



**Plural**

Planeamento Urbano, Regional  
e de Transportes, Unipessoal, Lda.



## PLANO DE URBANIZAÇÃO DE FERREIRA DO ZÊZERE

### VOLUME II RELATÓRIO

Outubro de 2011 / outubro 2012 / setembro 2013

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

# PLANO DE URBANIZAÇÃO DE FERREIRA DO ZÊZERE

## VOLUME II RELATÓRIO

Outubro de 2011 / outubro 2012 / **setembro 2013**

### CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

*Texto redigido segundo o acordo ortográfico – convertido pelo programa Lince*

Na capa: (1) Vista do antigo acesso ao edifício da Quinta do Adro, (2) Vista da Praça Pedro Ferreira, (3) Igreja matriz, (4) Vista de conjunto edificado de cariz popular, (5) Vista de banda edificada na Praça Dias Ferreira, (6) Nova urbanização na entrada poente da Vila, (7) Vista de área com interesse biofísico a norte da Rua Casal de Além.

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>1</b>
1.1 ANTECEDENTES .....	1
1.2 ENQUADRAMENTO LEGAL .....	4
1.3 ÂMBITO E CONTEÚDOS .....	5
1.3.1 ESTRUTURA DO PLANO .....	6
1.3.2 CONTEÚDO MATERIAL .....	6
1.3.3 CONTEÚDO DOCUMENTAL .....	7
1.4 BREVES APONTAMENTOS SOBRE A AI DO PUFZ E SOBRE O QUADRO DEMOGRÁFICO ATUAL .....	9
<b>2. CONDICIONANTES LEGAIS</b> .....	<b>13</b>
2.1 RECURSOS HÍDRICOS .....	13
2.2 INFRAESTRUTURAS .....	16
2.2.1 ABASTECIMENTO DE ÁGUA .....	16
2.2.2 DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS .....	16
2.2.3 REDE ELÉTRICA .....	17
2.2.4 ESTRADAS NACIONAIS DESCLASSIFICADAS .....	17
2.2.5 ESTRADAS E CAMINHOS MUNICIPAIS .....	18
2.3 OUTROS .....	19
<b>3. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS</b> .....	<b>20</b>
<b>4. ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO</b> .....	<b>23</b>
4.1 RISCO SÍSMICO .....	23
4.2 RISCO DE INCÊNDIO .....	24
4.3 ZONAS DE CONFLITO .....	27
4.4 OUTROS .....	28
<b>5. OBJECTIVOS CHAVE PARA O MODELO DE INTERVENÇÃO</b> .....	<b>30</b>
5.1 AVALIAÇÃO GENÉRICA DA ÁREA CONCELHIA .....	30
5.2 PRINCÍPIOS ESTRATÉGICOS .....	30
5.3 OBJETIVOS .....	31
5.4 AÇÕES PROGRAMÁTICAS .....	32
<b>6. DIMENSIONAMENTO DE EQUIPAMENTOS</b> .....	<b>36</b>
6.1 ENQUADRAMENTO GERAL .....	36
6.2 EQUIPAMENTOS PROPOSTOS .....	36
6.2.1 EQUIPAMENTO EDUCATIVO .....	36
6.2.2 EQUIPAMENTO DE SOLIDARIEDADE E SEGURANÇA SOCIAL .....	37
6.2.3 EQUIPAMENTO DE SAÚDE .....	38
6.2.4 EQUIPAMENTO DESPORTIVO .....	39
6.2.5 EQUIPAMENTO CULTURAL .....	40
<b>7. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO</b> .....	<b>42</b>
7.1 ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO .....	42
7.2 PERÍMETRO URBANO PROPOSTO VS RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL COMO URBANO .....	43
7.3 ZONAMENTO .....	54
7.3.1 SOLO RURAL .....	54
7.3.2 SOLO URBANO .....	55
7.3.2.1 Solo urbanizado .....	56
7.3.2.1.1 Espaços centrais .....	56
7.3.2.1.2 Espaços residenciais existentes .....	57

7.3.2.1.3 Espaços de uso especial existentes .....	58
7.3.2.1.4 Espaços de atividades económicas .....	59
7.3.2.1.5 Espaços verdes existentes .....	60
7.3.2.2 Solo urbanizável .....	62
7.3.2.2.1 Espaços residenciais propostos.....	62
7.3.2.2.2 Espaços de uso especial propostos.....	63
7.3.2.2.3 Espaços verdes propostos.....	64
7.3.2.3 Espaços canal .....	67
7.4 QUANTIFICAÇÃO DA PROPOSTA.....	69
7.5 CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA .....	73
<b>8. ESPAÇOS CANAIS .....</b>	<b>76</b>
8.1 REDE VIÁRIA PROPOSTA .....	76
8.1.1 ESTRUTURA E HIERARQUIZAÇÃO PROPOSTA.....	77
8.1.2 CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS .....	77
8.1.3 MOBILIDADE E GESTÃO DA REDE .....	77
8.1.4 ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA / PERCURSOS ACESSÍVEIS.....	78
8.2 INFRAESTRUTURAS URBANAS.....	80
8.2.1 REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA.....	80
8.2.2 REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS.....	81
8.2.3 REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS .....	82
8.2.4 REDE DE RECOLHA DE RESÍDUOS SÓLIDOS .....	82
8.2.5 REDE ELÉTRICA .....	84
8.2.6 REDE TELEFÓNICA.....	84
8.2.7 REDE DE GÁS .....	85
<b>9. VALORES CULTURAIS .....</b>	<b>87</b>
9.1 IMÓVEIS COM INTERESSE .....	88
9.2 CONJUNTOS COM INTERESSE .....	92
9.3 PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO.....	95
<b>10. ESTRUTURA ECOLÓGICA .....</b>	<b>97</b>
10.1 A ESTRUTURA ECOLÓGICA DA VILA NO CONTEXTO DA ESTRUTURA REGIONAL DE PROTEÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL .....	98
10.2 PROPOSTA DE ESTRUTURA ECOLÓGICA.....	100
<b>11. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO .....</b>	<b>106</b>
11.1 UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO .....	106
11.1.1 IDENTIFICAÇÃO E PROGRAMAÇÃO.....	108
11.1.2 OUTROS ESPAÇOS URBANIZÁVEIS .....	111
11.2 EXECUÇÃO .....	113
11.3 SISTEMAS DE EXECUÇÃO .....	113
11.4 MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO .....	113
11.5 PLANEAMENTO DOS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA.....	114
<b>12. ARTICULAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO COM PLANOS DE HIERARQUIA SUPERIOR.....</b>	<b>116</b>
12.1 PLANO DE BACIA HIDROGRÁFICA DO TEJO E PLANO DE GESTÃO DA BACIA HIDROGRÁFICA DO TEJO..	116
12.2 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO RIBATEJO .....	117
12.3 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO.....	119
12.4 PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE .....	122
12.5 PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS .....	126
<b>13. ANEXO I - REGULAMENTO DO PDM E RESPETIVAS ALTERAÇÕES .....</b>	<b>129</b>

<b>14. ANEXO II – TABELA E DESENHOS RELATIVOS ÀS JUSTIFICAÇÕES ESPECÍFICAS DA RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO .....</b>	<b>131</b>
<b>15. ANEXO III – ELEMENTOS REFERENTES À CONSULTA PÚBLICA DE MAIO DE 2013 .....</b>	<b>133</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Área de intervenção (AI) do Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere .....	10
Figura 2: Intenções da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere (sem escala) .....	22
Figura 3: Alterações ao perímetro urbano em vigor (sem escala) .....	52
Figura 4: Alterações ao perímetro urbano da Planta de Ordenamento da Vila de Ferreira Zêzere do PDM, propostas pelo PU (sem escala) .....	53
Figura 5: Localização do Centro de acolhimento turístico do Zêzere .....	64
Figura 6: Espaços de Equipamentos (sem escala) .....	68
Figura 7: Redes de distribuição de gás existentes em agosto de 2013 (sem escala) .....	86
Figura 8: Projeto tipo das <i>Escolas Conde Ferreira, uma sala</i> .....	89
Figura 9: Estrutura Ecológica (sem escala) .....	104
Figura 10: Espaço residencial proposto, na Congeitaria (polígono de cor rosa) .....	112
Figura 11: Espaço residencial proposto, em Linhares Velho (polígono de cor rosa) .....	112
Figura 12: Espaços residenciais propostos, em Santa Margarida (polígonos de cor rosa) .....	112
Figura 13: Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) (sem escala) .....	115
Figura 14: Articulação da AI do PUFZ, com o mapa de perigosidade de incêndio do PMDFCI .....	126

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: População Residente entre 1991 a 2011 e População Esperada em 2021 e 2031, .....	12
Gráfico 2: Quantificação/classificação da área de intervenção .....	69
Gráfico 3: Quantificação do solo urbano .....	69
Gráfico 4: Quantificação resumida do solo urbano .....	70

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: População Residente no concelho e na freguesia de Ferreira do Zêzere .....	11
Quadro 2: Estrutura etária da população do concelho e da freguesia de Ferreira do Zêzere, 2001 e 2011 .....	12
Quadro 3: Equipamentos desportivos existentes na AIPU de Ferreira do Zêzere, 2013 .....	40
Quadro 4: Licenciamentos (2004 a 2012) .....	47
Quadro 5: Quantificação das ampliações ao perímetro urbano em vigor .....	50
Quadro 6: Quantificação do plano .....	71
Quadro 7: Razão entre equipamentos e espaços verdes e solo urbanizado e urbanizável .....	72
Quadro 8: Estimativa da capacidade habitacional das propostas do PU .....	73
Quadro 9: Quantificação da estrutura ecológica .....	102

Quadro 10: Quantificação da UOPG 1 e cálculo do respetivo IMU .....	109
Quadro 11: Quantificação da UOPG 2 e cálculo do respetivo IMU .....	110
Quadro 12: Quantificação da UOPG 3 e cálculo do respetivo IMU .....	111

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento contempla as opções estratégicas do Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere (PUFZ) e constitui a memória descritiva das Plantas de Zonamento e de Condicionantes, sendo completado com as principais opções ao nível das infraestruturas e da execução do plano.

O conteúdo deste elemento do plano começa por fazer uma compilação das condicionantes legais que têm influência sobre o ordenamento da Área de Intervenção (AI), e da atualização dos planos e compromissos urbanísticos com incidência sobre a mesma, passando-se de seguida, à explanação das principais opções de intervenção e estruturação do espaço, assim como à abordagem do zonamento preconizado para a área do Plano.

De igual forma, são apresentadas as propostas ao nível das infraestruturas viárias e os conceitos globais das infraestruturas urbanas, nomeadamente, redes de abastecimento de água, drenagens de águas residuais e pluviais, recolha de resíduos sólidos, rede elétrica e de telecomunicações.

Face ao estabelecido na legislação em vigor sobre a matéria do ruído, é definido no âmbito do presente plano, considerando as suas propostas em termos de ocupação, um "mapeamento" de zonas sensíveis e de zonas mistas, bem como a identificação das zonas de conflito.

São também abordados os diversos aspetos que se relacionam com a execução do plano, cuja análise deve ser complementada com a do Programa de Execução e Financiamento, que corresponde a um documento próprio que, obviamente, deverá ser ajustado temporalmente no que se refere à inflação.

Por fim, é efetuada a quantificação da proposta de zonamento e analisada a sua compatibilização e articulação com os planos de hierarquia superior.

Importa ainda lembrar que, sobre qualquer proposta de ordenamento apresentada, se sobrepõem as condicionantes legais.

### 1.1 ANTECEDENTES

Atendendo a que o processo de elaboração do PU remonta a 2004, no que concerne aos documentos de caracterização, e que o plano foi já objeto de Conferência de Serviços em Janeiro de 2013 (1ª Conferência de Serviços), da qual resultou a necessidade de alterar aos limites da área de intervenção e da proposta de perímetro urbano, importa sistematizar, ainda que de forma sucinta, algumas etapas que se consideram essenciais para melhor entendimento das opções tomadas:

Datas	Etapas
Janeiro de 2003	Deliberação de elaboração do Plano de Urbanização
Julho de 2004	Data de conclusão dos Estudos de Caracterização do PUFZ
Abril de 2005	Data de conclusão da primeira proposta de Zonamento
Julho de 2006	Data de conclusão da segunda versão da proposta de Zonamento
Fevereiro de 2008	<p>A CMFZ solicita à CCDR LVT “a emissão de parecer sobre a qualificação, a definição do âmbito e alcance em matéria de avaliação ambiental estratégica (AAE), do plano em causa.” (através do ofício nº 798 de 13 de fevereiro de 2008).</p> <p>A CCDRLVT responde em Maio de 2008 que “Sobre este assunto temos a informar que nos termos do artigo 74º do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro, é competência estrita da Câmara Municipal ponderar justificadamente e decidir sobre a qualificação do Plano e no seguimento desse procedimento, promover a eventual realização da mesma.”</p>
Julho de 2008	<p>Data de conclusão dos <b>Estudos de Caracterização revistos</b>, na sequência das apreciações da CCDR-LVT (uma oficial e outra informal, de janeiro de 2005 e de janeiro de 2008, respetivamente, e ainda de uma reunião de trabalho realizada no dia 13 de novembro de 2007, nas instalações da Câmara Municipal).</p> <p>A revisão de julho de 2008 correspondeu à introdução de correções apenas em algumas matérias, designadamente, do capítulo relativo às Condições económicas e sociais, a que se acrescentou uma análise genérica do parque habitacional (capítulo 2), e à atualização da análise da Dinâmica construtiva (subcapítulo 4.4.6), uma vez que foram entretanto disponibilizados os dados necessários. A partir desta altura os estudos de caracterização consideraram-se fechados e datados.</p> <p>Data de conclusão dos <b>restantes elementos do Plano com exceção do Relatório Ambiental</b>. Nesta altura o PU incluía na sua área de intervenção a Variante Norte e a Zona Industrial existente uma vez que a CMFZ tinha como objetivo prolongar o perímetro urbano até essa variante norte.</p>
Outubro de 2008	A CMFZ, face à ponderação de alteração da variante norte e ao objetivo de tratar a zona industrial no contexto do perímetro do PDM, aprova novos termos de referência com alteração da área de intervenção do PU, desencadeando os procedimentos necessários de acordo com o RJIGT.
2009	<p>Por força dos novos diplomas publicados e da entrada em vigor do PROTOVT tornou-se necessário rever algumas opções e conceitos, e ainda, introduzir novos conteúdos.</p> <p>A CMFZ, decide:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manter os Estudos de Caracterização e efetuar uma Adenda aos mesmos com as novas matérias a abordar;</li> <li>• Rever a proposta de plano em função dos novos critérios e da nova área de intervenção conforme os Termos de Referência aprovados;</li> <li>• Face à nova área, isentar o plano a procedimento de Avaliação Ambiental e solicitar um parecer de fundamentação a um técnico credenciado para o efeito.</li> </ul>
Outubro de 2012	<p>Data de conclusão da Adenda aos Estudos de Caracterização e dos restantes elementos de proposta revistos.</p> <p>Os estudos de caracterização foram mantidos com a data inicial de 2004/2008.</p>
Novembro de 2012	<p>Concluído o parecer que fundamenta a decisão da CMFZ de isentar o PUFZ a procedimento de avaliação ambiental.</p> <p>Em 22 de novembro a CMFZ aprova a proposta de plano e delibera isentar o PUFZ a procedimento de avaliação ambiental.</p>
Dezembro de 2012	A CMFZ remete a totalidade dos exemplares do plano para efeitos de agendamento e convocatória de realização da Conferência de Serviços prevista no n.º 3 do Artigo 5º-C do RJIGT.
Janeiro de 2013	Realiza-se a 17 de janeiro a referida Conferência de Serviços.



Datas	Etapas
Fevereiro de 2013	<p>Entre 20 e 28 de fevereiro efetuaram-se os contactos e reuniões necessários com as entidades que emitiram parecer desfavorável ou favorável condicionado ao PUFZ, tendo sido concluída essa concertação com o acordo entre a CMFZ e as entidades envolvidas sobre as alterações a introduzir ao plano (com exceção da CCDR-LVT, cujo procedimento foi diferente).</p> <p>Assim, na sequência do parecer desfavorável ao PUFZ emitido pela CCDR-LVT, a CMFZ efetuou as seguintes diligências:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A CMFZ, via ofício n.º 1058 de 10.02.2013, comunicou à CCDR-LVT a decisão de realizar a Avaliação Ambiental Estratégica do Plano de Urbanização da Vila e a realização de reuniões de concertação com as entidades que emitiram parecer desfavorável ou favorável condicionado;</li> <li>• A CMFZ enviou também à CCDR LVT, também nessa data, os novos limites do perímetro urbano proposto e da área de intervenção bem como respetiva fundamentação, solicitando a sua validação;</li> <li>• A coberto do ofício n.º 1123 de 19.02.2013, a CMFZ solicitou à CCDR-LVT a realização de reunião de concertação, enviando complemento à fundamentação dos novos limites do perímetro urbano proposto e da área de intervenção;</li> <li>• A CMFZ, a coberto do ofício n.º 1236 de 25.02.2013, enviou à CCDR-LVT a matriz/tabela das alterações propostas à versão da Proposta de Plano sujeita a Conferência de Serviços, de modo a ser apreciada por esta entidade;</li> <li>• A pedido da CMFZ, realizou-se a 28 de fevereiro, uma reunião para esclarecer e concertar as alterações necessárias para a resolução das questões de carácter técnico e legal constantes do parecer da CCDR-LVT.</li> </ul>
De março a junho de 2013	<p>Período em que decorreu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtenção de alguns elementos necessários por parte das entidades;</li> <li>• Realização dos procedimentos legais necessários para efetuar as alterações nos elementos do plano: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deliberação para definir novos limites para o perímetro urbano e para a área de intervenção do Plano de Urbanização e respetivos Termos de Referência nas reuniões de câmara de 26 de abril e 9 de maio respetivamente;</li> <li>• Publicitação no D.R. - Aviso n.º 6019/2013 e a elaboração de aviso, publicitado nos locais usuais, juntas de freguesias e jornais locais e página da internet da CMFZ;</li> <li>• O período para a formulação de sugestões e apresentação de informações decorreu por 15 dias, terminando a 29 de maio;</li> <li>• Foram rececionadas 3 participações devidamente analisadas e cujas conclusões se resumem no quadro do <b>anexo III</b>, intitulado "Análise das Sugestões".</li> <li>• Em reunião de câmara realizada de 14.06.2013, foi deliberado, por unanimidade, aprovar a nova área de intervenção e o novo perímetro urbano Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere de acordo com a proposta de decisão na análise das sugestões apresentadas.</li> </ul> </li> <li>• Alteração e atualização dos elementos de proposta;</li> <li>• Elaboração da avaliação ambiental estratégica.</li> </ul>
Agosto de 2013	<p>Realizou-se a 13 de agosto a 2ª Conferência de Serviços.</p> <p>O PU obteve parecer favorável condicionado da DGT e da CCDR LVT e pareceres favoráveis das restantes entidades.</p> <p>O parecer da DGT deu indicações no sentido de acertar algumas especificações relativas às peças desenhadas.</p> <p>A CCDR LVT condicionou à correção de alguns lapsos detetados e à ponderação das sugestões. Resultou dos pareceres e da Conferência de Serviços que o PU reunia condições para prosseguir para discussão pública devendo a CMFZ ponderar os pareceres emitidos e efetuar as alterações necessárias.</p>
Setembro de 2013	<p>Data da versão do PU para discussão pública, revista na sequência da 2ª Conferência de Serviços.</p>

Acrescenta-se que no âmbito deste Plano de Urbanização, ainda à luz do regime jurídico da RAN anterior, decorreu no ano de 2008 um processo de desafetação de áreas de RAN que se consideravam importantes para o zonamento definido pelo presente Plano. Algumas dessas áreas resultavam de erros de compatibilização entre desenhos devido aos meios e métodos utilizados na elaboração do PDM em vigor, dando origem a situações de sobreposição de RAN com solo urbano, e cuja regularização era imperativa. Por outro lado, na sequência do ajuste do perímetro urbano quer a limites físicos, quer para inclusão em perímetro urbano de edificações existentes e contíguas, foram então abrangidas algumas áreas necessárias a essa adequação. No decurso desse processo obteve-se o parecer favorável da DRAP-LVT, confirmado na sequência do parecer emitido a propósito da 1ª Conferência de Serviços. Como tal, na planta de condicionantes do PU já não constam áreas de RAN na AI do PUFZ.

## 1.2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A legislação em vigor que enquadra a elaboração de Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) consubstancia-se no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, e que define o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

Este documento regula a execução e aprovação dos PMOT, tendo vindo a introduzir importantes alterações nos respetivos processos de elaboração e aprovação, desde a sua 1ª versão, publicada em 1999. Destas alterações, umas foram no sentido de conferir uma maior celeridade, simplificação e eficiência aos procedimentos de elaboração, alteração e revisão dos instrumentos de gestão territorial (IGT) de âmbito municipal; outras, e apenas no que se refere aos planos de urbanização e de pormenor, foram ao nível de objetivos e conteúdos materiais, justificadas por *“razões de clareza e diferenciação de instrumentos, atentas às finalidades do sistema de gestão territorial e na prática urbanística municipal. Para estas alterações contribuiu, ainda, a reconhecida necessidade de alargamento do âmbito de intervenção da figura do plano de urbanização, ditada pelas características dos atuais processos de ocupação territorial para fins turísticos, industriais e comerciais.”* (DL n.º 316/2007); e as mais recentes, no início de 2009, visando *“a efetiva responsabilização dos municípios pelas suas opções em matéria de ordenamento do território e de urbanismo”*, pretenderam conferir a *“plena autonomia e responsabilidade aos municípios neste domínio”*, mas sem negligenciar *“as tarefas constitucionalmente cometidas ao Estado em matéria de ordenamento do território”*.

A par das alterações supramencionadas, e durante o período de elaboração do presente PU, foram sendo publicados outros documentos reguladores dos IGT, nomeadamente, a Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, que veio fixar outros elementos que acompanham os PMOT, atendendo aos seus objetos e conteúdos; e o Decreto Regulamentar n.º 11/2009, 29 de maio, que define os critérios de classificação e reclassificação do solo rural e do solo urbano.

É de referir também que, em simultâneo com a publicação do D.R. n.º 11/2009, foram publicados, no mesmo dia, os Decretos Regulamentares n.º 9/2009 e n.º 10/2009, que definem os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos IGT, bem como a cartografia a utilizar nestes instrumentos e na representação de quaisquer condicionantes, respetivamente.

Acrescentam-se ainda, aos documentos legais referidos, outros que disciplinam determinadas matérias, nomeadamente o D.L. n.º 9/2007, de 17 de janeiro, que aprova o novo Regulamento Geral do Ruído, o D.L. n.º 232/2007, de 15 de junho, que estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, alterado pelo D.L. n.º 58/2011, de 04 de maio, e o D.L. n.º 163/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais, visando a eliminação das barreiras arquitetónicas a pessoas com mobilidade reduzida.

### 1.3 ÂMBITO E CONTEÚDOS

O Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere (PUFZ) contém todos os elementos necessários, de acordo com a legislação em vigor<sup>1</sup>, nomeadamente o relatório de avaliação ambiental estratégica e o estudo do ruído.

Segundo o art.º 87.º do RJIGT, o Plano de Urbanização “concretiza para uma determinada área do território municipal, a política de ordenamento do território e de urbanismo, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território.”

O mesmo artigo, no número 2, determina quais as áreas suscetíveis de serem alvo deste tipo de plano, ou seja que o Plano de Urbanização pode abranger:

*“a) Qualquer área do território do município incluída em perímetro urbano por plano diretor municipal eficaz e ainda o solo rural complementar de um ou mais perímetros urbanos, que se revele necessário para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento;*

*b) (...).”*

A natureza e o **conteúdo material** do PU enquadram-se no disposto nos artigos 87º e 88º.

Por sua vez, o **conteúdo documental**, vem consagrado no artigo 89º do RJIGT, bem como, na Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, para além da restante legislação em vigor aplicável.

---

<sup>1</sup> Conforme artigos 87.º, 88.º e 89.º do RJIGT, e pela Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, e restante legislação aplicável.

### 1.3.1 ESTRUTURA DO PLANO

Dando resposta aos conteúdos exigidos, descritos neste capítulo introdutório, o Plano de Urbanização encontra-se estruturado da seguinte forma:

		Peças Escritas	Peças Desenhadas
Elementos que acompanham o plano	Volume I	- Relatório de caracterização e diagnóstico - Adenda à caracterização e diagnóstico	- Planta de enquadramento (Desenho n.º 1) - Plantas da situação existente (Desenhos n.º 2 a 20)
	Volume II	- Relatório incluindo extratos do regulamento do PDM - Programa de execução e de financiamento - Mapa do ruído - Relatório ambiental - Ficha de dados estatísticos - Após a realização do período Discussão Pública final, incluirá o respetivo Relatório de ponderação das participações.	- Extratos das plantas síntese e da PAC de Plano mais abrangente (Desenhos n.º 1 a 5) - Compromissos urbanísticos (Desenho n.º 6) - Carta da Estrutura Ecológica (Desenho n.º 7) - Plantas de trabalho /propostas (Desenhos n.º 8 a 15) - Delimitação de zonas sensíveis e mistas e zonas de conflito (Desenho n.º 16)
Elementos que constituem o plano	Volume III	- Regulamento (incluindo em anexo a identificação das áreas de risco ao uso do solo).	- Planta de Zonamento (Desenho n.º 1) - Planta de Condicionantes (Desenho n.º 2)

### 1.3.2 CONTEÚDO MATERIAL

Assim, conforme previsto no art.º 88.º do RJGT, e no caso concreto, o PU deve adotar desde logo o “*conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos das políticas urbanas e às transformações previstas nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração*”, donde se depreende a importância do presente documento, pois constituirá a base onde se irá alicerçar o Plano de Urbanização que se pretende desenvolver.

De acordo com o mesmo artigo o Plano de Urbanização deve dispor, nomeadamente, sobre:

- “a) A definição e caracterização da área de intervenção, identificando os valores culturais e naturais a proteger;
- b) A conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação de transporte público e privado e de estacionamento;
- c) A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços e industriais, bem como a identificação das áreas a recuperar ou reconverter;
- d) A adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos;
- e) O traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços-

canal;

f) Os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva;

g) As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação urbana e à reconversão urbanística de áreas urbanas degradadas;

h) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;

i) A delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão e a estruturação das ações de perequação compensatória;

j) A identificação dos sistemas de execução do plano.”

### 1.3.3 CONTEÚDO DOCUMENTAL

O conteúdo documental do presente plano, dando resposta ao artigo 89º do RJIGT e à Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro é o seguinte:

#### **Elementos que constituem o PU** (integrados no volume III)

- Regulamento (incluindo em anexo uma planta com a identificação das áreas de risco ao uso do solo);
- Planta de zonamento (representa a estrutura territorial e o regime de uso do solo da área a que respeita);
- Planta de condicionantes (identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento).

#### **Elementos que acompanham o PU** (integrados nos volumes I e II)

- Relatório, que explicita os objetivos estratégicos do plano e a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução (no volume II);
- Relatório ambiental, no qual se identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente, resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos (no volume II);
- Programa de execução, contendo, designadamente, disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas (no volume II);
- Planta de enquadramento, elaborada a escala inferior à do plano de urbanização, que assinale as principais vias de comunicação e outras infraestruturas relevantes e grandes equipamentos, bem como outros elementos considerados pertinentes (desenho n.º 1 do volume I);

- Planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor (desenho n.º 6 do volume II);
- Plantas de identificação do traçado de infraestruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de energia elétrica, de recolha de resíduos (planta para a situação existente e o conceito global proposto desenvolvido em relatório) e demais infraestruturas relevantes, existentes e previstas, na área do plano (desenhos n.º 11 a 20 do volume I e desenhos n.º 8 a 15 do volume II);
- Carta da estrutura ecológica (representada na planta de zonamento, em figura do relatório e no desenho n.º 7 do volume II);
- Extratos do regulamento, plantas de ordenamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do plano de urbanização (Relatório e desenhos n.º 1 a 5 do volume II);
- Peças escritas e desenhadas de caracterização da situação existente (sobre cartografia base atualizada), onde se incluem plantas da situação existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano (Peças escritas e desenhadas do volume I e Anexo II ao relatório do volume II com as justificações de alteração ao perímetro urbano);
- Mapa de Ruído e delimitação de zonas sensíveis, mistas e de conflitos, e medidas de minimização (no Volume II: Mapa de Ruído, relatório e desenho n.º 16 e medidas no regulamento - Volume III);
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação (a integrar no Volume II);
- Ficha de dados estatísticos (no Volume II).

Quanto ao Relatório Ambiental e Estudos de Ruído que complementam, o PU, tratando-se de temáticas que obedecem a um enquadramento legal próprio, apresentam-se mais algumas especificações.

### **Relatório Ambiental**

A AAE que acompanha o PUFZ, pretende dar cumprimento ao disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 04 de maio, que regula a avaliação ambiental estratégica de planos e projetos, e no Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, que regulamenta a sua aplicação aos instrumentos de gestão territorial.

Em virtude da legislação supra, o Relatório Ambiental passa a acompanhar os Planos Municipais de Ordenamento do Território, nas situações em que as propostas se revelem potenciadoras de impactos significativos no ambiente.

Em termos de conteúdo material, o Relatório Ambiental dá resposta ao disposto na legislação específica, em vigor, utilizando a elaboração do relatório de identificação dos fatores críticos para a decisão efetuados no

âmbito da revisão do PDM, posteriormente focados na AI do PUFZ, e do relatório ambiental propriamente dito, constituindo um dos elementos que acompanha o plano.

### **Estudo do Ruído**

De acordo com a legislação em vigor sobre esta matéria, designadamente o Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, que estabelece o novo Regulamento Geral do Ruído, os planos municipais de ordenamento do território, devem ser acompanhados de mapas de ruído.

Os mapas de ruído, ou o relatório de dados acústicos, foram elaborados com base nas Diretrizes da Agência Portuguesa do Ambiente e datam de dezembro de 2007, considerando a CMFZ que os pressupostos de análise à época se mantêm válidos.

Conforme previsto no Decreto-Lei n.º 9/2007, é igualmente apresentada uma delimitação de Zonas Mistas e de Zonas Sensíveis, de acordo com a proposta do Plano de Urbanização.

Foram ainda identificadas as zonas de conflito acústico.

## **1.4 BREVES APONTAMENTOS SOBRE A AI DO PUFZ E SOBRE O QUADRO DEMOGRÁFICO ATUAL**

Desde o início da elaboração do plano verificam-se traços de mudança na Vila de Ferreira do Zêzere que importa mencionar e ter em consideração na apreensão das propostas.

- A vila continua a apresentar aumento populacional e a constituir o centro polarizador do município;
- Evolução positiva e boas condições de habitabilidade, num contexto em que as situações de carência habitacional não são significativas;
- Assiste-se a uma maior dinâmica ao nível das obras de conservação do edificado - o parque edificado mais antigo tem vindo a ser recuperado ou renovado quando não revela interesse arquitetónico de destaque;
- Continua a existir um número relativamente elevado de estabelecimentos desocupados destinados a comércio/ serviços privados;
- Tem-se assistido à qualificação da rede viária e do espaço público em geral, ao nível funcional, de segurança e de ambiência quer para a circulação automóvel quer para o peão. Inclui-se nesta temática a dotação de estacionamento. As intervenções têm-se verificado ao nível das principais vias de circulação e atravessamento, bem como nos novos loteamentos;
- A expansão da rede de equipamentos coletivos, designadamente, os relacionados com a vertente, desportiva, cultura e lazer, bem como ao nível do ensino e assistência social, permitiu colmatar

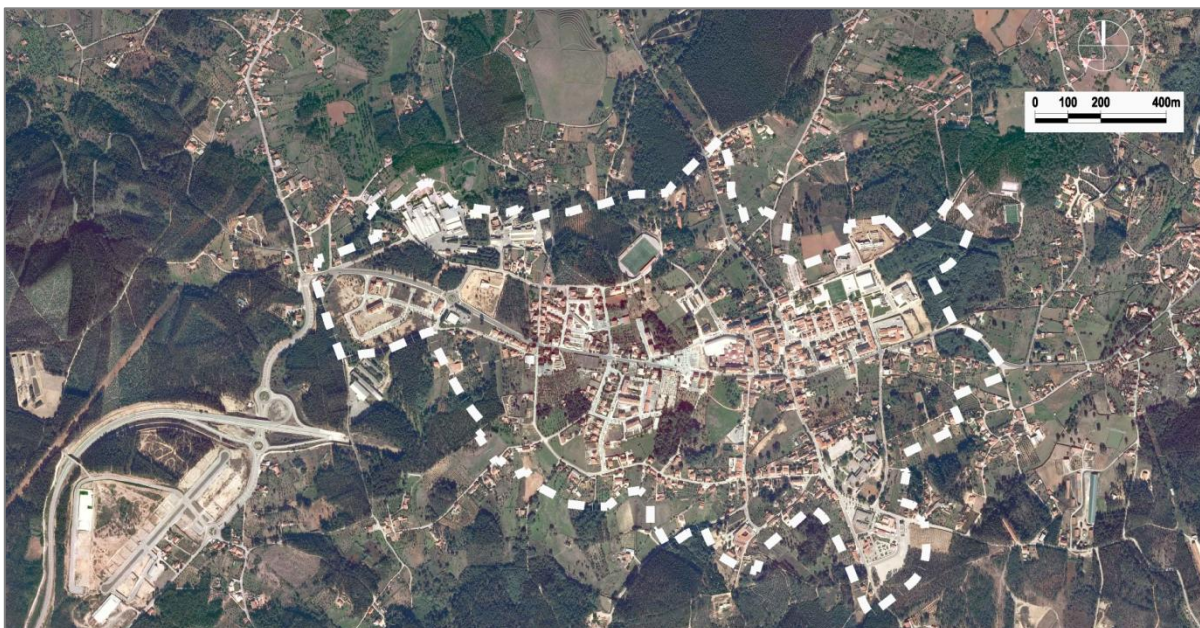
algumas necessidades, fazendo de Ferreira do Zêzere uma vila com uma interessante dotação para fixar a população mais jovem e posicionar-se favoravelmente para acolher novos habitantes;

- A envolvente natural da Vila e a proximidade da Albufeira de Castelo de Bode, conferem-lhe bastantes potencialidades turísticas;
- A constante melhoria das acessibilidades e a proximidade crescente de grandes centros urbanos como Tomar, Leiria e Coimbra, em complemento com os pontos anteriores permite-lhe constituir um apeteçível local de fixação (abertura recente da A13).

No entanto, persistem algumas debilidades, que o PU pretende atenuar ou ultrapassar com as suas propostas:

- Verifica-se que embora, existam algumas modalidades de alojamento (que não se integram na definição oficial de hotelaria da Direção Geral de Turismo), ainda não se encontra em funcionamento nenhum estabelecimento hoteleiro;
- Verifica-se ainda a existência de algumas vias a necessitar de melhoramentos no perfil, dotação de passeios, estacionamento e arborização (evidenciam-se a entrada norte na Vila e diversos arruamentos, quer a sul quer a norte do centro da Vila);
- Carência de espaços verdes de uso público do tipo Parque Urbano, com dimensão e tipologia adequadas à estadia e ao lazer da população;
- Tecido empresarial ainda vulnerável decorrente do elevado peso relativo das microempresas.

**Figura 1: Área de intervenção (AI) do Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere**



Fonte: Plural



Decorridos cerca de 9 anos desde o início da elaboração do PUFZ, dispondo dos dados definitivos dos Censos de 2011, e não se pretendendo efetuar nova análise sócio demográfica em todas as suas componentes, importa contudo, perceber os traços essenciais da situação demográfica do concelho e da AI do PU no momento atual.

É necessário perceber não só a dinâmica mas a população a servir nas diversas vertentes desenvolvidas no PU, segundo um modelo adequado e com o grau de rigor necessário ao fim em vista. Neste contexto, e à semelhança do que foi adotado nos Estudos de Caracterização da 1ª Revisão do PDM em vigor para o concelho de Ferreira do Zêzere, utilizou-se o modelo exponencial como método de aferição da população esperada para a freguesia de Ferreira do Zêzere<sup>2</sup>, para dois momentos temporais, coincidentes com os próximos momentos censitários – 2021 e 2031 -, entre os quais, teoricamente, incidirá o período de vigência do presente PU.

Como tal, e de forma concisa, os quadros não só refletem o histórico e evolução como incluem a prospeção para as próximas décadas.

No quadro seguinte são então apresentados os resultados para o concelho e para a freguesia de Ferreira do Zêzere (valores indicativos) resultantes da aplicação do método exponencial para os horizontes temporais de 2011/2021 e 2011/2031, os quais tem por base a evolução histórica ocorrida entre 1991 e 2011.

Os volumes populacionais esperados **para o concelho**, em 2021, materializam um **decréscimo de aproximadamente 6%** relativamente a 2011, e de 13% entre 2011 e 2031, num contexto em que **a sede de concelho continuará a verificar acréscimos sucessivos: de 10% entre 2011 e 2021 e de 21% entre 2011 e 2031**), numa lógica de evolução semelhante às duas últimas décadas (90 e 1ª do século XXI).

**Quadro 1: População Residente no concelho e na freguesia de Ferreira do Zêzere entre 1991 a 2011 e População Esperada em 2021 e 2031,**

Unidade territorial	População residente					Variação (%)			
	1991	2001	2011	2021	2031	1991/2001	2001/2011	2011/2021	2011/2031
Concelho	9954	9422	8619	8066	7506	-5,3	-8,5	-6,4	-12,9
Freguesia	1948	2156	2353	2592	2849	10,7	9,1	10,2	21,1

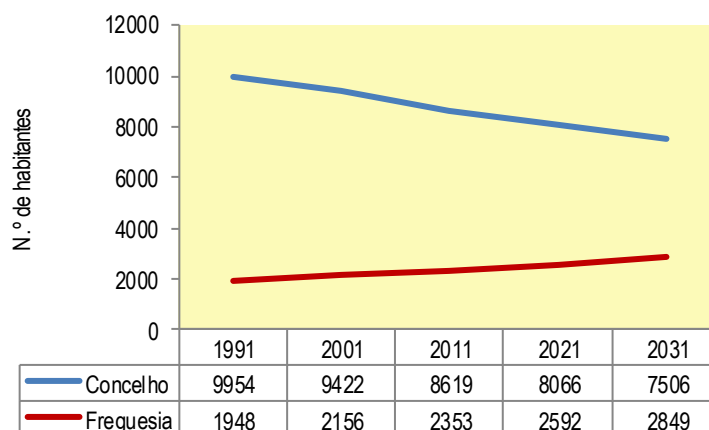
Fonte: INE-Portugal, RGP 1991 a 2011 (Resultados Definitivos); Plural (cálculos próprios)

O sentido de evolução das duas curvas (do concelho e da freguesia) do gráfico seguinte põe em evidência o tendente esvaziamento do concelho, embora a sede de freguesia de Ferreira do Zêzere manifeste apetência

<sup>2</sup> A área de intervenção (A.I.) do plano ainda abrange uma parte da freguesia de Águas Belas. Porém, e em virtude de grande parte do tecido urbano da A.I. se localizar na freguesia de Ferreira do Zêzere, privilegiou-se na proposta, esta freguesia.

como centro polarizador, esperando-se que continue, pelo menos nos próximos 10 a 20 anos, a ganhar população.

**Gráfico 1: População Residente entre 1991 a 2011 e População Esperada em 2021 e 2031, no concelho e na freguesia de Ferreira do Zêzere**



Fonte: INE-Portugal, RGP 1991 a 2011 (Resultados Definitivos); Plural (cálculos próprios).

Ao nível da estruturação etária da população concelhia e da freguesia de Ferreira do Zêzere, confirma-se o esperado envelhecimento demográfico, aliás, traço estrutural da sociedade portuguesa. Em 2011, a estruturação etária era seguinte:

- No concelho de Ferreira do Zêzere, a população com mais de 65 anos representava 29% da população total e a população jovem apresentava uma proporção de 13%, traduzindo esta distribuição o efetivo envelhecimento;
- Na freguesia de Ferreira do Zêzere, mais jovem, existiam também mais velhos (1/5 do total) do que jovens (16%), sendo que, por consequência, a população dependente (Índice de dependência total) representava 56% e o Índice de Envelhecimento correspondia a 124%, isto é, existiam 124 idosos por cada 100 jovens.

**Quadro 2: Estrutura etária da população do concelho e da freguesia de Ferreira do Zêzere, 2001 e 2011**

Grupos etários	Concelho de Ferreira do Zêzere				Freguesia de Ferreira do Zêzere			
	2001	2011	Var. 2001/11 (%)	% 2011	2001	2011	Var.2001/11 (%)	% 2011
0 a 14 anos	1295	1099	-15,1	12,7	359	375	4,5	15,9
15 a 64 anos	5536	5027	-9,2	58,3	1395	1511	8,3	64,2
> 65 anos	2591	2498	-3,6	29,0	402	467	16,2	19,8
Total	9422	8624	-27,9	100,0	2156	2353	28,9	100,0

Fonte: INE-Portugal, RGP 1991 a 2011 (Resultados Definitivos).

