



Termos de Referência

1. REFERENCIAL ESTRATÉGICO

O artigo 95.º do RJIGT, que define o objeto do PDM, esclarece o papel central que este desempenha no sistema de gestão do território. Por um lado, o PDM deve integrar e articular as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal. Por outro, assume-se como o instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais, bem como para o desenvolvimento das intervenções setoriais da administração do Estado no território municipal.

Assim sendo, o desenvolvimento da proposta da 2.ª Revisão do PDM da Lousã deverá considerar e ponderar as diretrizes estratégicas, orientações e normas que emanam dos diferentes instrumentos de gestão territorial (planos e programas) e de outros instrumentos de planeamento de políticas públicas com incidência territorial no concelho da Lousã, os quais se listam de seguida.

▪ Instrumentos de Gestão Territorial

Âmbito Nacional
Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro)
Plano Setorial da Rede Natura 2000 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho)
Plano Nacional da Água (Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro de 2016);
Plano Rodoviário Nacional (Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho)
Âmbito Regional
Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2026, de 23 de março de 2026)
Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro)
Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro)

▪ **Outros Instrumentos de Planeamento de Políticas Públicas**

Âmbito Nacional
Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade 2030 ENCNB 2030
Programa Nacional de Habitação PNH 2022-2026
Estratégia Turismo 2027 ET 27
Programa Nacional para a Coesão Territorial PNCT
Estratégia Nacional para a Mobilidade Ativa ENMA 2020-2030
Plano Nacional de Gestão Integrada de Fogos Rurais PNGIFR 20-30
Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água PNUEA 2020
Plano Estratégico de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais e Pluviais PENSAARP 2030
Âmbito Regional
Visão Estratégica para a Região Centro 2030
Estratégia de Investigação e Inovação para uma Especialização Inteligente do Centro de Portugal
Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial das Beiras da Região de Coimbra 2021-2027
Plano Intermunicipal de Adaptação às Alterações Climáticas da CIM Região de Coimbra

Neste âmbito interessa abordar de forma mais detalhada o Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT) e o Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), enquanto programas territoriais que, de forma direta e abrangente, mais influenciam o conteúdo estratégico e normativo do PDM da Lousã.

A revisão do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), revogando a Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, assume-se como o referencial estratégico nacional para os demais IGT, para a territorialização das políticas públicas e para a programação de investimentos territoriais a financiar por programas nacionais e comunitários.

Seguindo os princípios da coesão territorial, considerando os problemas apontados pelo diagnóstico estratégico realizado, bem como a necessidade de gerir as tendências territoriais previsíveis identificadas, o novo PNPOT identifica os Desafios Territoriais a considerar no âmbito dos exercícios de planeamento, designadamente a gestão sustentável dos recursos naturais, a promoção de um sistema urbano

policêntrico, a promoção da inclusão e valorização da diversidade territorial, o reforço da conectividade interna e externa e a promoção da governança territorial.

No âmbito do novo Programa de Ação para o horizonte 2030, o PNPOT enuncia os compromissos para o território, destacando-se aqueles que concernem diretamente o reforço das abordagens integradas de base territorial, nomeadamente a inclusão de novas abordagens para a sustentabilidade, a garantia de diminuição da exposição a riscos e o reforço da eficiência territorial.

O PNPOT identifica as diretrizes de Coordenação e Articulação para os diversos IGT, nomeadamente os PDM, sublinhando a importância do papel que desempenham no sistema de gestão territorial e a necessidade destes planos reafirmarem a sua dimensão estratégica e de focarem os conteúdos regulamentares (diretriz 47). Neste sentido, o PNPOT aponta para a necessidade de um planeamento mais explícito e firme nos princípios e regras gerais de organização e de regime de uso do solo e de salvaguarda de riscos e mais adaptativo a regras de gestão (diretriz 49), concentrando todas as disposições relativas à gestão do território, incluindo a articulação com os instrumentos de ordenamento florestal e de defesa da floresta e combate de incêndios (diretriz 52).

A este nível, o PNPOT incentiva, ainda, a adoção, pelos principais centros urbanos, de Planos de Urbanização (PU) e Planos de Pormenor (PP) com o objetivo de libertar os PDM de conteúdos urbanísticos excessivos e tornar mais qualificada, eficiente e adaptativa a gestão urbanística (diretrizes 53 e 54).

Os Programas Regionais de Ordenamento do Território (PROT) definem a estratégia regional de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas a nível nacional e considerando as estratégias sub-regionais e municipais de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos programas e dos planos intermunicipais e dos planos municipais.

O Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) define as opções estratégicas de base territorial que sustentam a identificação dos sistemas territoriais em que se divide/organiza o território da região Centro. Para além destas propostas de carácter estratégico, organizadas de forma setorial, o PROT-C define ainda um conjunto de normas, distinguindo-se as normas para os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT)

Das normas para os IGT constam diretrizes de carácter processual e de conteúdo que são obrigatoriamente observadas na elaboração/revisão dos planos territoriais. Nalgumas destas normas são refletidas novas abordagens e lógicas de planeamento municipal que no seu conjunto estabelecem um novo quadro para a elaboração/revisão dos PDM e, dessa forma, reivindicam a adequação dos mesmos às novas normas orientadoras. Elencam-se, de seguida, algumas das normas do PROT-C com maior alcance em termos de impacto na forma e conteúdo dos PDM:

- NE.IGT.1. Reforçar o cariz estratégico do PDM assente numa visão integrada do território;
- NE.IGT.2 Reforçar a dinâmica de elaboração de Planos de Urbanização e de Pormenor e/ou Unidades de Execução, à escala territorial adequada e em função das necessidades e objetivos das intervenções, considerando que a qualidade do desenho urbano e da urbanização são dimensões fundamentais do funcionamento das áreas urbanas e do seu relacionamento com as áreas rurais;

- NE.IGT.6. Fomentar o aproveitamento multifuncional do solo rústico com acolhimento de atividades que contribuam para a sua diversificação e dinamização económica e social;
- NE.IGT.8. Melhorar a articulação dos PDM com os instrumentos de ordenamento florestal, de gestão da paisagem e de defesa da floresta e combate de incêndios, identificando medidas de redução e minimização das vulnerabilidades da interface urbano-florestal e de prevenção do risco de incêndio, através da definição de regras de gestão e segurança de aglomerados urbanos, de aglomerados rurais e de áreas de edificação dispersa, incluindo áreas de localização empresarial e unidades dispersas;
- NE.IGT.11. Controlar a artificialização do solo, privilegiando a concentração da edificação e a rentabilização das infraestruturas e equipamentos, a colmatação de vazios urbanos e solos expectantes, a reabilitação do edificado e privilegiar a disponibilização de áreas necessárias para novos usos e atividades a partir de solos já artificializados;
- NE.IGT.12. Recensear e delimitar os aglomerados populacionais com especial valor cultural, patrimonial e paisagístico e promover a sua salvaguarda, reabilitação, valorização e multifuncionalidade, impedindo o seu esvaziamento ou gentrificação;
- NE.IGT.13. Adotar em sede de planos territoriais regras de edificação qualitativas e de carácter tipomorfológico, em particular nas áreas centrais, históricas e com frentes urbanas consolidadas e de maior densidade dos aglomerados populacionais, de forma a garantir a preservação da qualidade urbanística intrínseca desses locais e do património arquitetónico;
- NE.IGT.15. Delimitar e programar as áreas destinadas ao uso habitacional com base nas estratégias municipais, nas dinâmicas demográficas e na evolução do parque habitacional e incentivar a habitação a custos controlados;
- NE.IGT.16. Evitar que as novas áreas habitacionais sejam implantadas de forma segregada no território, devendo, pelo contrário, ter-se em conta a integração social e dotar o solo urbano de relevância progressivamente igualitária;
- NE.IGT.21. Fora dos aglomerados rurais e das áreas de edificação dispersa, os PDM devem conter regras que tornem efetiva a excecionalidade da ocupação do solo rústico com novas construções para habitação;
- NE.IGT.26. Ordenar a atividade da indústria extrativa, identificando áreas de exploração compatíveis com os valores naturais e com a presença humana e acautelar os eventuais conflitos de utilização do solo que possam criar obstáculos à sua exploração.

2. ORIENTAÇÕES E CONTRIBUTOS PARA A 2.ª REVISÃO DO PDM DA LOUSÃ

Como estabelece o RJIGT no seu artigo 76.º, a deliberação que determina a elaboração do PDM deve assentar na estratégia de desenvolvimento local, a qual define as orientações estratégicas da implementação e da gestão estruturada dos processos de desenvolvimento e de competitividade do município. A intenção subjacente a esta disposição legal é a de se garantir que a decisão sobre a revisão do PDM, bem como os termos de referência que a orientam, se alinham com a estratégia de desenvolvimento local, considerando o papel estratégico e instrumental da política municipal de ordenamento do território no quadro das políticas de desenvolvimento local.