## 2. CONDICIONANTES LEGAIS

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação que lhe foi dada pelo D.L. n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro, que entrou em vigor a 1 de julho de 2011, a Planta de Condicionantes "*identifica as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento*" (alínea c) do n.º 1 do art.º 89º).

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com representação na Planta de Condicionantes (peça desenhada n.º 02 do volume III) do presente Plano de Urbanização são:

a) Recursos Hídricos:

- Domínio hídrico;

b) Infraestruturas:

- Abastecimento de água;
- Drenagem de águas residuais;
- Rede elétrica;
- Estradas Nacionais desclassificadas;
- Estradas e caminhos municipais.

### 2.1 RECURSOS HÍDRICOS

*"A problemática da água constitui, para o Estado e para a Sociedade Civil, uma das preocupações da atualidade. A relevância desta temática advém, por um lado, da crescente pressão a que este recurso tem sido sujeito e, por outro lado, da consciência de que a proteção dos recursos é um fator essencial para o desenvolvimento sustentável e para a qualidade de vida dos cidadãos."*<sup>3</sup>

Esta temática abrange as águas de superfície, nas quais se inserem as servidões relativas ao Domínio Hídrico e as captações de águas subterrâneas para abastecimento público.

#### Domínio hídrico

O domínio público hídrico é constituído pelo conjunto de bens que pela sua natureza são considerados de uso público e de interesse geral, que justificam o estabelecimento de um regime de carácter especial aplicável a

---

<sup>3</sup> Publicação "Servidões e Restrições de Utilidade Pública", DGOTDU, 4ª edição, revista, atualizada e aumentada em 2006 e disponibilizada no início de 2007.

qualquer utilização ou intervenção nas parcelas de terreno localizadas nos leitos das águas do mar, correntes de água, lagos e lagoas, bem como as respetivas margens e zonas adjacentes, a fim de os proteger.

Assim, nos terrenos do domínio público hídrico deverá garantir-se o acesso universal à água e a passagem ao longo das águas.

A constituição de servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas ao Domínio Público Hídrico segue o regime previsto na Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, no Capítulo III do D.L. n.º 468/71, republicado pela Lei n.º 16/2003, de 4 de junho, e na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro.

O domínio público hídrico subdivide-se em domínio público marítimo, domínio público fluvial e lacustre e domínio público das restantes águas. Na área do plano está presente o domínio público lacustre e fluvial e o domínio público das restantes águas.

De forma genérica, o **domínio público lacustre e fluvial** compreende (art.º 5.º da Lei n.º 54/2005):

- *“os cursos de água navegáveis ou flutuáveis, com os respetivos leitos, e ainda as margens pertencentes a entes públicos;*
- *os lagos e lagoas navegáveis ou flutuáveis, com os respetivos leitos, e ainda as margens pertencentes a entes públicos;*
- *os cursos de água não navegáveis nem flutuáveis, com os respetivos leitos e margens, desde que localizados em terrenos públicos, ou os que por lei sejam reconhecidos como aproveitáveis para fins de utilidade pública, como a produção de energia elétrica, irrigação, ou canalização de água para consumo público;*
- *os canais e valas navegáveis ou flutuáveis, ou abertos por entes públicos, e as respetivas águas;*
- *as albufeiras criadas para fins de utilidade pública, nomeadamente a produção de energia elétrica ou irrigação, com os respetivos leitos;*
- *os lagos e lagoas não navegáveis ou flutuáveis, com os respetivos leitos e margens, formados pela natureza em terrenos públicos;*
- *os lagos e lagoas circundados por diferentes prédios particulares ou existentes dentro de um prédio particular, quando tais lagos e lagoas sejam alimentados por corrente pública;*
- *os cursos de água não navegáveis nem flutuáveis nascidos em prédios privados, logo que transponham abandonados os limites dos terrenos ou prédios onde nasceram ou para onde foram conduzidos pelo seu dono, se no final forem lançar-se no mar ou em outras águas pública.”*

No que diz respeito ao **domínio público das restantes águas**, este compreende (art.º 7.º da Lei n.º 54/2005):

- *“as águas nascidas e águas subterrâneas existentes em terrenos ou prédios públicos;*

- *as águas nascidas em prédios privados, logo que transponham abandonadas os limites dos terrenos ou prédios onde nasceram ou para onde foram conduzidas pelo seu dono, se no final forem lançar-se ao mar ou em outras águas públicas;*
- *as águas pluviais que caiam em terrenos públicos ou que, abandonadas, neles corram;*
- *as águas pluviais que caiam em algum terreno particular, quando transpuserem abandonadas os limites do mesmo prédio, se no final forem lançar-se no mar ou em outras águas públicas;*
- *as águas das fontes públicas e dos poços e reservatórios públicos, incluindo todos os que vêm sendo continuamente usados pelo público ou administrados por entidades públicas.”*

De acordo com os diplomas, Lei n.º 54/2005 e Lei n.º 58/2005, para este Plano considera-se que:

- *a margem das águas não navegáveis nem fluviáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, tem a largura de 10 metros”.*

Na AI do presente plano apenas se verificam linhas de água enquadráveis no domínio público das restantes águas.

Salienta-se que a interpretação do Domínio Hídrico na AI do PU, decorre de um trabalho de confirmação/atualização realizado pela Câmara Municipal, que foi desenvolvido a partir da cartografia do plano, homologada, com recurso a reconhecimento local. Este trabalho após validação pela Administração da Região Hidrográfica do Tejo (ARH Tejo), passa a ser reconhecido no contexto das condicionantes.

A APA emitiu parecer ao PUFZ, na sequência da consulta que antecedeu a Conferência de Serviços, verificando existirem algumas discrepâncias e omissões na Planta de Zonamento e na Planta de Condicionantes, relativamente à carta Militar e à cartografia de base. Constata também que essas discrepâncias aparentam resultar de uma melhoria dos traçados quer na correspondência com a realidade atual quer das alterações resultantes da implantação de diversas construções ou de rede viária construída/melhorada. Reconhece também que a maioria das linhas de água está incluída na estrutura ecológica, sendo objeto de regulamentação adequada. Como as linhas de água estão, ainda, sujeitas a regime jurídico próprio, a APA emite parecer favorável à proposta apresentada.

De referir que, qualquer intervenção que incida sobre linhas de água representadas em carta militar está sujeita ao regime legal aplicável ao domínio hídrico, em concreto, está sujeita a parecer da entidade com tutela.

### **Captações de águas subterrâneas para abastecimento público**

*“As águas subterrâneas constituem importantes origens de água, efetivas ou potenciais, que importa preservar. Porém, a qualidade das águas subterrâneas é suscetível de ser afetada pelas atividades socioeconómicas,*

*designadamente usos e ocupações do solo, em particular pelas áreas urbanas, infraestruturas e equipamentos, agricultura e zonas verdes.*

*A contaminação das águas subterrâneas é, na generalidade das situações, persistente, pelo que a recuperação da qualidade destas águas é, em regra, muito lenta e difícil. A proteção das águas subterrâneas constitui assim, um objetivo estratégico da maior importância, no quadro de um desenvolvimento equilibrado e duradouro.”*

Na AI deste Plano foi existe uma captação localizada na Rua Fonte de Ferreira, que está inativa à cerca de 13 anos, constituindo no entanto uma reserva de água.

Embora não possuindo qualquer área de proteção o PU pretende a sua salvaguarda integrando-a em espaços verde, recomendando que, caso venham a ser elaborados estudos hidrogeológicos para o território municipal, seja avaliado o potencial desta captação.

## **2.2 INFRAESTRUTURAS**

### **2.2.1 Abastecimento de água**

De acordo com a matéria em causa, considera-se indispensável assegurar a proteção sanitária dos canais e depósitos destinados ao abastecimento de água potável às populações, condicionando a realização, nos terrenos confinantes, de quaisquer obras ou ações que possam de algum modo afetar a pureza e a potabilidade da água.

Deste modo, é necessário avaliar junto da entidade que tutela esta matéria, na AI, sobre algum condicionamento para a realização de quaisquer obras nas zonas de respeito.

Dada a extensão da rede de abastecimento (cartografada na peça desenhada n.º 10 constante do Volume II do Plano) e a escala do Plano, não se assinalaram essas condutas na Planta de Condicionantes, mas apenas as condutas de adução gravítica e elevatória.

### **2.2.2 Drenagem de águas residuais**

A construção de redes de esgotos é considerada como sendo de utilidade pública, pelo que se torna imperioso garantir a proteção das condutas, criando-se servidões para que seja possível a reparação ou substituição dos coletores.

Na AI assinalaram-se o Emissário gravítico e a Conduta elevatória.

### 2.2.3 Rede elétrica

As linhas elétricas de alta tensão e as redes de distribuição de baixa tensão, pelos problemas de segurança que implicam, justificam a obrigatoriedade de manter distâncias mínimas entre os condutores de energia elétrica, de forma a evitar contactos humanos.

No caso especial das linhas de alta tensão, deverão ser reservados corredores de proteção, sempre que se preveja a futura passagem de linhas destinadas a alimentar aglomerados populacionais.

Na área do Plano foram assinaladas como condicionantes as linhas elétricas de tensão nominal igual a 15 Kw.

### 2.2.4 Estradas Nacionais desclassificadas

O atual Plano Rodoviário Nacional (PRN 2000) não incluiu algumas estradas classificadas em planos rodoviários anteriores e determinou que as mesmas integrassem as redes municipais, mediante protocolos a celebrar entre o EP – Estradas de Portugal, E.P.E. e as respetivas Câmara Municipais, após intervenções de conservação que as reponham em bom estado de utilização ou, em alternativa, mediante acordo equitativo com a respetiva autarquia.

Até à receção pela respetiva autarquia, estas estradas ficam sob tutela da EP - Estradas de Portugal, S.A..

Deste modo, enquanto não for publicado o diploma regulamentador da rede municipal, nas estradas que, não constando do PRN em vigor, tenham sido classificadas em anteriores planos rodoviários, aplicam-se as disposições do Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de janeiro.

Nas faixas com servidão *non aedificandi* só podem ser permitidas obras de ampliação ou modificação de edifícios já existentes para os dotar de anexos, quando não se preveja a necessidade de os demolir em futuro próximo para a melhoria das condições de trânsito, sendo requisitos de tais autorizações:

- Não resultar da execução das obras inconvenientes para a visibilidade;
- Não se trate de obras de reconstrução geral;
- Não se trate de obras que determinem o aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios ou vedações existentes, salvo quando não exceda 6 m;
- Obrigar os proprietários a não exigir indemnização, em caso de futura expropriação, pelo aumento de valor do prédio ou vedação que resultar dessas obras.

No interior dos aglomerados populacionais, nos troços que constituam ruas com, pelo menos, 150m de comprimento, o licenciamento municipal de edificações nos terrenos limítrofes da estrada pode não respeitar as limitações aplicáveis fora dos aglomerados, desde que salvaguardadas as normais condições de circulação e segurança rodoviárias, mediante licença da Câmara Municipal. Sempre que exista um plano de urbanização ou

de pormenor ou plano de alinhamentos em vigor as edificações nos terrenos limítrofes da estrada estão subordinadas apenas ao que estiver previsto no plano.

Na AI do Plano foi identificado unicamente o troço urbano da ex EN 348, da tutela do município.

### 2.2.5 Estradas e Caminhos Municipais

*“As estradas e caminhos municipais, embora sendo vias de menor importância do que as estradas nacionais, têm faixas de proteção que se destinam a garantir a segurança da sua circulação e a permitir a realização de futuros alargamentos, obras de beneficiação, etc.”*

Sempre que seja aprovado o projeto ou anteprojecto de um troço municipal ou de variante a uma via municipal, as zonas de proteção são instituídas automaticamente.

De uma forma geral, não é permitido efetuar quaisquer construções nos terrenos marginais às vias municipais: (a) dentro das faixas de servidão *non aedificandi*, limitadas de cada lado da via por uma linha que dista do seu eixo 6 a 4.5 metros, consoante se trate de **Estradas** ou de **Caminhos Municipais**, faixa esta que poderá ser alargada a 8 e 6 metros caso a Câmara Municipal o julgue necessário; (b) dentro de zonas de visibilidade específicas.

Nas zonas *non aedificandi* podem ser admitidas:

- Construções a efetuar dentro dos aglomerados, quando para os mesmos existam planos de urbanização ou planos de pormenor aos quais essas construções devam ficar subordinadas;
- Construções simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de 5 ou 4 metros do eixo, consoante se tratem de estradas ou caminhos municipais;
- Construções junto de estradas e caminhos municipais com condições especiais de traçado em encostas de grande declive, de acordo com os regulamentos;
- Obras de ampliação ou de alteração em edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas faixas *non aedificandi*, quando não esteja prevista a necessidade de os demolir em futuro próximo para melhoria das condições de trânsito;
- Vedações.

Nas faixas de terreno ao longo das vias municipais denominadas faixas de respeito, estão sujeitas a licenciamento municipal a realização das seguintes atividades:

- A construção, reconstrução ou reparação de edifícios e vedações ou execução de trabalhos de qualquer natureza, até 8 e 6 metros, respetivamente, para estradas e caminhos municipais, além da linha limite da zona da via municipal;



- O estabelecimento de inscrições, tabuletas, anúncios ou outros meios de publicidade, até 100 metros além da linha limite da zona da via municipal.

As bombas de abastecimento de combustível podem ser autorizadas desde que os veículos, para se abastecerem, tenham de sair da plataforma da via municipal, estacionando em desvios apropriados e separados daquela por uma placa de largura não inferior a 0,50m.

Foram assinaladas na Planta de Condicionantes, as EM 530 e 601, e os CM 107 e 1068.

### **2.3 OUTROS**

De acordo com os elementos fornecidos pelo Câmara Municipal, relativamente à rede hidrográfica concelhia elaborada no âmbito da 1ª Revisão do PDM a decorrer, na AI do presente Plano não são assinaláveis Zonas Inundáveis.

### 3. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

Neste capítulo pretende-se fazer não só uma atualização dos compromissos incidentes na AI do plano, cumprindo o previsto na legislação em vigor, mas também das intenções da Câmara Municipal que estiveram na génese de algumas propostas de zonamento. Esta justifica-se na medida em que, desde a fase de caracterização até à data, se verificou a concretização de todos os compromissos municipais elencados e de algumas intenções então identificadas, existindo atualmente outras.

Desta forma, pretende-se também dar resposta ao solicitado na alínea b) do número 3 da Portaria n.º 138/2005 de 22 de fevereiro, contemplando as licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como as informações prévias favoráveis em vigor.

Seguidamente, faz-se uma síntese atualizada dos planos eficazes e outros compromissos e intenções urbanísticas com implicações na área do Plano.

#### Compromissos

Para além dos estudos referidos no âmbito da Caracterização e Diagnóstico deste plano, e que a Câmara pretendeu consagrar nas propostas do PU, acrescenta-se a informação atualizada relativa aos compromissos públicos e privados, nomeadamente equipamentos, infraestruturas, processos de licenciamento de loteamentos e a obras de edificação, uns que se encontram em implementação, outros que já estão concretizados, mas que a cartografia de base, do plano, ainda não contempla.

Os compromissos privados identificados, correspondem maioritariamente a edifícios de habitação com diferentes tipologias de ocupação, onde predominam os edifícios de habitação coletiva.

Considera-se importante referir que os compromissos públicos, assumidos pela autarquia, cartografados em julho de 2004, já foram entretanto concretizados (Mercado Municipal, Edifício Sociocultural, Parque de Lazer da Quinta do Adro e Terminal Rodoviário), a par da implementação do Plano de Valorização do Espaço Urbano e do Estudo de Circulação e Segurança Rodoviária, bem como os seguintes, alguns dos quais surgiram após a fase de caracterização e diagnóstico:

- Implementação do Parque Verde da Quinta do Adro (projeto inserido no âmbito da “Regeneração da Vila”), em que a Casa do Adro deverá ser convertida num empreendimento turístico;
- Requalificação urbana da Rua Dr. António Baião (projeto inserido no âmbito da “Regeneração da Vila”);
- Espaço urbano junto à Casa do Povo, projeto que prevê a ligação da Rua Dr. Francisco Sá Carneiro à Rua Manuel António Dias Ferreira e a construção de um parque infantil;
- Requalificação do Campo Engenheiro Lopo de Carvalho; e

- Construção do Centro Escolar (também concretizado).

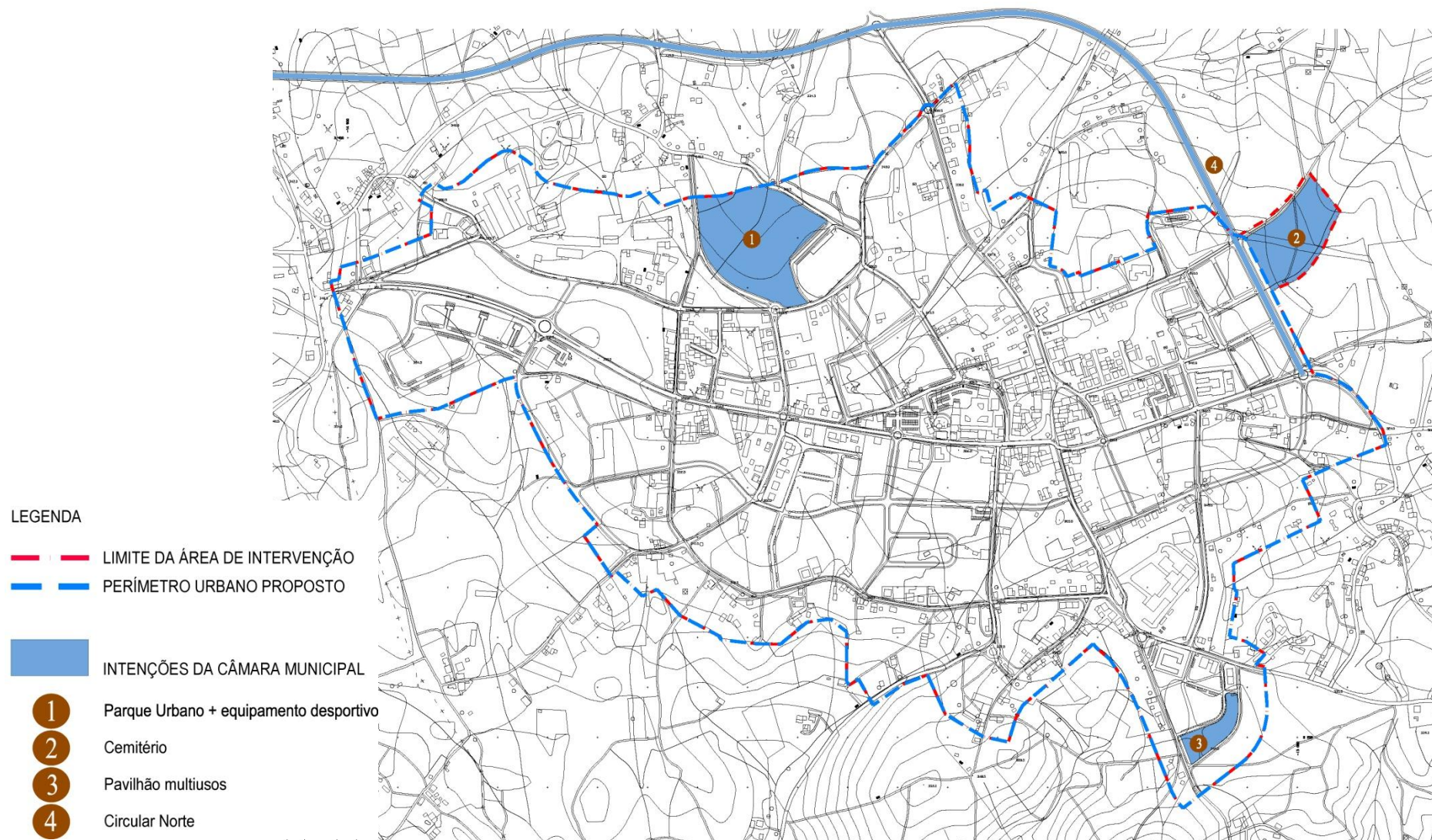
### Intenções

Embora na peça desenhada n.º 06, do volume II, não estejam representadas as intenções do Município, estas são mencionadas neste relatório uma vez que desde o início da elaboração do plano foram surgindo situações novas que devem ser registadas e que são as seguintes:

- Construção da Circular Norte, com um traçado diferente do cartografado no âmbito da Caracterização e Diagnóstico e que atualmente apenas interfere com a AI do PUFZ no arranque nascente;
- Pavilhão multiusos;
- Parque Urbano;
- Novo cemitério.

As intenções referidas estão assinaladas na figura seguinte.

Figura 2: Intenções da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere (sem escala)



## 4. ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO

Na sequência da identificação e análise dos riscos no âmbito da Caracterização e Diagnóstico conclui-se que não ocorrem riscos significativos cartografáveis, na área de intervenção do PU.

Apenas a identificação de conflitos acústicos decorrentes do atravessamento da Vila por vias municipais estruturantes, justificam a elaboração de cartografia (figura anexa ao regulamento).

Em matéria de regulamentação, não é só a temática dos conflitos, que merece regulamentação específica. A suscetibilidade para incêndios florestais na envolvente do perímetro, a possibilidade de ocorrência de incêndios urbanos e o risco sísmico justificam a inclusão de alguma regulamentação adicional.

Assim sendo, são objeto de particular atenção os aspetos relacionados com:

- Riscos naturais – Risco sísmico e de incêndio;
- Zonas de conflito (ao nível do ruído).

Outros aspetos relacionados com riscos não cartografáveis, mas referidos ao nível da caracterização e diagnóstico, devem ser objeto de medidas adequadas ou de menção. Trata-se de: postos de abastecimento de combustíveis, depósitos de gás, principais infraestruturas viárias e incêndios urbanos. Já no que concerne aos riscos decorrentes de condições climáticas extremas, tal só pode ser ponderado ao nível dos projetos.

Relativamente ao **risco de inundação, não há qualquer registo desta natureza**, nem a identificação das zonas suscetíveis de inundar.

Em sede de regulamento, são definidas as medidas restritivas e/ou mitigadoras de riscos e de possíveis situações de conflito com as propostas de zonamento.

Na generalidade, as orientações e medidas constantes no relatório e em regulamento, no que se refere a questões relacionadas com a edificação/projeto, baseiam-se nas Medidas de Autoproteção constantes do portal da ANPC.

### 4.1 RISCO SÍSMICO

Pela localização da AI no zonamento sísmico que é necessário considerar aquando do dimensionamento das estruturas edificadas para resistência a sismos, o concelho de Ferreira do Zêzere requer alguns cuidados ao nível dos projetos.

Perspetivando a segurança de pessoas e bens, o PU, no seu regulamento reforça a necessidade dos projetos terem que cumprir as duas normativas mais divulgadas em Portugal – o Regulamento de Segurança e Ações

para Estruturas de Edifícios e Pontes (RSAEEP) e o Eurocódigo 8 (EN1998 adaptado para Portugal pela Norma Portuguesa NP EN1998).

Acresce que no licenciamento de projetos têm que ser cumpridas todas as normas de segurança sísmica constantes na legislação em vigor e apresentados os elementos de estruturas e fundações que o comprovem.

As operações urbanísticas relativas a edifícios ou conjuntos de edifícios mais antigos, devem acautelar que as intervenções estruturais não aumentem a vulnerabilidade sísmica, ou de risco de ruína, propondo o uso de técnicas construtivas e materiais compatíveis, bem como volumetrias e larguras de vão adequadas. Na elaboração dos planos de pormenor ou operações urbanísticas do tipo loteamento devem prever-se espaços abertos de utilizações coletivas inclusas ou circundantes, para uso como áreas necessárias à concretização dos Planos de Emergência de Proteção Civil.

Assegurar que não são acrescentados obstáculos às vias de acesso, por forma a não dificultar a movimentação de veículos de socorro, é outro dos aspetos importantes a ter em consideração em projetos e obras a efetuar na Vila.

## 4.2 RISCO DE INCÊNDIO

Apesar da consciência que a Câmara Municipal tem ao nível da prevenção e **defesa da floresta contra incêndios**, convém ter presente que a área de intervenção do PU corresponde a uma área urbana (com exceção de uma pequena zona a nascente que se destinará a cemitério e portanto determina uma alteração de uso do solo rural e do respetivo coberto florestal).

Assim, na generalidade, as orientações em matéria de proteção da floresta contra incêndios estipulada nos diplomas legais (D.L. n.º 124/2006, de 28 de Junho, alterado pelo D.L. n.º 17/2009, de 14 de Janeiro), no PROF, PROT e no PMDFCI, não se aplicam à área de intervenção do PU, mas sim à área envolvente sobre a qual o PU não pode regulamentar.

Ora a legislação citada aplica-se em solo rural como aliás se depreende da leitura dos diversos artigos e dos quais, a título de exemplo, se refere o artigo 12.º relativo às Redes de defesa da floresta contra incêndios: “1 — *As redes de defesa da floresta contra incêndios (RDFCI) concretizam territorialmente, de forma coordenada, a infraestruturação dos **espaços rurais** decorrente da estratégia do planeamento de defesa da floresta contra incêndios*”.

O artigo 13.º, por sua vez, refere logo no início, a propósito das redes de faixas de gestão de combustível, que “1 — *A gestão dos combustíveis existentes nos **espaços rurais** (...)*”.

O n.º 8 do artigo 15.º refere “*Nos aglomerados populacionais inseridos ou confinantes com espaços florestais e previamente definidos nos planos municipais de defesa da floresta contra incêndios é obrigatória a gestão de*

combustível **numa faixa exterior de proteção de largura mínima não inferior a 100 m**, podendo, face ao risco de incêndios, outra amplitude ser definida nos respetivos planos municipais de defesa da floresta contra incêndios.” Considera-se que esta faixa envolvente é exterior ao perímetro urbano, pois caso não o fosse todos os perímetros urbanos em vigor teriam que ser ampliados em 100 m para assegurar esta regra, uma vez que não foram delimitados inicialmente com esse objetivo.

Por sua vez, o artigo 16º refere-se aos condicionalismos à construção e aplica-se “(...)nos terrenos classificados nos PMDFCI com risco de incêndio das classes alta ou muito alta,(...)”, bem como a “novas edificações no espaço florestal ou rural fora das áreas edificadas consolidadas”. Ora não é o caso presente.

Já o artigo 18º determina no nº 4 que “As redes primárias de faixas de gestão de combustível **são definidas pelos planos distritais de defesa da floresta contra incêndios e obrigatoriamente integrados no planeamento municipal e local de defesa da floresta contra incêndio**”. Não foi identificada nenhuma faixa desta natureza que interfira com a AI do PUFZ.

Efetivamente o artigo 10º refere que “5 — A cartografia da rede regional de defesa da floresta contra incêndios e de risco de incêndio, constante dos PMDFCI, deve ser delimitada e regulamentada nos respetivos planos municipais de ordenamento do território”.

Porém, no PMDFCI do Município de Ferreira do Zêzere não está identificado ou previsto qualquer elemento da rede regional de defesa da floresta contra incêndios nem risco de incêndio a considerar. De referir, novamente, que a AI corresponde, quase exclusivamente, a Área Urbana

As faixas de gestão de combustível localizam-se na envolvente do perímetro urbano e portanto fora da AI, como tal devem ser regulamentadas no PDM.

Considera-se que os diversos artigos referidos e o próprio regime de defesa da floresta contra incêndios não se aplicam à AI do PU na medida em que estamos perante uma área urbana definida em plano municipal em vigor (apenas se excepcionando a área destinada ao cemitério que se localiza em solo rural).

No entanto, o regulamento do PU determina que nos espaços urbanizáveis contíguos a zonas exteriores à AI classificadas como de perigosidade alta ou que contactam com ocupação florestal, a implantação de novas edificações ficam obrigadas a assegurar uma distância que possa ser considerada como faixa onde se efetue a gestão de combustível.

Por sua vez, os espaços verdes existentes equipados e os espaços verdes propostos de recreio e lazer contíguos ao perímetro urbano na zona norte da Vila, são considerados os de maior suscetibilidade a incêndios, mesmo dentro do perímetro urbano, motivo pelo qual o regulamento do PU define regulamentação adicional no sentido de reduzir essa suscetibilidade.

Conclui-se então que no interior do perímetro urbano não se aplica a cartografia de risco florestal. Quer ao nível de zonamento quer, ao nível de condicionantes só são cartografados os diversos temas a ter em conta dentro do limite da AI. A AI integra apenas uma pequena área de solo rural a nascente destinada a cemitério e que será qualificada como “Espaço destinado a equipamento compatível com o solo rural”.

Ao nível do risco de **incêndios urbanos**, e numa perspetiva de mitigação, deve ter-se em consideração aspetos como a época e materiais de construção bem como o tempo de resposta a uma primeira intervenção. De salientar, o facto deste tipo de incêndios ter, normalmente, origem em fatores humanos como, por exemplo, descuidos com material inflamável e falta de manutenção de equipamentos e material técnico.

Deve-se, então, procurar obter um conhecimento sobre todos os edifícios, ao nível do estado de conservação, dos materiais envolvidos na construção, e dos equipamentos de combate imediato, nomeadamente nas zonas mais antigas e de malha urbana mais consolidada.

De salientar que no caso específico da Vila de Ferreira do Zêzere, pelas suas características, esta questão torna-se de reduzido impacto, na medida em que o perfil dos arruamentos permite o acesso de veículos de emergência. Por sua vez, os edifícios antigos são cada vez em menor número, uma vez que se tem assistido a uma progressiva atividade de renovação. Quanto à área considerada como núcleo antigo da vila, na realidade, resume-se à envolvente do largo principal, recentemente intervencionado ao nível de espaço público e dotado de toda a infraestruturização necessária para a redução de riscos, combate a incêndios e melhoria de acessibilidades.

O regulamento do PU prevê que na reconstrução, conservação e construção de edifícios deve ser privilegiada a utilização de materiais resistentes à propagação do fogo.

A Câmara Municipal efetuou também a verificação de existência de edifícios classificados no âmbito do Decreto Lei n.º 220/2008 de 12 e novembro, como sendo de 3ª e 4ª categoria. Foram apenas identificados dois edifícios que reúnem essas características:

- Lar da Santa Casa da Misericórdia;
- Creche e Jardim de Infância da Santa Casa da Misericórdia.

De referir que estes edifícios são contíguos e ambos excedem a 2.ª categoria de risco.

A implementação da PU proposta do plano vem dotar a AI de meios eficazes de prevenção e combate a incêndios, não só ao nível de rede de abastecimento de água, mas também da melhoria das acessibilidades às diversas zonas edificadas da Vila (traçado e perfil de vias).



### 4.3 ZONAS DE CONFLITO

As zonas de conflito correspondem, por definição, àquelas onde os níveis de ruído identificados no Mapa de Ruído ultrapassam os valores do ruído ambiente exterior a que as zonas sensíveis e as zonas mistas não podem ficar expostas, expressos pelos indicadores  $L_{den}$  (diurno-entardecer-noturno) e  $L_n$  (noturno).

Analisando a delimitação das zonas de conflito, estas encontram-se associadas à principal fonte de ruído, o tráfego rodoviário, nomeadamente, o ruído resultante do atravessamento da ex EN 348 (Av. 13 de junho / Rua Brigadeiro Lino Valente), do CM 1068 (Rua Dr. Guilherme Félix) e da EM 601 (Rua João da Costa), influenciando as áreas imediatamente adjacentes, consoante a classificação acústica estabelecida.

Salienta-se que os conflitos identificados nas zonas mistas, são superiores aos valores limite de exposição definidos, apenas em 0 a 5 dB, destacando-se o período correspondente ao indicador  $L_{den}$ . Já os conflitos identificados nas zonas sensíveis, são na sua maioria superiores aos valores limite de exposição definidos em 0 a 10 dB, com algumas franjas de 0 a 15 dB (no CRIFZ, mas que não chegam a atingir o edifício). De igual forma, o período que se destaca em termos de conflitos é o correspondente ao indicador  $L_{den}$ .

Em qualquer situação que determine zonas de conflito, as medidas de minimização deverão ocorrer de preferência na fonte. No caso de tráfego rodoviário, essas medidas podem corresponder a:

- Controlo de velocidade;
- Condicionamento do trânsito;
- Utilização de pisos com características de absorção acústica.

Na área do plano, as medidas de minimização dos conflitos identificados propostas, para fazer face aos níveis acústicos verificados, são:

- A colocação de pavimento absorvente nas vias identificadas, nos troços em causa;
- A plantação de alinhamentos arbóreos, sempre que o perfil dos arruamentos o permita;
- A limitação de circulação de veículos pesados assim que estiver concluída a circular norte prevista.

Caso não seja possível reduzir os valores de exposição nas fontes, então as medidas de minimização poderão ocorrer ao nível do reforço das fachadas.

Conforme previsto na legislação em vigor, para as novas construções, posteriores à construção das novas vias, terá que ser assegurado pelos promotores, o seu cumprimento de forma a garantir o conforto nesta matéria.

Salienta-se que as novas construções de uso habitacional ou destinadas a equipamentos escolares, de saúde ou sociais, a localizar em zonas de conflito, só poderão ser concretizadas se já existirem planos de redução de

ruído para essas áreas, ou plano municipal de redução de ruído que as abranja, ou se o conflito verificado não for superior em 5 dB aos valores limite de exposição definidos para as zonas mistas e sensíveis, ou ainda se, os índices de isolamento acústico definidos para os respetivos projetos forem superiores, no mínimo, a 3 dB relativamente aos estabelecidos no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, atual D.L. n.º 96/2008, de 09 de junho.

A análise da natureza das propostas do PU, permite concluir que em matéria de ambiente sonoro, não é efetuada qualquer proposta que contribua para o agravamento da situação atual.

Apesar de se encontrar no perímetro urbano um troço da variante norte à Vila (no limite nascente), não se prevê a existência de conflitos futuros, na medida em que:

- O regulamento acautela a construção deste troço recorrendo a técnicas de redução de ruído;
- Os espaços habitacionais e equipamentos garantem o afastamento à via através da proposta de zonas verdes;
- As intervenções recentes no sistema viário municipal e regional que contribuem para aliviar o trânsito de atravessamento na principal via que estrutura a Vila.

#### 4.4 OUTROS

Na área de intervenção encontram-se localizados 2 **postos de abastecimento de combustíveis** que constituem atividades potenciadoras de gerar impactes negativos, devido a fatores como: a perigosidade dos produtos comercializados, através das suas características químicas e físicas; o armazenamento subterrâneo dos produtos, onde ocorre a dificuldade de identificação de vazamento; e a sua proximidade às outras ocupações urbanas. As instalações dos postos de combustíveis, conjuntamente com seus sistemas de armazenagem de derivados de petróleo e álcool hidratado, configuram-se como empreendimentos potencialmente ou parcialmente poluidores e geradores de acidentes ambientais.

A construção e funcionamento dos postos de abastecimento de combustível obedecem a regulamentação própria, nomeadamente normas de segurança. Deve-se evitar o uso residencial na sua contiguidade.

Quanto aos **depósitos de gás** existentes ou a instalar, também estes dispõem de regulamentação própria que assegura as condições de segurança, embora se refira, que todos eles integram zonas residenciais ou equipamentos coletivos. Relativamente ao ponto de venda de gás existente no centro da vila, está prevista a sua realocação em zona mais adequada.

No que concerne às **vias municipais** que atravessam o perímetro urbano, e que se assumem, atualmente, como eixos estruturantes do espaço urbano, a questão dos riscos coloca-se a dois níveis: os conflitos acústicos

(já abordados) e a segurança dos peões. Para qualquer das situações devem ser consideradas intervenções no sentido de criar:

- Zonas de atravessamento pedonal com boa visibilidade e devidamente sinalizadas;
- Controlo de velocidade;
- Redefinição do perfil transversal de forma a integrar passeios e alinhamentos arbóreos dotando-os de uma certa urbanidade.

É importante salientar que, os estudos viários e de valorização do espaço público da Vila, elaborados pela Câmara Municipal, e com diversas propostas já concretizadas, têm contribuído para a diminuição do risco associado às vias referidas.

**Por fim**, e de acordo com a chamada de atenção da ARS LVT, as soluções a adotar em projeto têm que dar cumprimento à Portaria n.º 1421/2004 de 23 de novembro, relativa à limitação da exposição da população aos campos eletromagnéticos (0Hz-300GHz), que adota os níveis de referência da Recomendação do Conselho n.º 1999/519/CE de 12 de julho, para os campos elétrico e magnético a diferentes frequências.

## 5. OBJECTIVOS CHAVE PARA O MODELO DE INTERVENÇÃO

### 5.1 AVALIAÇÃO GENÉRICA DA ÁREA CONCELHIA

De uma forma geral, e de acordo com o diagnóstico da situação atual, o Concelho de Ferreira do Zêzere apresenta algumas oportunidades e/ou potencialidades de desenvolvimento, que deverá explorar, assim como algumas debilidades, que podem condicionar o seu desenvolvimento futuro, nomeadamente:

#### **Oportunidades/Potencialidades:**

- Conclusão de diversos projetos que implicarão uma melhoria muito significativa nas acessibilidades ao Concelho, criando condições para um mais fácil acesso de pessoas e serviços, como é o caso da construção da EN238 (variante) e da ligação ao IC3, agora A13;
- Potencial turístico, relacionado com as condições paisagísticas e com a existência de património natural e histórico-cultural que pode ser capitalizado;
- Dotação satisfatória ao nível dos equipamentos de saúde e de educação;
- Aumento da população residente na Vila;
- Potencial agrícola e florestal.

#### **Debilidades**

- Alguma incapacidade do concelho em atrair população (quer por motivos de trabalho, quer de estudo) na envolvente territorial;
- Existência de um tecido empresarial vulnerável decorrente do excessivo peso de microempresas;
- Elevada taxa de analfabetismo, a par de uma fraca qualificação da população empregada;
- Fraca expressão de unidades de formação profissional;
- Um índice de dependência total elevado.

Nesta matéria, e decorrendo do trabalho efetuado no âmbito da caracterização e diagnóstico, à escala da sede do concelho, identifica-se também como uma debilidade física, expressiva, a carência de espaços verdes, nomeadamente áreas de grandes dimensões, não se conseguindo satisfazer as necessidades recreativas e de lazer da população ao ar livre, devido à insuficiência deste tipo de espaço e infraestruturas associadas.

### 5.2 PRINCÍPIOS ESTRATÉGICOS

Mediante as potencialidades de Ferreira do Zêzere e o proposto pela estratégia da 1ª Revisão do PDM em vigor, cuja revisão está em curso, as debilidades identificadas poderão, potencialmente, ser ultrapassadas. Como tal, e

tirando partido deste pressuposto, a estratégia definida para Ferreira do Zêzere assenta nos seguintes princípios:

- Criar condições de fixação e atração de população jovem;
- Diversificar da atividade económica, promovendo a criação de novos postos de trabalho, crescentemente mais qualificados;
- Apostar na qualificação dos recursos humanos;
- Promover os recursos agrícolas, florestais, naturais e culturais presentes, na ótica do desenvolvimento económico e de turístico sustentável;
- Promover o território municipal de forma integrada e articulada com o potencial dos territórios vizinhos.

Embora a identificação dos princípios supra mencionados possa parecer mais adequada no âmbito da elaboração da estratégia para o desenvolvimento do concelho, considera-se que, correspondendo a AI à sede concelhia, alguns poderão ser consagrados nas propostas do Plano de Urbanização.

### 5.3 OBJETIVOS

Tal como mencionado no ponto anterior, as oportunidades/potencialidades identificadas ao nível do concelho, bem como a proximidade a outros importantes centros urbanos, como é o caso de Tomar, e a proximidade a vias importantes no contexto rodoviário nacional (A13 e IC8), vêm ao encontro das expectativas para o município, viabilizando três grandes objetivos fundamentais de desenvolvimento que se pretendem implementar:

- I) Incentivar a recuperação do parque edificado ao nível, não só arquitetónico, mas também da utilização, contribuindo para a qualificação urbana da sede de concelho, e conferindo-lhe condições mais favoráveis para a sua integração em roteiros turísticos;
- II) Programar o espaço urbano e o seu crescimento através de uma estrutura coerente, devidamente dimensionado e adequado ao suporte físico e às necessidades de desenvolvimento;
- III) Definir uma estrutura ecológica visando a criação de espaços mais naturalizados ou de descompressão urbana, configurando uma malha/rede verde na área do plano;
- IV) Posicionar Ferreira do Zêzere nos circuitos turísticos e gastronómicos da região do Centro e do Vale do Tejo.

A viabilização destes quatro objetivos principais é importante para criar um aglomerado apetecível e adequadamente infraestruturado e, paralelamente, é da maior importância para o desenvolvimento turístico e melhoria da qualidade de vida urbana da população local, a estruturação da rede viária.

A elaboração deste PU, não se esgota na mera definição de um zonamento. Atendendo à dimensão de Ferreira do Zêzere e à escala de elaboração deste plano (1: 2000), o PU vai um pouco mais longe chegando, por vezes, a um detalhe próximo do desenho urbano. Esta foi a opção de abordagem adotada para matérias como a dos espaços verdes/espaço público e da rede viária. Necessariamente, o regulamento foi também dotado de maior detalhe do que habitualmente se confere aos PU. Desta forma, pretende-se munir o PU de ferramentas mais operacionais para a gestão urbanística com o objetivo de qualificar a Vila.

## 5.4 AÇÕES PROGRAMÁTICAS

Os objetivos estão apoiados em ações programáticas que correspondem a um conjunto de opções essenciais para apoiar uma política de desenvolvimento económico e social e definir os princípios e regras para o uso e transformação do solo.

Essas ações programáticas são as seguintes:

Ações programáticas	Objetivo
<b>A - Racionalizar e programar o crescimento urbano e requalificar a estrutura funcional:</b>	
<p>1. Ajustar o perímetro urbano da Vila, estabelecido pelo PDM, adequando-o a uma escala de maior detalhe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolidar o espaço urbano com base na rede viária hierarquizada, conferindo-lhe maior coesão.</li> </ul> <p>2. Avaliar os indicadores urbanísticos definidos pelo PDM, adequando-os convenientemente às necessidades e características da propriedade, preconizando um crescimento equilibrado e uma ligação perfeita entre as diversas áreas urbanizadas ou a urbanizar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criar novas áreas urbanizáveis cuja ocupação seja regulada por indicadores urbanísticos que traduzam no terreno a densidade adequada face ao zonamento a estabelecer;</li> <li>• Introduzir parâmetros específicos para as áreas onde coexistem edifícios com cêrceas diferentes de forma a permitir a uniformização das mesmas.</li> </ul> <p>3. Promover a consolidação da atual área urbana com operações de preenchimento e recuperação do parque edificado existente de forma a rentabilizar as infraestruturas já construídas;</p> <p>4. Promover a reabilitação e reocupação do parque edificado existente, com especial preocupação para com a zona central da área de intervenção do Plano, evitando operações sem critério, quer em termos de volumetrias, quer em termos de linguagem, estabelecendo-se medidas para as futuras intervenções;</p> <p>5. Criação de áreas nas zonas urbanizáveis, que promovam e assegurem a implantação de outras funções urbanas para além da habitacional, como seja áreas para utilização coletiva;</p> <p>6. Estabelecer as prioridades/faseamento das diversas expansões previstas e ações a desenvolver, de forma a coordenar também as atuações públicas e privadas.</p>	<p>I II IV</p>
<b>B - Definir uma estrutura verde adequada às necessidades da população e que contribua para uma integração harmoniosa nos espaços naturais envolventes:</b>	
<p>1. Requalificar o Parque de Merendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permitir a implantação de equipamentos de apoio a esta função ou a outras de carácter</li> </ul>	

Ações programáticas	Objetivo
<p>recreativo e/ou de lazer.</p> <p>2. Valorizar os espaços exteriores públicos existentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contemplar os espaços de dimensão e importância à escala do Plano na Planta de Zonamento e definir regulamentação adequada.</li> </ul> <p>3. Definir novos espaços verdes, salvaguardando os recursos naturais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criar espaços verdes de proximidade que constituam áreas de descompressão urbana, devidamente equipados, para permitir a fruição, estadia e recreio da população;</li> <li>• Criar espaços verdes de proteção às linhas de água, para salvaguardar as faixas de servidão administrativa e de restrição de utilidade pública;</li> <li>• Criar um Parque Urbano devidamente equipado e infraestruturado para servir a população concelhia.</li> </ul> <p>4. Definir corredores verdes de ligação entre os vários espaços verdes, constituindo uma estrutura verde consistente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propor alinhamentos arbóreos e espaços verdes que constituam elementos de ligação entre os vários espaços públicos, incluindo equipamentos, e que, em simultâneo, contribuam para a qualificação do espaço;</li> <li>• Criar corredores de ligação em zonas urbanizadas, privadas, incluídos em estrutura ecológica, para os quais se estabelecem em regulamento algumas orientações a considerar no âmbito de operações urbanísticas futuras, no sentido de permeabilizar esses corredores e consolidar essa estrutura ecológica.</li> </ul> <p>5. Definir espaços verdes de enquadramento a algumas infraestruturas rodoviárias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criar zonas em torno de nós e troços viários do sistema primário, que lhes permitam conferir, para além de uma maior qualificação do espaço, também uma maior segurança, inviabilizando acessos diretos a essas vias.</li> </ul>	<p>I II III IV</p>
<p><b>C - Prever zonas destinadas a novas unidades de equipamento de acordo com a importância e o papel da Vila a nível concelhio e sub-regional:</b></p>	
<p>1. Definir zonas estrategicamente localizadas e suficientemente abrangentes para permitir a fixação de equipamentos de qualidade perfeitamente integrados na envolvente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criar espaços suficientes para viabilizar as intenções existentes e prever as necessidades futuras;</li> <li>• Localizar convenientemente estes espaços para evitar estrangulamentos e, simultaneamente, assumirem um papel estruturante nas novas zonas a urbanizar.</li> </ul>	<p>II</p>
<p><b>D - Incentivar a implementação do sector turístico:</b></p>	
<p>1. Localizar zonas suficientemente abrangentes para permitir a fixação de unidades turísticas de qualidade e perfeitamente integradas na envolvente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incentivar o aproveitamento de imóveis existentes com valor patrimonial, recorrendo a apoios financeiros;</li> <li>• Definir os indicadores urbanísticos e características de ocupação que contribuam para a qualificação dos empreendimentos.</li> </ul> <p>2. Promover e incentivar o desenvolvimento de atividades de apoio ao turismo, entre os quais se</p>	<p>II IV</p>

Ações programáticas	Objetivo
<p>destacam a gastronomia, o artesanato local e as empresas de animação turística;</p> <p>3. Promover a "venda do produto local" junto de investidores e operadores turísticos, como sejam, as condições naturais, a proximidade ao rio Zêzere e à Albufeira de Castelo de Bode, e o património construído;</p> <p>4. Promover o Concelho como ponto estratégico e central de acesso a outros locais de interesse no território envolvente;</p> <p>5. Criar uma "linha" de informação, apoio e incentivo à formação nas áreas relacionadas com o turismo e à captação de novos investimentos em território municipal;</p> <p>6. Criar um espaço de acolhimento de grande visibilidade, inovador e apelativo para o turista e para transformar o passante em turista (como se fosse um pórtico de entrada para o concelho e para a região envolvente, onde o visitante encontre tudo o que precisa saber: onde comer, onde dormir e o que fazer). Espaço complementado com atividade de cafetaria, venda e acolhimento de empresas de animação turística, assegurando as necessidades resultantes das ações elencadas nos pontos anteriores 2 a 5.</p>	
<b>E - Preservar, recuperar e proteger o património cultural existente:</b>	
<p>1. Identificar os imóveis e conjuntos com interesse e sinalizá-los convenientemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definir regulamentação própria para esses imóveis e sua envolvente;</li> <li>• Viabilizar no Regulamento a realização das obras necessárias ao seu bom estado de conservação;</li> <li>• Prever o adequado tratamento dos espaços envolventes.</li> </ul> <p>2. Identificar e divulgar os valores etnográficos.</p>	I II IV
<b>F – Reformular e hierarquizar a rede viária, como opção de qualificação e funcionalidade urbana:</b>	
<p>1. Qualificar a rede viária existente com a melhoria dos perfis e pavimentos de algumas vias, estabelecendo novos troços de ligação, construindo uma malha viária legível:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hierarquizar a rede viária mediante uma classificação;</li> <li>• Inventariar e propor intervenções de beneficiação e reestruturação de alguns troços;</li> <li>• Definir novos troços e os seus perfis;</li> <li>• Definir novas bolsas para estacionamento, estrategicamente localizadas, para além da promoção de criação de faixas de apoio às novas vias a construir e, sempre que possível, junto às existentes.</li> </ul> <p>2. Consagrar o traçado da Circular para permitir aliviar e criar alternativas de circulação às vias existentes.</p>	II
<b>G – Melhorar os níveis de cobertura por parte das principais infraestruturas urbanas necessárias para o seu adequado funcionamento:</b>	
<p>1. Infraestruturar corretamente as novas áreas a urbanizar.</p> <p>2. Melhorar as redes públicas existentes.</p>	I II



Ações programáticas	Objetivo
<b>H - Definir Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG):</b>	
1. Delimitar as áreas a sujeitar à elaboração de Planos de Pormenor ou a outras ações programadas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desenhar novas áreas e estruturar outras, detalhando e concretizando as disposições relativas à estrutura urbana e ao uso do solo definidos no Plano de Urbanização.</li> </ul> 2. Definir objetivos e prioridades de intervenção para as áreas. 3. Definir formas de implementação das áreas a abranger por UOPG.	<b>II</b>

## 6. DIMENSIONAMENTO DE EQUIPAMENTOS

### 6.1 ENQUADRAMENTO GERAL

O nível de desenvolvimento socioeconómico de qualquer população mede-se não só pelo nível de rendimento, condições de habitabilidade, etc., mas também pela possibilidade de acesso a uma determinada gama de equipamentos coletivos, cabendo ao Estado (Poder Central e/ou Local) garantir que todos os indivíduos tenham acesso a esses equipamentos.

Os equipamentos coletivos possuem uma componente determinante ao nível do tecido social, no sentido em que promovem a qualidade de vida da população ao assegurarem a otimização do acesso à educação, à saúde, à segurança social, ao desporto, à cultura e ao lazer, sendo, também, fundamentais no apoio prestado à atividade económica. Para além da componente social, são normalmente elementos polarizadores do espaço envolvente, funcionando como referências nos percursos e nas paisagens urbanas.

A sua disseminação pelo território não é, naturalmente, viável pelo que deve optar-se por uma distribuição equilibrada, em função da dinâmica económica e social, de modo a que seja possibilitado o acesso fácil a todos os seus potenciais utilizadores.

O dimensionamento de serviços, equipamentos e infraestruturas para satisfazer as necessidades e aspirações da população passa também pela avaliação do número de habitantes a servir. No caso concreto do presente Plano de Urbanização e no momento de apresentação das propostas do Plano, este dimensionamento não se refere apenas à população existente à data de elaboração do PU, mas sim à população esperada no horizonte temporal do mesmo.

A população a servir deverá ser avaliada por um modelo adequado e com o grau de rigor necessário ao fim em vista. Neste contexto, utilizou-se o **modelo exponencial** conforme explicitado no subcapítulo 1.4.

Os equipamentos coletivos considerados no âmbito das propostas do PU, pelo seu papel essencial de apoio social e de satisfação das necessidades básicas da população, são os seguintes: i) Equipamento educativo, ii) de Solidariedade e segurança social; iii) de Saúde; iv) Desportivo e v) Cultural.

### 6.2 EQUIPAMENTOS PROPOSTOS

#### 6.2.1 Equipamento educativo

A análise da rede escolar dos municípios está preconizada, atualmente, no âmbito da Carta Educativa (D.L. n.º 7/2003, 15 de janeiro e legislação complementar), a qual é “a nível municipal, o instrumento de planeamento e ordenamento prospetivo de edifícios e equipamentos educativos, a localizar no concelho, de acordo com as

*ofertas de educação e formação que seja necessário satisfazer, tendo em vista a melhor utilização dos recursos educativos no quadro do desenvolvimento demográfico e socioeconómico de cada município”, sendo que no âmbito da legislação vigente as propostas da Carta Educativa devem ser integradas nos Planos Municipais (D.L. n.º 7/2003, 15 de janeiro, Art.º 10º).*

A Carta Educativa do concelho de Ferreira do Zêzere encontra-se homologada desde 03 de julho de 2008 e as intervenções, nela, previstas já foram totalmente concluídas e todas as estruturas educativas estão pleno funcionamento.

Neste contexto, **o concelho de Ferreira do Zêzere encontra-se bem dotado de equipamentos educativos** face aos quantitativos populacionais em presença, estando estruturada em 4 polos, os quais servem todo o concelho e integram o Agrupamento de Escolas de Ferreira do Zêzere: i) EB2,3/S Pedro Ferreira (sede do agrupamento); ii) Centro Escolar de Areias Eng.º Sérgio Mendes de Melo; iii) Centro Escolar de Ferreira do Zêzere; e iv) EB1 e JI de Águas Belas.

No caso da freguesia de Ferreira do Zêzere, em especial na AI deste Plano de Urbanização, é possível encontrar a Escola/Sede do Agrupamento e o Centro Escolar de Ferreira do Zêzere, para além de uma unidade de ensino especial - Centro de Recuperação Infantil de Ferreira do Zêzere.

Atendendo às expetativas de crescimento demográfico para o horizonte temporal do presente PU, que apontam para a continuada perda demográfica e para o envelhecimento populacional no concelho, a rede de equipamentos educativos atual será suficiente para as necessidades previsíveis no horizonte do PU.

### **6.2.2 Equipamento de solidariedade e segurança social**

Ao **nível do apoio à infância**, há a registar a existência, na AI deste plano, de duas creches (propriedades da Santa Casa da Misericórdia e do Centro de Recuperação Infantil) e duas unidades com a valência de ATL<sup>4</sup> (propriedades do Centro Social Paroquial de Ferreira do Zêzere e da Cáritas Diocesana de Coimbra).

Atualmente (2013), dentro do perímetro urbano de Ferreira do Zêzere presta-se apoio, no âmbito da valência Creche, a 74 crianças para um total de capacidade de 100, totalizando uma taxa de utilização/ocupação de 74%. No total, a creche do CRIFZ tem capacidade e apoia 16 crianças.

Considerando uma eventual taxa de cobertura próxima dos 100% entre 2021 e 2031 e, articulando esta, com a população esperada naquele período, partindo do princípio que se manterá o mesmo peso de 2011 (cenário otimista), a vila de Ferreira do Zêzere não terá necessidade de mais nenhum estabelecimento com esta valência no horizonte temporal do PU.

---

<sup>4</sup> Fonte: Ministério da Solidariedade e Segurança Social (<http://www.cartasocial.pt/index1.php>)

Em relação à oferta de centros de **ATL**, a situação é presentemente satisfatória, na medida em que a capacidade existente não é totalmente utilizada. Os critérios de dimensionamento oficiais não apresentam valores indicativos, apenas aconselham a existência destas unidades em situações de elevada percentagem de mão-de-obra feminina e em situações de risco social. Face aos quantitativos populacionais esperados e à tendência para o envelhecimento populacional (diminuição da natalidade e aumento da esperança média de vida) não se prevê uma grande pressão sobre este tipo de equipamento, que justifique a construção de mais uma unidade, pelo que as eventuais necessidades que possam surgir, poderão ser colmatadas com ampliações dos equipamentos existentes.

Relativamente às estruturas de **apoio à terceira idade** é possível encontrar dentro da AI do PUFZ o “Lar de São Miguel”, propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Ferreira do Zêzere que, para além da valência Lar, possui, ainda, as valências de Centro de Dia, Centro de Convívio e Apoio Domiciliário. Das valências existentes, apenas o Lar funciona no limiar das suas capacidades (capacidade e utentes próximos das 18 dezenas de idosos).

No seu conjunto, a freguesia de Ferreira do Zêzere presta apoio, atualmente, (dados populacionais de 2011<sup>5</sup>), a 31% da população com mais de 65 anos, tendo capacidade para 42% (capacidade atual de apoio a 169 idosos nas várias valências e 126 idosos apoiados), sendo que esta discrepância evidencia a boa capacidade do concelho nesta matéria, ainda que se verifiquem alguns desajustes entre a oferta e a procura (lar sobrelotado e Centro de Dia, centro de convívio e apoio domiciliário subutilizados).

Admitindo como critério de dimensionamento, a manutenção da atual taxa de cobertura no horizonte temporal do PU, e face à população idosa esperada nessa altura (população estimada para 2021 e 2031), a freguesia não terá necessidade de ampliar significativamente a sua dotação a este nível. Ainda assim, a Santa Casa da Misericórdia tem intenção de ampliar a capacidade das suas instalações.

Não obstante, crê-se que, tendo em conta a atual utilização dos equipamentos de apoio à terceira idade, a tendência de envelhecimento da população e, sobretudo, a total lotação atual da valência lar, será necessário reequacionar, a prazo, a rede destes equipamentos, atendendo à possível necessidade de: i) Construção de um lar de idosos; ii) Reforço do Apoio Domiciliário e aposta no Apoio Domiciliário Integrado; iii) Eventual alargamento das atuais valências a serviços mais inovadores que possam fornecer respostas integradas e melhor adequadas às reais necessidades dos grupos, comunidades, famílias e pessoas mais desfavorecidas.

### **6.2.3 Equipamento de saúde**

Os Centros de Saúde constituem o primeiro contacto das populações com os serviços de saúde, cujo objetivo é o diagnóstico e a resolução de situações de doença que não necessitem de cuidados especializados, sendo que

---

<sup>5</sup> Fonte: Censos 2011 (Resultados definitivos).

termos indicativos, um Centro de Saúde deverá ser dimensionado para um Concelho ou para um agrupamento de freguesias. As extensões justificam-se em zonas de fraca acessibilidade da área de influência do centro de saúde.

Na AI do Plano de Urbanização existe um **Centro de Saúde** que presta cuidados de clínica geral e de consultas especializadas para grupos de risco, entendidos como consultas para crianças, grávidas e de planeamento familiar. A sua área de influência estende-se às 9 freguesias do Concelho. Para além do Centro de Saúde, que possui o Serviço de Atendimento Complementar e integra o Serviço de Saúde Pública, ainda existe uma Unidade de Cuidados de Saúde Personalizados (UCSP).

De acordo com os valores indicativos em termos de programação deste tipo de equipamento e face à população esperada, quer para o concelho, quer para a freguesia de Ferreira do Zêzere verifica-se que não existirão necessidades a este nível, no horizonte do PU.

Da mesma forma, ao nível da dotação de **farmácias**, a população esperada no horizonte temporal do presente PU não irá exigir uma maior cobertura farmacêutica. Assim, na vila de Ferreira do Zêzere, as duas farmácias existentes atualmente permitirão uma boa cobertura, uma vez que, segundo as normas aplicáveis, a implantação de farmácias está condicionada à capitação de pelo menos 3500 habitantes/ farmácia, e a população esperada para a freguesia de Ferreira do Zêzere, entre 2021 e 2031 poderá variar entre os 2600 e os 2900 habitantes (valores aproximados às centenas), para além do facto de o concelho possuir mais uma farmácia e, por essa razão, não ser expectável que a procura futura das farmácias da sede concelhia seja excessiva.

#### 6.2.4 Equipamento desportivo

Segundo as Normas para a Programação e Caracterização de Equipamentos Coletivos (DGOTDU) e em conformidade com as recomendações do Conselho da Europa e do Conselho Internacional para a Educação Física e o Desporto (UNESCO), deve ser atribuída a **quota global de 4 m<sup>2</sup> de superfície desportiva útil por habitante**, que se deve repartir pelas seguintes tipologias, consideradas como equipamentos de base, de modo a atribuir cerca de: 1) 95% das áreas para atividades ao ar livre em terrenos de jogos e de atletismo; 2) 2 a 2,5% para salas de desporto e 3) 1,5% para superfícies de plano de água em piscinas cobertas e ao ar livre. Evidentemente que se trata de uma base normativa sem carácter rígido e que deve adaptar-se, com a necessária flexibilidade, às variáveis específicas de cada território.

No âmbito da oferta de equipamentos desportivos, é possível encontrar na AI do PUFZ sete equipamentos desportivos, a saber: 2 Grandes Campos de Jogos, 2 Pequenos Campos de Jogos, 2 Pavilhões Desportivos e 1 Piscina (coberta).

A avaliação do nível de dotação não é linear no presente caso já que esta deve ser feita em função da unidade territorial da freguesia e a AIPU abrange duas freguesias (Ferreira do Zêzere e Águas Belas), embora quase toda a ocupação humana se faça no território da freguesia de Ferreira do Zêzere. Contudo, um dos Grandes Campos (Campo de Futebol 11) existente no município localiza-se na freguesia de Águas Belas, e o outro (Campo de Futebol 7) na freguesia de Ferreira do Zêzere. Assim, para efeitos da análise da distribuição da área útil por habitante, optou-se por quantificar cada freguesia isoladamente e em conjunto.

**Quadro 3: Equipamentos desportivos existentes na AIPU de Ferreira do Zêzere, 2013**

Tipologias	Designação	Área Total afeta à prática desportiva (m <sup>2</sup> )	Nº
Pequenos Campos de Jogos	- Campo de futebol + basquetebol da EB2,3/S Pedro Ferreiro	2678	2
	- Campo de ténis municipal	674	
Pavilhões Desportivos e Salas de Desporto Polivalentes	- Pavilhão da EB2,3/S Pedro Ferreiro	550	2
	- Pavilhão Gimnodesportivo Municipal	1675	
Grandes Campos de Jogos	- Campo de Futebol 11 (Freguesia de Águas Belas)	6864	1
	- Campo de Futebol (Quinta do Adro)	3345	1
Piscinas	- Piscina Municipal Coberta	197	1
<b>Total</b>		<b>15983</b>	<b>7</b>

Fonte: Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere.

Quando associadas as duas freguesias, a relação área desportiva útil/habitante é de 4,7 m<sup>2</sup>, dotação acima dos 4 m<sup>2</sup> indicados oficialmente. Quando avaliadas individualmente, regista-se que a freguesia de Ferreira do Zêzere se encontra muito próxima dos 4 m<sup>2</sup> (3,9 m<sup>2</sup>/habitante) e a freguesia de Águas Belas possui área desportiva por habitante excedentária (6,4 m<sup>2</sup>). Esta análise é puramente quantitativa e deve ser ponderada, tendo em atenção que a população que utiliza o campo de futebol de 11 será maioritariamente da freguesia de Ferreira do Zêzere, mas também de outras freguesias do concelho.

Face à dotação atual e à evolução demográfica esperada para a freguesia de Ferreira do Zêzere no horizonte temporal do PU, não serão necessários mais equipamentos desportivos em cumprimento dos referenciais oficiais. Contudo, será sempre possível acolher instalações desportivas de caráter mais informal, que serão sempre complementares e contributivas para a prática desportiva que se pretende generalizar.

### 6.2.5 Equipamento cultural

No âmbito do equipamento cultural é possível encontrar, na AI do PUFZ as seguintes estruturas físicas: uma biblioteca, um cineteatro municipal, um posto de turismo, uma Casa do Povo, e um Edifício Sociocultural, onde estão instaladas várias valências: o Centro Cultural (auditório, bar, salão polivalente), o Centro de Coletividades (sedes do Sport Clube de Ferreira do Zêzere e respetivo ginásio, da Sociedade Filarmónica Ferreirense, das Associações de Agricultores e Apicultores, do Clube de Atletismo de Ferreira do Zêzere e da Arquejovem), o

Emissor Regional do Zêzere, a Delegação Regional do Ministério da Agricultura, o polo do Instituto Vitorino Matono e o polo do Instituto Politécnico de Tomar.

Ao nível dos projetos da autarquia, destaca-se a intenção de construção de um Pavilhão Multiusos na zona sudeste do perímetro urbano da Vila, perto do Centro de Saúde.

Não obstante a dotação atual, relativamente diversificada, propõe-se que se amplie e diversifique a oferta atualmente existente, tanto ao nível da promoção da “cultura” local, como de novas formas, mais inovadoras de promoção cultural, podendo apostar-se, por exemplo, em espaços como “quiosques interativos” que podem fornecer informação ao munícipe e/ou informação turística, permitindo, igualmente, o contacto de populações mais idosas com as novas TIC, ou ainda espaços integrados com videoteca, fonoteca, ludoteca, entre outros. Neste contexto, propõe-se, também, que se continuem a apoiar as iniciativas das várias associações recreativas e culturais locais.

## 7. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Para responder às tendências observadas e às necessidades sentidas, e na sequência da adequação do perímetro urbano definido pelo PDM em vigor, optou-se por fazer um zonamento que se irá refletir nos usos do solo e numa normativa de base morfológica que recorre a indicadores facilmente identificáveis como alturas de fachada, recuos, alinhamentos, tipologias, áreas mínimas de lote, índices de implantação e construção, etc., e numa previsão de realizações ao longo do período de vigência do Plano.

Para a melhor concretização dos objetivos estratégicos, o solo relativo à AI foi sujeito a um zonamento, cujo suporte foram o conhecimento do local, os estudos de caracterização, as infraestruturas existentes, as tendências de crescimento, as expectativas e a análise dos estrangulamentos verificados.

Assim, e de acordo com a legislação em vigor, este solo é classificado como solo rural e solo urbano, processando-se a qualificação do solo urbano através da integração do território em solo urbanizado e em solo urbanizável.

Este zonamento preconiza uma organização espacial baseada em dois princípios estabelecidos na legislação. O primeiro, refere-se à utilização dominante e às características morfo tipológicas de organização do espaço urbano, e o segundo, refere-se ao grau de urbanização do solo, ao grau de consolidação morfo tipológica e à programação da urbanização e da edificação.

### 7.1 ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Como referido anteriormente, a atual área de intervenção do PUFZ, com 158,8 ha, difere da inicialmente contratada para elaboração do PU, correspondendo à que resultou dos Termos de Referência aprovados em maio de 2013. Importa também lembrar que a atual versão do plano vem na sequência de um procedimento com antecedentes, igualmente explicitado no subcapítulo 1.1 deste relatório.

A AI do PUFZ apresenta as seguintes características:

- Abrange maioritariamente o perímetro urbano da vila de Ferreira do Zêzere definido no PDM em vigor, excluindo um conjunto de pequenas áreas residuais, a sul (num total de 2,4 ha), que a Câmara Municipal pretende reclassificar como Solo Rural em sede de revisão do PDM (identificação e justificação específicas constantes no Anexo II do presente relatório);
- Abrange um conjunto de áreas do solo rural (num total de 19,0 ha) que a Câmara Municipal pretende reclassificar para urbanas, em sede de elaboração do PU (identificação e justificação específicas constantes no Anexo II do presente relatório);
- Abrange uma pequena área de solo rural a nascente, considerada complementar (com 2,37 ha). Esta área do solo rural foi incluída no âmbito do PU uma vez que se destina a um usos específico de



equipamento cuja concretização não é viável face à regulamentação constante no PDM em vigor, mas que Também não justifica a reclassificação para solo urbano, atendendo à compatibilidade com o estatuto de solo rural, conferida pelo atual RJIGT (identificação e justificação específicas constantes no Anexo II do presente relatório).

## 7.2 PERÍMETRO URBANO PROPOSTO vs RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL COMO URBANO

De acordo com a legislação em vigor<sup>6</sup>, a classificação de solo como urbano tem de ser fundamentada “na indispensabilidade e adequação quantitativa e qualitativa de solo para implementar a estratégia de desenvolvimento local”, com base num conjunto de critérios (art.º 6.º). Já a reclassificação de solo rural como solo urbano, “tem carácter excecional e depende da comprovação da sua necessidade face à dinâmica demográfica, ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística”, obedecendo não só ao artigo anterior, mas também a uma série de critérios complementares (art.º 7.º).

Ora, da análise da envolvente e da ampliação de escala do perímetro urbano e do conjunto dos espaços urbanos e urbanizáveis definido pelo PDM (escala 1:25.000 e 1:5.000) para a deste Plano de Urbanização (1:2.000), resultou a necessidade de adequação daqueles, por via de:

- O traçado do perímetro urbano em vigor apresentar uma delimitação independente de limites físicos, “partindo” propriedades sem um fundamento aparentemente racional;
- Definição da própria estrutura viária, que teve como ponto de partida a integração do “Estudo de circulação e segurança rodoviária” promovido pelo Município;
- Inserção das propostas do estudo supramencionado, ao nível da rede viária;
- Integração de determinadas intenções municipais e de sugestões decorrentes da participação pública inicial;
- Integração de situações perfeitamente identificadas nas zonas limítrofes do perímetro urbano decorrentes de: ocupações existentes anteriores ao PDM em vigor e que não foram contempladas, ou da necessidade de regularizar ocupações que, embora com carácter irregular, se revelam de extrema importância económica ou social para a vila e para o concelho.
- Dotação de áreas urbanizáveis que permitam estrutura e qualificar determinadas áreas da vila e fazer face às previsões demográficas.

A reflexão sobre os diversos fatores resultou em incremento ou subtração de área ao atual perímetro urbano, salientando-se que a rede viária tem um papel bastante importante na delimitação e conformação das opções tomadas. Dessa reflexão resultou efetivamente:

---

<sup>6</sup> Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio.

- Foram excluídos da proposta de perímetro urbano 2,4 ha, a reclassificar como solo rural no âmbito da revisão do PDM;
- Foram incluídos na proposta de perímetro urbano 19,0 ha de solo rural que o PU propõe reclassificar para solo urbano;
- Em termos efetivos o acréscimo do perímetro urbano representa 16,6 ha.

Para efetuar um enquadramento geral da fundamentação para as alterações preconizadas pelo PU no que se refere ao perímetro urbano, toma-se como orientação o conteúdo jurídico do **artigo 6.º e do artigo 7.º** do referido D.R. n.º 11/2009, conforme se transcreve seguidamente (ver também a Figura 3 e da Figura 4, no final deste capítulo).

A justificação/fundamentação detalhadas para cada área consta do Anexo II ao presente relatório.

#### **Quanto ao artigo 6.º, salienta-se o seu n.º 4:**

*“a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal;*  
*b) Existência ou previsão de aglomeração de edifícios, população e atividades geradora de fluxos significativos de população, bens e informação;*  
*c) Existência ou garantia de provisão, no horizonte do plano municipal de ordenamento do território, de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações;*  
*d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais.”*

**Verificando-se que os valores de população residente na freguesia de Ferreira do Zêzere, têm vindo a aumentar** em cada Censo realizado, sendo esta freguesia a que maior peso tem na AI do plano, e concentrando-se predominantemente na sede do concelho, a Câmara Municipal entende que essa evolução acarreta a necessidade da reestruturação do perímetro da Vila a vários níveis, no sentido da sua valorização territorial e ambiental. As previsões efetuadas no subcapítulo 1.4 apontam para a continuação do aumento populacional na AI do PUFZ, estimando que a população atual de 2353, atingirá no próximo período censitário os 2592 residentes.

Assim, para além da melhoria da rede viária e das questões relacionadas com a acessibilidade e a mobilidade, em que para o efeito, a Câmara Municipal elaborou um Plano de Valorização do Espaço Urbano e um Estudo de Circulação e Segurança Rodoviária, já referenciados anteriormente, para a AI, considera-se imprescindível definir, não só uma boa rede de equipamentos de utilização coletiva – e registe-se, que nos últimos anos tem-se assistido a um esforço significativo, nessa matéria, - como também uma estrutura verde predominantemente de proximidade, que confira à população o desejável dimensionamento por habitante.

No caso da AI, e recorrendo aos valores da população da freguesia de Ferreira do Zêzere, em 2011 (2353 residentes), e considerando apenas os espaços verdes equipados e os espaços verdes de recreio e lazer da

proposta de zonamento da sede de freguesia, obter-se-á com a implementação do PU um rácio de cerca de 44,3 m<sup>2</sup> de espaço verde/habitante, valor muito superior ao que é habitualmente definido para uma estrutura verde secundária (10m<sup>2</sup>/habitante), tendo em conta que a maior parte dos espaços verdes se inserem nesta estrutura, uma vez que são essencialmente de proximidade.

Saliente-se que enquanto uma estrutura verde (entenda-se secundária) pode ser conseguida muito à custa de solo urbano, como é o caso, os equipamentos de utilização coletiva nem sempre o podem, consoante o tipo e a dimensão necessária associada. Assim, tendo em conta as intenções do município, anteriormente explanadas, foi necessário recorrer ao solo rural, propondo-se a ampliação do perímetro urbano do PDM em vigor para acolher alguns equipamentos essenciais para a dotação da vila e do município.

Ainda justificando a estratégia da Câmara Municipal no que se refere à estrutura verde, saliente-se que a valorização do solo urbano implica diminuir as áreas para construção, tal como definidas no PDM em vigor, em benefício da criação de espaços verdes. No entanto, apenas parte dessa área, foi compensada com a reclassificação de solo rural para Espaços residenciais propostos de baixa densidade, como se pode constatar na figura 4, onde a reclassificação dos espaços urbanizáveis a poente do campo de futebol para espaço verde é compensada com a definição do espaço urbanizável residencial de baixa densidade (contribuindo ainda para a qualificação do espaço por mudança de uso, que atualmente é pecuário).

No que se refere a outras questões, no âmbito da análise da situação existente, em 2003, ano em que o plano teve verdadeiramente início, verificou-se a existirem núcleos de edifícios e um equipamento que, embora contíguos ao perímetro urbano definido pelo PDM em vigor, não foram aglutinados a este, nem mesmo integrados num perímetro próprio. O PU constitui a oportunidade de resolver essas situações. Tal como foi exposto na argumentação para a revisão do PDM, este tipo de situação verifica-se ser muito frequente em toda a área do concelho.

Por outro lado, somam-se às situações referidas, outras duas:

- Uma faixa de Espaço urbano e de Espaço urbanizável a nascente do Espaço industrial, junto ao Campo de futebol que, por questões ambientais deve mudar de uso, optando-se por alterar para espaço verde;
- E, a área afeta ao atual Parque de Merendas não está integrada na totalidade da sua área, em perímetro urbano.

Por último, no que se refere a infraestruturização da AI, verifica-se pelos elementos do plano, que a AI está na sua totalidade infraestruturada. Quanto a transportes públicos, a área do plano é servida por 3 operadoras, cujo ponto comum é o Terminal Rodoviário, investimento de construção recente.

**No que concerne ao estipulado no Artigo 7.º,** “A reclassificação do solo rural como solo urbano concretiza-se através de procedimento de alteração ou de revisão de plano municipal de ordenamento do território (...)”. Ora, o presente PU, enquanto plano municipal, vem reconfigurar o perímetro urbano de Ferreira do Zêzere com a fundamentação apresentada, traduzindo-se na alteração ao PDM, que por sinal está em revisão.

Neste mesmo artigo, também é referido o carácter excecional da reclassificação do solo rural em urbano, cuja fundamentação, além de obedecer ao artigo 6º, já mencionado, deve ainda considerar os seguintes critérios:

*“a) Fundamentação na avaliação da dinâmica urbanística e da execução do plano diretor municipal em vigor, suportada em indicadores de execução física da urbanização e da edificação e na quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes;”*

Em termos de avaliação da execução do PDM na AI, e tendo por base a peça desenhada do PU, n.º 05 – “Planta de Ordenamento da Vila de Ferreira do Zêzere do PDM, na escala 1/5000”, e a respetiva legenda, verifica-se que:

- Espaço cultural – Este espaço deu lugar à expansão da área desportiva identificada com o n.º 12 na referida peça desenhada e a um espaço verde de utilização coletiva. O edifício deverá ser convertido em empreendimento turístico.
- Espaço Canal – A variante prevista a sul da AI foi executada, mas apenas até à EN 238. Algumas vias estruturantes do solo urbano foram concretizadas, apoiando, nomeadamente algumas operações de loteamento e equipamentos.
- Espaços urbanos e urbanizáveis – A área urbana sujeita a intervenção do PU encontra-se predominantemente consolidada/a consolidar por via, quer da construção de novos edifícios essencialmente habitacionais (alguns em tipologia mista), quer de loteamentos aprovados, já com obras de urbanização executadas e alguns lotes ocupados. Salienta-se que a ocupação se desenvolveu predominantemente junto, ora às vias existentes, ora às então propostas pelo PDM. Destaca-se o loteamento na entrada poente da vila, cujos parâmetros previstos pelo PDM se confirmaram excessivos [Espaços urbanizáveis (Reserva) H3] uma vez que não tem existido procura para as tipologias de construção definidas, dado que a maioria das mesmas ainda não está concluída, devido a dificuldades financeiras por parte do promotor, pelo que, a área embora infraestruturada, ainda não se encontra consolidada, nem se consegue prever o momento em que a situação deste loteamento será desbloqueada. No entanto, outros loteamentos mais próximos do centro encontram-se quase 100% implementados (Alvarás n.ºs 26/1987, Alv. 1/1997 - 1/2007, 1/1998 - 1/2000, 2/2000, 1/2005), predominantemente de habitação coletiva.
- Espaços verdes – Dos poucos espaços verdes delimitados no PDM (Área verde de uso coletivo – Praça Dias Ferreira, e Área verde de proteção e enquadramento – faixas verdes ao longo da Av. 13 de junho – ex. EN 348) faltam concretizar como espaço público, as Áreas verdes de proteção e

enquadramento, à exceção das previstas no loteamento da entrada poente da Vila, até à rotunda da superfície comercial, incluindo as deste estabelecimento. No entanto, saliente-se o esforço do município na criação de novos espaços verdes não previstos no PDM.

- **Equipamentos coletivos** – Foram construídos todos os equipamentos propostos: instalações da GNR (n.º 11), a zona desportiva da Quinta do Adro (n.º 12), a Central de camionagem (n.º 20) e a Biblioteca (n.º 21). Para além desses, foram ainda construídos, as novas instalações da Câmara Municipal, o Edifício sociocultural, o Centro de saúde, o Lar/Residência para deficientes – CRIFZ, e de conclusão muito recente, o Centro Escolar de Ferreira do Zêzere. Foi ainda ampliado o Lar da Santa Casa da Misericórdia.

Em termos de dinâmica construtiva, conforme se pode verificar no quadro seguinte, o ano mais relevante foi o de 2006, com o licenciamento de 31 projetos, e um total de 76 fogos. No ano seguinte, diminuiu significativamente, mantendo-se relativamente constante até 2009. Os últimos 3 anos traduziram-se num decréscimo significativo no licenciamento de novos edifícios habitacionais. O ano de 2010 traduziu-se numa paragem abrupta. Este aspeto está diretamente relacionado com a situação económica do país. Paralelamente, assistiu-se ao aumento das intervenções de conservação no edificado existente.

**Quadro 4: Licenciamentos (2004 a 2012)**

Ano	Destinos						Total
	Hab. Unif./Bif.	N.º fogos	Hab. Col.	N.º fogos	Outros	Indústria	
2004	5	5	8	59	3	-	16
2005	5	5	2	18	4	1	12
2006	15	17	9	59	7	-	31
2007	4	4	2	16	4	-	10
2008	2	2	3	22	3	0	8
2009	4	4	3	20	3	0	10
2010	-	-	-	-	-	-	-
2011	2	2	1	3	2	0	5
2012	0	0	1	1	4	0	5

*“b) Aferição do grau de aproveitamento e da disponibilidade de áreas urbanas suscetíveis de reabilitação, renovação e reestruturação ou de maior densificação e consolidação urbana, suportada em indicadores demonstrativos da situação, devendo o aproveitamento das mesmas prevalecer sobre o acréscimo do solo urbano;”*

Embora à data dos estudos de caracterização se tivesse registado a existência de alguns edifícios em mau estado de conservação, tal não se verifica atualmente, pelo menos, no mesmo número, na medida em que tem havido algumas operações de renovação ou de alteração de edifícios.

Na AI não se identificam propriamente áreas suscetíveis de reabilitação ou renovação, mas tão-somente um edifício ou outro a necessitar de intervenção mais profunda. Já no que se refere a densificação, também não se verifica essa necessidade, uma vez que, para já, estão previstas áreas específicas no âmbito dos loteamentos aprovados. No entanto, e como já se referiu anteriormente, o solo urbano atual corresponde a espaços residenciais existentes, essencialmente a consolidar, ou mesmo consolidados. São áreas que se caracterizam significativamente por uma ocupação de uso habitacional, destacando-se nas áreas menos centrais a tipologia habitacional unifamiliar, em moradia isolada. Esta tipologia ainda é a que domina na AI, requerendo por isso mais área de solo urbano por agregado familiar.

Os espaços consolidados mais os espaços centrais correspondem 14,5% do solo urbano e não registam valores significativos de fogos ou edifícios devolutos, resumindo-se a casos perfeitamente localizados de ruína ou edifícios em mau estado.<sup>7</sup>

Quanto aos espaços a consolidar, que representam cerca de 27,2 %, contemplam alguns edifícios, nomeadamente moradias, com ocupação sazonal, associados à emigração. No entanto, o número de edifícios com ocupação permanente é largamente superior.<sup>7</sup>

Estimou-se ainda por análise de Ortos IGP 2011, observação local e cruzamento com o cadastro que, dentro desses 27,2% de solo urbano classificado como espaços a consolidar, em média, o espaço disponível para ocupar corresponde a cerca de 30% dos mesmos. Ou seja 8% do solo urbano proposto do PU.