A Câmara Municipal da Lousã aprovou, na reunião de Câmara do dia 20 de abril de 2026, a proposta relativa aos Objetivos Estratégicos para o período 2026-2029, documento que estabelece a missão, visão, valores e prioridades de atuação do Município para os próximos anos.

A visão em que assenta a estratégia de desenvolvimento do município da Lousã é a de um território de referência, competitivo e atrativo, que se destaque pela qualidade de vida e pela capacidade de atrair e fixar a população, promovido por uma governança moderna, através da implementação de medidas e da concretização de ações essenciais para o desenvolvimento local e para a dinamização de uma economia sustentável.

Os objetivos estratégicos das políticas municipais a prosseguir no período 2026/2029 são os seguintes:

- Promover o desenvolvimento económico sustentável, o emprego qualificado e o crescimento do concelho.
- Valorizar o território, o ambiente, o património e consolidar Lousã como destino turístico sustentável todo o ano.
- Reforçar a coesão social, a qualidade de vida e o bem-estar da população.
- Modernizar a governação local, reforçar a participação cidadã e melhorar os serviços públicos.
- Promover a segurança e proteção da população e da natureza.

A evolução do contexto territorial, legislativo e político-estratégico, descrita em detalhe no REOT Lousã 2025, determina a indispensabilidade de se promover o início de um procedimento de revisão do PDM da Lousã. Para além das conclusões sobre a evolução do território concelhio e sobre a desadequação de algumas das propostas do PDM em vigor face a esta evolução, há importantes alterações da “envolvente externa”, em termos das prioridades da política pública de ordenamento do território e das políticas setoriais com incidência territorial, das alterações legislativas com forte repercussão na elaboração e execução dos planos e da dinâmica de instrumentos legais como a Reserva Ecológica Nacional (REN) e a Reserva Agrícola Nacional (RAN), que justificam uma reponderação com carácter abrangente das opções e propostas do PDM da Lousã.

Assim, considerando as alterações das condições ambientais, económicas e sociais verificadas no concelho da Lousã — e que, *per se*, justificam uma reponderação da estratégia de desenvolvimento territorial e do modelo de organização do território —

, bem como as alterações do contexto legislativo e político-estratégico do ordenamento do território e as prioridades da estratégia de desenvolvimento local, estabelecem-se as seguintes orientações, de carácter técnico, procedimental e estratégico, a considerar no procedimento da 2.ª Revisão do PDM da Lousã:

- Afirmação da dimensão estratégica do PDM e da necessidade de focagem das propostas regulamentares, assegurando, nomeadamente, uma melhoria da formulação e da explicitação das componentes estratégicas, em sintonia com os procedimentos e resultados da Avaliação Ambiental Estratégica.
- Promoção de um planeamento mais explícito e firme nos princípios e nas regras relativas ao regime de uso, ocupação e transformação do solo e à salvaguarda de riscos e, ao mesmo tempo, mais adaptativo, através da adoção de mecanismos de programação em função dos resultados da gestão e de soluções de remissão para regulamentos municipais.
- Definição de princípios e regras gerais para a reclassificação do solo rústico, de forma a evitar operações de reclassificação casuísticas que desvirtuem o modelo de organização territorial consubstanciado na Planta de Ordenamento, num quadro de alguma insegurança jurídica relativamente a estes procedimentos de reclassificação do solo rústico para solo urbano, quando os mesmos tenham fins habitacionais ou de criação de novos espaços de atividades económicas.
- Consideração e internalização no PDM de todas as disposições e normas relativas à gestão do território que tenham incidência territorial urbanística, incluindo as que resultem da aplicação do regime jurídico da Rede Natura 2000 (e do plano de gestão aí previsto) nas áreas delimitadas pela ZEC Serra da Lousã.
- Articulação do PDM com os instrumentos de ordenamento florestal (PROF Centro Litoral) e com os instrumentos de defesa e gestão integrada da floresta e da paisagem (AIGP Serra da Lousã), numa lógica de compatibilização entre a gestão do risco de incêndio e salvaguarda de pessoas e bens, desenvolvimento económico e valores naturais.
- Definição da rede de aglomerados urbanos e da rede de áreas de atividade económica ponderando a inserção da Lousã no contexto do sistema urbano regional e nacional, as condições de mobilidade garantidas pelas redes de acessibilidades (existentes e previstas) e transportes e as condições de acesso da população a serviços de interesse geral e das empresas a serviços de interesse económico.
- Definição de um modelo de organização territorial que favoreça a dimensão “proximidade” nas diferentes vertentes do dia-a-dia das populações, nomeadamente no que está relacionado com a relação casa/trabalho e com o acesso às funções urbanas não habitacionais.
- Reponderação, com carácter abrangente, do modelo territorial municipal nas suas dimensões mais estruturantes – rede de aglomerados urbanos, rede de espaços de acolhimento empresarial e rede de acessibilidades viárias.
- Inclusão, no modelo territorial e na programação do PDM, dos projetos (previstos e em estudo) de consolidação e melhoria da conectividade interna e externa da rede rodoviária, nomeadamente a Variante Oeste à Lousã, a Variante à EM552 entre a EN236 e Casal de Ermio, a Variante à EN17 (entre o Nó de Ceira da A13 e Ponte Velha) e o Prolongamento da Variante da EN342 Lousã/Serpins/Arganil.