Analisando a quantificação dos espaços, deduzidos das áreas ampliadas, por uso constata-se que cerca de 78% dos espaços está na categoria operativa de espaços urbanizados. Se deduzirmos os 8% de área disponível em espaços a consolidar. Conclui-se que 70% do perímetro em vigor está edificado ou comprometido.

*“c) Aferição da indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano, resultante de fatores de mudança da organização do território ou da necessidade de integração de solo a afetar à estrutura ecológica municipal necessária ao equilíbrio do espaço urbano;”*

Conforme já se expôs anteriormente, a intenção municipal de reestruturar a sede do concelho com vista à definição de uma estrutura verde sustentada, leva a que uma grande percentagem de solo urbano, destinado a construção, pelo PDM em vigor, seja agora afetada a esse uso. Assim, embora não se destine apenas a Espaços residenciais propostos, a reclassificação pretendida de solo rural para urbano, permitirá compensar cerca de metade da área urbana cujo uso foi alterado para espaços verdes, permite regularizar a situação da zona industrial, de equipamentos de cariz urbano localizados nos limites do perímetro, de conjuntos edificados anteriores à entrada em vigor do PDM e que ficaram fora de solo urbano e, ainda, incluir toda a área destinada ao Parque Verde Urbano. Mais uma vez, referem-se os traçados das vias estruturantes mais periféricas que vêm também contribuir para “desenhar” o espaço e estrutura o território.

---

<sup>7</sup> Baseado na análise dos estudos de caracterização da Revisão do PDM.

*“d) Compatibilidade com os planos sectoriais com incidência territorial e com as orientações dos planos regionais de ordenamento do território, bem como conformidade com os limiares máximos de expansão do solo urbano nestes estabelecidos;”*

A análise relativa a esta alínea consta do capítulo 12, relativo à “Articulação e compatibilização com planos de hierarquia superior”.

*“e) Programação da execução da urbanização e da edificação do solo a reclassificar;”*

A análise relativa a esta alínea consta do capítulo 11.1, sobre a “Programação e execução do plano” e no “Programa de execução”, documento também integrante do Volume II. No entanto, esclarece-se que as áreas em causa, sempre que apresentam dimensão para corresponder a ações prévias de planeamento, estão integradas em unidades operativas de planeamento e gestão.

*“f) Necessidade de realocização ou redistribuição de áreas de urbanização programada sem acréscimo da superfície total do perímetro urbano.”*

Esta situação não tem aplicação direta à área do PUFZ.

Porém, se se pensar em termos de concelho, o acréscimo da superfície total do perímetro urbano da Vila justifica-se na medida em que já há algumas décadas se tem verificado o decréscimo de população nas outras freguesias, com consequente aumento na freguesia de Ferreira do Zêzere, onde se insere, quase integralmente, a sede do concelho.

Seguidamente, identificam-se as reclassificações de solo rural para urbano (ampliações), bem como um quadro onde se quantificam as áreas a ampliar ao atual perímetro urbano.

No que se refere às ampliações propostas à área urbana de Ferreira do Zêzere, têm-se:

- a Norte da ex EN 348:
  - (i) a integração de um conjunto edificado e outras edificações próximas;
  - (ii) a integração de uma área entre o Espaço Industrial, o atual campo de futebol e o Parque de merendas, destinada, por um lado, a enquadrar a totalidade do referido parque, conforme limites atuais, e por outro, à implementação de uma grande área verde proposta - Espaço verde de recreio e lazer, para criar de um parque urbano;
  - (iii) a integração de uma área destinada a Espaços residenciais de baixa densidade, assegurando o fecho da malha pelas vias existentes. A sua proximidade ao Parque de Merendas contribuirá para a promoção da reabilitação do mesmo, cuja vivência atual sugere alguma sazonalidade;
  - (iv) A integração da totalidade das instalações relacionadas com a atividade industrial;
  - (v) a integração de uma sugestão decorrente do processo de participação pública que viabiliza ainda a integração de outras edificações contíguas entre a parcela em causa e o perímetro urbano em vigor;
  - (vi) a integração da totalidade do logradouro do Centro de Atividades Intergeracionais;

(vii) a Este, o preenchimento até ao arranque da Circular Norte pretende fechar a área urbana por um futuro limite físico (via) e pelo centro escolar;

- **a Sul da ex EN 348:**

- (i) a integração em solo urbano de algumas parcelas ou parte, decorrentes da participação pública;
- (ii) a “completagem” de uma faixa contínua ao longo da rua do Centro de Saúde que permite integrar ainda algumas edificações existentes, e que, por sua vez, se prolonga ao longo do arruamento infraestruturado a Sul do Centro de Saúde e da Escola Fixa de Trânsito;
- (iii) a integração supramencionada permite incluir ainda um núcleo de edificações habitacionais contíguo ao perímetro urbano em vigor, e uma outra área a Sudeste da Escola C+S;
- (iv) a integração da área afeta ao Lar da Santa Casa da Misericórdia e uma área contígua a converter em espaço verde de proteção (à via adjacente);
- (v) e a Sudoeste, a integração da área localizada entre o atual perímetro urbano e a via proposta pelo PU (Sistema primário), que permitirá criar alternativas de circulação a Sul, bem como a estruturação de uma área ainda relativamente condicionada neste aspeto.

**Quadro 5: Quantificação das ampliações ao perímetro urbano em vigor**

Ampliações para:	Área (hectares)	%	Áreas totais parciais (hectares)		%
Solo urbanizado-Consolidado e a consolidar	4,8	23,3	9,1	9,7	46,4
Solo urbanizado - Equipamentos	2,3	10,9			
Solo urbanizado - Atividades económicas	1,8	8,8			
Solo urbanizado -Turismo	0,1	0,5			
Solo urbanizado - Verdes existentes	0,6	<b>2,9</b>	0,6		
Solo urbanizável - Residencial de baixa densidade	5,1	24,3	-	7,1	34,2
Solo urbanizável - Verdes propostos	2,1	9,9	-		
Ampliação como espaço canal e espaço verde de enquadramento	4,0	19,4	-	4,0	19,4
<b>Total de área ampliada</b>	<b>20,8</b>	<b>100,0</b>	-	<b>20,8</b>	<b>100,0</b>

Quantificação geral da variação do solo urbano		Área (hectares)	Ampliação/redução (%)
Total do perímetro urbano em vigor		138,0	
Redução proposta		2,4	-1,7% (redução)
Ampliação proposta	Como solo urbanizado	9,7	+15,1 (ampliação)
	Como solo urbanizável	7,1	
	Como espaço canal	4,0	
Total do perímetro urbano proposto		156,4	+13,3 (ampliação final)



Em termos de redução da área urbana em vigor, as alterações dar-se-ão fora da área de intervenção, ao nível de transformação de solo urbano em solo rural, o que se poderá ocorrer em sede de alteração ou de revisão do PDM, correspondendo a algumas áreas, essencialmente localizadas a sul da Vila e justificadas com base na já mencionada adequação do traçado do perímetro urbano, ou no facto de integrarem linhas de água, sobre as quais pendem servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

No que se refere à delimitação do perímetro urbano, o PU propõe assim, a adequação em quase toda a sua extensão, incrementando o solo urbano da Vila em cerca de 13%, passando de 134 ha para 156,4 ha.

Resumindo, apesar da área reclassificada para solo urbano, salienta-se que esta corresponde essencialmente a área destinada a espaços de e para equipamentos, espaços verdes existentes e propostos, e a integração de edificações existentes contíguas ao perímetro em vigor. As novas áreas urbanizáveis a integrar resultam da necessidade de estruturar e qualificar o espaço urbano da vila e vêm compensar as áreas urbanizáveis do PDM que deram lugar a espaços que integram a estrutura ecológica, equipamentos e turismo. Esta transformação do solo justifica-se também com base na rede viária proposta, essencial para o desvio do tráfego do interior da Vila e para a estruturação da ocupação urbana. A implantação desta rede viária consolida ainda, em alguns troços, o fecho/limite da ocupação urbana, pelo que, não seria coerente deixar áreas intersticiais como solo rural.

Figura 3: Alterações ao perímetro urbano em vigor (sem escala)

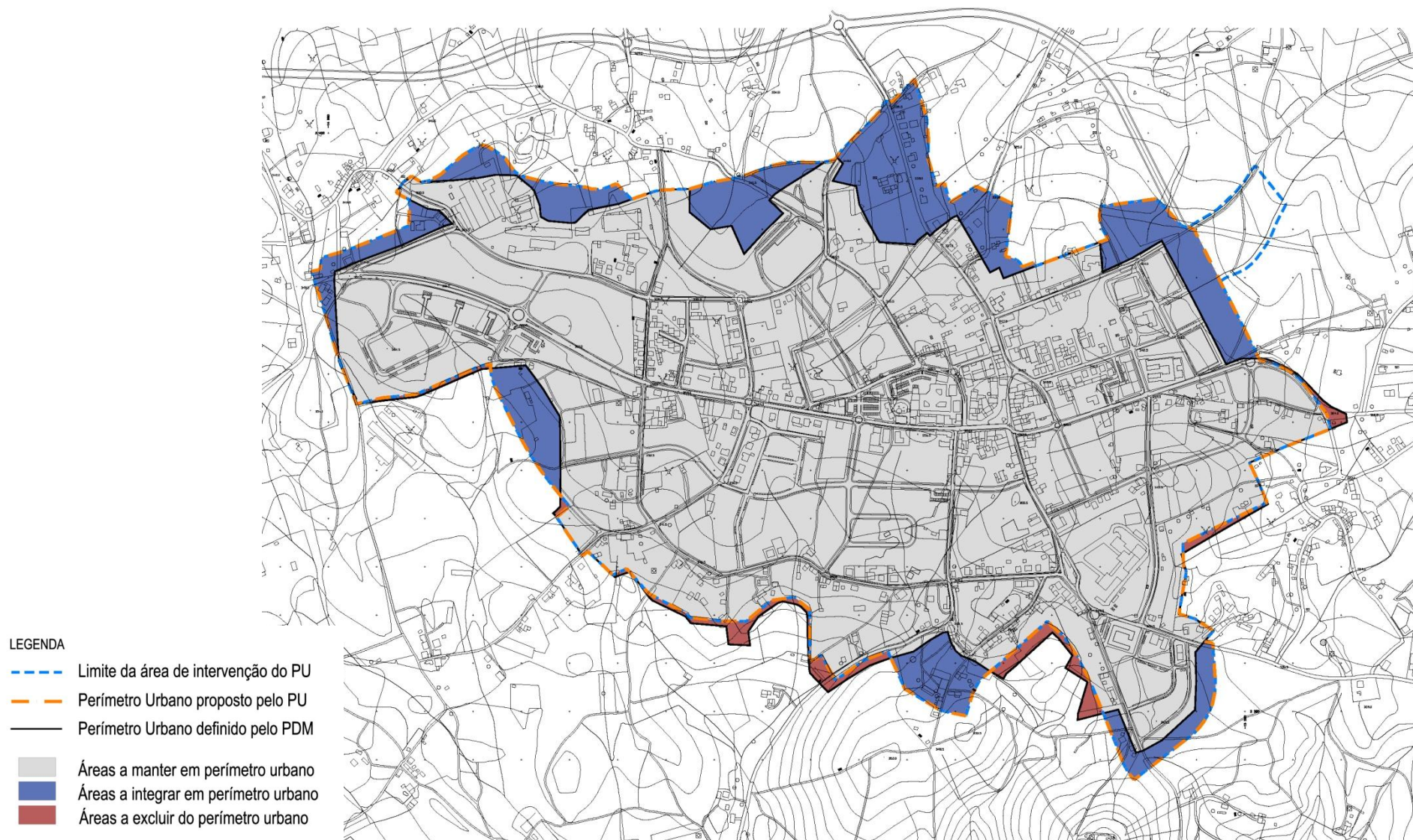
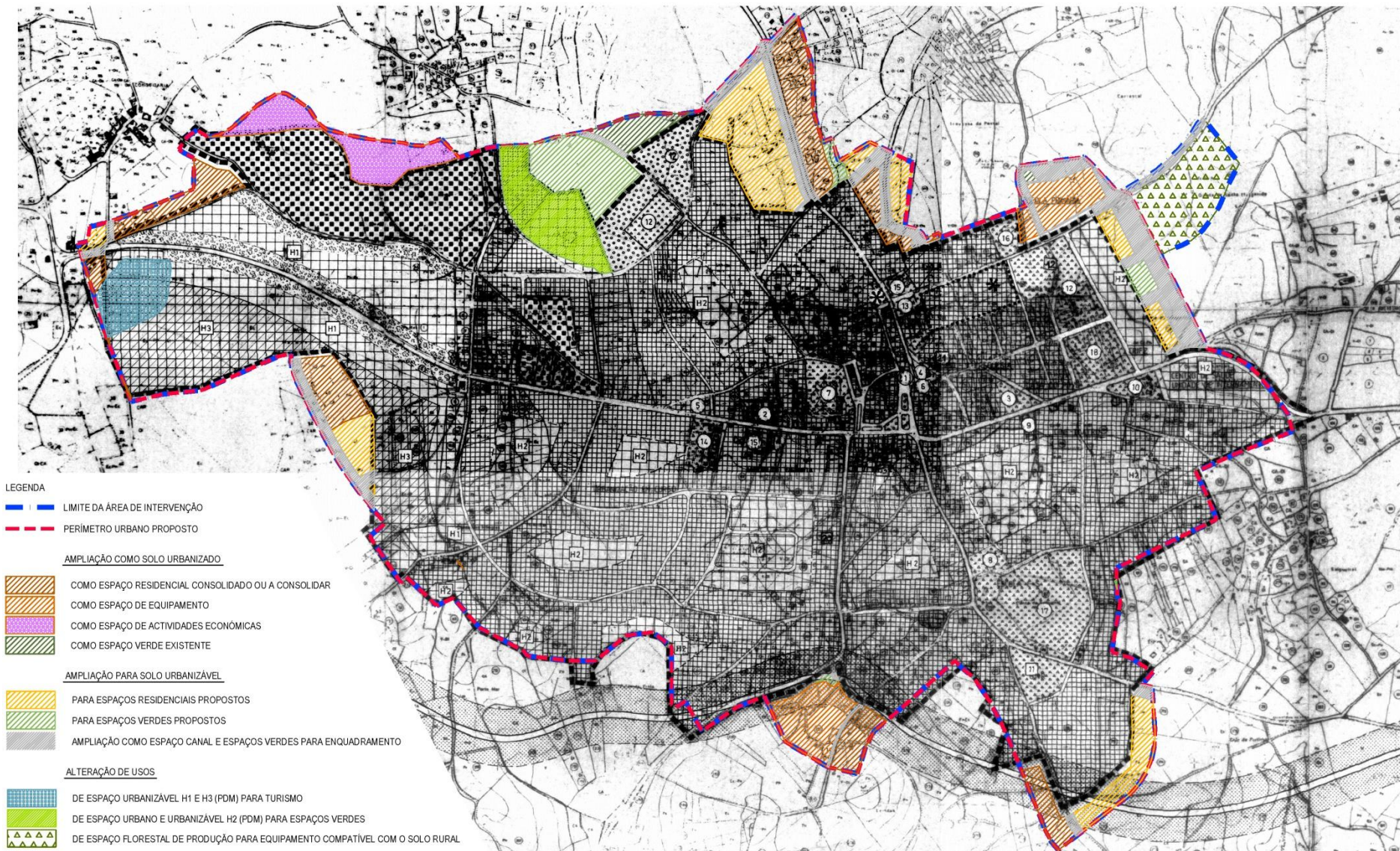


Figura 4: Alterações ao perímetro urbano da Planta de Ordenamento da Vila de Ferreira Zêzere do PDM, propostas pelo PU (sem escala)



## 7.3 ZONAMENTO

A AI do PUFZ corresponde maioritariamente a Solo Urbano e inclui uma pequena área a nascente de Solo Rural.

O solo rural integrado na área de intervenção do PUFZ corresponde a um espaço contíguo ao perímetro urbano que se destina à implantação de um cemitério.

O solo urbano, corresponde ao perímetro urbano proposto para a Vila de Ferreira do Zêzere, e divide-se nas categorias operativas de solo urbanizado e solo urbanizável.

### 7.3.1 Solo rural

A adequação do perímetro urbano de Ferreira do Zêzere, já referida anteriormente, permitirá restituir ao solo rural pequenas áreas, sendo que essas áreas já não fazem parte da área de intervenção do PUFZ.

O solo rural abrangido pela AI do PUFZ destina-se a um uso específico que atualmente não é viável segundo o PDM em vigor e como tal a Câmara Municipal pretende ultrapassar esse constrangimento através da elaboração do PU, traduzindo-se posteriormente na alteração ao PDM.

Por definição o solo rural destina-se *“ao aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, a espaços naturais de proteção ou de lazer ou a outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano”*.

À luz do RJIGT pode-se considerar que o solo rural em causa neste PU tem carácter de solo rural complementar, uma vez que foi incluído na AI tendo em vista *“estabelecer uma operação integrada de planeamento através de plano de urbanização”*.

Tratando-se de uma área destinada ao novo cemitério e respetivos acessos, considerou-se como mais adequado manter o estatuto de Solo Rural mas alterando a atual categoria do PDM em vigor, de Espaço Florestal para Espaço destinado a equipamento compatível com o solo rural, fazendo-se acompanhar de um regime de uso próprio (ao abrigo da alínea c) do n.º 2 do artigo 19.º da Portaria n.º 11/2009 de 29 de maio).

A escolha da localização para este tipo de equipamento decorreu da análise e ponderação de diversos fatores como:

- Falta de espaço para ampliar o cemitério existente;
- Inexistência de alternativas aceitáveis para um equipamento desta natureza dentro do perímetro urbano;
- Localização não contígua a zonas habitacionais;

- Boa acessibilidade através de via recentemente intervencionada e na proximidade do futuro nó da “variante” à vila;
- Facilidade de negociação do terreno;
- Características geológicas e físicas favoráveis à implantação deste tipo de equipamento.

Sem prejuízo da regulamentação e tramitação de licenciamento próprios e inerentes à construção de cemitérios, nomeadamente ao nível sanitário, no regulamento do PU são estabelecidas regras de integração paisagística e de ocupação, considerando-se que esta alteração de uso no solo rural virá, inclusivamente, contribuir para a diminuição do risco de incêndio florestal na contiguidade do perímetro urbano.

### 7.3.2 Solo urbano

O solo urbano é aquele que se destina a *“urbanização e edificação urbana, compreendendo os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização seja possível programar, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano”*.

Na AI verifica-se a existência de um tecido urbano mais coeso correspondente ao núcleo antigo da Vila, que tem vindo a expandir-se ao longo da estrutura de caminhos e serventias, entretanto, já transformados em arruamentos existentes. Esta expansão urbana tem ocorrido baseando-se no ordenamento estabelecido pelo PDM em vigor, à escala 1/5000, tendo assim contribuído para a infraestruturização de toda a área em estudo. No entanto, o referido ordenamento descurou a componente ambiental refletindo-se na inexistência de uma estrutura verde.

Assim, o Plano define o zonamento tendo em atenção o grau de consolidação do tecido urbano e a morfologia pretendida, com especial destaque para as áreas por ocupar, dividindo o território segundo as duas categorias operativas:

- Solo urbanizado;
- Solo urbanizável.

Salienta-se que em rigor, poder-se-ia definir apenas solo urbanizado, uma vez que existem infraestruturas em toda a AI. No entanto, como são efetuadas ligeiras ampliações ao conjunto dos espaços urbanos e urbanizados do PDM, e como se verifica a existência de áreas maioritariamente livres de edificação, optou-se por considerar as duas componentes e separar as subcategorias funcionais existentes das propostas.

Paralelamente são considerados os espaços canais que correspondem à globalidade das vias e sistema de circulação pedonal e estacionamento a elas associado.

### 7.3.2.1 Solo urbanizado

O solo urbanizado é aquele “que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva”, conforme definição constante da legislação, e subdivide-se neste Plano em:

- Espaços centrais;
- Espaços residenciais existentes;
- Espaços de uso especial existentes;
- Espaços de atividades económicas existentes;
- Espaços verdes existentes.

#### 7.3.2.1.1 Espaços centrais

Estes espaços correspondem a áreas consolidadas do ponto de vista urbanístico, e desempenham funções de centralidade no aglomerado de Ferreira do Zêzere, concentrando o uso terciário e o uso habitacional.

São, na sua maioria, as áreas de ocupação mais antiga no aglomerado, e por isso apresentam algum edificado em mau estado de conservação, embora cada vez em menor número, na medida em que se em vindo a assistir a diversas intervenções de conservação e renovação do parque edificado.

As preocupações vão no sentido da manutenção das características de ocupação e preservação do património edificado.

Recomenda-se a preservação das características do edificado e o respeito pela altura de fachada dominante do conjunto em que a intervenção se insere. Privilegiam-se as obras de conservação e alteração em vez de novas construções, bem como a correção das dissonâncias.

Sugere-se ainda o aproveitamento de alguns edifícios de arquitetura civil de feição popular e erudita para fins turísticos, culturais e comerciais, se não existirem condições para a fomentação da utilização habitacional.

A promoção da atividade comercial e da instalação de serviços, sem nunca negligenciar o uso habitacional, são também objetivos para esta zona.

As tipologias habitacionais são a unifamiliar e a coletiva, permitindo-se as três tipologias de construção, isolada, geminada ou em banda.

A valorização dos espaços exteriores públicos e o reordenamento da circulação viária, com a criação de sentidos únicos em alguns arruamentos e criação de ruas pedonais, são também objetivos para estas zonas.

### 7.3.2.1.2 Espaços residenciais existentes

Nestas áreas domina a função residencial, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante: comércio, serviços, turismo, estabelecimentos de restauração ou similares, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, armazéns e indústria.

Os indicadores urbanísticos são definidos em função da dimensão da parcela e da tipologia de construção, independentemente do uso, aplicando-se igualmente ao uso industrial e a equipamentos, que aí possam surgir. Apenas são definidos parâmetros específicos para o turismo que se prendem com o número de camas, pisos e percentagem de impermeabilização, que são semelhantes independentemente da subcategoria do espaço.

Pretende-se com esta opção que, usos diferentes dos habitacionais surjam em edifícios com escalas e volumes semelhantes, remetendo grandes superfícies para grandes parcelas, ou para outras subcategorias do espaço urbano mais adequadas, ou mesmo para outras zonas do município.

Estes espaços subdividem-se em Espaços consolidados e Espaços a consolidar.

#### **Espaços consolidados**

São áreas onde a atividade de construção se limita, na generalidade, a operações de renovação, quer ao nível do edificado, quer de conjuntos urbanos, ou a obras de conservação, alteração, ampliação e reabilitação. Têm a ver, não só com alguns espaços de ocupação antiga, para os quais se pretende a valorização e preservação, mas essencialmente com áreas de ocupação mais recente, nas quais a atividade de construção consiste em operações de conservação.

Estes espaços também abrangem algumas situações de loteamentos maioritariamente concretizados que por se localizarem em áreas com uma ocupação consolidada, foram também incluídos nesta subcategoria.

Recomenda-se a preservação das características do edificado e o respeito pela altura máxima da fachada dominante do conjunto em que a intervenção se insere.

As tipologias habitacionais são a unifamiliar e a coletiva, permitindo-se as três tipologias de construção, isolada, geminada ou em banda.

#### **Espaços a consolidar**

Estes espaços abrangem as situações onde já existem operações de loteamento aprovadas, ou onde se verifica uma concentração de edificações, deixando diversos espaços intersticiais livres. Constituem áreas de consolidação habitacional e económica. Esta subcategoria domina o zonamento definido, fazendo a transição dos Espaços consolidados ou dos Espaços Centrais para os Espaços residenciais propostos, ou até para o solo rural.

As tipologias de construção permitidas são a isolada, geminada e em banda, que permitem a implantação de comércio e serviços no piso térreo, e serviços também no primeiro piso.

As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano existente, respeitando alinhamentos, recuos e altura de fachada.

Na ocupação dos espaços a consolidar que não têm ocupação nem estão comprometidos, deve estar subjacente a intenção de que a ocupação se faça com base no que acontece na envolvente próxima.

Os arruamentos, nas situações em que tal seja possível, devem ter um perfil desafogado e devem ser acompanhados de espaços verdes e estacionamento.

Estes espaços subdividem-se em:

- Espaços a consolidar de tipo I;
- Espaços a consolidar de tipo II.

Nos Espaços a consolidar de tipo I, o número máximo de pisos corresponde a 2 para habitação unifamiliar e 3+1 recuado, para habitação coletiva. Atendendo às características do cadastro e às características da construção que se têm verificado, bem como às dinâmicas mais recentes, considera-se que cerca de 30 % dos espaços delimitados na planta de zonamento, estão aptos a acolher novas construções (incluindo a capacidade de licenciamento em loteamentos aprovados). Uma das zonas de maior dimensão, nesta subcategoria, é a do loteamento na entrada poente da vila, a qual se reveste ainda de um grau de incerteza considerável quanto à sua concretização, ou mesmo alteração.

Nos Espaços a consolidar de tipo II, apenas se permite a tipologia habitacional unifamiliar, com o número máximo de pisos correspondente a 2. Estes espaços localizam-se predominantemente nas zonas limítrofes da vila e apresentam um grau de consolidação elevado. Para esta subcategoria estima-se que o solo disponível corresponda a cerca de 20 % dos espaços delimitados na planta de zonamento.

### **7.3.2.1.3 Espaços de uso especial existentes**

Os espaços de uso especial correspondem as áreas afetas a equipamentos e a turismo.

As intervenções nestas áreas baseiam-se essencialmente em obras de conservação, eventualmente ampliação, estabelecendo-se em Regulamento, os respetivos parâmetros de edificabilidade.

#### **Espaços de equipamento**



Na Planta de Zonamento foram assinaladas as áreas ou edifícios de equipamentos existentes, com expressão à escala do Plano. Estes equipamentos estão essencialmente ligados ao ensino, formação, desporto, saúde, segurança e proteção civil, cultura e religião (ver Figura 6:).

Foram ainda delimitados os serviços existentes na AI do Plano e de grande importância no contexto socioeconómico da Vila e do Concelho.

### **Espaços de turismo**

A localização geográfica e as suas características físicas/naturais, conferem ao Concelho de Ferreira do Zêzere um conjunto de potencialidades no sector turístico.

Os empreendimentos turísticos existentes no município, com exceção da zona da Castanheira, são pouco expressivos, tornando-se essencial e urgente captar a fixação de um empreendimento de referência que não precisa, de ser de grandes dimensões.

A oferta de qualidade na Sede do município ainda é inexistente. Porém, encontram-se duas áreas contempladas no PU para este uso.

Uma decorrente do projeto de loteamento localizado na entrada poente da Vila, onde apenas estão concretizadas as obras de urbanização.

Embora não exista qualquer informação relativamente a um empreendimento turístico para essa área, o Plano transpõe para o regulamento a informação constante do dito projeto de loteamento, em termos de parâmetros urbanísticos. No entanto, há que ter em consideração a proximidade às indústrias existentes, o que obrigará a cuidados acrescidos ao nível dos projetos relativos ao estabelecimento hoteleiro que vier a ser proposto, não configurando a hipótese de uma classificação superior a 3 estrelas, a menos, que ao nível do PDM seja equacionada a realocação dessas indústrias.

O outro espaço turístico identificado na planta de zonamento corresponde ao conjunto edificado da Quinta do Adro, consagrando o objetivo da Câmara Municipal em aproveitar para uso turístico este conjunto edificado considerado como um dos valores culturais da Vila. Trata-se da reconversão do edifício para empreendimento turístico, com o projeto de arquitetura já aprovado.

O edifício e as zonas envolventes foram cedidos pela Câmara Municipal por um determinado período de tempo e o empreendimento turístico corresponde a um “Hotel de Charme”.

#### **7.3.2.1.4 Espaços de atividades económicas**

Os espaços de atividades económicas correspondem a um núcleo de atividade industrial que constitui um dos principais polos empregadores do município.

Nos últimos anos tem havido algum desenvolvimento e melhoria das instalações associadas a estas indústrias agro alimentares, pelo que se pretende a sua manutenção e adequada articulação com as restantes áreas do solo urbano.

#### **7.3.2.1.5 Espaços verdes existentes**

Os espaços verdes são áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio e lazer, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica.

Embora, no caso da área do plano de urbanização, os espaços verdes existentes sejam ainda escassos, não conseguindo apresentar uma estrutura consistente, é possível subdividi-los em:

- Espaços verdes de enquadramento;
- Espaços verdes equipados;
- Alinhamentos arbóreos existentes.

Os exemplares arbóreo-arbustivos alergogénicos eventualmente existentes devem ser substituídos, por razões de saúde pública, e de forma sustentada.

Quando estes espaços comportem mobiliário urbano, a Câmara deve definir, e/ou escolher de entre os diversos tipos de mobiliário utilizado na área do plano, modelos tipo, de forma a conferir alguma coerência e unidade à estrutura ecológica da Vila.

De igual forma, no que se refere à pavimentação nos diversos tipos de espaço verde, propõe-se que o município proceda da mesma forma.

De salientar que, nos últimos anos o município tem vindo a desenvolver diversas intervenções no sentido de dotar a vila de novos espaços verdes e de qualificar o espaço público em geral.

#### **Espaços verdes de enquadramento e Alinhamentos arbóreos existentes**

São áreas que promovem o enquadramento de infraestruturas viárias e estacionamento, e edifícios.

São predominantemente espaços contidos, assumindo, no entanto, importância relevante ao nível da definição da estrutura verde secundária e enquanto elementos de qualificação urbana e ambiental.

São ainda integrados nos espaços verdes de enquadramento os alinhamentos arbóreos existentes em passeio público. Estas estruturas têm grande interesse do ponto de vista ambiental, pois constituem eixos de penetração na malha urbana, fundamentais para o estabelecimento do *continuum naturale*.

Considera-se importante registar que os alinhamentos arbóreos já existentes na malha urbana apresentam sinais evidentes de uma prática de podas desenvolvidas de forma inadequada, traduzindo-se num porte muito pouco natural destes exemplares, apresentando, em alguns casos, problemas fitossanitários. É aconselhável a substituição destes exemplares em mau estado, por exemplares jovens, bem conformados e em bom estado fitossanitário, em que a prática da poda deve ser realizada apenas em operações de limpeza (corte dos ramos mais velhos) nas árvores em que tal seja necessário. Esta sugestão deverá ser aplicada a todos os exemplares arbóreos da AI.

Deve então haver cuidado na escolha da espécie dos exemplares vegetais, bem como na sua manutenção, uma vez que são normalmente exemplares isolados e a sua conformação é essencial para a qualidade estética do espaço e devem recorrer ao elenco arbóreo identificado no PROF como mais adequado à região.

Os alinhamentos arbóreos devem ser diferenciados consoante sobreponham ou não à estrutura ecológica. Assim, quando se sobrepõem, devem obedecer ao estabelecido para o tratamento dos espaços verdes e devem ser constituídos por exemplares que venham a garantir portes médios ou grandes. Já os restantes não terão de ter estas características.

Estes espaços promovem o enquadramento de infraestruturas viárias, ao nível das áreas de estacionamento, mas também de edifícios.

São, por vezes, áreas com elevada percentagem de impermeabilização mas dotados de espécies vegetais em caldeiras ou canteiros, e de mobiliário urbano, constituindo igualmente espaços exteriores públicos qualificados.

### **Espaços verdes equipados**

Constituem espaços públicos fundamentais na consolidação da estratégia de implementação de uma estrutura verde coerente e que responda de forma cabal às várias necessidades em termos de lazer e recreio dos vários estratos etários da população, devendo ser consideradas como elementos de definição da estrutura verde secundária do aglomerado, à semelhança dos espaços verdes de enquadramento e dos espaços pavimentados de enquadramento.

Deverão, se possível, permitir atividades culturais, e de recreio e lazer informal, ao ar livre, bem como suportar percursos pedonais.

Estes espaços verdes podem assumir a forma de pracetas, largos, jardins, parques, podendo integrar ou não, estacionamento de apoio, correspondendo aos locais preferenciais para a instalação de mobiliário e equipamento urbano que permitam a permanência da população.

### 7.3.2.2 Solo urbanizável

O solo urbanizável é “aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação”, conforme definição constante da legislação, e subdivide-se neste plano em:

- Espaços residenciais propostos;
- Espaços de uso especial propostos;
- Espaços verdes propostos.

#### 7.3.2.2.1 Espaços residenciais propostos

São áreas pouco urbanizadas que constituem as áreas preferenciais para a expansão habitacional, sem excluir os restantes usos compatíveis, incluindo o uso industrial e o uso turístico. Estes espaços poderão assumir diferentes expressões consoante a sua localização, características e envolvente. Pretende-se desta forma, criar espaços de transição para o solo rural, diminuindo a densidade da ocupação.

Tal como os espaços residenciais existentes, não são propostos parâmetros diferenciados por uso, à exceção do uso turístico, como já referido.

Estes espaços subdividem-se em:

- Espaços de média densidade;
- Espaços de baixa densidade.

#### **Espaços residenciais de média densidade**

São áreas de expansão que, pelas suas características, envolvência e/ou proximidade, têm apetência e potencialidades para uma ocupação de tipologia habitacional unifamiliar e coletiva, em edifícios isolados, geminados ou em banda, com um máximo de 2 e 3 pisos + 1 recuado, respetivamente para cada tipologia habitacional. Para além da habitação, são permitidos usos como comércio, serviços, equipamentos e estabelecimentos de restauração e bebidas.

Esta situação está prevista apenas na proximidade do centro da Vila, definindo-se uma percentagem máxima de impermeabilização de 70%.

#### **Espaços de baixa densidade**

Os espaços de baixa densidade localizam-se nas áreas mais periféricas do aglomerado em estreita ligação com a ocupação dominante nos espaços a consolidar ou consolidados contíguos. Assim, na AI do Plano, e dado o seu carácter dominante de área a preencher, nestes espaços, devem ser adotadas características de ocupação

que se harmonizem com os espaços a consolidar, em ligação com os espaços verdes e os espaços de e para equipamentos.

Os indicadores definidos pretendem salvaguardar a boa qualidade do solo, valorizando uma estrutura verde privada. Para tal, define-se uma percentagem máxima de impermeabilização de 40%. A habitação unifamiliar é a tipologia permitida e o número máximo de pisos é 2.

Para além da habitação são permitidos outros usos como comércio, turismo e estabelecimentos de restauração e bebidas ao nível do piso térreo ou em edifício próprio.

Para o uso turístico são definidos em regulamento parâmetros específicos para a sua edificação.

#### **7.3.2.2.2 Espaços de uso especial propostos**

Os espaços de uso especial propostos são as áreas destinadas a equipamentos e a infraestruturas estruturantes ou outros usos, nomeadamente, lazer e recreio.

##### **Espaços para equipamentos**

Estes espaços *destinam-se* à implantação de equipamentos de prestação de serviços de saúde, educação, ação social, segurança e proteção civil, serviços de carácter económico e ainda à prática pela coletividade de atividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.

A sua localização prende-se não só com uma opção de ordenamento do espaço, mas também, com a predefinição dos equipamentos a implementar. Por outro lado, houve alguma preocupação com base no cadastro disponibilizado, em criar zonas que futuramente, possam corresponder a áreas de cedência de operações de loteamento. Acabam por não ser áreas de grande dimensão, nem muito expressivas, na medida em que a Vila se encontra muito bem dotada de equipamentos nas diversas valências.

Qualquer das zonas referidas, segundo a proposta do Plano de Urbanização, é dotada de boas acessibilidades e fácil ligação ao centro da Vila.

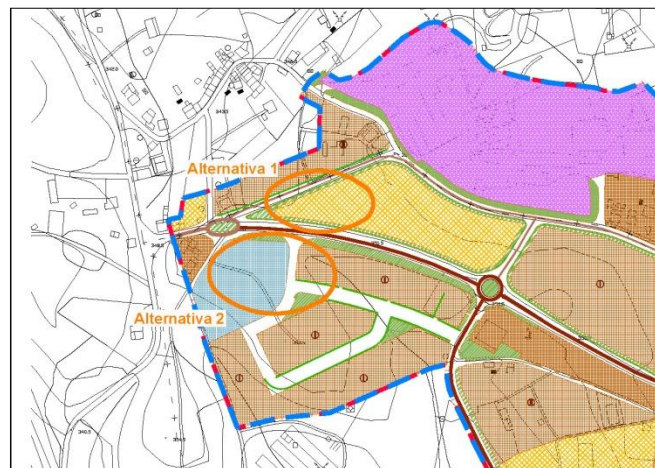
Na Figura 6 indicam-se algumas tipologias de equipamento a implementar nos espaços propostos, embora não sejam vinculativos, como decorre da definição de Espaço para equipamentos constante do regulamento do PUFZ.

Salienta-se, que a possibilidade de implantar equipamentos não se esgota nesta subcategoria de espaço, sendo compatível com as diversas subcategorias onde é possível edificar, como aliás é referenciado nos usos admitidos para cada uma.

É nessa suposição que também se efetua uma nova proposta, a de construção do Centro de acolhimento turístico do Zêzere, para o qual é dada uma localização preferencial, sem contudo se querer vincular, desde já, o espaço.

Conforme se documenta no Programa de execução (no Volume II), apesar de constituir um equipamento, tem diferentes valências, sendo compatível com o uso urbano, pelo que a sua implantação fica dependente da disponibilidade de terreno para o efeito. No entanto, considera-se que essa implantação deverá ocorrer na envolvente da entrada poente da AI, que corresponde genericamente à principal entrada no concelho pelo lado sul. Essa localização será de perceção imediata pelos turistas em trânsito, e por todos os que se dirigem à Vila, ou mesmo os que passam pela rotunda a caminho da Sertã.

**Figura 5: Localização do Centro de acolhimento turístico do Zêzere**



Para o efeito, sugerem-se duas alternativas: a alternativa 1, localiza-se a norte da via de entrada, em Espaço de baixa densidade (residencial proposto); a outra, a alternativa 2, localiza-se na urbanização decorrente da operação de loteamento, com os alvarás n.º 02/1998 e 02/2002. Enquanto a primeira, poderia corresponder a cedência de eventual operação de loteamento, ou mesmo, ser adquirida pelo município; na segunda, a sua implantação deveria ser precedida de uma alteração ao loteamento, de forma a assegurar a sua previsão e até aproveitar a oportunidade para reformular as opções desse loteamento cujas características tipológicas de ocupação, em nada dignificam a entrada da Vila.

### **7.3.2.2.3 Espaços verdes propostos**

Os espaços verdes são áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica.

As áreas propostas subdividem-se em:

- Espaços verdes de proteção;
- Espaços verdes para enquadramento;
- Espaços de recreio e lazer;
- Alinhamentos arbóreos propostos.

### **Espaços verdes de proteção**

Estas áreas correspondem a situações “*non-aedificandi*” e constituem áreas de elevada importância ambiental, devendo ser consideradas como elementos essenciais na definição da estrutura verde primária do aglomerado.

Esta categoria corresponde principalmente a linhas de água, assim como a solos sujeitos à ação da erosão. No caso das linhas de água será ainda preconizada a manutenção, valorização e recuperação das respetivas galerias ripícolas.

Estes espaços podem incorporar caminhos pedonais e/ou cicláveis.

Considera-se ainda como espaço verde de proteção, o alinhamento arbóreo disposto como faixa de resguardo ao Espaço industrial exterior ao limite da área do PUFZ. Esse espaço ganha importância porque tem como finalidade proteger os espaços residenciais minimizando os impactos provocados pela utilização industrial.

### **Espaços verdes para enquadramento e Alinhamentos arbóreos propostos**

São áreas que promovem o enquadramento de infraestruturas, edifícios e áreas de estacionamento, à semelhança das existentes.

Estes espaços propostos, ao contrário dos existentes, são espaços de maior dimensão, totalizando área significativa, e que assumem, igualmente, importância relevante ao nível da definição da estrutura verde secundária e enquanto elementos de qualificação urbana e ambiental.

São ainda integrados nestes espaços os alinhamentos arbóreos propostos em passeio público, ou nos próprios espaços. Estas estruturas têm grande interesse do ponto de vista ambiental, pois constituem eixos de penetração na malha urbana, fundamentais para o estabelecimento do *continuum naturale*.

No que se refere aos alinhamentos arbóreos propostos, estes devem ser diferenciados consoante se localizem em área classificada como Estrutura ecológica ou não, bem como o coberto vegetal dos espaços verdes de enquadramento, conforme se estabelece no regulamento do plano.

Embora não se preconize para estes espaços, a instalação de mobiliário e equipamento urbano que permitam a permanência da população, apenas se inviabiliza a criação de áreas de estadia nos espaços integrados nas Zonas não classificadas, em termos de Classificação acústica.

### **Espaços verdes de recreio e lazer**

Estes espaços, tal como os Espaços verdes equipados (existentes), constituem espaços públicos fundamentais na consolidação da estratégia de implementação de uma estrutura verde coerente e que responda de forma cabal às várias necessidades em termos de lazer e recreio dos vários estratos etários da população, devendo ser consideradas como elementos de definição da estrutura verde secundária do aglomerado, à semelhança dos restantes espaços verdes para além dos espaços verdes de proteção (estrutura verde primária).

Estes espaços desenvolvem-se em estreita ligação não só com o espaço urbano construído, mas também com elementos naturais existentes (linhas de água), tendo importância relevante enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio e lazer urbano.

Deverão, se possível, permitir atividades culturais, e de recreio e lazer informal, ao ar livre.

Estes espaços verdes podem assumir a forma de pracetas, largos, jardins, parques, podendo integrar ou não, estacionamento de apoio. Correspondem aos locais preferenciais para a instalação de mobiliário e equipamento urbano que permitam a permanência da população.

Nesta categoria insere-se a pretensão municipal de criação de um parque urbano na área compreendida entre o Espaço de atividades económicas existente, e o campo de futebol Engenheiro Lopo de Carvalho. Este espaço será dotado de condições de recreio e lazer, nomeadamente através da implementação de circuitos de manutenção, equipamentos de desporto e lazer ao ar livre, etc ..., percursos e áreas de parque permeáveis e arborizados. Juntamente com o estádio municipal e o parque de merendas, ambos existentes no local, pretende-se que o Parque Urbano venha a constituir um espaço atrativo de referência, para a população municipal e até dos concelhos vizinhos.

Deste modo o município de Ferreira do Zêzere corrige uma lacuna atual, que passa pelo fato de não ter nenhum espaço na sede do município com estas características.

Tratando-se de uma área de grandes dimensões contígua ao solo rural devem ser utilizadas espécies do elenco florestal local, estabelecendo uma ligação com a paisagem rural.



### 7.3.2.3 Espaços canal

Os espaços canais, na AI do PUFZ correspondem às áreas ocupadas pela rede viária desenhada na planta de implantação, incluindo passeios e estacionamento que se desenvolvem ao longo da mesma. Estes espaços consomem uma área considerável do perímetro urbano (cerca de 17%).

As características da rede viária/espaços canais são desenvolvidas de forma mais detalhada no capítulo 8.

**Figura 6: Espaços de Equipamentos (sem escala)**
**LEGENDA**

- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
- PERÍMETRO URBANO PROPOSTO

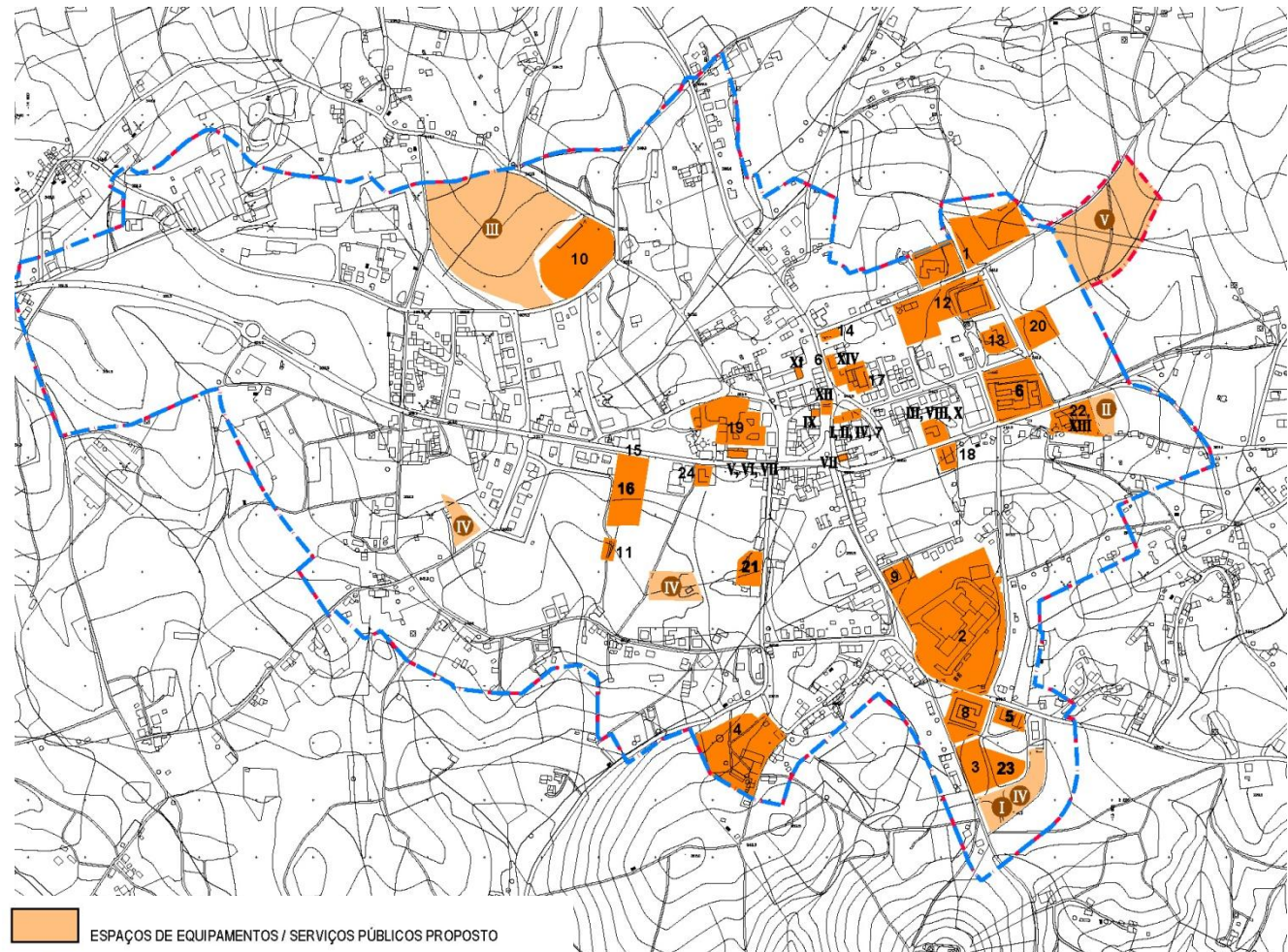
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS / SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES

**EQUIPAMENTOS COLECTIVOS**

- 1 Escola Básica + Centro Escolar de Ferreira do Zêzere
- 2 Escola C+S
- 3 Centro de Saúde
- 4 Lar da Santa Casa da Misericórdia
- 5 Centro de Recuperação Infantil de Ferreira do Zêzere (CRIFZ)
- 6 ATL
- 7 Serviços Administrativos do Centro de Acolhimento Temporário /  
/ Serviços de integração de jovens
- 8 GNR
- 9 Bombeiros Voluntários de Ferreira do Zêzere
- 10 Campo de futebol
- 11 Campo de jogos
- 12 Polidesportivo, Campo de futebol de 7 e Skate park
- 13 Piscina Municipal
- 14 Igreja Matriz
- 15 Capela
- 16 Cemitério
- 17 Biblioteca Municipal
- 18 Cine-teatro Municipal
- 19 Mercado Municipal
- 20 Edifício sociocultural
- 21 Terminal rodoviário
- 22 Futura Extensão do Lar da Santa Casa da Misericórdia (Polo n.º2)
- 23 Escola Fixa de Trânsito
- 24 Antigo Jardim de infância / Creche

**SERVIÇOS PÚBLICOS**

- I Câmara Municipal
- II Junta de Freguesia
- III Casa do Povo
- IV Posto de Turismo
- V Tribunal/Repartição de Finanças/Tesouraria da Fazenda Pública
- VI Conservatória do Registo Civil e Predial/Cartório Notarial
- VII Correios
- VIII Actual Centro Regional de Segurança Social de Ferreira do Zêzere
- IX Zona Agrária de Ferreira do Zêzere
- X Emissor Regional
- XI Espaço Internet da Câmara Municipal
- XII Novas Instalações da C.M. Ferreira do Zêzere
- XIII Futuros Serviços Administrativos Locais da Segurança Social
- XIV Infraestrutura da Portugal Telecom



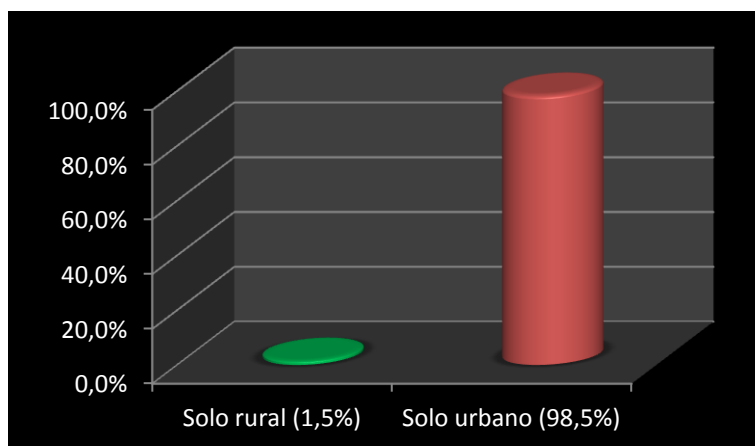
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS / SERVIÇOS PÚBLICOS PROPOSTO

- I Equipamento desportivo
- II Equipamento social
- III Parque urbano com equipamento desportivo
- IV Área de reserva para equipamento social/cultural/recreativo
- V Área de reserva para novo Cemitério

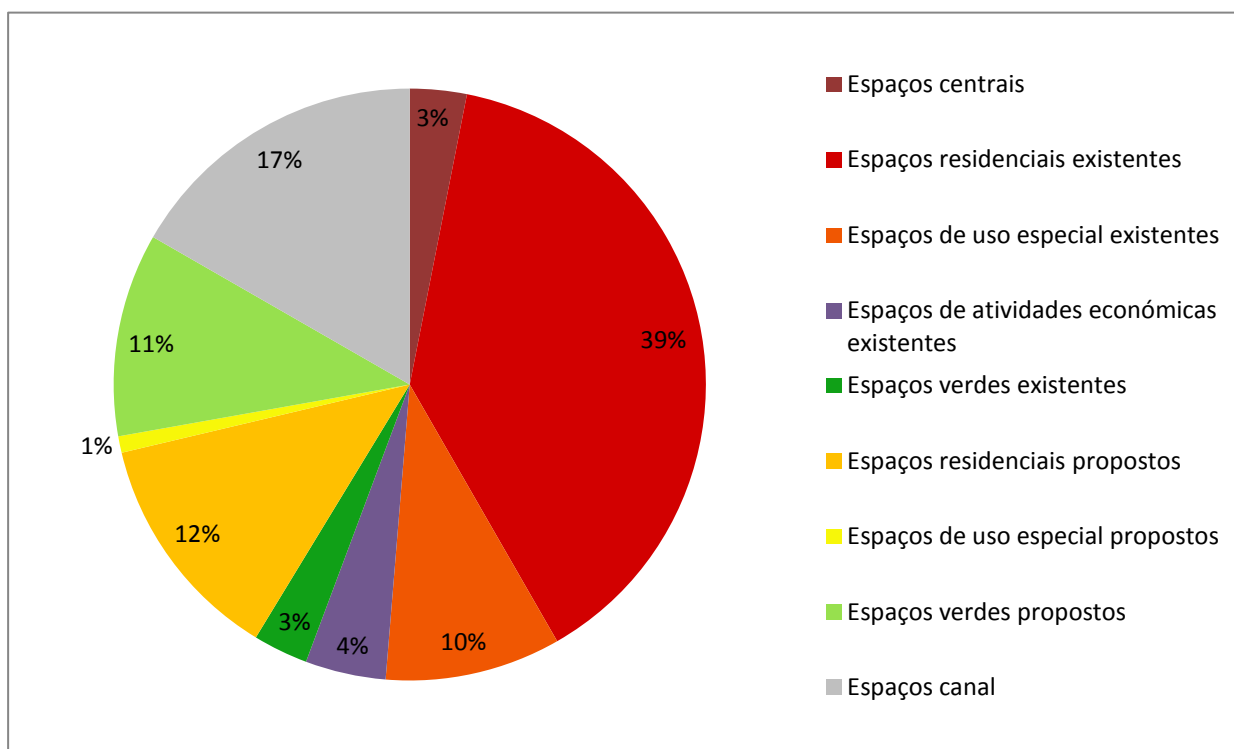
## 7.4 QUANTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

Para efeitos de análise quantitativa das propostas do Plano, apresentam-se os seguintes quadros e gráficos:

**Gráfico 2: Quantificação/classificação da área de intervenção**



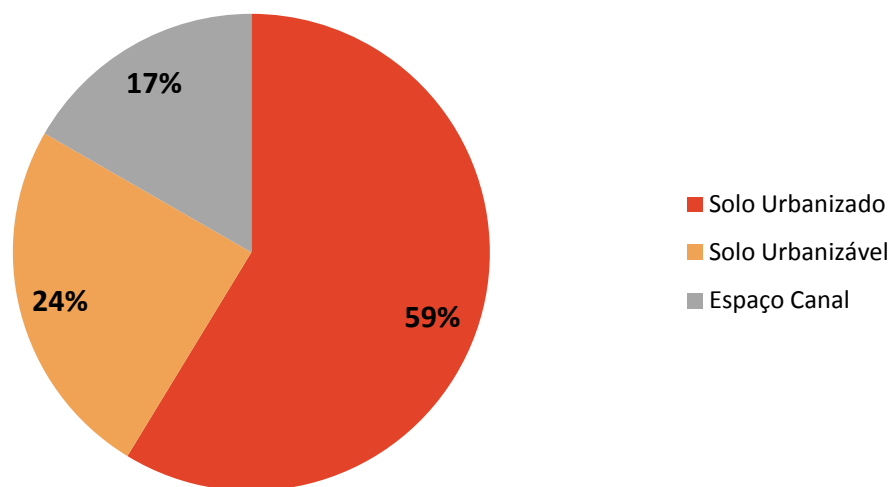
**Gráfico 3: Quantificação do solo urbano**



Como se pode constatar, a categoria dominante no solo urbano é a correspondente à dos Espaços residenciais existentes, com cerca de 39% da área do perímetro urbano. Se se somar a este valor, a percentagem relativa aos Espaços centrais, obtêm-se cerca de 42% de área urbana com uso dominante habitacional, existente. Salienta-se o facto de 9% da AI do PUFZ já se encontrar afeta a espaços de uso especial, quase na totalidade correspondente a equipamentos de utilização coletiva.

Ainda em termos de espaços de uso habitacional, a categoria de Espaços residenciais propostos representa menos de metade da categoria dominante, confirmando por um lado que a área do plano corresponde a uma área essencialmente a consolidar (como se pode ver no quadro), e por outro, que as propostas deste plano foram essencialmente no sentido da estruturação do espaço e da sua valorização física e ambiental, através da definição de uma estrutura verde, importante para a referida valorização do aglomerado.

**Gráfico 4: Quantificação resumida do solo urbano**



Como se pode observar no gráfico anterior, o solo urbanizado representa mais de metade do solo urbano, enquanto a área afeta aos espaços de circulação viária e pedonal representa mais de um terço da área sobrança. Salienta-se que, pelo gráfico 3, verifica-se que o respetivo valor é superior ao dos espaços residenciais propostos.

**Quadro 6: Quantificação do plano**

Classificação	Categoria Operativa	Categoria funcional	Subcategoria funcional	Áreas (m <sup>2</sup> )		
Solo rural		Espaço destinado a equipamento compatível com solo rural e espaço canal contíguo		24129,29		
Solo urbano	Solo urbanizado	Espaços centrais		48083,89	917620,63	
		Espaços residenciais existentes	Espaços consolidados	178969,47		
			Espaços a consolidar:			
			Espaços de tipo I	255217,39		
			Espaços de tipo II	169744,68		
		Espaços de uso especial existentes	Espaços de equipamentos	135469,09		
	Espaços de turismo		14655,99			
	Espaços de atividades económicas		69222,02			
	Espaços verdes existentes	Espaços verdes de enquadramento		18303,26		
		Espaços verdes equipados		27954,84		
Alinhamentos arbóreos existentes		-				
Solo urbanizável	Espaços residenciais propostos	Espaços de média densidade		17419,02	384559,34	
		Espaços de baixa densidade		179365,35		
	Espaços de uso especial propostos		14474,40			
	Espaços verdes propostos	Espaços verdes de proteção		34365,34		
		Espaços verdes para enquadramento		62657,57		
		Espaços verdes de recreio e lazer		76277,66		
Alinhamentos arbóreos propostos		-				
Espaços canal em solo urbano			261821,00			
<b>Total</b>				<b>1588130,26</b>		

É ainda importante evidenciar o peso das subcategorias de espaços de equipamentos e dos espaços verdes existentes e propostos, relativamente ao solo urbanizado e ao solo urbanizável.

**Quadro 7: Razão entre equipamentos e espaços verdes e solo urbanizado e urbanizável**

	Área (m <sup>2</sup> )	%
Solo urbanizado	917620,63	100,00
Espaços de equipamentos	135469,09	14,76
Espaços verdes existentes	46258,10	5,04
Solo urbanizável	384559,34	100,00
Espaços para equipamentos	14474,40	3,76
Espaços verdes propostos	173300,57	45,06

Conforme se pode verificar no quadro anterior, no somatório das categorias integradas no solo urbanizado, os equipamentos representam 14,76% daquele. Já no solo urbanizável, as áreas propostas para equipamentos correspondem apenas a 3,76%. Aparentando ser um valor baixo, o das propostas para equipamentos, resulta do facto de na última década o município se ter dotado dos equipamentos necessários para fazer face às carências que existiam e dar resposta à generalidade das solicitações previstas no horizonte do plano. Acresce ainda o facto de a AI contemplar em solo rural um dos equipamentos necessários, o cemitério.

Quanto aos Espaços verdes, no solo urbanizado, representam apenas 5,04% evidenciando a carências dos mesmos, enquanto no solo urbanizável correspondem a 45,06% do solo, revelando uma aposta clara na colmatação das carências e no desenvolvimento de uma estrutura ecológica ampla e qualificadora da Vila. Mais uma vez, estes valores mostram que as propostas do plano apostam na valorização territorial e ambiental do aglomerado.

Por último, resta analisar a capacidade construtiva da área urbanizável que se propõe, uma vez que o solo urbano é essencialmente urbanizado, correspondendo em concreto a espaços centrais e espaços residenciais existentes. É ainda importante ter em consideração qual a tipologia de ocupação tradicional na vila, que é dominada pela moradia unifamiliar.

Assim sendo, aplicando os índices de utilização do solo, máximos e brutos, estabelecidos pelo PUFZ para os Espaços residenciais propostos de média e de baixa densidade, aos respetivos totais, obtém-se uma área de construção que dividida pela ponderação das áreas mínimas de lote, permite chegar a um total estimado de fogos igual a 76. De acordo com os censos 2011, o concelho de Ferreira do Zêzere tem 3445 famílias, o que se traduz num coeficiente de 2,5 pessoas por fogo.

**Quadro 8: Estimativa da capacidade habitacional das propostas do PU**

Ano	População atual e estimada	Necessidade de fogos em cada época censitária face a 2011	Quantificação do PU
2011	2353	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A ponderação das áreas disponíveis quer em espaços urbanizados a consolidar quer nos espaços urbanizáveis aponta para uma capacidade de 222 novos fogos que corresponderá a uma população estimada de 554 novos habitantes.</li> <li>• Dentro deste valor resultam dos espaços urbanizáveis apenas 56 novos fogos para um valor correspondente de 140 novos habitantes.</li> </ul>
2021	2592	+ 239 residentes corresponderia a + 96 fogos	
2031	2849	+ 496 residentes corresponderia a +199 fogos	

De acordo com os referidos dados preliminares, a população da freguesia de Ferreira do Zêzere corresponde a 2353 pessoas residentes (mais um vez considera-se que a AI do PUFZ acolhe a quase totalidade da população residente da freguesia). Somando os novos 554, a população da freguesia aumentaria para 2907 residentes. Se a variação nos próximos dois decénios for idêntica à do último, a população da freguesia atingirá os 2849 residentes. Os valores apresentados permitem concluir que, para fazer face ao crescimento estimado nos próximos 20 anos (+496 residentes), é necessário recorrer à colmatação de espaços residenciais existentes, o que aliás corresponde à situação desejável, promovendo a consolidação do aglomerado.

Com este cenário considera-se que as propostas do PU permitem um crescimento sustentado e integrado, justificando-se em absoluto as áreas e os índices propostos.

## 7.5 CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA

Na sequência da entrada em vigor de legislação mais recente e específica sobre a matéria do ruído, designadamente o Decreto-Lei n.º 9/2007<sup>8</sup>, de 17 de janeiro, que aprova o novo Regulamento Geral do Ruído, os municípios têm de elaborar não só mapas de ruído para as áreas a sujeitar a planos municipais de ordenamento do território (PMOT), mas também delimitar zonas sensíveis e zonas mistas consoante as propostas desses planos.

Essa delimitação assenta não só na análise da AI, enquanto situação atual, mas também no que o Plano preconiza para a mesma. Assim, da leitura do território, do ponto de vista da ocupação atual e prevista, e tendo em atenção a localização de determinados usos, foram tomadas opções e definidos critérios no sentido de facilitar a gestão urbanística por parte do Município.

Tal como constam no DL n.º 9/2007, de 17 de janeiro, as definições das Zonas são as seguintes:

<sup>8</sup> Revoga o DL 292/2000, de 14 de novembro, que aprovava o Regime Legal Sobre Poluição Sonora.

- **Zona Sensível:** “área definida em plano municipal de ordenamento do território, como vocacionada para uso habitacional, ou para escolas, hospitais ou similares, ou espaços de lazer, existentes ou previstos, podendo conter pequenas unidades de comércio e de serviços destinadas a servir a população local, tais como cafés e outros estabelecimentos de restauração, papelarias e outros estabelecimentos de comércio tradicional, sem funcionamento no período noturno.”
- **Zonas Mistas:** “área definida em plano municipal de ordenamento do território, cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível.”

Tal como refere o mesmo decreto-lei, em função da classificação das zonas como sensíveis ou mistas, devem ser respeitados os seguintes valores limites de exposição ao ruído:

- As zonas mistas não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador de ruído diurno-entardecer-noturno ( $L_{den}$ ), e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador de ruído noturno ( $L_n$ );
- As zonas sensíveis não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador de ruído diurno-entardecer-noturno ( $L_{den}$ ), e superior a 45 dB(A), expresso pelo indicador de ruído noturno ( $L_n$ ).

Seguidamente, far-se-á a descrição dos espaços a integrar em cada tipo de Zona, tendo em conta não só o previsto na lei, mas também a estratégia de definição desse mapeamento.

### **Delimitação das Zonas Sensíveis e Mistas**

Na peça desenhada n.º 16, deste Volume II, estão delimitadas as Zonas Sensíveis e as Zonas Mistas conforme previsto na legislação em vigor.

Tendo em conta o zonamento proposto e o estabelecido pelo regulamento do plano, salienta-se que não há áreas exclusivamente habitacionais, uma vez que se permite a implantação de estabelecimentos de comércio, de serviços, de turismo, e até industrial, de acordo com o disposto para cada zona.

Quanto aos equipamentos, o D.L. n.º 9/2007 estabelece, apenas alguns tipos de equipamentos se enquadram na classificação de zona sensível.

Quanto aos espaços verdes à que considerar o facto de algumas zonas verdes, não apresentarem vocação de lazer e estadia, mas sim a de mera proteção de elementos naturais, ou de enquadramento de indústrias, infraestruturas ou equipamentos.

Tendo em conta a localização de algumas das áreas verdes referidas no parágrafo anterior, bem como a sua dimensão e a caracterização da situação de referência relativamente aos níveis de exposição ao ruído, optou-se



por evitar a criação de situações de difícil gestão para a autarquia no que se refere a valores limites de exposição, pelo que é estabelecida uma terceira categoria para as salvaguardar, as “Zonas não classificadas”. Estas zonas correspondem a espaços onde não se permite a criação de condições para estadia, lazer ou recreio da população, incluindo-se neste grupo as próprias vias.

Considerando então o disposto no Regulamento do Plano, no que se refere aos usos permitidos para cada categoria delimitada na Planta de Zonamento, classificaram-se como:

- **Zonas Sensíveis**, os espaços de equipamentos correspondentes a equipamentos escolares (escolas), equipamentos sociais (Santa Casa da Misericórdia e CRIFZ), equipamentos de saúde (Centro de saúde), equipamentos culturais (biblioteca), à Igreja Matriz, e ainda aos espaços verdes de maior dimensão onde se pretende que a população encontre espaços de descontração, passeio, lazer e desporto ao ar livre (o atual parque de merendas e o espaço verde de recreio e lazer a noroeste do campo de futebol Engenheiro Lopo de Carvalho).
- **Zonas Mistas**, os espaços afetos aos restantes usos existentes e propostos, à exceção das zonas não classificadas;
- **Zonas não classificadas**, correspondem ao espaço de atividades económicas (indústria), a toda a área afeta à rede viária, incluindo espaços verdes de e para enquadramento em rotundas ou outras formas de separação do trânsito, os espaços verdes de e para enquadramento de espaços residenciais, ao longo da Av. 13 de junho / Rua Brigadeiro Lino Valente e ao longo da Rua Dr. António Baião.

Relativamente às “Zonas não classificadas”, há apenas a acrescentar que o facto de se pretender impedir a criação de espaços de estadia, recreio ou lazer nos espaços considerados, permite a anulação de conflitos em termos de valores limite de exposição.

## 8. ESPAÇOS CANAIS

O presente capítulo faz a análise da rede viária e das infraestruturas urbanas propostas no âmbito do PU de Ferreira do Zêzere. A solução encontrada ao nível da rede viária apoia-se num estudo de circulação e segurança rodoviária promovido pelo Município, e no qual foram introduzidas algumas alterações de modo a enquadrar mais eficientemente a malha urbana no futuro desenvolvimento da Vila.

A estrutura e hierarquia viária proposta têm como objetivo permitir a mobilidade e a acessibilidade, de forma a dar resposta aos vários movimentos praticados pela população, residente ou visitante, privilegiando as deslocações de grande distância (mobilidade) e o fácil acesso aos vários pontos de destino (acessibilidade).

### 8.1 REDE VIÁRIA PROPOSTA

A solução apresentada assenta nos parâmetros de dimensionamento característicos das vias de distribuição de tráfego automóvel, respeitando tanto quanto possível, a geometria dos arruamentos e a malha urbana existentes. Pretende-se assim, criar corredores de distribuição de tráfego a norte e sul da vila e a ligação desses ao núcleo urbano.

A proposta de intervenção mais relevante é a execução de uma variante a norte da vila, que tem como função efetuar o desvio do tráfego proveniente da ER 348.

Esta via, apesar de se desenvolver maioritariamente fora da AI do PU tem um troço incluído na zona nascente do perímetro urbano da vila e influencia a lógica de ligações e acessos à vila pela zona norte. Além de facilitar o atravessamento da vila, tem uma função distribuidora de tráfego, estando previstas várias ligações que permitem o acesso a diferentes áreas tais como a zona industrial, o atual campo de futebol e diversas áreas de expansão.

Face às condicionantes dos arruamentos existentes em termos de perfis transversais, e de modo a respeitar as construções marginais, redefiniram-se os sentidos de circulação em alguns arruamentos permitindo uma faixa de rodagem desafogada, criação de espaços para estacionamento e redimensionamento do passeio existente em função da legislação em vigor.

A geometria das ligações entre os arruamentos foi reformulada de forma a permitir uma maior fluidez do tráfego.

De modo a melhorar as condições de segurança rodoviária foram ainda restringidos alguns movimentos nos nós de ligação.

Com base na necessidade de uma maior fluidez de tráfego na malha urbana consolidada criaram-se pequenos troços secundários que permitem a ligação às vias distribuidoras.

### 8.1.1 Estrutura e hierarquização proposta

Em termos de hierarquia funcional da rede, podem identificar-se, basicamente, três sistemas viários:

- Sistema primário: é constituído por vias existentes e propostas que garantem as conexões viárias da rede aos vários sectores do perímetro urbano e com o exterior;
- Sistema secundário: é constituído por vias existentes e propostas que têm por função estruturar a futura ocupação e efetuar a ligação entre as vias de distribuição e acesso local e as principais vias de acesso à área de intervenção constituintes do sistema primário;
- Sistema terciário: é constituído pelas restantes vias existentes de distribuição e acesso local.

### 8.1.2 Características geométricas

Em termos de geometria das vias, propõe-se uma homogeneização dos perfis transversais de modo a garantir passeios em ambos os lados com 2,25 m. Excetuam-se alguns arruamentos onde as construções e a largura da faixa de rodagem foram preponderantes face à largura dos passeios apresentando estas larguras variáveis.

A largura das faixas é normalmente 3,50 m, apresentando os arruamentos do sistema secundário duas faixas de rodagem e dois sentidos de circulação ou uma faixa de rodagem e um sentido de circulação.

O sistema primário apresenta vias com características semelhantes às do sistema secundário, sempre que a largura entre fachadas o permita. No caso da Rua 1 apresenta um perfil de avenida com duas faixas de rodagem em cada sentido.

Estão previstos estacionamentos longitudinais e perpendiculares às vias, o que não inviabiliza a criação de outras faixas para além destas.

### 8.1.3 Mobilidade e Gestão da Rede

As questões da mobilidade são essenciais nos dias que correm, e representam um aspeto determinante para a qualidade de vida das populações, sendo um fator decisivo para a competitividade dos territórios e para a promoção territorial e social. Assim, é essencial coordenar as políticas de mobilidade com a gestão da via pública e do estacionamento.

Além do planeamento das rodovias integradas na rede hierárquica proposta anteriormente, as vias públicas devem contemplar modos suaves de mobilidade, seguros e alternativos, nomeadamente o uso de bicicleta e a circulação a pé, promovendo a sustentabilidade ambiental e a saúde pública e conseqüentemente a qualidade de vida da população.

É desejável que os cidadãos possam deslocar-se a pé, em segurança e com conforto, nas deslocações diárias, seja para ir ao café, ao supermercado, ou até mesmo nas deslocações pendulares, principalmente nas deslocações para a escola.

Os perfis tipo apresentam larguras de passeio mínimas de 2,25 m, de modo a permitir maiores condições de conforto e segurança.

No centro da vila e envolvente mais próxima, atualmente, o trânsito já é condicionado, em termos de sentidos de circulação, não havendo qualquer recomendação a fazer. Por outro lado, e graças ao *Plano de Valorização do Espaço Urbano*, os pavimentos rodoviários sofreram alterações, bem como a construção de passeadeiras sobrelevadas.

Em termos de estacionamento, o PUFZ propõe muitas faixas para o efeito, a que se soma a criação do estacionamento no Mercado Municipal no âmbito do respetivo projeto de revalorização.

### **Transporte**

No que se refere aos transportes públicos, tanto a AI, como o resto do concelho, é servida por 3 empresas: a Rodoviária do Tejo, a Rodoviária da Beira Interior e a Fatimacar.

Cada uma faz vários percursos, servindo várias freguesias ou apenas algumas. Sendo a dimensão da AI não muito significativa, em termos de distância de qualquer ponto ao Terminal rodoviário, uma vez que a sua localização é relativamente central, garante-se um bom serviço nesta matéria. No entanto, alguns percursos poderão ser reavaliados com a implementação a médio/longo prazo de algumas propostas do PUFZ, nomeadamente vias e equipamentos.

Em termos de “paragens”, deve ser ponderada a necessidade de localizar novas paragens junto aos Espaços de uso especial propostos e nos Espaços residenciais propostos, e simultâneo com a reavaliação dos percursos. As paragens de autocarro devem ter uma zona de refúgio de modo a não impedirem a circulação do trânsito aquando da entrada e saída de passageiros, bem como abrigo para passageiros.

#### **8.1.4 Acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada / percursos acessíveis**

Conforme expresso no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, que define o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais, “a *promoção da acessibilidade constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas*”. No seu preâmbulo o diploma deixa claro que com a sua entrada em vigor se pretende “*impedir a realização de loteamentos e urbanizações e a construção de novas edificações que não cumpram os requisitos de acessibilidades*” expressos no mesmo.

O Decreto-Lei para além de definir as condições de acessibilidade a satisfazer, quer no projeto quer na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais, aprova as normas técnicas a que devem obedecer os edifícios, equipamentos e infraestruturas abrangidos. Estas normas, e atendendo às características do Plano de Urbanização, aplicam-se, ainda que a grande maioria em fases subsequentes ao Plano, a:

- Passeios e outros percursos pedonais pavimentados;
- Espaços de estacionamento marginal à via pública ou em parques de estacionamento público;
- Parques de estacionamento de veículos automóveis;
- Postos médicos em geral;
- Equipamentos de educação em geral;
- Paragens de transportes coletivos na via pública;
- Instalações sanitárias de acesso público;
- Edifícios ou instalações destinados ao exercício de cultos religiosos, ou a atividades recreativas e socioculturais;
- Instalações desportivas, incluindo campos de jogos, piscinas, ginásios e clubes de saúde;
- Espaços de recreio e lazer, nomeadamente parques infantis e jardins;
- Estabelecimentos comerciais cuja superfície de acesso ao público ultrapasse os 150m<sup>2</sup>, bem como supermercados;
- Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos (à exceção de apartamentos turísticos dispersos<sup>9</sup>), conjuntos turísticos e, ainda, cafés e bares cuja superfície de acesso ao público ultrapasse os 150m<sup>2</sup>;
- Edifícios e centros de escritórios.

Estes aspetos deverão ser contemplados em projetos e estudos seguintes, designadamente aquando da concretização das unidades operativas de planeamento e gestão ou unidades de execução, e da elaboração dos projetos na fase de licenciamento, bem como a elaboração de planos de acessibilidades que apresentem a rede de espaços e equipamentos acessíveis a par com soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo.

A acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada é assegurada em toda a área de intervenção, tendo-se garantido, conforme as normas técnicas referidas acima, o acesso seguro e confortável “a todos os pontos relevantes da estrutura ativa”, nomeadamente, áreas turísticas, de equipamentos, residenciais e verdes.

---

<sup>9</sup> Esta nomenclatura sofreu alterações decorrentes da publicação do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março.

Na proposta apresentada procurou-se definir um conjunto de recomendações e soluções técnicas que fossem ao encontro das preocupações expressas no referido diploma. Assim, assegurou-se em todos os passeios e caminhos de peões uma largura de 2,25 m, valor que excede os estabelecidos no Decreto-Lei – em passeios adjacentes a vias principais e distribuidoras a largura livre mínima é de 1,5 m, e nos restantes casos é de 1,2 m.

Relativamente a espaços para estacionamento de viaturas, o diploma refere que o número mínimo de lugares reservados para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada deverá ser: 1 em espaços de estacionamento até 10 lugares; 2 em espaços com lotação entre 11 e 25 lugares, 3 em espaços com lotação entre 26 e 100 lugares; 4 em espaços com lotação entre 101 e 500 lugares; e, 1 lugar por cada 100 lugares em espaços de estacionamento com uma lotação superior a 500 lugares. Apesar de não ser do âmbito documental do PU assinalar os lugares de estacionamento reservados a veículos de pessoas com mobilidade condicionada, estes terão de ser devidamente assinalados nos projetos, assegurando-se o cumprimento de todas as especificações expressas nas normas técnicas, nomeadamente garantindo que estes possuem um mínimo de 2,5 m de largura por 5 m de comprimento úteis.

Quanto às passagens de peões, embora a sua representação não seja do âmbito documental do PU, terão de ser todas de superfície e obedecerão ao definido nas respetivas normas técnicas.

## **8.2 INFRAESTRUTURAS URBANAS**

No âmbito da caracterização da situação existente, foi efetuado um levantamento no que diz respeito aos seguintes sistemas:

- Rede de abastecimento de água
- Rede de drenagem de águas residuais
- Rede de drenagem de águas pluviais
- Resíduos sólidos urbanos
- Rede elétrica
- Infraestruturas telefónicas

Uma vez efetuado o diagnóstico da situação existente e identificadas as intenções e eventuais projetos da câmara, apresentam-se os princípios gerais de dimensionamento e conceção das redes propostas.

### **8.2.1 Rede de abastecimento de água**

O abastecimento e distribuição da água na AI do Plano fazem-se apoiados em diversos reservatórios localizados fora desta. Na peça desenhada relativa a esta rede assinalam-se as direções de entrada de água na rede de distribuição localizada dentro da AI do Plano.

Recentemente, foi construído um reservatório de abastecimento de água em Outeiro da Forca, com capacidade de 15000 m<sup>3</sup> que permite substituir duas células existentes de 100 m<sup>3</sup> cada.

Na rede proposta prevê-se a ligação à rede existente sempre em dois pontos de modo a permitir equilibrar os caudais e minimizar o impacto na rede. Para a realização destas ligações devem ser previstos dispositivos de segurança, para assegurar o seu correto funcionamento.

A implantação das condutas deve seguir o alinhamento dos passeios propostos, sendo aí que se irão localizar os equipamentos ligados à rede, tais como, marcos de incêndio e de rega.

Junto à via de entrada norte, existe uma captação inativa. No entanto, dada a sua importância como recurso cuja utilização pode, futuramente, vir a ser considerada, nomeadamente para rega, é proposta a sua manutenção tendo sido incluída em espaço verde para salvaguardada a sua integridade

No âmbito de estudos com mais detalhe devem ser redimensionados os troços das condutas propostas, para as quais se adota, nesta fase, um diâmetro mínimo, de modo a permitir prever a ligação da rede de incêndio.

Por indicação da Autoridade Nacional de Proteção Civil no âmbito da 1ª Conferência de Serviços do PUFZ, foi efetuado o levantamento da totalidade dos hidrantes existentes (marcos de água ou boca-de-incêndio) afetos à segurança contra incêndio em edifícios para o abastecimento dos veículos de socorro. A rede de hidrantes exteriores consta na Planta de Infraestruturas de Abastecimento de Água contemplando: boca-de-incêndio, marco-de-incêndio e boca-de-incêndio com carretel.

Nas intervenções futuras, deverá ser dada preferência pela colocação de marcos de água, relativamente a boca-de-incêndio e as distâncias entre hidrantes deve respeitar a legislação aplicável (RGSPDADAR conjugado com o RJSCIE).

### **8.2.2 Rede de drenagem de águas residuais**

A rede de esgotos é do tipo separativa e dispõe de diversos órgãos de tratamento de efluentes. Verificou-se que a rede existente abrange toda a AI.

A rede de coletores residuais permite a recolha do efluente gravitacionalmente ou em pressão para as ETAR existentes no concelho. Verifica-se, entretanto, que as ETAR de Várzea e de Carrascal foram substituídas pela ETAR de Outeiros, e para fazer o encaminhamento do efluente foi construída uma estação elevatória junto à ETAR de Várzea que permite elevar o efluente até a zona do Centro de saúde.

A rede proposta serve as áreas de expansão previstas no âmbito do Plano, sendo a sua implantação prevista a eixo dos arruamentos. A pendente do terreno deve ser aproveitada de modo a que o escoamento seja

gravitacional sempre que possível. Localizaram-se caixas de visita nos entroncamentos e de, pelo menos, 60.00 em 60.00 metros.

Os materiais e diâmetros previstos devem ser estudados em projeto de pormenor, sendo de referir que os últimos devem ser superiores a 200 mm.

### **8.2.3 Rede de drenagem de águas pluviais**

A rede de drenagem de águas pluviais existente é do tipo separativa e permite realizar a recolha das águas pluviais para as linhas de água, adjacentes aos arruamentos.

A rede proposta permite dotar os novos arruamentos, estudados no âmbito do presente Plano, de características que permitam fazer a recolha e encaminhamento da água pluvial para a rede existente, para as linhas de águas ou ainda onde o terreno o permita, diretamente para aquele, adotando as pendentes naturais dos mesmos.

Os coletores propostos têm pendentes de acordo com as observadas nas curvas de nível, sendo que se as rasantes propostas para os arruamentos alterarem estas pendentes, deve-se proceder ao estudo de pormenor. As caixas de visita são localizadas nos entroncamentos e de 60.00 em 60.00 metros ou nos pontos de interceção com órgão de drenagem transversal, como é o caso das passagens hidráulicas.

A ligação à rede de drenagem existente deve atender à capacidade de vazão dos coletores já implantados e aos acréscimos de caudal previsto, aquando da realização das novas ligações.

Todas as caixas de visita devem estar ligadas a sumidouros de grelha, localizados ao longo dos lancis dos passeios, zona onde se realiza a recolha da drenagem de plataforma.