- Ponderação dos problemas, desafios e objetivos estratégicos da política municipal de habitação e de reabilitação urbana, nomeadamente no que está relacionado com a oferta e acessibilidade ao mercado habitacional local e com a reabilitação dos espaços urbanos centrais de maior valor identitário e patrimonial.
- Adoção de soluções (regulamentares, procedimentais ou programáticas) mais inovadoras e eficazes para promover a regeneração e a reabilitação urbana.
- Adoção de medidas de planeamento que favoreçam um equilíbrio sustentável entre a capacidade de alojamento do território, as perspetivas de crescimento ou de retração demográfica e a capacidade financeira das famílias, considerando os cenários futuros em que assenta a estratégia de desenvolvimento económico local.
- Planeamento e programação da rede de equipamentos e serviços de interesse geral, assegurando que as propostas neste domínio acompanham a evolução das dinâmicas demográficas e económicas e contribuem para uma maior coesão territorial.
- Definição de uma estratégia/programação da implementação das medidas de infraestruturação do território (abastecimento de água, esgotos, resíduos e outras infraestruturas) coerente com o modelo territorial definido e com a programação da execução do solo urbano (UOPG e áreas urbanas a consolidar), envolvendo, no seu financiamento e execução, os promotores das operações urbanísticas que delas beneficiarão.
- Regulamentação do regime económico-financeiro do PDM, que deverá permitir financiar as políticas públicas de infraestruturação do território, de habitação e de reabilitação urbana, e dos instrumentos de perequação urbanística.
- Reforço das dimensões do ordenamento agrícola e florestal, tendo em vista a compatibilização entre a valorização económica dos recursos endógenos, a valorização dos serviços dos ecossistemas e a prevenção e redução dos riscos naturais, num cenário de mudança climática e de alteração do perfil produtivo do setor agrícola.
- Reponderação do modelo de ordenamento do solo rústico e da regulamentação das categorias de espaço associadas ao uso agrícola, garantindo uma melhor compatibilização entre a salvaguarda das áreas da RAN e o aproveitamento económico dos solos agrícolas.
- Atualização da delimitação da RAN em função da evolução do território urbanizado/artificializado e das exigências legais aplicáveis a esta restrição de utilidade pública
- Salvaguarda e proteção dos recursos e valores naturais — água, solo e biodiversidade — nomeadamente através da delimitação e regulamentação da Estrutura Ecológica Municipal, integrando as Áreas Nucleares e os Corredores Ecológicos da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA – PROT-C), assim como as áreas de RAN, REN, Domínio Hídrico, áreas de floresta autóctone e outras áreas de mais-valia ambiental.
- Conclusão do processo de delimitação da REN, na observância das novas exigências legais e das orientações estratégicas nacionais e regionais, e compatibilização espacial dos seus limites com as opções de classificação e qualificação do solo decididas em sede do procedimento de revisão do PDM.