Sempre que os taludes tenham inclinação para a plataforma, será acrescido ao sistema de drenagem dispositivos de drenagem longitudinal, tipo valetas revestidas, de modo a permitir escoar as águas pluviais, e restabelecer a sua ligação às linhas de água.

### **8.2.4 Rede de recolha de resíduos sólidos**

Na área do Plano de Urbanização, não foi detetada a deposição ilegal de resíduos, pelo que não há lugar a focos de poluição.

Relativamente à data de início do funcionamento da Unidade de Tratamento Mecânico Biológico (TMB), fora da AI do PUFZ, segundo a Resitejo, estará prevista para Junho de 2013. Com a entrada em funcionamento desta Unidade estima-se que apenas sejam reencaminhados para aterro cerca de 10% dos resíduos, sendo os 90% restantes completamente valorizados.



No que respeita a Resíduos de Construção e Demolição provenientes das obras da responsabilidade do município são, sempre que possível, reutilizados nas obras levadas a efeito pelo mesmo. Quando não são reutilizados são enviados para Operadores de Gestão de Resíduos licenciados para o efeito.

O PUFZ apresenta uma proposta de localização para as gares de resíduos sólidos urbanos (Recolha Indiferenciada) e Ilhas ecológicas (Recolha Diferenciada), para os espaços urbanizáveis, assim como, para as espaços urbanizados, de acordo com as necessidades decorrentes dos parâmetros constantes do regulamento.

### **Recolha indiferenciada (RSU)**

Nas zonas de expansão considerou-se para o cálculo do número de recipientes para a recolha indiferenciada uma produção diária de resíduos sólidos dos seguintes valores patentes no Regulamento dos Resíduos Sólidos:

Produção Média por Habitante:	1 kg/hab/dia
Densidade dos resíduos urbanos em contentores:	244kg/m <sup>3</sup>

O que conduz à necessidade de colocação de gares de resíduos sólidos urbanos nas zonas de expansão, tal como é apresentado na peça desenhada n.º 13.

A localização proposta para as gares de RSU é esquemática, devendo a implantação definitiva ser estudada no âmbito do desenvolvimento da solução urbanística para as zonas de expansão, sendo que as gares deverão ser adjacentes às vias públicas e devem permitir um fácil acesso às viaturas de recolha.

### **Recolha indiferenciada (ilhas ecológicas)**

Quanto à colocação de ilhas ecológicas, que correspondem a ecopontos enterrados verificou-se que é pretensão do Município atingir um rácio de um “ecoponto” por cada 250 habitantes.

A opção de ilhas ecológicas em detrimento de ecopontos, prende-se com o facto do município ter concretizado um esforço de investimento significativo nos últimos anos, tendo vindo a substituir os ecopontos por ilhas ecológicas. Esta opção, que contribui significativamente para a qualificação urbana, deve estender-se a toda a área de intervenção.

Assim, nas zonas de expansão, de acordo com os índices de ocupação do solo estabelecidos pelo presente Plano, determinou-se o número mínimo de ilhas ecológicas a localizar, tal como se observa na peça desenhada n.º 13. A localização proposta para essas ilhas é esquemática, devendo a implantação definitiva ser estudada no âmbito do desenvolvimento de uma solução urbanística, nomeadamente para cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

Quanto à zona consolidada as ilhas ecológicas e ecopontos foram representados, também na peça desenhada n.º 13, em função das intervenções que o município efetuou nos últimos anos.

A localização destes equipamentos deve ser cuidada de modo a permitir o fácil acesso aos mesmos, evitando que os utilizadores permaneçam nas faixas de rodagem, ou que se criem barreiras que retirem a visibilidade em zonas de atravessamento de peões, etc.

### **8.2.5 Rede elétrica**

Atendendo aos índices de ocupação do terreno propostos para as zonas de expansão prevê-se a necessidade de instalação de três novos Postos de Transformação, um em cada área abrangida por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (U1, U2 e U3 - Espaços de média e de baixa densidade).

Estes novos PT deverão ser alimentados, em anel, a partir da Rede existente de Média Tensão (15KV), preferencialmente em montagem subterrânea, a cabo LXHIOV (15KV). Deverão ser do tipo cabine baixa (monobloco) preparados para uma potência máxima a instalar de 630 KVA. Os PT deverão ficar instalados o mais próximo possível do centro de cargas, ou seja, na zona mais central em relação à maior concentração de edifícios.

A localização proposta dos PT é meramente indicativa, devendo a implantação definitiva ser de acordo com o desenho urbano proposto para cada zona. Assim, deverá ser considerada a implantação destes nas zonas de equipamentos coletivos, o mais próximo possível das vias públicas e com acesso de viatura pesada. Deverá ainda ser considerada uma área de ocupação, para cada PT de cerca de 12m<sup>2</sup> (3m x 4m).

### **8.2.6 Rede telefónica**

Tendo em conta a criação dos novos arruamentos, no âmbito do presente plano de urbanização, prevê-se a construção de uma infraestrutura geral para suporte das redes de telecomunicações.

Esta infraestrutura a construir será partilhada pelos Operadores de Telecomunicações Nacionais.

A infraestrutura será constituída por uma canalização fixa, enterrada no solo e entubada, sendo prevista a sua ligação à rede existente dos Operadores de Telecomunicações, adjacente à área do plano.

As valas terão a profundidade mínima de 80 cm nos passeios e 100 cm nas travessias, ficando as canalizações à profundidade média de 70 cm e de 90 cm, respetivamente.

As canalizações serão sempre executadas com um mínimo 4 tubos de 110 mm.

A tubagem a utilizar, na proteção mecânica dos cabos será do tipo PVC Pn6 (6Kg/cm<sup>2</sup>), envolvida numa almofada de areia. Nas travessias, a areia, deverá ser substituída por betonilha 1:3:5.

A conceção e escolha dos materiais foram realizadas, tendo presentes as condições ambientais do local.

No âmbito da execução das infraestruturas deverá ser colocada a Rede de Sinalização, modelo Telecom, no sentido longitudinal da vala e em toda a sua extensão.

Toda a tubagem e caixas de visita deverão ser implantadas nos passeios, o mais possível, junto aos muros dos lotes.

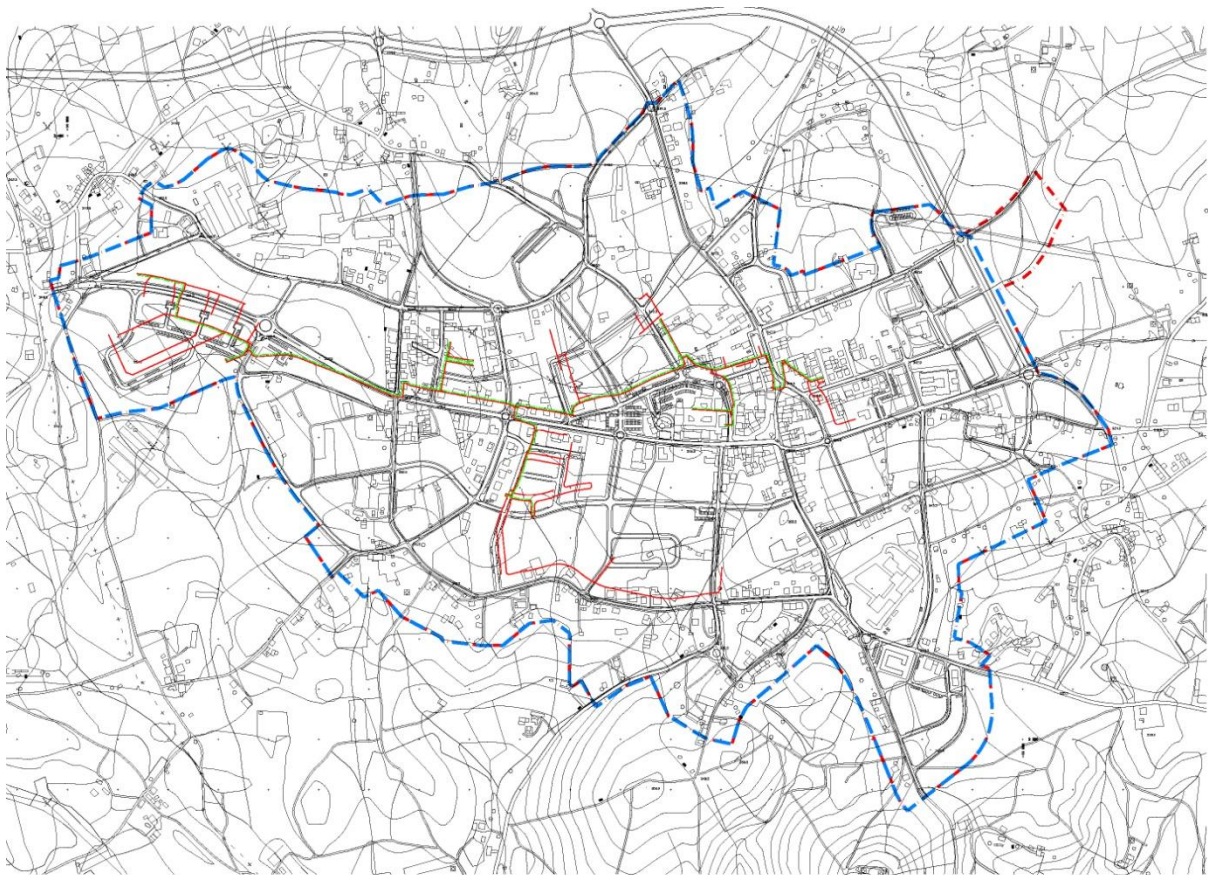
Deverão ser instaladas caixas de visita do tipo NR1 (passagem) e NR2 (visita), com as dimensões de 60x75x120 e 75x120x150, respetivamente, de construção em alvenaria de tijolo, rebocadas e pintadas de branco interiormente, devendo possuir fundo roto. Nas derivações e junto aos cruzamentos deverão ser instaladas caixas do tipo NR2.

### **8.2.7 Rede de gás**

Embora a temática do gás não tenha sido objeto de levantamento e de apresentação de propostas pelo PU, foram incluídos nesta versão final, a título informativo, os dados fornecidos pela Tagusgás no âmbito da 2ª Conferência de Serviços.

Nesse sentido, a figura seguinte traduz as infraestruturas de gás existentes na presente data segundo dados fornecidos pela entidade competente.

Figura 7: Redes de distribuição de gás existentes em agosto de 2013 (sem escala)



LEGENDA

- - - LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
- - - PERÍMETRO URBANO PROPOSTO
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS
- Rede de distribuição
- - - Caboduto sem fibra ótica

Fonte: Tagusgás (agosto de 2013)

## 9. VALORES CULTURAIS

A história do progresso humano é a história das relações do Homem com o meio onde vive, o domínio dos materiais e a sua utilização, de modo a melhorar as suas condições de existência. O Homem criou, ao longo dos tempos, obras que constituem um património que importa estudar, proteger e divulgar.

A consciencialização crescente para a salvaguarda dos valores patrimoniais, tem como consequência, a necessidade de se proceder a estudos integrados e de conjunto, com vista à valorização de uma determinada área.

A preservação e valorização desse património passam pela definição precisa das zonas de proteção aos imóveis e suas envolventes construídas, contemplando sempre os pontos de vista e percursos de chegada aos mesmos.

Uma das medidas mais importantes é, sem dúvida, a sensibilização da população para a importância de todo um espólio móvel e imóvel, que constitui um conjunto de memórias e manifestações que nos precederam. A Câmara Municipal poderá desempenhar um papel na defesa do património e na construção e preservação da integridade histórica do seu Concelho, mediante a sensibilização da população e evitando que interesses especulativos provoquem não só demolições e revolvimentos, mas também a construção de edifícios de qualidade duvidosa.

Outra das heranças culturais de qualquer região é o seu património etnográfico. Este património reveste-se de diferentes formas, e nem sempre tem uma expressão física. A gastronomia, música popular, trajes, costumes, artesanato, crenças e lendas, são valores extremamente importantes e que se têm vindo a perder. A sua preservação e divulgação devem constituir uma das prioridades culturais do município, podendo inclusivamente, desencadear-se ações de formação nestas áreas.

Torna-se assim, fundamental para a valorização cultural e turística do Concelho, que o património existente, embora não classificado, seja devidamente sinalizado, divulgado e integrado em circuitos.

O Plano classifica as situações com interesse como valores culturais, subdividindo-os em:

- Imóveis com Interesse;
- Conjuntos com Interesse;
- Património arqueológico.

Para estes valores culturais são definidas regras e cuidados de intervenção próprios, que integram o Regulamento do Plano.

## 9.1 IMÓVEIS COM INTERESSE

Os Imóveis com Interesse, no caso da área deste Plano, correspondem a “peças” arquitetónicas, qualquer que seja a época de construção, que se destacam pela sua qualidade e/ou importância. São exemplos de arquitetura religiosa (erudita) e civil (pública ou privada) e outras infraestruturas de apoio, que contribuem para a valorização da Vila.

Os imóveis assinalados na Planta de Zonamento correspondem aos seguintes:

Identificação na Planta de zonamento	Designação
1	Igreja Matriz de Ferreira do Zêzere / Igreja Paroquial de S. Miguel
2	Capela de St.º António
3	Escola Conde de Ferreira
4	<i>Chalet</i> Flores
5	Edifício da Quinta do Adro e Capela de N.ª Sr.ª da Conceição
6	Casa da Família Cotrim
7	Sociedade Filarmónica Ferreirense
8	Edifício misto na Rua Brigadeiro Lino Valente / Rua Maria Vasques
9	Edifício misto na Rua Maria Vasques
10	Edifício habitacional na Rua Maria Vasques/ Rua Dr. Pena Monteiro Baptista
11a e 11b	Antigo Hospital de Todos os Santos e Capela

Os imóveis listados apresentam-se fotograficamente<sup>10</sup> no fim deste capítulo, fazendo-se, seguidamente, uma breve caracterização baseada em elementos da 1ª revisão do PDM (Património arquitetónico e urbanístico), e dos portais internet da Direção Geral de Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN) e da Câmara Municipal, bem como a página [http://pt.wikipedia.org/wiki/Conde\\_de\\_Ferreira](http://pt.wikipedia.org/wiki/Conde_de_Ferreira).

### Igreja Matriz de Ferreira do Zêzere / Igreja Paroquial de S. Miguel

Desconhece-se a data de construção deste edifício, no entanto, consta que foi mandada reconstruir em 1453 pelo Comendador D. Gonçalo de Sousa.

Corresponde a um *“templo de uma nave, coro sobre colunas, acrescentado com dois corpos extremos, capela-mor, dois altares colaterais, dois laterais, e ainda duas capelas grandes na nave. O extradorso do arco-mestre é pintado a fresco com a representação dos evangelistas. A capela-mor é coberta de um teto de madeira, em jeito*

<sup>10</sup> As fotos que se apresentam datam de 2004, ano em que foi efetuado o trabalho de campo.

*de abóbada, com pinturas. O retábulo do altar-mor é de talha setecentista e encaixilha um painel, pintado sobre tela, figurando a Ceia.”*

### Capela de St.º António

Edifício representativo da arquitetura religiosa, de pequena dimensão, que se localiza no cemitério da vila, com fachada alinhada com o espaço público. Constituído por corpo central e naves laterais, rebocado e pintado de branco, com molduras de vãos em pedra. Apresenta campanário no topo da fachada principal.

### Escola Conde de Ferreira

Este edifício representativo de uma arquitetura civil pública, simples, funcional e facilmente identificável, faz parte de um conjunto de 120 escolas mandadas erigir por Joaquim Ferreira dos Santos, Conde de Ferreira, um comerciante muito bem sucedido no Brasil, que faleceu sem deixar descendência.

*“Na falta de descendência legítima e possuindo avultados rendimentos, deixou a sua fortuna a um grande conjunto de beneficiários, (...). Destinou ainda fundos para a construção de 120 escolas e um hospital para doentes mentais. Além de muitos donativos oferecidos a diversas instituições no Brasil, ainda conseguiu doar ao Estado Português 144 000\$000 réis para construir 120 escolas, para cuja construção se seguiu uma planta única, pois era mais prático, económico e rápido. Foi o grande mecenas da instrução primária em Portugal, colocando como condição que as escolas a construir o fossem em sede de concelho e que tivessem aposentos para os professores residirem.”*

**Figura 8: Projeto tipo das Escolas Conde Ferreira, uma sala**



*“A escola Conde Ferreira, seguindo um projeto apresentado em 1866, é encimada por um pequeno frontão, que lembra um campanário, apresentando-se como contraponto da igreja, com a qual procura concorrer, sendo um símbolo do positivismo nascente, aliado do progresso e da transformação social. O derramar da lux da instrução aparecia como o instrumento fundamental da erradicação das trevas da ignorância e da superstição, uma forma de moralizar e civilizar o povo. O novo templo dessa crença cívica era a escola.”*

Este edifício com apenas um piso, é rebocado e pintado com cunhais, embasamento, cornija e molduras de portas e janelas salientados em pedra. *“Destaca-se o desenho rigoroso das fachadas, a ‘divisão’ das fachadas - tipo módulos - conseguida pelos cunhais que conferem ritmo.”*

A construção deste edifício em concreto remonta a finais do Séc. XIX.

### Chalet Flores

*“Construção característica do Romantismo, do início do Séc. XX, modelos importados, influência da arquitetura de regiões da Europa Centro/Norte. Construção de três pisos destinada a habitação. A salientar o movimento da cobertura (telhado de oito águas), o acentuado desenvolvimento da vertical, o rigor e ritmo na fenestração”.*

### Edifício da Quinta do Adro e Capela de N.<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> da Conceição

O edifício da Quinta do Adro é uma bela edificação do século XVIII, apalaçada, com dois pisos e planta em ‘L’.

*“Entre outros aspetos, há a destacar a volumetria e imponência do edifício, a entrada principal com moldura em pedra e inscrição, o alçado lateral que contém arcadas ao nível do r/c - formando uma galeria -, e ao nível do primeiro andar uma ‘marquise’ (tipo solar) muito bem enquadrada no projeto deste edifício. Há ainda a referir a capela e os espaços exteriores. Edifício rebocado e pintado em branco com molduras de portas de janelas e cunhais em pedra bom estado de conservação.”*

### Casa da Família Cotrim

*“Enquadramento urbano. Alinhamento do edifício definindo o arruamento, pela sua dimensão define um plano de fachada que é completado pelos muros da propriedade. Cércea de dois pisos, planta longitudinal, reboco pintado de cor branca com molduras, embasamento, cornija e cunhais salientados em amarelo claro. Janelas do primeiro andar em guilhotina, ao nível das portas que dão acesso ao rés-do-chão já terão sido introduzidos alguns materiais dissonantes (alumínios). Salienta-se a escala que o edifício apresenta e o seu enquadramento no tecido urbano.”*

### Sociedade Filarmónica Ferreirense

Edifício representativo da arquitetura civil, urbana, cujo alinhamento se enquadra no limite do espaço público. Este edifício tem dois pisos com um pequeno corpo central mais elevado (tipo águas furtadas), simetria ao nível da fachada principal. Rebocado e pintado de branco, com molduras em pedra.

### Edifício misto na Rua Brigadeiro Lino Valente / Rua Maria Vasques

Edifício representativo da arquitetura civil privada, de linhas marcadamente urbanas, é composto por corpo de planta retangular, com telhado de 4 águas, e volume de 2 pisos, sendo o térreo destinado a área comercial e o 1º a habitação. Rebocado e pintado de branco, com molduras de portas e de janelas em pedra, e com embasamento e cunhais salientados em vermelho. Verifica-se a introdução de elementos dissonantes ao nível dos vãos (alumínio).



Destaca-se o rigor e ritmo na fenestração, bem como o contraste na organização da fachada nascente que difere das outras pela utilização das janelas de sacada no 1º piso, com varanda única, em ferro, e a escadaria em pedra no piso térreo.

#### Edifício misto na Rua Maria Vasques

Edifício representativo da arquitetura civil privada, de linhas marcadamente urbanas, é composto por corpo de planta retangular, com telhado de 4 águas, e volume de 2 pisos, sendo o térreo destinado a habitação e pequena loja, e o 1º a habitação. Rebocado e pintado de branco, com molduras de portas e de janelas em pedra, e com embasamento e cunhais salientados em vermelho.

Destaca-se a simetria do alçado principal, ao nível do 1º piso, a partir das 2 janelas de sacada centrais, com varanda única, em ferro. Este edifício relaciona-se com o meio urbano, mantendo um logradouro privado no mesmo alinhamento.

#### Edifício habitacional na Rua Maria Vasques/ Rua Dr. Pena Monteiro Baptista

Edifício representativo da arquitetura civil privada. É composto por um corpo isolado, de 2 pisos, com telhado de 4 águas, destinado unicamente a habitação, bifamiliar, a que se adoça o corpo do alpendre e escada de acesso ao 1º piso, no alçado lateral norte, e o corpo de garagem e terraço, no alçado sul. Rebocado e pintado de amarelo, com molduras de portas e de janelas em pedra, cunhais e embasamento salientados a branco. O acesso ao 1º piso faz-se a partir de logradouro murado.

Apresenta simetria no alçado principal, coincidente com o alinhamento da rua. No 1º piso, a partir da janela de sacada central, com varanda única, em ferro, alinhada com a porta de acesso da habitação do piso térreo. Verifica-se a introdução de elementos dissonantes ao nível dos vãos (alumínio).

#### Antigo Hospital de Todos os Santos e Capela

Este edifício representa uma arquitetura civil hospitalar. Foi inicialmente adaptado às necessidades de um centro hospitalar: átrio / sala de espera, 2 enfermarias (uma para homens, outra para mulheres), sala de operações e consultórios, organizados em torno de um pequeno pátio central.

Construído em 1889, com financiamento municipal, é composto por planta longitudinal, com vários retângulos adossados em redor de um pequeno pátio central, com coberturas diferenciadas em telhado de 2, 3 e 4 águas. Neste situa-se uma capela de planta retangular, com cobertura em telhado de 2 águas; na fachada de empena angular rasga-se uma porta de verga reta (...) *“Do lado nascente do edifício do Hospital, e a ele parcialmente adossado, um edifício de planta retangular, de construção posterior, inicialmente destinado a unidade de internamento.”*

## 9.2 CONJUNTOS COM INTERESSE

Consideraram-se como “Conjuntos com Interesse” o centro da Vila, onde se verifica uma concentração de edifícios em torno de um espaço, conservando o traçado, a imagem, e a volumetria de outrora, e duas quintas total ou parcialmente integradas na área do plano. Estas quintas são constituídas pela edificação principal, outras construções anexas e infraestruturas de apoio, considerados com interesse, correspondendo a exemplos de arquitetura civil privada.

Estes conjuntos estão identificados na Planta de Zonamento como:

Identificação na Planta de zonamento	Designação
1	Centro da Vila de Ferreira do Zêzere
2	Quinta das Flores
3	Quinta rural

### Centro da Vila de Ferreira do Zêzere

Este conjunto é constituído por uma praça central, em “V” a 90°, que corresponde ao ponto onde se cruzam todos os acessos viários da Vila para o exterior, e onde se concentraram outrora os principais serviços e estabelecimentos comerciais.

Esta área caracteriza-se pela concentração de edifícios antigos, uns de carácter mais erudito, outros, mais popular, no entanto, o conjunto em si é muito interessante e revelador da história da Vila, pelo que as intervenções e as operações urbanísticas devem ser controladas visando a sua preservação.

A título de curiosidade, relativamente à Vila de Ferreira do Zêzere, a Direção Geral de Edifícios e Monumentos Nacionais refere-se na sua base de dados ao “Núcleo urbano da vila de Ferreira do Zêzere”, tendo-lhe atribuído o código PT031411060015, e descrevendo-o como “*Núcleo urbano sede municipal. Vila situada em planície. Povoação medieval de fundação de ordem religiosa militar (couto de Ceras, ordem do Templo / ordem de Cristo).*” O foral foi concedido à vila por D. Manuel, a 12 de março de 1513.

Embora este Núcleo não tenha correspondência exata com o Centro da Vila de Ferreira do Zêzere, em termos de limites, considerou-se importante incluir esta referência uma vez que este conjunto está na origem da Vila.

### Quinta das Flores e Quinta rural

A Quinta das Flores é um espaço constituído pelo edifício principal, já referenciado anteriormente, e por um conjunto de edifícios anexas e outras estruturas agrícolas.

A Quinta rural é também um espaço constituído pelo edifício principal e por um conjunto de edifícios anexos e outras estruturas agrícolas.

Apesar da integração destas quintas em Espaço a consolidar, a sua identificação como conjuntos com interesse pretende salvaguardar as áreas em causa da especulação imobiliária. A oferta turística de qualidade, na Vila, é inexistente, pelo que o aproveitamento destas quintas para um uso turístico e a preservação, se não de todos, pelo menos de alguns edifícios, com alguma ampliação, contribuiria para o seu incremento.

Não é demais acrescentar e reforçar que uma forma de preservar o património cultural é a sua utilização para fins turísticos e culturais, pelo que a conversão dos edifícios existentes e a sua eventual ampliação contribuirá para o desenvolvimento turístico da Vila.

**Foto 1: Igreja Matriz de Ferreira do Zêzere / Igreja Paroquial de S. Miguel**



**Foto 2: Capela de St.º António**



**Foto 3: Escola Conde de Ferreira**



**Foto 4: Ed. Qta do Adro e Capela de N.ª Sr.ª da Conceição**



**Foto 5: Chalet Flores**



**Foto 6: Entrada da Quinta do Adro**



**Foto 7: Casa da Família Cotrim**



**Foto 8: Centro da Vila**



**Foto 9: Sociedade Filarmónica Ferreirense**



**Foto 10: Edifício misto na Rua Brigadeiro Lino Valente/ Rua Maria Vasques**



**Foto 11: Edifício misto na Rua Maria Vasques**



**Foto 12: Edifício habitacional na Rua Maria Vasques/ Rua Dr. Pena Monteiro Baptista**



**Foto 13: Antigo Hospital de Todos os Santos**



**Foto 14: Frente edificada na Praça Dias Ferreira**



Foto 15: Frente edificada na Praça Dias Ferreira



Foto 16: Núcleo edificado da Quinta rural



### 9.3 PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

O município de Ferreira do Zêzere dispõe de carta arqueológica publicada em 2006. Essa carta foi a fonte essencial de abordagem do património arqueológico no âmbito da revisão do PDM. Com o objetivo de compatibilizar a informação dos dois planos em fase de elaboração (revisão do PDM e o presente PU), adotaram-se as designações, localizações e descrições constantes na revisão do PDM, visto que à data de elaboração dos estudos de caracterização do PU esta informação ainda não estava disponível.

No quadro seguinte sistematizam-se os dados dos 4 registos arqueológicos com referência à AI do PU. A localização dos sítios, embora na generalidade corresponda a espólio móvel, encontra-se cartografada na Planta de Zonamento e a sua proteção acautela ao nível do regulamento do plano.

ID no PUFZ	CNS	Tipo	Designação	Descrição (fonte: revisão do PDM)
I	24837	Estela	Igreja Matriz de Ferreira do Zêzere	Proteção – inventário Período – Séc. XVI Processos – 98/1 (768) Descrições: <i>Trata-se de uma cabeceira de sepultura da Ordem de Cristo, com cruz de braços esvasados.</i> N.º da Carta Arqueológicas - n.º 50 Coordenadas UTM - Carta Militar 300/ 560,925 / 4394,400
II	24838	Estela	Escola Ferreira do Zêzere	Proteção – inventário Período – Idade Média - Séc. XIII Processos – 2004/1 (215) Descrições: <i>Trata-se de uma cabeceira de sepultura na transição da Ordem do Templo para a Ordem de Cristo, cujo reverso apresenta motivos ligados aos trabalhos agrícolas. Possui um diâmetro de 30 cm e uma espessura de 5 cm .</i> N.º da Carta Arqueológicas - n.º 51
III	24826	Inscrição	Paços de Concelho	Proteção – inventário Período – Idade Média – Séc. XIII Processos – 2004/1 (215) Descrições: <i>Trata-se da lápide de fundação de um paço em Ferreira</i>

ID no PUFZ	CNS	Tipo	Designação	Descrição (fonte: revisão do PDM)
				<p>do Zêzere. A leitura da inscrição foi efetuada por António Baião em 1908: "Estes Paços foram do mestre de Christo D. Nuno Rodrigo, filho de Rui Freire de Andrade e de D. Ighes Gonçalves de Souto Maior e foram começados em os cinco dias de Julho, era de mil e quatrocentos annos, quando heram andados do seu mestrado 4 annos, 7 ms. e 26 dias mais, quando reinava em Portugal o mui nobre rei D. Pedro o Primeiro, quando herão andados de seu reinado 5 annos he XLVIII dias mais. Estas letras pintou Gonçalo enreiro, mordomo-mór, chancellor-mór Senhor de Soure."</p> <p>N.º da Carta Arqueológicas - n.º 49</p>
IV	5108	Forno romano	Ferreira do Zêzere	<p>Proteção – inventário            Período – Romano e Medieval Cristão            Processos – 2004/1 (215)</p> <p>Descrições: <i>No termo da vila de Ferreira do Zêzere descobriu-se num outeiro, vestígios do que se julga ter sido uma fortificação romana que terá sido demolida posteriormente. Apareceram neste lugar muitas bases e capitéis de colunas e pedras de cantaria, algumas das quais terão servido para a construção de uma ermida dedicada a São Pedro. Igualmente, em 1876, J. da S. dá notícias da existência de um forno romano, mas não é claro se a descoberta se fez em F. do Zêzere ou em qualquer outro lugar do concelho.</i></p> <p>N.º da Carta Arqueológicas - n.º 23</p>

## 10. ESTRUTURA ECOLÓGICA

Para que a humanização coexista em termos sustentáveis com a paisagem que lhe deu origem, é indispensável preservar o funcionamento dos sistemas ecológicos que lhe estão subjacentes, dos quais o Homem depende quer física, quer psicologicamente. A componente visível destes ecossistemas é constituída por áreas críticas, de maior sensibilidade, onde se deve preservar a renovabilidade dos recursos naturais, nomeadamente o solo, a água, vegetação e a circulação das massas de ar, em condições de qualidade e de modo a serem usufruídos pela comunidade que neles se instala. O conjunto destas áreas constitui a Estrutura Ecológica (EE) da paisagem<sup>11</sup>.

À criação da Estrutura Ecológica, introduz-se o conceito de “*continuum naturale*”, tal como foi consagrado na Lei de Bases do Ambiente. Neste diploma, o art.º 5 define-o como “*o sistema contínuo de ocorrências naturais que constituem o suporte da vida silvestre e da manutenção do potencial genético e que contribui para o equilíbrio e estabilidade do território*”. Isto é, a paisagem no seu todo deverá ser dotada, de forma homogénea, por um sistema constituído por diferentes biótopos e por corredores que os interliguem, representados, quer por ocorrências naturais, quer por espaços existentes ou criados para o efeito, que sirvam de suporte à vida silvestre.

Para o caso em estudo, considera-se indispensável, a definição, na área do PUFZ, duma Estrutura Ecológica que possa assegurar a preservação dos princípios e valores de uma estrutura biofísica básica e diversificada, assumindo esta, sempre que necessário, funções e formas eminentemente urbanas. Pretende-se assim corresponder ao referido «*continuum naturale*» desta feita integrado no espaço urbano.

O estabelecimento da EE, ao nível de um aglomerado urbano, que se pretende diversificar e intensificar tanto quanto possível, tem como base o cumprimento dos seguintes princípios:

- **Conservação das funções dos sistemas biológicos** – o controlo biológico das doenças, a ação filtrante e descontaminante da atmosfera e a criação de bio-indicadores da qualidade do ar;
- **Informação bioquímica** – conservação do potencial de adaptação das espécies ao meio urbano e do desenvolvimento de novas variedades mais resistentes ao seu artificialismo,
- **Equilíbrio ecológico da região** - o controlo dos escoamentos hídricos e atmosféricos;
- **Qualidade da atmosfera urbana** – realça-se a importância da renovação do oxigénio no meio urbano assim como o seu efeito de filtragem e deposição das poeiras existentes no ar;
- **Qualidade do espaço urbano** – os espaços verdes aumentam a diversidade da composição, a diversidade fenológica, da cor, da forma e do movimento;

---

<sup>11</sup> RAPOSO MAGALHÃES, Manuela, “Arquitetura Paisagista, morfologia e complexidade”, Editorial Estampa, Lisboa, 2001

- **Melhoria do conforto bioclimático** – a vegetação controla as temperaturas do ar, reduzindo a sua amplitude; aumenta a humidade relativa; protege dos ventos e as árvores fornecem sombra no Verão e sol no Inverno, no caso das caducifólias;
- **Recreio e lazer da população urbana** – os espaços verdes contribuem para o seu equilíbrio psicofisiológico através da possibilidade de contacto com os fenómenos naturais.

Da análise efetuada ao território em estudo, importa apontar quais as principais potencialidades existentes, de modo a enfatizá-las e exponenciá-las, tal como, apontar as debilidades que o território apresenta, para que a proposta possa contribuir com soluções.

#### **Potencialidades:**

- A presença de algumas linhas de água;
- A significativa componente agrícola e florestal, que envolve o perímetro urbano;
- A presença de interiores de quarteirão e áreas limítrofes com atividade agrícola de subsistência;
- Disponibilidade de área para a criação de um parque urbano;
- O facto de a autarquia considerar prioritário o incremento das zonas verdes e da melhoria do espaço público como fundamental para a qualificação do vila e da vida da população.

#### **Debilidades:**

- A ausência de espaços verdes complementares às áreas edificadas;
- A insuficiência, o carácter residual e sem articulação entre si e a paisagem envolvente, dos espaços verdes associados às novas áreas construídas de carácter residencial;
- A escassez de espaços verdes equipados com dimensão significativa nas zonas sul e poente da Vila.

Em conclusão, o presente Plano de Urbanização aponta para uma definição de estrutura ecológica que integre, não só, os elementos biofisicamente mais interessantes existentes, as linhas de água, algumas áreas agrícolas em zonas férteis, mas também, assegurar a sua continuidade no tecido urbano através da criação de novos espaços verdes, para usos de integração paisagística, recreio e lazer.

### **10.1 A ESTRUTURA ECOLÓGICA DA VILA NO CONTEXTO DA ESTRUTURA REGIONAL DE PROTEÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL**

A elaboração da **Estrutura Ecológica**, no âmbito de um Plano de Urbanização, surge na sequência do que o RJIGT estabelece no artigo 14º (Estrutura Ecológica), no número 3: “os *planos municipais de ordenamento do território estabelecerão, no quadro definido pelos instrumentos de gestão territorial cuja eficácia condicione o*



*respetivo conteúdo, os parâmetros de ocupação e de utilização do solo assegurando a compatibilização das funções de proteção, regulação e enquadramento com usos produtivos, o recreio e o bem estar das populações”.*

O Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio, define o conceito de **Estrutura Ecológica Municipal** e a sua delimitação é prevista no âmbito dos Planos Diretores Municipais:

*“ (...) é identificada e delimitada nos planos diretores municipais, em coerência com a estrutura regional de proteção e valorização ambiental definida nos planos regionais de ordenamento do território e com as orientações contidas nos planos sectoriais que contribuam para os objetivos definidos no número anterior.*

*(...) incide nas diversas categorias de solo rural e urbano com um regime de uso adequado às suas características e funções, não constituindo uma categoria autónoma.”*

Sendo assim, ao nível do PUFZ optou-se simplesmente pela terminologia “**Estrutura Ecológica**” atendendo a que, embora faça parte integrante da estrutura ecológica municipal, corresponde apenas à parte integrada na sede do município (solo urbano) e não à sua totalidade.

Faria, pois, todo o sentido analisar a estrutura ecológica urbana da Vila no contexto, e em articulação, com a Estrutura Ecológica Municipal (EEM), uma vez que dela fará parte integrante. Contudo, a EEM ainda não se encontra definida ao nível da revisão do PDM, pelo que se optou por contextualizar a estrutura ecológica agora delimitada nas diretrizes do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT).

O PROTOVT, no seu Sistema Ambiental, estabelece a delimitação de uma **Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental** (ERPVA). A ERPVA, por seu turno, e conforme detalhadamente analisado, na Adenda à Caracterização e Diagnóstico (Volume I), determina que os PMOT devem “*Fundamentar e demonstrar a articulação e a transposição da ERPVA ao nível das propostas à escala do respetivo plano*”.

A ERPVA constitui uma rede de áreas e corredores organizada de acordo com os objetivos e valores que lhes estão subjacentes, e hierarquizada em três níveis: Rede Primária, Rede Secundária e Rede Complementar e integra as áreas abrangidas por regimes especiais, nomeadamente as áreas de Reserva Ecológica Nacional, da Reserva Agrícola Nacional e o Domínio Hídrico.

A AI do **plano de urbanização** não sobrepõe qualquer componente da ERPVA, no entanto, o PU através da sua proposta de estrutura ecológica, dá seguimento às normas específicas e diretrizes do PROTOVT, nomeadamente:

- *Normas:*

- *1.2 - Integração de áreas que assegurem bens e serviços ambientais necessários ao desenvolvimento das atividades humanas, bem como os recursos fundamentais de solo e água e as áreas de risco natural;*
- *1.3 - Identificação das estruturas ecológicas urbanas integrando um conjunto de áreas verdes diversificadas e conectadas, aproveitando as linhas de drenagem natural, outras áreas com valor natural e cultural e as áreas de proteção a infraestruturas e utilizações conflituosas com a fruição urbana.*
- *Diretrizes:*
  - *“Proteção dos sistemas e processos biofísicos;*
  - *Valorização paisagística e ambiental;*
  - *Promoção de atividades de recreio e lazer em estruturas ligeiras;*
  - *Promoção da realocação dos usos edificados existentes sempre que estiverem em causa a salvaguarda de valores fundamentais.”*

## **10.2 PROPOSTA DE ESTRUTURA ECOLÓGICA**

Uma vez caracterizado o território da AI do PUFZ, sobretudo do ponto de vista biofísico e da paisagem através das análises sectoriais de cada um dos componentes com implicações no ordenamento do território, através da sua sistematização, procedeu-se à delimitação da Estrutura Ecológica da AI.

Para a delimitação da EE foram analisados os seguintes descritores:

- A fisiografia do território: as linhas de água;
- Os espaços verdes existentes e propostos;
- Os espaços de ligação importantes para assegurar corredores.

Em termos hipsométricos, a AI apresenta uma baixa variação, localizando-se a zona mais alta precisamente ao longo ex EN 348. Não se verificam também declives acentuados, pelo que a rede hidrográfica não tem grande expressão.

Por outro lado, Ferreira do Zêzere é uma Vila com um cariz rural, em que se verifica alguma carência de espaços verdes estruturados e de grandes dimensões nas zonas que foram sendo integradas em perímetro urbano (sul e nascente). De salientar, que o parque verde da Quinta do Adro, veio trazer um enorme benefício para colmatar essa carência, nomeadamente, como espaço de proximidade para toda a zona residencial nascente e zona de concentração de novos equipamentos da Vila.

Torna-se assim indispensável que o desenvolvimento da área urbana de Ferreira do Zêzere se oriente cada vez mais segundo um modelo referencial de excelência urbana e ambiental, como já foi sobejamente referido. O sistema de espaços verdes deverá ser entendido como elemento estratégico na função de reequilíbrio e sustentabilidade ambiental, dentro da área urbana, e no enriquecimento e diversificação das relações sociais que um aglomerado urbano pressupõe.

Como se verificou anteriormente, na Vila de Ferreira do Zêzere não se identificaram elementos de paisagem notáveis, nem reconhecidos ao nível da ERPVA. É pois, neste contexto, que se assume a necessidade de criar, quase de raiz, uma estrutura ecológica que traga à Vila um incremento qualificador do seu meio urbano. É sob este princípio que o PUFZ aponta para a definição de uma estrutura ecológica que vai para além do que é tradicionalmente considerado.

São então chamadas à Estrutura Ecológica, não só, as áreas biofísicamente mais interessantes (que são poucas ou de reduzida dimensão), mas também, todo um conjunto de novas áreas, de maior ou menor dimensão, consideradas estruturantes, ou apenas de descompressão e ligação. A diferenciação da sua importância, do ponto de vista ambiental, efetua-se pela sua classificação em estrutura principal, secundária ou de ligação.

Pretende-se, desta forma, estruturar o espaço urbano em função de uma rede qualificada de espaços exteriores, promovendo a propagação dessa rede no tecido urbano incrementando também os espaços verdes destinados ao recreio e lazer.

Considera-se, a estrutura ecológica, dividida em estrutura verde principal, quando apresenta funções de proteção, e estrutura verde secundária quando se distribui numa escala de espaços ajardinados, de maior ou menor dimensão, equipados ou não, praças, etc., que transmite ao cidadão a presença mais próxima e constante de elementos vegetais no aglomerado urbano. A ligação entre estes dois níveis de estrutura verde é, por vezes, assegurada através de alinhamentos arbóreos, que poderão ter a forma de ruas arborizadas, e ainda, por outros espaços que são designados “de ligação”.