- Contenção da artificialização do solo, nomeadamente através da otimização dos perímetros urbanos, da restrição da nova edificação dispersa e isolada em solo rústico e do incentivo às operações urbanísticas de colmatção e consolidação da malha urbana pré-existente.
- Definição de uma rede de espaços de acolhimento empresarial mais ajustada às reais necessidades do concelho, sobretudo no que tem a ver com os setores económicos mais dinâmicos, inovadores e centrados na valorização dos recursos endógenos, numa lógica de otimização das infraestruturas existentes e de complementaridade da oferta ao nível regional e sub-regional.
- Aproveitamento da Avaliação Ambiental Estratégica não apenas como importante instrumento de otimização, do ponto de vista ambiental e de sustentabilidade, das propostas do PDM, mas também como instrumento promotor de procedimentos de monitorização e avaliação do ambiente e do ordenamento do território.
- Reforço da dimensão programática do PDM, com destaque para o Programa de Execução e Plano de Financiamento que, nos termos do novo RJIGT, para além da identificação e programação das intervenções consideradas estruturantes, devem incluir a ponderação da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das respetivas propostas.
- Regulamentação dos mecanismos e modalidades de perequação compensatória, incluindo a justa repartição de benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias urbanísticas, procurando integrar os diferentes níveis territoriais do planeamento e da programação – as unidades operativas de planeamento e gestão, os planos de pormenor e as unidades de execução – e recorrendo aos diversos sistemas e instrumentos de execução previstos no RJIGT.
- Incentivo à execução sistemática nas intervenções urbanísticas de expansão urbana ou de criação de novas áreas de atividades económicas, procurando reforçar a participação ativa dos particulares e outros interessados no planeamento, financiamento e execução dessas mesmas intervenções, no quadro dos diversos instrumentos de execução urbanística previstos no RJIGT.
- Adoção e formatação das figuras legais “fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística” e “programa de financiamento urbanístico”, previstas no RJIGT, tendo em vista a eventual afetação de mais-valias urbanísticas à promoção da reabilitação urbana e da habitação acessível, e à qualificação ambiental do território.
- Definição de uma estratégia de desenvolvimento territorial e de um modelo de organização territorial que permitam a valorização e potenciação dos principais ativos territoriais e recursos endógenos – valores naturais, paisagem e património cultural edificado, recursos florestais e agrícolas – e que contribuam para a promoção da diversidade e multifuncionalidade dos centros/aglomerados urbanos e para o reforço do policentrismo ao nível inframunicipal.

3. METODOLOGIA E PROGRAMAÇÃO TEMPORAL

A 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã desenvolver-se-á de acordo com os procedimentos e regras estabelecidos no RJIGT e legislação associada, nomeadamente a Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, que regula os procedimentos de acompanhamento institucional da elaboração/revisão de PDM.

O conteúdo material da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã, isto é, os diferentes âmbitos das opções de planeamento que dão forma ao Plano, corresponde ao estipulado no artigo 96.º do RJIGT. Para além das questões explicitamente identificadas no referido diploma legal, o Plano deverá fazer incidir as suas opções e propostas sobre outros domínios que se revelem necessários à definição do modelo territorial e da estratégia de desenvolvimento territorial, tendo em conta os termos de referência estabelecidos no presente documento.

No que se refere ao conteúdo documental, a proposta de 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã deverá incluir a totalidade dos elementos identificados no artigo 97.º do RJIGT, designadamente:

- *Elementos que integram o plano:*
 - Regulamento
 - Planta de Ordenamento
 - Planta de Condicionantes
- *Elementos que acompanham o plano:*
 - Relatório
 - Relatório Ambiental
 - Programa de Execução
 - Plano de Financiamento
- *Elementos complementares:*
 - Planta de Enquadramento Regional
 - Planta da Situação Existente
 - Planta e Relatório dos Compromissos Urbanísticos
 - Mapa de Ruído
 - Participações e Relatório de Ponderação da Discussão Pública
 - Ficha dos Dados Estatísticos
 - Indicadores Qualitativos e Quantitativos

Os trabalhos de preparação da proposta de 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã organizam-se e articulam-se de acordo com uma metodologia orientada pelos princípios e procedimentos estabelecidos no RJIGT e legislação complementar e pelas boas práticas em matéria de ordenamento do território. Como tal, e sem prejuízo de ajustes metodológicos que venham a resultar de quaisquer constrangimentos ou factos supervenientes, nomeadamente no que tem a ver com os resultados do acompanhamento institucional da elaboração do Plano, os trabalhos decompor-se-ão nas seguintes fases:

- Fase 1 – Estudos de Caracterização e Diagnóstico Territorial
- Fase 2 – Estratégia de Desenvolvimento Territorial, Modelo Estratégico Territorial e Proposta Preliminar de Ordenamento
- Fase 3 – Proposta de Plano para a 1.ª Reunião Plenária da Comissão Consultiva
- Fase 4 – Proposta de Plano para a 2.ª Reunião Plenária da Comissão Consultiva

- Fase 5 – Proposta de Plano para a Discussão Pública
- Fase 6 – Proposta Final de Plano para Aprovação

Prevê-se que o prazo de elaboração da proposta de revisão do Plano, incluindo os prazos relativos ao acompanhamento institucional e à discussão pública, seja de 18 meses.