Estes espaços de ligação correspondem a algumas situações de corredores, que não são qualificados como espaços verdes, e sobrepõem espaços residenciais existentes ou propostos, e espaços de equipamentos existentes e propostos, bem como todos os espaços canais abrangidos. Não sendo, uma opção prática delimitá-los como novos espaços verdes em virtude do grau de consolidação, no caso do solo urbanizado, ou por se pretender apenas salvaguardar a permeabilidade do solo, foram então considerados como Estrutura Ecológica permitindo estabelecer, em sede de regulamento, um conjunto normativo que tente um melhor enquadramento e salvaguarda da referida “rede verde”.

No caso dos corredores associados a subcategorias de espaço preconiza-se, em sede de regulamento, a substituição de muros e vedações, e a adequação do coberto vegetal e das espécies arbóreas, no sentido de

viabilizar o desejado “*continnum naturale*”, e para as restantes (espaços canais) há apenas que cumprir as disposições regulamentares.

A Estrutura Ecológica corresponde a uma proposta que perspetiva uma situação futura e como tal, existem situações pontuais onde são abrangidos edifícios existentes, embora em número reduzido. Na maioria correspondem a anexos e edifícios em mau estado cujo objetivo é de demolição caso se reúnam condições para tal, outros há que, sendo mais recentes pretende-se que eventuais ampliações sejam efetuadas de forma a não comprometer a EE. Esta situação está devidamente regulamenta.

Alguns espaços verdes não são integrados na EE, por não serem estruturantes ou relevantes em termos de garantir os corredores ou os princípios atrás descritos.

A EE definida resulta assim num total de cerca de 44,8 ha da área do PUFZ, ou seja, cerca de 28,6 % da Solo Urbano.

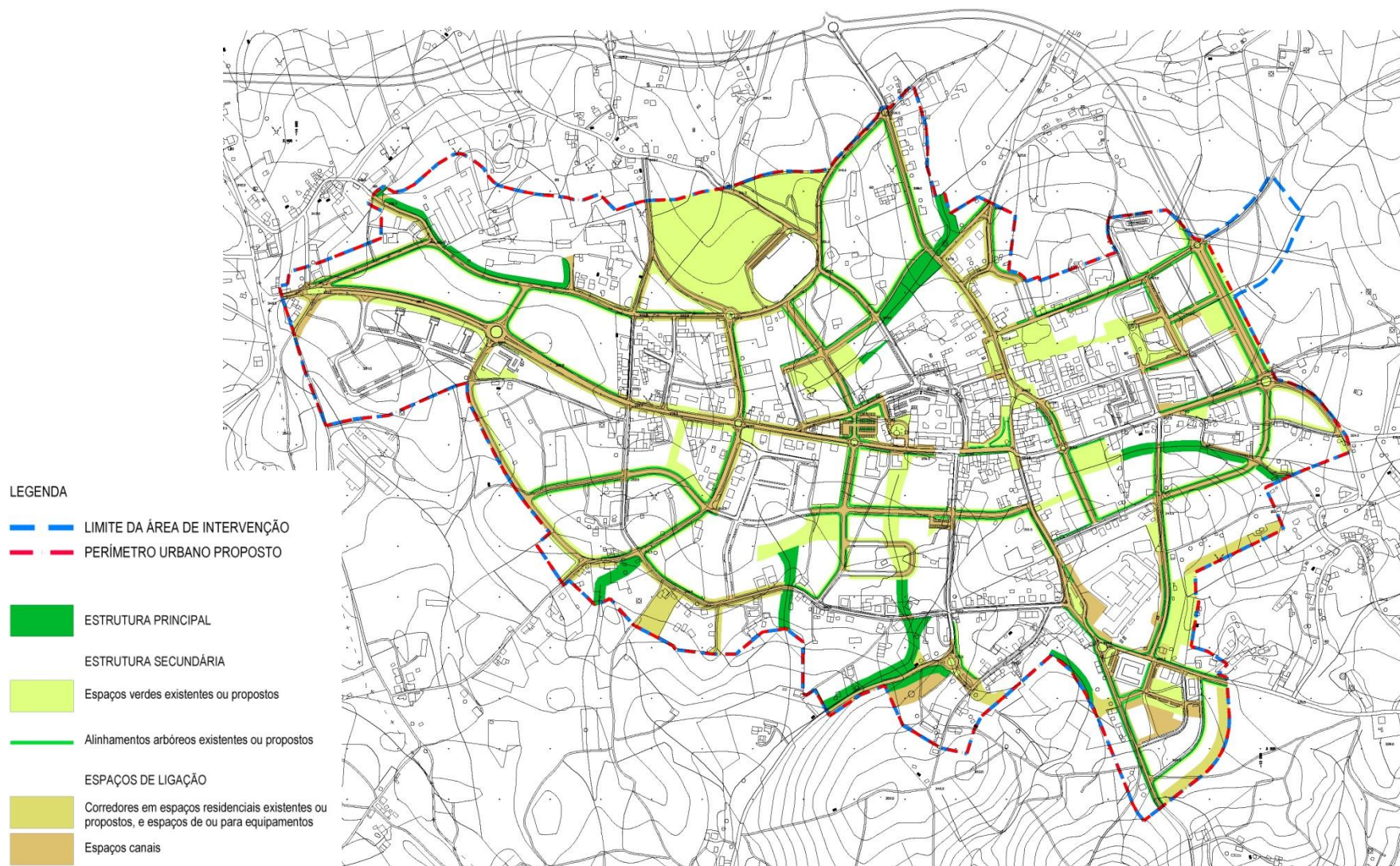
**Quadro 9: Quantificação da estrutura ecológica**

		Hectares	
Estrutura Ecológica	Principal	3,4	
	Secundária (inclui alinhamentos arbóreos)	17,9	
	Espaços de ligação	Corredores em espaços residenciais ou propostos e espaços associados a equipamentos	3,9
		Espaços canais	19,6
	TOTAL		44,8

A Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, apesar de na área do PU não existirem áreas com valor ou potencial natural, aposta claramente num esforço de valorização paisagístico e ambiental da Vila. Essa aposta é visível nas diversas intervenções que têm vindo a ser efetuadas na vila nos últimos anos (criação de espaços de lazer equipados, melhoria das áreas de circulação pedonal, e tratamento do espaço público, cuidados no licenciamento de edifícios impondo regras aos licenciamentos que assegurem o desafogo e qualidade do espaço público). Essa linha de atuação estende-se às propostas do PU, através da criação da referida malha de estrutura verde que aposta em criar uma rede de espaços comunicantes continua que percorre toda a Vila e assegura as ligações ao espaço rural envolvente. Essencial para consistência desta rede com vista à melhoria da qualidade de vida da população é, também, a proposta dos espaços verdes na envolvente do estádio.

No que concerne à paisagem notável assinalada no PROT-OVT, trata-se efetivamente do sistema associado à Serra de Santa Catarina. A Vila e a AI do PUFZ não constituem paisagem notável, mas a sua contiguidade confere-lhe a responsabilidade de qualificação do espaço. Nesse aspeto, a EE do PUFZ, dá os contributos possíveis para a valorização da paisagem urbana, para a criação de espaços verdes e corredores ecológicos de ligação ao meio envolvente e para a redução do impacto visual do edificado na paisagem.

Figura 9: Estrutura Ecológica (sem escala)



### Tratamento dos espaços verdes

As propostas ao nível do tratamento dos espaços verdes integrantes da estrutura ecológica que se apresenta, bem como de outras que venham a ser implementadas na sequência de planos de pormenor, operações urbanísticas ou de iniciativa municipal, passam pela sugestão de exemplares vegetais a utilizar, dando-se preferência às espécies naturalizadas da região, tendo em conta a localização da área em estudo no que diz respeito às principais formações vegetais de Portugal continental. Assim, e segundo Cabral e Telles (1960), Ferreira do Zêzere abrange a formação vegetal do “Carvalho da Zona Temperada Húmida”. Como tal, as espécies vegetais sugeridas são:

- Árvores: Carvalho roble (*Quercus robur*), Carvalho negral (*Quercus pyrenaica*), **Sobreiro (*Quercus suber*)**, Azereiro (*Prunus lusitanica*), Catapereiro (*Pirus communis* ssp. *piraster*), Bordo (*Acer pseudoplatanus*), Medronheiro (*Arbutus unedo*), Aderno (*Phillyrea latifolia*) e **Pinheiro manso (*Pinus pinea*)**, **Cupressos (*Cupressus* ssp)** e **Freixo (*Fraxinus angustifolia*)**;
- Arbustos: Avelaia (*Corylus avelana*), Abrunheiro bravo (*Prunus spinosa*), Azevinho (*Ilex aquifolium*), Pilriteiro (*Crataegus monogyna*), Giesteira (*Cytisus striatus*), Giesteira das vassouras (*Cytisus scoparius*), Amieiro negro (*Rhamnus frangula*), Folhado (*Viburnum tinus*), Teixo (*Taxus baccata*) e Roseira (*Rosa canina*).

As espécies indicadas são espécies adaptadas às condições edafoclimáticas locais, necessitando por isso de menos manutenção em termos de espaços exteriores. Poderão ainda ser usados outros exemplares vegetais ornamentais, desde que adequados às condições edafoclimáticas locais.

Entenda-se que nas espécies arbóreas elencadas constam também as espécies preconizadas no PROF (salientadas a negrito) que se consideraram adequadas para utilização em meio urbano.

Salienta-se ainda que as espécies arbóreas escolhidas devem ser aquelas que, em adultas, apresentem um porte médio ou grande, devendo ser sempre complementada com espécies arbustivas e herbáceas em subcoberto, de variadas dimensões.

## 11. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

O Programa de execução, apresentado em documento separado, contempla as intervenções que a Câmara Municipal considera essenciais para o horizonte do PUFZ, sem prejuízo de outras que irão necessariamente desenvolver-se.

Para efeito da execução do Plano, no presente relatório identificam-se as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução necessárias para cobrir o solo urbanizável com dimensão suscetível de ser previamente objeto de planeamento mais detalhado.

### 11.1 UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

O D.L. n.º 69/90, de 2 de março, definia as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) como componentes que *“demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência e que, eventualmente, correspondem a subáreas de classes de uso com o respetivo programa diferenciado de desenvolvimento, para ser tratado a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução”*.

Segundo o RJIGT, o PU dispõe sobre *“a delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão”*.

De acordo com o Decreto Regulamentar n.º 9/2011, de 29 de maio, entende-se por:

- Unidade de Execução:

#### Definição

Uma unidade de execução é uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial.

#### Notas complementares

As unidades de execução são delimitadas pela câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, podendo corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por um plano de pormenor ou a parte desta área.

A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a identificação de todos os prédios abrangidos.

A delimitação de unidades de execução pode ocorrer no solo urbanizado (para efeitos de realização de operações de reabilitação, renovação ou reestruturação urbana) ou no solo urbanizável, para efeitos de expansão urbana (em sentido material).





- Unidade Operativa de Planeamento e Gestão:

Definição

Uma unidade operativa de planeamento e gestão é uma porção contínua de território, delimitada em plano director municipal ou plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas.

Notas complementares

A delimitação das unidades operativas de planeamento e gestão deve ser acompanhada do estabelecimento dos respectivos objectivos bem como dos termos de referência para a elaboração de planos de urbanização, planos de pormenor ou para a realização de operações urbanísticas, consoante o caso.

O plano director municipal deve ainda estabelecer os indicadores e parâmetros de natureza supletiva, aplicáveis nas áreas a sujeitar a plano de urbanização ou de pormenor durante a ausência destes.

As unidades operativas de planeamento e gestão são referidas no programa de execução do plano, com remissão expressa para os objectivos e os termos de referência acima mencionados.

Com vista à programação do solo urbanizável, conforme previsto na legislação em vigor, e tendo em conta que a AI integra algumas áreas desocupadas, sentiu-se a necessidade de cobrir o território correspondente aos espaços urbanizáveis, com unidades operativas de planeamento e gestão ou unidades de execução, sem prejuízo de outras que venham a ser implementadas (ver Figura 13).

A ocupação e transformação desse território deve, assim, ser antecedida da elaboração de instrumentos de gestão territorial ou operações urbanísticas que podem corresponder a:

- Plano de Pormenor;
- Unidade de execução.

Prevê-se um conjunto de objetivos programáticos genéricos para a transformação do solo urbanizável em solo urbanizado, que deve processar-se da seguinte forma:

- De forma programada e estruturada, nomeadamente ao nível das infraestruturas, dos espaços residenciais, dos serviços, do comércio, dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização coletiva, promovendo situações de continuidade urbana;
- Ao nível do edificado, deve ser definido, para cada edifício, número de pisos máximo, tipologia habitacional e de construção, usos, polígonos de implantação, alinhamentos, recuos e afastamentos obrigatórios, e reparcelamento;

- Integrar convenientemente os espaços verdes e os espaços de uso especial, assim como a rede viária, previstas neste Plano;
- Os espaços verdes devem ser devidamente tratados e programados para proteção, enquadramento, ou lazer e recreio da população, conforme definido pelo PUFZ;
- Incentivar a criação de novos espaços verdes de proximidade na sequência de novos loteamentos, operações de reparcelamento, ou obras de impacte semelhante a um loteamento;
- Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno para minorar os volumes de aterro e escavação;
- Valorizar a componente natural e a preservação das espécies autóctones e introdução de vegetação;
- Definir malhas viárias coerentes e devidamente estruturadas, corretamente articuladas com a rede viária estruturante, promovendo soluções de continuidade e fluidez, procurando integrar-se na topografia do terreno para evitar grandes modelações;
- Ao nível da rede viária, os traçados devem ser devidamente enquadrados, visando a diminuição dos impactos negativos que, por vezes, estas infraestruturas representam para a paisagem urbana, nomeadamente ao nível do conforto visual e sonoro, e atenuando o efeito de barreira;
- Contemplar ciclovias que percorram as principais áreas funcionais da vila;
- Contemplar as soluções adequadas à melhoria da acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada ao meio edificado e aos transportes públicos;
- Elaborar os estudos acústicos necessários para garantir a qualidade do ambiente sonoro.

Estas UOPG deverão fornecer indicadores mais pormenorizados e definir a implantação e imagem pretendidas para as áreas assinaladas, permitindo ao Município a criação de uma estrutura de gestão urbanística por unidades de território.

#### **11.1.1 Identificação e programação**

São, então, previstas as seguintes UOPG, delimitadas na Planta de Zonamento, para as quais se sistematizam os principais objetivos específicos.

- UOPG 1 - Zona Norte;
- UOPG 2 - Zona Sudoeste;
- UOPG 3 - Zona Sudeste;

### UOPG 1 - Zona Norte (9,5 ha)

O estudo desta UOPG visa a ocupação de uma área que envolve a entrada norte da Vila, que segundo o PDM em vigor, é maioritariamente classificada como solo rural, passando na proposta PU a ser integrada em solo urbano como Espaços residenciais existentes (Espaços consolidados e Espaços a consolidar de tipo I), Espaços residenciais propostos (Espaços residenciais de baixa densidade), Espaços verdes de proteção, Espaços verdes para enquadramento e Espaços canais (sistema primário e terciário).

Salienta-se o facto de esta área apresentar uma localização estratégica para o desenvolvimento da Vila, envolvendo a acessibilidade e enquadramento do futuro parque urbano e permitindo a qualificação dos acessos ao centro da Vila (entrada norte e via que a limita a UOPG a sul, ao longo do corredor verde, e que constitui hoje uma das vias de saída do centro a necessitar urgentemente de obras de reperfilamento. Esta UOPG, integra o espaço urbanizado consolidado a nascente da entrada norte, promovendo uma abordagem integrada em torno desta via.

Os objetivos para a elaboração deste estudo são:

- Definir o desenho urbano das áreas não ocupadas em articulação com a reconversão da propriedade cuja utilização atual se relaciona com a atividade pecuária, e com os Espaços verdes existentes, na envolvente, e propostos;
- Definir as condições necessárias para a colmatação dos Espaços a consolidar e a salvaguarda das áreas afetadas à Estrutura ecológica definidas no PUFZ;
- Garantir a acessibilidade e a articulação com o centro da vila, equipamentos e parque urbano.

**Quadro 10: Quantificação da UOPG 1 e cálculo do respetivo IMU**

UOPG 1		Área a considerar (m <sup>2</sup> )	Capacidade edificatória (m <sup>2</sup> de construção resultante da aplicação do índice)	IMU
Espaços residenciais existentes - consolidados	14050,91	72030,42	9533,03	0,1323
Espaços residenciais existentes - a consolidar tipo I	9461,10			
Espaços residenciais propostos de baixa densidade	47665,13			
Espaços verdes propostos de proteção	2847,89			
Espaços verdes propostos de enquadramento	6753,89			
Espaço canal	14763,51			
Total (m <sup>2</sup> )	95542,43			

### UOPG 2 - Zona Sudoeste (11,5 ha)

Esta UOPG, à semelhança da UOPG 1, também abrange algumas áreas reclassificadas de solo rural, conforme PDM em vigor, para solo urbano, embora essa reclassificação vise a integração de edificação habitacional recente, em solo urbano, deve-se essencialmente à reestruturação da rede viária.

Localizada a poente da Vila, esta área encontra-se parcialmente descomprometida, oferecendo a possibilidade de criar espaços coerentes e pensados de raiz como um todo hierarquizado e funcional. A área abrangida por esta unidade encontra-se beneficiada por importantes vias integrantes do sistema primário e secundário da rede viária estruturante do plano.

A área em causa está qualificada como Espaços residenciais existentes (Espaços consolidados e Espaços a consolidar de tipo I), Espaços residenciais propostos (Espaços residenciais de baixa densidade), Espaços verdes para enquadramento, Espaços verdes de recreio e lazer e Espaços canais.

Os objetivos para a elaboração do seu estudo são:

- Definir o desenho urbano das áreas não ocupadas em articulação com os Espaços consolidados e os Espaços a consolidar de tipo I;
- Definir as condições necessárias para a colmatação dos Espaços a consolidar de tipo I e a salvaguarda das áreas afetadas à Estrutura ecológica definida no PUFZ.

**Quadro 11: Quantificação da UOPG 2 e cálculo do respetivo IMU**

UOPG 2		Área a considerar (m <sup>2</sup> )	Capacidade edificatória (m <sup>2</sup> de construção resultante da aplicação do índice)	IMU
Espaços residenciais existentes - consolidados	10723,98	73662,85	8615,07	0,1170
Espaços residenciais existentes - a consolidar tipo I	12002,18			
Espaços residenciais existentes - a consolidar tipo II	18821,19			
Espaços residenciais propostos de baixa densidade	43075,33			
Espaços de uso especial propostos - equipamentos	2209,93			
Espaços verdes propostos de enquadramento	7697,59			
Espaços verdes propostos de recreio e lazer	3379,70			
Espaço canal	17300,30			
Total (m <sup>2</sup> )	115210,20			

### UOPG 3 - Zona Sudeste (15,0ha)

A área correspondente a esta UOPG assume, pela sua localização, grandes potencialidades do ponto de vista urbanístico, uma vez que corresponde a uma zona de transição, entre o centro da Vila e a periferia nascente do perímetro urbano proposto.

A elaboração deste estudo visa a conceção geral de uma área composta por Espaços residenciais existentes (Espaços consolidados e Espaços a consolidar de tipo I e II), Espaços residenciais propostos (Espaços residenciais de média e de baixa densidade), Espaços verdes de proteção, Espaços verdes para enquadramento, Espaços verdes de recreio e lazer e Espaços canais (sistema primário e secundário).

A estruturação da área em causa pode assim, incentivar a dinâmica construtiva nesta parte do aglomerado.

Os objetivos para a elaboração do seu estudo são:

- Definir o desenho urbano das áreas não ocupadas em articulação com os Espaços consolidados e os Espaços a consolidar de tipo I e II, os Espaços de e para equipamentos e o conjunto de Espaços verdes propostos;
- Definir as condições necessárias para a colmatação dos Espaços a consolidar de tipo I e II e a salvaguarda das áreas afetas à Estrutura ecológica definida no PUFZ;
- Os Espaços verdes de proteção devem assegurar a continuidade com os Espaços verdes para enquadramento e os Espaços verdes de recreio e lazer, por meio de caminhos pedonais e/ou cicláveis naturalizados.

**Quadro 12: Quantificação da UOPG 3 e cálculo do respetivo IMU**

UOPG 3		Área a considerar (m <sup>2</sup> )	Capacidade edificatória (m <sup>2</sup> de construção resultante da aplicação do índice)	IMU
Espaços residenciais existentes - consolidados	2944,37	116511,24	21677,34	0,1861
Espaços residenciais existentes - a consolidar tipo I	12234,21			
Espaços residenciais existentes - a consolidar tipo II	13504,79			
Surbanizado de uso especial-Equipamentos	4918,88			
Espaços residenciais propostos de média densidade	17419,02			
Espaços residenciais propostos de baixa densidade	43065,40			
Espaços de uso especial propostos - equipamentos	2153,71			
Espaços verdes propostos de proteção	4680,03			
Espaços verdes propostos de enquadramento	10387,01			
Espaços verdes propostos de recreio e lazer	13475,51			
Espaço canal	25330,56			
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>150113,48</b>			

### 11.1.2 Outros espaços urbanizáveis

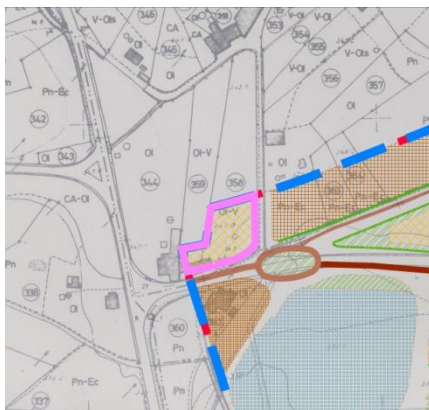
Para além dos Espaços urbanizáveis abrangidos pelas UOPG atrás identificadas, existem ainda outras situações que, embora decorram da mesma reclassificação do solo, não estão integradas em unidades UOPG, devido às suas características cadastrais ou às respetivas áreas quantificáveis de reduzida dimensão.

No caso da área do PU, existem três situações deste tipo:

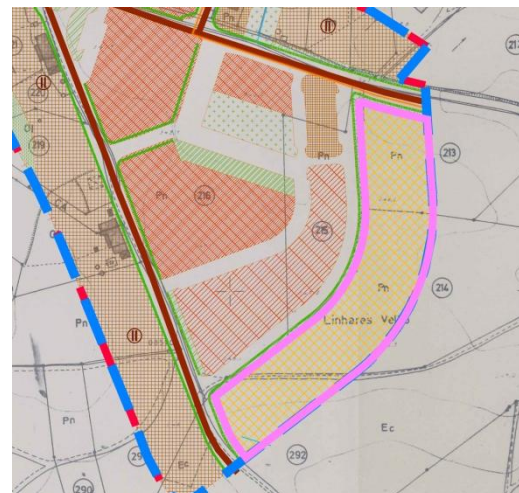
- Uma, corresponde essencialmente a um prédio localizado à entrada da vila, a ponte, na Congeitaria, totalmente integrado em perímetro urbano. De acordo com os parâmetros de edificabilidade estabelecidos, esta propriedade não tem área suficiente, nem características que viabilizem uma operação de loteamento, mas apenas uma edificação (Figura 10).

- A outra, corresponde à faixa localizada a sul/sudeste do Centro de saúde, em Linhares Velho, com uma área que não chega a 2 ha, e que, de acordo com a planta de cadastro, tem 3 proprietários. Relativamente a esta, e porque a sua cartografia já orienta as futuras implantações, e porque a rede viária está perfeitamente desenhada, considera-se que os proprietários poderão proceder à elaboração de projetos de loteamento ou de construção, ou então, se preferirem, ou a Câmara entender necessário, poderá ser constituída uma unidade de execução. No entanto, não se considera crucial para a implementação do PU (Figura 11);
- A última situação, corresponde a duas pequenas manchas, localizadas a nascente do Edifício sociocultural, cujo desenho urbano já está predefinido no PU, não sendo imprescindível o seu estudo no âmbito de uma UOPG (Figura 12).

**Figura 10: Espaço residencial proposto, na Congeitaria (polígono de cor rosa)**



**Figura 11: Espaço residencial proposto, em Linhares Velho (polígono de cor rosa)**



**Figura 12: Espaços residenciais propostos, em Santa Margarida (polígonos de cor rosa)**



## 11.2 EXECUÇÃO

A transformação do solo estabelecida pelo PUFZ pode decorrer da elaboração de planos de pormenor, de operações urbanísticas ou da delimitação de unidades de execução.

No entanto, verificando-se que as UOPG 1, 2 e 3 são áreas livres de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, entende-se que não se deve condicionar a sua ocupação à elaboração de PMOT, designadamente a planos de pormenor. Assim sendo, a Câmara pode recorrer à constituição de unidades de execução, a estudar por si ou por promotores privados, salvaguardando os objetivos estabelecidos pelo PUFZ.

Salienta-se que o PUFZ não condiciona em caso algum, a edificação nas áreas urbanizáveis, à elaboração dos estudos supra, desde que os respetivos prédios confinem com arruamentos já existentes e infraestruturados.

## 11.3 SISTEMAS DE EXECUÇÃO

Os sistemas de execução a utilizar pela Câmara Municipal no âmbito da gestão urbanística das áreas integradas nas UOPG são os previstos no RJGT:

- O sistema da compensação, ou seja, por promoção individual de licenciamento com administração direta da Câmara Municipal;
- O sistema da cooperação, de promoção municipal com a cooperação dos particulares interessados;
- O sistema da imposição administrativa, de promoção municipal, atuando diretamente ou mediante concessão de urbanização.

A definição do sistema para cada UOPG ocorrerá mediante o conhecimento/informação da Câmara sobre os diversos proprietários envolvidos, e da sua recetividade à operação.

## 11.4 MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO

Este Plano define, apoiando-se na legislação em vigor, que os mecanismos de perequação são apenas aplicados em planos de pormenor e unidades de execução, em todas as situações em que as respetivas propostas introduzem desigualdade entre os proprietários dos terrenos abrangidos pelos estudos, recorrendo-se aos mecanismos já previstos [alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 138º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.

As UOPG definidas integram solo urbanizado e solo urbanizável. No que se refere ao primeiro, as intervenções estão apenas sujeitas ao disposto no regulamento para as respetivas categorias e/ou subcategorias. Quanto ao solo urbanizável, optou-se por definir em sede de regulamento, **índices médios de utilização (i.m.u.)** ponderados. Estes índices consideram a aplicação dos índices de utilização à área de solo que cada categoria

representa no global da UOPG, excluindo as áreas em solo urbanizado. Nessa ponderação, são incluídas também todas as áreas afetas a espaços verdes e de equipamentos propostas.

Segundo o artigo 138º do RJIGT, o recurso ao estabelecimento do índice médio de utilização tem sempre de ser combinado com a previsão de uma área de cedência média.

Atendendo às características das áreas abrangidas pelas UOPG, o presente PU define em regulamento o **i.m.u** para cada UOPG, e determina que a área de cedência média deve ser obtida segundo os critérios de dimensionamento dos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, e em respeito pelas orientações constantes na planta de zonamento e no regulamento. A afetação de outras áreas para circulação e estacionamento, para além das que estão desenhadas na planta de zonamento não é, de um modo geral, definida, uma vez que se considera que os valores a propor deverão ser os decorrentes das necessidades propostas em cada estudo, e têm que dar cumprimento às disposições específicas também constantes no Regulamento.

## **11.5 PLANEAMENTO DOS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**

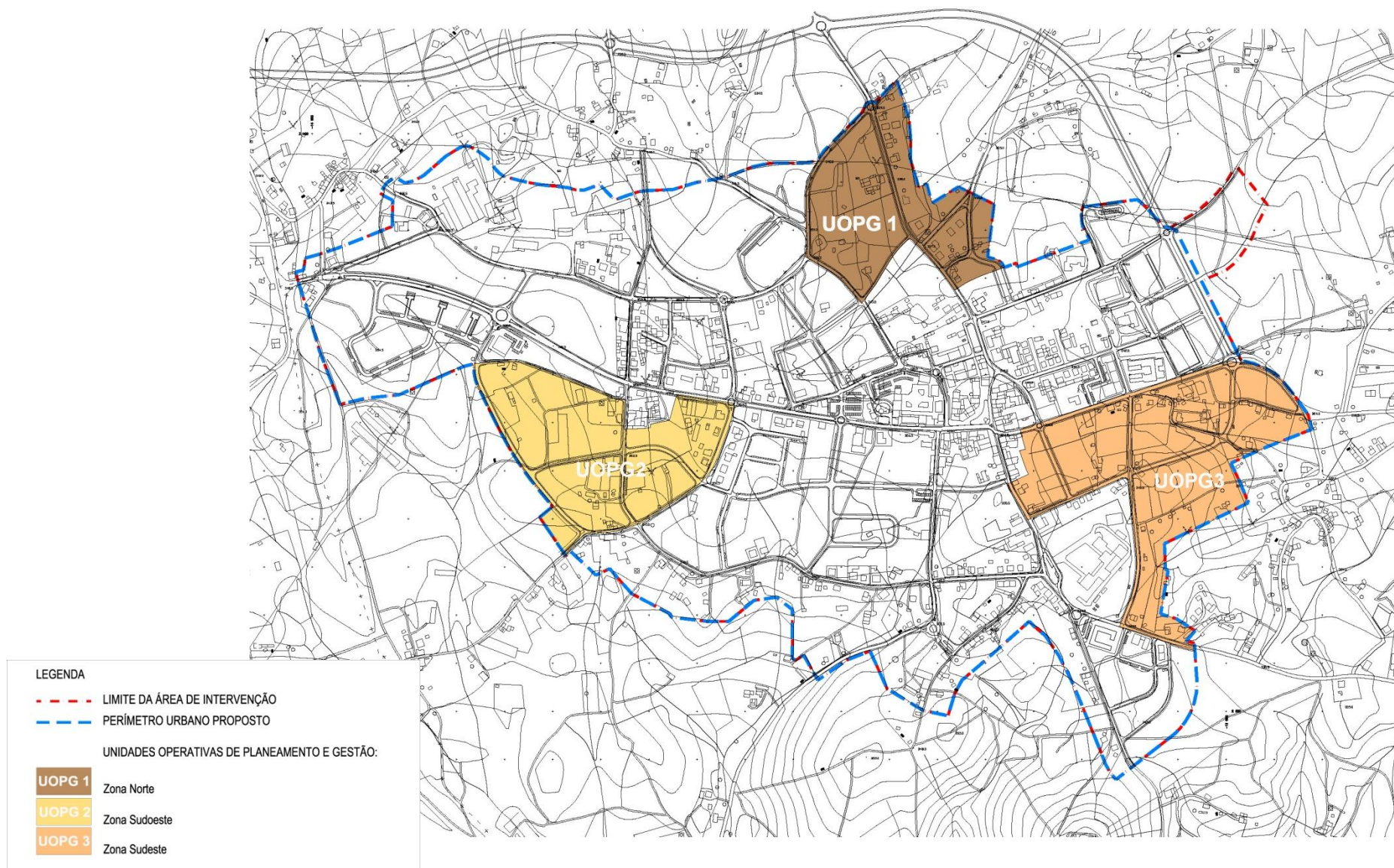
A definição de valores mínimos dos parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, de equipamentos e de infraestruturas viárias, no âmbito dos projetos de loteamento, reveste-se de uma importância fulcral na garantia de adequabilidade e da qualidade destes espaços e infraestruturas à população a que se destinam.

A Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, veio substituir a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro, que estipula parâmetros mínimos de referência para o dimensionamento destes aspetos, atendendo ao tipo de ocupação do espaço. A nova portaria mantém no essencial os valores estipulados na portaria que veio substituir.

Não se pretendendo alterar os parâmetros mencionados para o cálculo e definição das áreas a afetar a esta matéria a aplicar nos projetos de loteamento para o solo urbanizável, não é feita qualquer proposta nesse sentido, à exceção do incremento de alguns parâmetros relativos a estacionamento, bem como à salvaguarda da impossibilidade de garantia dos parâmetros estabelecidos na portaria em solo urbanizado, onde não seja possível a sua aplicação.



Figura 13: Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) (sem escala)



## 12. ARTICULAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO COM PLANOS DE HIERARQUIA SUPERIOR

O enquadramento da AI nos instrumentos de gestão territorial (IGT) que regem o seu ordenamento territorial, ou outros planos e estudos que de alguma forma influenciaram as propostas desenvolvidas, já se efetuou na adenda aos estudos de caracterização (Volume I), apresentando-se neste relatório apenas a articulação e a compatibilização das propostas do Plano com os mesmos.

De acordo com o art.º 74º do RJIGT, “*A elaboração de planos municipais de ordenamento do território obriga a identificar e a ponderar, nos diversos âmbitos, os planos, programas e projetos com incidências na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações.*”

Este capítulo visa estabelecer apenas a comparação entre as propostas do PU e as orientações de alguns Planos de hierarquia superior, nomeadamente os seguintes:

- Plano de Bacia Hidrográfica do Tejo e Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica do Tejo;
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo;
- Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT);
- Plano Diretor Municipal em vigor (PDM), que se encontra atualmente em revisão.
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;

Por outro lado, chama-se a atenção para o facto de as escalas de trabalho dos planos referidos serem bastante distintas da do PU pelo que, qualquer análise cartográfica, com os planos regionais, sectoriais ou especiais, só pode ser efetuada de forma esquemática, assumindo-se esses planos como modelos territoriais e não como instrumentos de classificação e qualificação do solo.

Mesmo ao nível da articulação com os planos municipais, há que ter em consideração o facto de se estar a efetuar comparações entre a escala 1:25000 e 1:2000, traduzindo-se em frequentes dúvidas de interpretação e imprecisões por todos reconhecidas.

### 12.1 PLANO DE BACIA HIDROGRÁFICA DO TEJO E PLANO DE GESTÃO DA BACIA HIDROGRÁFICA DO TEJO

Apesar de não se considerar ser a escala do Plano de Urbanização a mais adequada à definição de medidas de preservação e valorização dos recursos hídricos num contexto tão alargado como é o destes planos, dada a reduzida área de abrangência do Plano no contexto global do sistema, é certo que todos os instrumentos de planeamento devem procurar seguir as orientações emanadas no PBH, contribuindo para a salvaguarda dos

recursos hídricos. Acresce o facto de Ferreira do Zêzere estar muito próximo da albufeira do Castelo de Bode, tornando acrescidas as preocupações com o equilíbrio hídrico desta sub bacia.

Tendo presente o princípio da salvaguarda dos recursos hídricos, bem como os objetivos e princípios destes planos associados à Bacia Hidrográfica do Tejo suscetíveis de ser aplicados à escala do PU, e já identificados na caracterização e diagnóstico, pode afirmar-se que a Proposta de Zonamento e o Regulamento permitem ir ao encontro dos mesmos através:

- Da definição de um perímetro urbano que aposta na nucleação da Vila, e numa ocupação com densidades controladas no sentido de evitar um excessivo aumento da construção e conseqüente sobrecarga sobre as redes e os recursos hídricos;
- Da definição de uma estrutura ecológica coerente e que promove a salvaguarda das linhas de água essenciais para o equilíbrio hídrico da região;
- Da definição de redes de drenagem de águas residuais e pluviais adequadas à ocupação existente e prevista;
- Da definição de uma rede de abastecimento de água adequada às necessidades de desenvolvimento, sempre na perspetiva de adotar soluções sustentáveis;
- Da proteção da captação existente, apesar de atualmente inativa para o abastecimento de água.

## **12.2 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO RIBATEJO**

Quanto ao Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo (PROF Ribatejo), mais uma vez se trata de um plano de âmbito regional, cuja aplicação a um plano de urbanização não é direta, tanto mais que, no caso vertente, o PU visa integralmente uma área urbana.

No entanto, e tal como foi referido a propósito da caracterização e diagnóstico, embora se trate de um plano cujos objetivos se destinam ao solo rural e especificamente ao ordenamento florestal e proteção da floresta, existem sempre princípios de atuação suscetíveis de ser considerados mesmo no PU, na ótica de existir continuidade territorial e o solo urbano não ser entendido como uma rutura do solo rural.

Neste sentido, entende-se que a proposta ora apresentada vai ao encontro das principais preocupações patentes no PROF, podendo constatar-se, em particular, que a definição dos espaços verdes e da estrutura ecológica, bem como a regulamentação do PU, prevê a prossecução dos objetivos do PROF Ribatejo para a sub-região homogénea da “Floresta dos Templários”.

Salientam-se os aspetos consagrados no PUFZ que dão resposta aos objetivos do PROF:

- No Solo Rural não é permitida qualquer edificação para além das que respeitam ao programa de um cemitério. Ainda assim, convém referir que as áreas de solo rural integradas na AI do PUFZ são residuais e correspondem apenas a um espaço destinado a equipamento compatível com o solo rural.
- No Solo Urbano:
  - Foram identificadas as linhas de água com importância para o equilíbrio hídrico da zona, no sentido de salvaguardar as que estão em bom estado e recuperar as restantes. Todas foram integradas em zonas verdes e em estrutura ecológica, para as quais o regulamento estabelece medidas adequadas;
  - No relatório são indicadas as espécies arbóreas a utilizar, contemplando as espécies identificadas pelo PROF que podem ser utilizadas em meio urbano;
  - Nas áreas verdes de maiores dimensões, na zona norte da Vila de Ferreira do Zêzere, o PU preconiza soluções que, de alguma forma, darão continuidade à paisagem rural/florestal contígua, desde que salvaguardados os aspetos essenciais da prevenção e combate a incêndios.

Relativamente à perigosidade de incêndio, verificou-se que as áreas reclassificadas de solo rural para solo urbano, não se encontravam em classes de perigosidade de incêndio alta, ou muito alta. São ainda propostas medidas adicionais de proteção contra incêndios no solo urbano (em espaços verdes e em espaços urbanizáveis) contíguos a áreas florestais em solo rural.

Por último, pode dizer-se que alguns dos objetivos do PROF, foram tomados em consideração como objetivos estratégicos para o desenvolvimento do município e que têm implicações nas propostas para a Vila, enquanto sede do município. Não são propriamente implicações diretas no zonamento, mas sim no tecido económico e social, na perspetiva da formação da população, nas oportunidades de emprego com a criação de novas empresas e serviços ligados ao ramo do turismo do lazer e da divulgação do produto local. Neste sentido, o PU entende que Ferreira do Zêzere, potenciando a designação da sub-região “**Floresta dos Templários**”, deve apostar:

- Numa eficaz gestão florestal, com vista à valorização da floresta de produção; e, paralelamente,
- Na floresta como espaço de lazer e recreio, numa perspetiva de uma floresta vivida e em simultâneo vigiada, ou seja, pode a vertente do lazer contribuir para a limpeza e vigilância, duas mais-valias na prevenção de incêndios.

### 12.3 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO

Enquanto no Volume I do PUFZ se contextualizou a AI no Modelo Territorial do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo, identificando-se as normas e diretrizes que, de algum modo, poderiam nortear o desenvolvimento das propostas do presente plano, pretende-se agora, em sede de relatório de proposta, verificar de que forma as mesmas foram tidas em consideração. Neste sentido, optou-se por sistematizar nos quadros que se seguem a relação entre os aspetos e orientações essenciais do PROTOVT e as opções e propostas do PU.

Enquadramento no âmbito das orientações por sistemas	
<p>A proposta do PU contextualiza-se no <b>Modelo Territorial</b> do PROTOVT seguindo os princípios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Do aproveitamento das características e potencialidades específicas da subunidade em que se insere;</li> <li>• Do enquadramento nas oportunidades globais identificadas pelo exercício de cenarização efetuado pelo PROTOVT,</li> <li>• Estabelecimento de interação regional e afirmação externa.</li> </ul>	
Segundo o PROTOVT	A proposta do PU
<p><b>A. Sistema urbano e a competitividade</b></p> <p>Ferreira do Zêzere é considerado hierarquicamente como <u>Centro Urbano Complementar</u>, aos quais cabe o papel de fornecer um <i>"leque de funções urbanas pouco diversificado, mas fundamental na sustentação da coesão territorial e na consolidação das redes de proximidade."</i></p> <p>O principal centro de hierarquia superior com o qual Ferreira do Zêzere estabelece relações de maior proximidade é <u>Tomar</u>, e através desta procura posicionar-se e estabelecer relação com o <u>Subsistema Urbano do Médio Tejo</u>, e com o <u>Eixo Urbano de conectividade a Norte</u>.</p> <p>Ferreira do Zêzere poderá posicionar-se no <u>Eixo Estratégico 4: Descobrir as novas ruralidades</u>. Segundo o PROTOVT, a <i>"ideia das novas ruralidades assenta, pois, na capacidade de harmonizar a competitividade com a multifuncionalidade nos espaços rurais; estes hoje incorporando elementos e características do urbano"</i>.</p> <p>Ferreira do Zêzere surge apenas no <u>nível 3 das centralidades urbano-turísticas</u>, significando que, apenas é considerado como centro urbano de apoio ao turismo e ao lazer local. Porém, nesta área territorial são admitidas todas as tipologias de espaços turísticos, abrindo assim um leque variado de oportunidades. No entanto, o PROTOVT privilegia, claramente, o desenvolvimento de atividades de Turismo no Espaço Rural (TER), de turismo de Natureza (TN), o Turismo de Habitação (TH), os Parques de Campismo e Caravanismo (PCC), bem como, os estabelecimentos hoteleiros isolados.</p> <p>No domínio <u>Agricultura e Florestas</u>, Ferreira do Zêzere integra a área de desenvolvimento <u>Floresta de Produção e Olivicultura</u>, uma das 7 Áreas de Desenvolvimento Agrícola e Florestal em que se</p>	<p>Do ponto de vista estratégico e estendendo-se a todo o território municipal, o PU aponta para o <u>Turismo, Lazer e Cultura</u> e para o sector da <u>Agricultura e Floresta</u> como alavancas de desenvolvimento.</p> <p>O PU orienta o município no sentido de apostar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Numa gestão do pinhal e do eucaliptal de forma planeada e adequada às orientações do Plano Florestal, adotando uma visão de floresta diversificada, com espaços florestais estabilizados e explorados de forma sustentável, preparados para alcançar objetivos de gestão multifuncional;</li> <li>• Numa utilização da floresta como espaço de lazer e recreio, nomeadamente na implementação de percursos que incluam pontos notáveis associados a zonas de descanso e/ou contemplação de vistas;</li> <li>• Em explorar a aptidão olivícola posicionando-se no contexto das zonas de Denominação de Origem Protegida (DOP), nomeadamente Azeite do Ribatejo Norte;</li> <li>• Em explorar o potencial de produção vitícola com o objetivo de alcançar a designação de Denominação de Origem Controlada (DOC);</li> <li>• Em promover e criar incentivos para a manutenção e melhoria das unidades turísticas existentes, bem como tentar captar novos investimentos para se posicionar no mapa dos destinos turísticos do interior;</li> <li>• Em estabelecer relações com outros centros urbanos envolventes, ao nível dos pontos de interesse turístico, do comércio, dos serviços e dos equipamentos.</li> </ul> <p>As propostas de zonamento do PU e respetiva regulamentação asseguram o espaço necessário para acolher, de forma equilibrada, o leque de funções urbanas necessárias para que este Centro Urbano Complementar possa incorporar os equipamentos, áreas turísticas de carácter urbano, espaços verdes, infraestruturas, habitação, comércio e serviços, desempenhando de forma adequada a sua função territorial, e estabelecendo uma correta relação com os outros centros urbanos e turísticos da região.</p>

subdivide a região.	
Segundo o PROTOVT	A proposta do PU
<p><b>B. Sistema Ambiental</b></p> <p>O PROTOVT preconiza a identificação dos recursos e valores naturais mais significativos e, quando ocorrem valores ambientais e paisagísticos mais significativos, o território é integrado na Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA).</p> <p>O PROTOVT preconiza a análise e identificação de riscos.</p>	<p>Na área de intervenção não existem recursos e valores naturais notáveis que tenham sido integrados na ERPVA pelo PROTOVT. No entanto, esses valores existem no Concelho. Este último aspeto conjugado com o facto de se tratar da sede do Município que, por sinal, é considerado um centro urbano de apoio ao turismo e ao lazer local, determinaram uma responsabilidade acrescida na definição da estrutura de espaços verdes, nomeadamente de utilização pública, na ótica da melhoria da qualidade de vida da população e de visitantes. Esta temática encontra-se detalhada nos capítulos 7 e 10 deste relatório. No capítulo 7 a propósito das categorias funcionais do solo urbano, e no capítulo 10 no contexto da estrutura ecológica.</p> <p>Quanto aos riscos, foi também uma matéria aprofundada no PU, quer ao nível da caracterização, quer do cruzamento de eventuais riscos com as propostas (ver capítulo 2 da Adenda aos estudos de Caracterização no Volume I e capítulo 4 do presente relatório).</p>
<p><b>C. Sistema de mobilidade</b></p> <p>O PROTOVT preconiza a avaliação e melhoria das acessibilidades (rede viária), sistema de transportes e mobilidade urbana.</p>	<p>Em matéria de mobilidade, o PU efetuou o levantamento e caracterização da rede viária e transportes ao nível da caracterização.</p> <p>Ao nível da proposta, a rede viária foi amplamente desenvolvida tendo em vista a dotação de uma boa acessibilidade e circulação em toda a área do PU, assegurando as necessárias ligações ao exterior.</p> <p>Quanto a transportes, concluiu-se que a Vila está bem servida de ligações ao exterior e tem um terminal rodoviário recente.</p> <p>Tanto no relatório, como do ponto de vista regulamentar, o PU reforça a necessidade de acautelar o cumprimento de toda a regulamentação associada à temática da mobilidade condicionada e das barreiras arquitetónicas.</p>

Verificação das normas específicas de carácter sectorial	
Segundo o PROTOVT	A proposta do PU
<p>Em traços gerais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Apostar na melhoria da qualidade de vida e saúde dos residentes e visitantes;</li> <li>Qualificar espaço e melhorar as redes de comunicação, nomeadamente viária e transportes coletivos</li> <li>Estruturar os diversos sectores económicos, numa perspetiva de se complementarem.</li> </ul> <p>Em concreto, no âmbito do sector turístico: Ferreira do Zêzere é apontada como “<i>área urbana existente com concentração de funções turísticas, residenciais e de lazer, a consolidar e qualificar</i>”. As normas específicas aplicáveis são:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>“<i>Critérios de acréscimo do solo urbano (10% - 20%);</i>”</li> <li>“<i>Requalificação urbana e ambiental dos núcleos; Concentração de equipamentos e serviços; Adequação de infraestruturas; Qualificação do espaço público</i>”.</li> </ul> <p>Relativamente a indicadores para estabelecimentos hoteleiros, embora a AI do PU corresponda a solo urbano, transcrevem-se como valores de referência alguns dos indicadores aplicáveis a Hi, uma vez que se consideram, genericamente, adequados à escala e realidade da vila:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(...) <i>estabelecimentos hoteleiros isolados o PROTOVT estabelece como categoria mínima as 3 estrelas e as seguintes normas específicas:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Associar equipamentos de recreio e lazer ao ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias, ...)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Da leitura do presente relatório e da análise efetuada no quadro anterior conclui-se que as normas evidenciadas são alcançadas.</li> <li>Quanto aos indicadores aplicáveis ao turismo, apesar da indicação do PROTOVT ser relativa a estabelecimentos hoteleiros isolados, utilizaram-se esses parâmetros como referência por se considerarem adequados à escala e realidade do concelho. Conforme consta do regulamento, os mesmos foram respeitados para novos empreendimentos que se pretendam instalar, com exceção da densidade máxima que só tem implicação no solo rural.</li> <li>Quanto aos dois espaços desenhados na Planta de Zonamento, com uso turístico, um está integrado em loteamento com alvará em vigor e o outro é de pequenas dimensões e está associado ao aproveitamento de um imóvel existente. No primeiro caso, o PU prevê que, caso se verifique alteração ao alvará, esse espaço fique sujeito ao cumprimento dos indicadores constantes no</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capacidade máxima: 200 camas”.</li> </ul>		<p>regulamento do PU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Não houve acréscimo de solo urbano diretamente relacionado como o uso turístico, sendo a ampliação do perímetro urbano justificada no quadro seguinte.</li> </ul>	
Verificação das Normas específicas de caráter territorial – normas específicas de ordenamento do território			
Segundo o PROTOVT		A proposta do PU	
<p>Respeitar os critérios de qualificação do solo urbano estabelecidos no anexo II do PROTOVT, que são:</p>	<p><b>Para as áreas urbanizadas consolidadas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• “Dotação funcional enquanto centros urbanos inseridos num sistema urbano municipal em função da hierarquia do aglomerado onde se inserem;</li> <li>• Promoção da qualidade e coerência da imagem urbana;</li> <li>• Dotação em equipamentos, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada;</li> <li>• Dotação em infraestruturas;</li> <li>• Promoção da identidade territorial;”</li> </ul>	<p>As propostas de zonamento, de infraestruturas e o conteúdo regulamentar alcançam todas as normas elencadas, como se demonstra ao longo do relatório.</p>	
	<p><b>Para as áreas de urbanização programada</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• “Definição de densidades de ocupação consonantes com o meio urbano em que se inserem;</li> <li>• Previsão de infraestruturas completas, estacionamento, equipamentos, espaços verdes e outros espaços públicos;”</li> </ul> <p><b>Quanto às áreas de estrutura ecológica urbana</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• “Proteção dos sistemas e processos biofísicos;</li> <li>• Valorização paisagística e ambiental;</li> <li>• Promoção de atividades de recreio e lazer em estruturas ligeiras;</li> <li>• Promoção da relocalização dos usos edificados existentes sempre que estiverem em causa a salvaguarda de valores fundamentais.”</li> </ul>		
<p>Quanto à classificação e qualificação do solo urbano</p>	<p>“Na criação de novas áreas urbanas ou expansão das existentes devem respeitar-se os seguintes requisitos:</p>	<p><b>2.1 - Demonstração da necessidade, considerando-se:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.1.1 - Crescimento demográfico e dinâmica urbanística do município e do aglomerado urbano, incluindo a 2ª residência, no contexto do sistema urbano, sustentado numa avaliação do grau de concretização dos PMOT em vigor com base na execução física e nos compromissos;</li> <li>• 2.1.2 - Necessidade de novas áreas para atividades económicas;</li> <li>• 2.1.3 - Disponibilidade de áreas para reconversão e reabilitação de áreas urbanas existentes com usos urbanos obsoletos ou degradadas e possibilidade de preenchimento de vazios urbanos;</li> </ul>	<p>A demonstração da necessidade das novas áreas urbanas consta de forma detalhada nos subcapítulos 7.2, 7.4 e anexo II do presente relatório.</p>
	<p><b>2.2 - Dimensionamento dos espaços de urbanização programada em função das necessidades demonstradas e da seguinte forma:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.2.1 - Admitir a expansão da área em perímetro urbano no PDM em vigor apenas nos casos em que o somatório das áreas urbanizadas consolidadas e comprometidas (segundo os critérios do Anexo II) atinja os 70% desta (não contabilizando as áreas da estrutura ecológica urbana);</li> <li>• 2.2.2 - Condicionar a dimensão das áreas de expansão ao limiar máximo de 30% das áreas consolidadas e comprometidas, segundo os critérios do Anexo II;</li> <li>• 2.2.3 - Os limiares máximos da expansão dos perímetros urbanos podem ser aferidos para o total do concelho.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A demonstração da necessidade das novas áreas urbanas consta de forma detalhada no subcapítulo 7.2 , 7.4 e anexo II do presente relatório.</li> <li>• Destacam-se alguns dados quantitativos para melhor articulação com as normas:</li> <li>• <b>O grau de concretização dos espaços urbanizáveis do PDM foi de 77%. Dos 34,74 ha de espaços urbanizáveis, cerca de 60,7% transformaram-se em espaços consolidados ou comprometidos (21,1 ha), e 16,4% destinaram-se a verdes, a equipamentos e vias.</b></li> <li>• A maioria das áreas ampliadas destina-se a equipamentos, a espaços verdes, bem como a integrar zonas edificadas.</li> <li>• No novo perímetro urbano:</li> </ul>	

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• O solo urbanizado ocupa 59 %;</li> <li>• O solo urbanizável corresponde a 24%, mas apenas 13% se destina a áreas residenciais. A restante área distribui-se por verdes e equipamentos;</li> <li>• A área consumida com espaços de circulação pedonal e viária, corresponde a 17%.</li> </ul>
<b>Quanto à Estrutura Ecológica Urbana</b>	<i>1.2 - Integração de áreas que assegurem bens e serviços ambientais necessários ao desenvolvimento das atividades humanas, bem como os recursos fundamentais de solo e água e as áreas de risco natural;</i>	<i>1.3 - Identificação das estruturas ecológicas urbanas integrando um conjunto de áreas verdes diversificadas e conectadas, aproveitando as linhas de drenagem natural, outras áreas com valor natural e cultural e as áreas de proteção a infraestruturas e utilizações conflituosas com a fruição urbana.</i>	As propostas de espaços verdes e de Estrutura Ecológica, e respetivo conteúdo regulamentar alcançam todas as elencadas, conforme explicitado nos capítulos 7 e 10 deste relatório.
<b>Verificação das Normas específicas de carácter territorial – normas específicas por unidades territoriais</b>			
<b>Diretrizes pertinentes para a própria Vila de Ferreira do Zêzere</b>	<i>1 - Promover a articulação das acessibilidades e relações funcionais com os concelhos limítrofes da região Centro;</i>	<i>2 - Promover o turismo sustentável na albufeira de Castelo de Bode, garantindo a compatibilização dos usos na albufeira e envolvente, assegurando a qualidade da água."</i>	Todas as propostas do plano e a sua articulação com os planos e estratégias de âmbito municipal e supramunicipal, que se considera ter alcançado contribuem para a prossecução das normas referidas para esta unidade territorial.

## 12.4 PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

As alterações ao ordenamento consagrado no PDM em vigor, propostas por este Plano, e algumas já desenvolvidas em pontos anteriores, são as seguintes:

- a) A necessidade de adequação do limite da área urbana, precedeu a redefinição do perímetro urbano, com o aumento do mesmo, mas também com algumas reclassificações para solo rural;
- b) Em termos de zonamento, as alterações são representativas, senão veja-se:
  - i) Em termos de conceito, as opções do PU são amplamente diferentes das do PDM em vigor. Assim, e tomando como base de análise a Planta de Ordenamento do PDM, à escala 1:5000, enquanto este define, por exemplo, como zona urbana, uma faixa ao longo das vias, mesmo que não exista ocupação, o PU considera que só é zona urbana (Solo urbanizado) a que está efetivamente ocupada, embora, de acordo com a legislação em vigor, o conceito de solo urbanizado se traduza em área infraestruturada, o que no caso da AI deste plano, corresponde a praticamente toda a área. Por outro lado, o PU distingue ainda as zonas que são urbanas, mas que ainda têm espaços intersticiais por ocupar (Espaços a consolidar).

Quanto aos Espaços Urbanizáveis do PDM, esse plano relegou esta categoria para o tardo dos Espaços Urbanos, ou mesmo para o interior de quarteirões, enquanto o PU assume como Solo urbanizável apenas alguma área que está livre, e que é contígua a Espaços a consolidar ou a Espaços de uso especial existentes, fazendo a transição para o Solo Rural.



- ii) Outras alterações relativamente ao ordenamento em vigor consistem, a Norte, na alteração do uso do solo, junto ao Espaço de atividades económicas, de Espaço urbano para Espaço verde de recreio e lazer.
- iii) Parte de Espaço Industrial do PDM em vigor, é qualificado como Espaço consolidado, porque efetivamente é habitacional, tratando-se assim de uma retificação ao ordenamento do PDM. Esta situação foi anteriormente objeto de ponderação pela Câmara Municipal no sentido de efetuar uma alteração ao PDM.
- iv) Em termos de categorias e subcategorias de espaço, o PU desagrega o zonamento definido pelo PDM em vigor, à escala 1:5000, e (re)localiza determinados usos e capacidades de ocupação, uma vez que a escala de trabalho e os meios técnicos atuais o permitem.

Assim, tem-se o quadro seguinte:

PDM (escala 1:5 000)		PU	
<b>Espaços urbanos</b>		<b>Solo urbanizado</b>	Espaços centrais Espaços residenciais existentes Espaços de uso especial existentes Espaços de atividades económicas Espaços verdes existentes Espaços consolidados Espaços a consolidar (de tipo I e de tipo II)
<b>Espaços urbanizáveis</b>	H3 (reserva – alta densidade) H2 (média densidade) H1 (baixa densidade)	<b>Solo urbanizável</b>	Espaços residenciais propostos Espaços de uso especial propostos Espaços verdes propostos Espaços de Média Densidade Espaços de Baixa Densidade
<b>Equipamentos coletivos</b>	Áreas existentes e propostas	-	(*)
<b>Espaços verdes</b>	Área verde de proteção e enquadramento Área verde de uso coletivo	-	(#)

(\*) Espaços de e para equipamentos enquadrados em solo urbanizado e em solo urbanizável (Espaços de uso especial existentes e propostos, respetivamente).

(#) Idem, para os Espaços verdes existentes e propostos.

- c) No que se refere à regulamentação das diversas categorias de espaço e, à semelhança do efetuado em termos de ordenamento, os parâmetros definidos pelo PDM foram ajustados de forma a dar orientações mais específicas e adequadas a cada tipo de zona.

Assim, considera-se que o PUFZ introduz alterações ao PDM de Ferreira do Zêzere decorrentes:

- Da adequação ao desenvolvimento ocorrido na sede do concelho e da necessidade de adequação às novas expectativas e estratégias municipais;

- Da adequação dos parâmetros urbanísticos com vista a assegurar padrões de qualidade urbana;
- Da adequação ao novo quadro legal sobre diversas matérias, nomeadamente o RJGIT e respetivos decretos regulamentares que estabelecem os critérios de classificação e reclassificação do solo bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo rural e urbano.

O PU, após entrar em vigor vai substituir, na sua área de intervenção, o PDM em vigor. As alterações adotadas podem resultar na alteração por adaptação do PDM prevista no artigo 97º do RJGIT, sendo esta alteração uma consequência da aprovação do PUFZ.

A alteração do PDM, deve ser ponderada, face à desejável reclassificação para as categorias do solo rural do PDM referentes às áreas residuais, que por via dos acertos ao perímetro urbano, ficaram fora da AI deste PU e que se pretende venham a ser “devolvidas” ao solo rural em sede de revisão do PDM ou de alteração do PDM em vigor.

Partindo desse pressuposto, a alteração deve incidir sobre os seguintes elementos do PDM, para os quais é sugerida a forma de alteração:

- Planta de Condicionantes:
  - Atualizar a delimitação da Reserva Agrícola Nacional;
  - Embora surjam alterações na planta de condicionantes do PU, as mesmas decorrem do maior detalhe que esta escala tem relativamente ao PDM, pelo que não se considera adequado introduzir estas alterações, que não iriam encontrar paralelo no restante território municipal, à escala 1: 25000.
- Planta de Ordenamento:
  - Introduzir na PO os novos limites do perímetro urbano, bem como o limite da área de intervenção do PUFZ, a designar por PL 1, em harmonia com o artigo 82º do PDM. Na legenda da PO acrescentar o grafismo da UOPG, à semelhança do que o PDM estabelece para a PL 14;
  - Transportar para a PO a nova categoria do solo rural e no caso do solo urbano, apenas as duas categorias de espaço: Solo Urbanizado e Solo Urbanizável (correspondendo à agregação das categorias funcionais nas categorias operativas), como Espaços Urbanos e Espaços Urbanizáveis de acordo com a qualificação que consta da legenda do PDM em vigor;
  - Classificar como espaços agrícolas e espaços florestais as áreas que ficaram fora do perímetro urbano em virtude de pequenos acertos;
  - Retirar da PO toda a simbologia referente aos equipamentos coletivos propostos e aos existentes desatualizados;
  - Revogar a Planta de Ordenamento de Ferreira do Zêzere (à escala 1:5000), que também foi objeto de publicação com o PDM em 1995, e posteriormente alterada em 2003.



• Regulamento:

- Revogar o artigo 69º que só tem aplicação na Vila de Ferreira do Zêzere, e corresponde ao estabelecimento de parâmetros urbanísticos a serem alterados com a entrada em vigor do PUFZ;
- Revogar a Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2003, de 6 de novembro, na medida em que estabelece uma qualificação de um espaço urbano, que também sofre alteração com a entrada em vigor do PUFZ;
- Alterar os seguintes artigos, conforme indicado:

<p style="text-align: center;"><i>Artigo 6º</i> <i>Composição</i></p> <p><i>O Plano é composto pelas seguintes peças escritas e desenhadas fundamentais:</i></p> <p><i>Regulamento;</i> <i>Planta de ordenamento;</i> <i>Planta de condicionantes;</i> <del><i>Planta de ordenamento de Ferreira do Zêzere;</i></del></p>
<p style="text-align: center;"><i>Artigo 60º</i> <i>Caracterização</i></p> <p>1 – (...). 2 – (...). 3 – Revogado. 4 – (...).</p>
<p style="text-align: center;"><i>Artigo 66º</i> <i>Implementação</i></p> <p>1 – (...). 2 – Revogado.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Artigo 82º</i> <i>Disposições Gerais</i></p> <p>1 – (...). 2 – (...). 3 – <i>Na planta de ordenamento encontra-se delimitada a unidade operativa de planeamento e gestão, PL 1, correspondente ao Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere em vigor à qual se aplicam as respetivas disposições.</i> 4 – <i>Na planta de ordenamento encontram-se identificadas as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão:</i></p> <p><i>PL 2 – (...);</i> <i>PL 3 – (...);</i> <i>PL 4 – (...);</i> <i>PL 5 – (...);</i> <i>PL 6 – (...);</i> <i>PL 7 – (...);</i> <i>PL 8 – (...);</i> <i>PL 9 – (...);</i> <i>PL 10 – (...);</i> <i>PL 11 – (...);</i> <i>PL 12 – (...);</i> <i>PL 13 – (...);</i></p> <p>5 – <i>(anterior nº 4).</i></p>

Independentemente da forma de alterar o PDM, com a entrada em vigor do PU, na sua área de intervenção, deixam de se aplicar os artigos 61º, 62º, 67º e 77º.

Apesar das alterações referidas, considera-se que o PUFZ dá cumprimento ao PDM em vigor e harmoniza-se com o que nele é preconizado, uma vez que, o PDM não estabelecia um limite para a UOPG - PL1 e determina o seguinte no n.º 2 do seu artigo 82º:

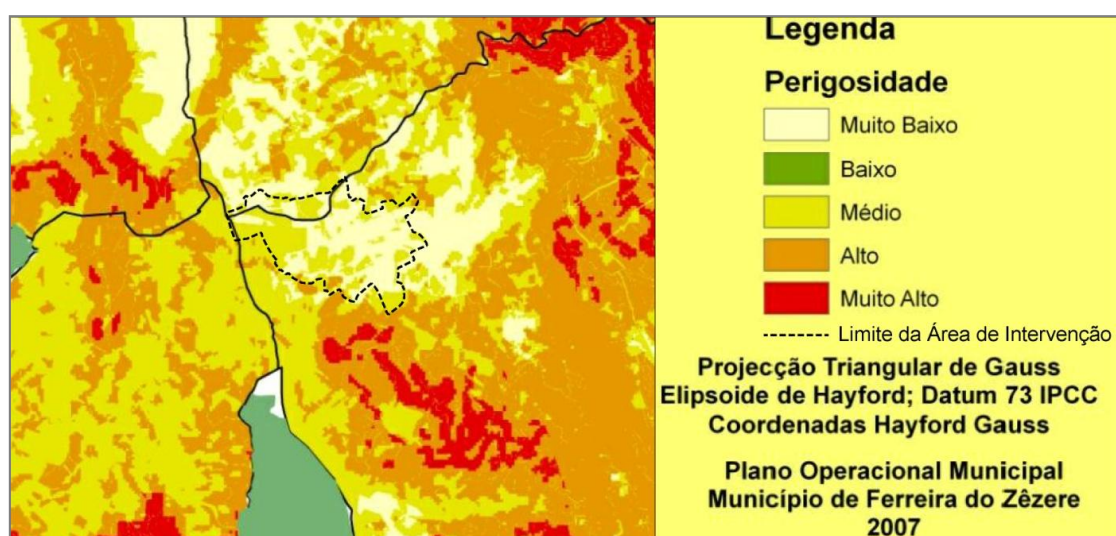
*“Os índices, parâmetros urbanísticos e regime de cedências serão fixados individualmente para cada unidade operativa de planeamento e gestão. Logo que os planos ou os estudos que as abrangem estejam elaborados e plenamente eficazes, as áreas nele incluídas passam a regular-se pelas suas prescrições regulamentares”.*

## 12.5 PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS

Relativamente ao PMDFCI, a sua relação com a área de intervenção do PUFZ já foi devidamente analisada, não só do ponto de vista do ordenamento, mas também da identificação de eventuais riscos e da suscetibilidade de incêndios (perigosidade).

Verificou-se que a perigosidade é muito baixa ou média, encontrando-se apenas uma área isolada de reduzida dimensão, na parte sul, classificada como de perigosidade elevada. Tratando-se de um perímetro urbano, e sendo que esta área já está classificada como solo urbano no PDM em vigor, não se considera existir qualquer incompatibilidade legal com o regime de proteção da floresta contra incêndios.

Figura 14: Articulação da AI do PUFZ, com o mapa de perigosidade de incêndio do PMDFCI



É ainda de salientar que, a proposta de nucleação do perímetro urbano, o adequado dimensionamento da rede de abastecimento de água e a melhoria dos acessos viários, e as medidas adicionais propostas em espaços

contíguos ao solo rural, contribuem, não só, para a melhoria da eficácia no combate a incêndios urbanos, mas também a incêndios florestais, até porque as instalações dos Bombeiros Voluntários de Ferreira do Zêzere se localizam no interior da Vila.



### 13. ANEXO I - REGULAMENTO DO PDM E RESPETIVAS ALTERAÇÕES

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 175/95

A Assembleia Municipal de Ferreira do Zêzere aprovou, em 23 de Setembro de 1995, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Ferreira do Zêzere foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se também a conformidade formal do Plano Director Municipal de Ferreira do Zêzere com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, designadamente com as das Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais.

Deve referir-se que a delimitação das áreas urbanas de interesse cultural que o n.º 3 do artigo 29.º remete para a carta do património deve ser efectuada na planta de ordenamento, dado que aquela não constitui elemento fundamental do Plano.

Deve igualmente mencionar-se que a implantação de áreas de desenvolvimento turístico, previstas no artigo 53.º, quando consubstanciarem alterações às regras do presente Plano Director Municipal para cada uma das classes de espaços onde se vão inserir, devem revestir a forma prevista no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, para alteração de planos.

Mais importa referir que o disposto no artigo 83.º deve cumprir o disposto no Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio.

Verifica-se ainda que existe uma pequena sobreposição de uma área da Reserva Agrícola Nacional com o grafismo de áreas de povoamento disperso (mancha a norte do PL6-Barradas). Deste modo, as regras contidas no Regulamento para as áreas de povoamento disperso só se poderão aplicar à área acima referida se forem cumpridas as regras constantes do diploma que rege a Reserva Agrícola Nacional.

Na aplicação prática do Plano há ainda a observar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

Ratificar o Plano Director Municipal de Ferreira do Zêzere.

Presidência do Conselho de Ministros, 12 de Outubro de 1995. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

## Regulamento do Plano Director Municipal de Ferreira do Zêzere

### CAPÍTULO I

#### Parte geral

##### Artigo 1.º

##### Âmbito

1 — O Plano Director Municipal de Ferreira do Zêzere, adiante designado por Plano, constitui o instrumento regulamentador das linhas gerais de política de ordenamento físico e de gestão urbanística do território municipal.

2 — O Plano abrange todo o território municipal.

3 — O instrumento orientador da gestão da albufeira e da sua área envolvente é constituído pelo Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode (POACBE), publicado, por despacho conjunto, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 133, de 8 de Junho de 1993.

##### Artigo 2.º

##### Avaliação da implementação e revisão

1 — A implementação do Plano deve ser preferencialmente objecto de avaliação bienal ou trienal, devendo de qualquer modo a Câmara Municipal proceder à sua revisão antes de decorridos 10 anos da sua entrada em vigor.

2 — A revisão a que se refere o número anterior não prejudica qualquer decisão nesse sentido que a Câmara entenda assumir, sempre que julgue inadequadas as disposições nele contidas.

##### Artigo 3.º

##### Natureza e força jurídica

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório quer para as intervenções de iniciativa pública quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

2 — As normas relativas à Reserva Ecológica Nacional (REN), à Reserva Agrícola Nacional (RAN) e à protecção do património cultural e ambiental, bem como as destinadas a assegurar a implantação e instalação de equipamentos de natureza pública, prevalecem sobre outras prescrições de ocupação e utilização do solo.

3 — Na ausência de instrumentos de ordenamento de maior detalhe, as prescrições do Plano são de aplicação directa.

4 — A Câmara manterá actualizada a relação de toda a legislação de natureza geral ou excepcional que tenha implicações no ordenamento ou que constitua condicionantes à ocupação do solo.

##### Artigo 4.º

##### Contra-ordenações

A violação das prescrições do Plano constitui contra-ordenação, punível nos termos legalmente previstos.

##### Artigo 5.º

##### Licenciamento municipal

1 — Sem prejuízo do estabelecido em lei geral ou especial, fica dependente de licenciamento municipal:

- a) A instalação de depósitos de resíduos sólidos, de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos e de veículos e de materiais ou bens de qualquer natureza para exposição ou comercialização;
- b) A instalação de recintos públicos de jogos, desportos ou para actividades de lazer;
- c) A instalação de parques de campismo e de caravanismo;
- d) A instalação de painéis publicitários;
- e) As acções de destruição do coberto vegetal que não tenham finalidade agrícola;
- f) A execução de aterros ou escavações que conduzam a alteração do relevo natural e da camada de solo arável.

2 — Dependem de licenciamento municipal as acções de arborização com espécies de crescimento rápido em parcelas com área inferior a 50 ha.



3 — Para efeitos do limite referido no número anterior, consideram-se os povoamentos contíguos das mesmas espécies, mesmo que localizados em prédios distintos.

#### Artigo 6.º

##### Composição

O Plano é composto pelas seguintes peças escritas e desenhadas fundamentais:

- Regulamento;
- Planta de ordenamento;
- Planta de condicionantes;
- Planta de ordenamento de Ferreira do Zêzere.

#### Artigo 7.º

##### Classes de espaços

Em função do uso dominante do solo, são consideradas as seguintes classes de espaços, identificadas na planta de ordenamento:

- Espaços culturais;
- Espaços-canais/protecção a infra-estruturas;
- Espaços agrícolas;
- Espaços agro-florestais;
- Espaços florestais;
- Espaços urbanos;
- Espaços urbanizáveis;
- Espaços industriais;
- Espaços para a indústria extractiva.

## CAPÍTULO II

### Protecção da paisagem e recursos naturais

#### SECÇÃO I

##### Reserva Ecológica Nacional

#### Artigo 8.º

##### Delimitação

1 — Os solos incluídos na REN encontram-se delimitados na planta da REN e na planta de condicionantes, abrangendo as cabeceiras das linhas de água, os leitos de cursos de água e as zonas ameaçadas pela cheia, as áreas de máxima infiltração e as áreas com risco de erosão elevado.

2 — Encontram-se delimitadas na planta da REN e na planta de condicionantes as áreas da REN abrangidas pelo POACBE, aprovado por despacho conjunto publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 133, de 8 de Junho de 1993.

#### Artigo 9.º

##### Disposições gerais

1 — Nas áreas da REN são proibidas todas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização e construção, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal.

2 — Sem prejuízo da legislação aplicável, ficam sujeitas a aprovação da entidade da tutela as seguintes acções:

- a) A colocação de painéis publicitários;
- b) A instalação de pistas de provas para motocicletas e veículos todo o terreno.

3 — A Câmara Municipal, através de instrumento de ordenamento pode propor, nos termos da legislação em vigor, condicionamentos de ocupação para áreas que integram a REN.

#### Artigo 10.º

##### Excepções

1 — Nos termos da legislação em vigor, exceptuam-se do disposto anteriormente:

- a) A realização de acções já previstas ou autorizadas pelas autoridades competentes à data de entrada em vigor da delimitação das áreas da REN;

- b) As instalações de interesse para a defesa nacional, como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e do Ambiente e Recursos Naturais;
- c) A realização de acções de interesse público, como tal reconhecido por despacho conjunto do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, do Ministro do Ambiente e Recursos Naturais e do ministro competente em razão da matéria.

2 — Sem prejuízo do disposto no regime jurídico da REN e nos artigos da subsecção seguinte, constituem excepções as seguintes acções:

- a) Remodelações, beneficiações e ampliações de habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes, desde que não ultrapassem 20 % da área total da construção existente, só podendo ser autorizada nova ampliação decorridos cinco anos sobre a data de licenciamento da ampliação anterior;
- b) As infra-estruturas de abastecimento público de água e de condução de esgotos, desde que não haja alternativa viável;
- c) Infra-estruturas viárias integradas nas redes nacional, regional e municipal, desde que não haja alternativa viável;
- d) O arranque ou destruição de vegetação natural integrada nas técnicas normais de produção vegetal.

#### SUBSECÇÃO I

##### Zonas ribeirinhas, águas interiores e áreas de infiltração máxima

#### Artigo 11.º

##### Disposições gerais

1 — Todos os efluentes domésticos, industriais, agro-industriais ou pecuários serão obrigatoriamente objecto de tratamento de acordo com a legislação em vigor, sem o que não poderão ser lançados na rede de drenagem natural.

2 — O licenciamento de actividades nestas áreas carece de apresentação prévia do projecto das instalações de tratamento de efluentes referido no número anterior.

3 — As entidades responsáveis por instalações existentes que contrariem estas disposições têm o prazo de três meses após a entrada em vigor deste Regulamento para apresentar à Câmara Municipal projecto de tratamento de efluentes adequado e de seis meses para a sua construção, após aprovação pelas entidades competentes.

#### Artigo 12.º

##### Leitos e margens dos cursos de água

Nestas zonas, além das restrições contidas no artigo 9.º, é proibida a destruição da vegetação ripícola, a alteração do leito das linhas de água, excepto quando integradas em planos ou projectos aprovados pelas entidades competentes, a construção de edifícios e outras acções que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal e de cheia, exceptuando as operações regulares de limpeza.

#### Artigo 13.º

##### Cabeceiras das linhas de água

Além das restrições contidas no artigo 9.º, são interditas todas as acções que prejudiquem a infiltração das águas e acelerem o escoamento superficial e a erosão de forma significativa.

#### Artigo 14.º

##### Áreas de infiltração máxima

Nas áreas de infiltração máxima, além das restrições contidas no artigo 9.º, são interditas as seguintes acções:

- a) A descarga de qualquer efluente, mesmo que tratado, à excepção dos sujeitos a tratamento terciário;
- b) A instalação de aterros sanitários;
- c) A abertura de novas explorações de massas minerais, excepto as que forem consideradas de interesse público pelas entidades competentes, nos termos da legislação em vigor;
- d) A utilização intensiva de biocidas e de fertilizantes químicos ou orgânicos;
- e) O depósito de adubos, pesticidas, combustíveis e outros produtos tóxicos e perigosos, à excepção dos situados nas ex-

plorações agrícolas e destinados a ser utilizados nas mesmas explorações;

- f) A constituição de depósitos de materiais de construção;
- g) Outras acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos;
- h) Outras actividades ou instalações que conduzam à impermeabilização do solo em área superior a 10% da parcela em que se situam;
- i) A instalação de campos de golfe.

#### SUBSECÇÃO II

##### Zonas declivosas

#### Artigo 15.º

##### Áreas com riscos de erosão

Nas áreas com riscos de erosão, para além das restrições do artigo 9.º, são interditas todas as acções que acelerem a erosão do solo, nomeadamente:

- a) Operações de preparação do solo com fins agrícolas ou silvo-pastoris que incluam mobilização segundo a linha de maior declive;
- b) Outras operações de preparação do solo ou de condução das explorações que acelerem a erosão;
- c) A prática de queimadas;
- d) A realização de provas de corta-mato para veículos todo o terreno.

#### SECÇÃO II

##### Reserva Agrícola Nacional

#### Artigo 16.º

##### Caracterização

A RAN no concelho de Ferreira do Zêzere encontra-se aprovada pela Portaria n.º 746/94, de 13 de Agosto, publicada no *Diário da República*, 1.ª-B, n.º 187, e, como tal, encontra-se delimitada na planta de condicionantes.

#### SECÇÃO III

##### Outros valores naturais

#### Artigo 17.º

##### Captações subterrâneas de água

1 — São estabelecidos os seguintes perímetros de protecção a captações subterrâneas de água de interesse público:

- a) Perímetros de protecção próxima, definidos por um raio de 20 m em torno da captação, através de vedação apropriada;
- b) Perímetros de protecção alargada, definidos por um raio de 100 m em torno da captação.

2 — Os perímetros fixados no número anterior poderão ser alargados em função da natureza hidrogeológica dos solos.

3 — Nos perímetros de protecção próxima, para além das restrições constantes do número seguinte, não devem existir:

- a) Depressões onde se possam acumular as águas pluviais;
- b) Edificações, excepto as relativas ao próprio sistema de captação;
- c) Canalizações, fossas ou sumidouros de águas negras;
- d) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

4 — Nos perímetros de protecção alargada não devem existir ou executar-se:

- a) Sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada;
- b) Regas com águas negras e acções de adubação;
- c) Instalações de tratamento de resíduos sólidos;
- d) Instalações pecuárias ou outras que produzam efluentes nocivos, independentemente dos dispositivos antipoluição de que possam dispor;
- e) Instalações sanitárias, desde que não providas de esgoto com descarga para fora da zona de protecção.

#### Artigo 18.º

##### Domínio hídrico

1 — O domínio hídrico na área do concelho é constituído pelos leitos dos cursos de água navegáveis ou flutuáveis.

2 — Integram ainda o domínio hídrico os leitos e margens de linhas de água não navegáveis ou flutuáveis.

3 — As margens das águas referidas no n.º 1 têm a largura de 30 m.

4 — As margens das águas referidas no n.º 2 têm a largura de 10 m.

5 — Estão sujeitos a servidão administrativa, nos termos da lei, os leitos e margens das linhas de água não navegáveis nem flutuáveis que atravessam terrenos particulares.

#### Artigo 19.º

##### Baldios

Os baldios assinalados na planta de condicionantes são regidos pela legislação em vigor.

#### Artigo 20.º

##### Exemplares vegetais de interesse público e perímetros florestais

1 — No concelho de Ferreira do Zêzere encontram-se classificados os seguintes exemplares vegetais:

- a) *Fraxinus angustifolia*, Vahl (freixo), no adro da Ermida de S.ª Sebastião, propriedade da corporação do culto da freguesia de Dornes (*Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 127, de 2 de Junho de 1944);
- b) *Pinus pinea*, Linnaeus (pinheiro-manso), em Soutos da Eira, freguesia de Paio Mendes, propriedade de Augusto da Silva Neves (*Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 25, de 30 de Janeiro de 1946).

2 — No concelho de Ferreira do Zêzere encontra-se delimitado o perímetro florestal do Castro, de propriedade municipal, com gestão cometida ao Instituto Florestal.

#### Artigo 21.º

##### Áreas florestais percorridas por incêndios

Nas áreas florestais percorridas por incêndios, é obrigatória a re-florestação, sem prejuízo do estabelecido na legislação em vigor, de acordo com as seguintes regras:

- a) A rearborização de terrenos anteriormente ocupados por povoamentos florestais destruídos por incêndios, independentemente das áreas em causa, deverá ser objecto de comunicação ao Instituto Florestal, quando se trate de repor o tipo e a composição do povoamento preexistente;
- b) A rearborização de terrenos anteriormente ocupados por povoamentos florestais destruídos por incêndios, independentemente das áreas em causa, deverá ser precedida de autorização a conceder pela Delegação Regional do Instituto Florestal, quando se trate de alterar o tipo e a composição do povoamento preexistente.

### CAPÍTULO III

#### Espaços culturais

#### SECÇÃO I

##### Património edificado

#### SUBSECÇÃO I

##### Imóveis classificados

#### Artigo 22.º

##### Disposições gerais

Sem prejuízo da zona de protecção delimitada, todos os elementos classificados como património cultural dispõem de uma área de protecção de 50 m para além dos seus limites físicos.

## Artigo 23.º

**Protecção a imóveis classificados**

Os projectos de arquitectura relativos a obras que tenham por objecto elementos patrimoniais classificados ou que se localizem em zona de protecção devem ser elaborados por arquitecto e qualquer demolição ou escavação acompanhada, no mínimo, por técnico camarário qualificado.

## Artigo 24.º

**Património classificado**

O património classificado no concelho de Ferreira do Zêzere é constituído pelos seguintes imóveis de interesse público:

Capela de São Pedro de Castro, Ferreira do Zêzere (Decretos n.ºs 30 762, de 26 de Setembro de 1940, e 32 973, de 18 de Agosto de 1943);

Igreja de Dornes, Dornes (Decreto n.º 32 973, de 18 de Agosto de 1943);

Igreja matriz da freguesia de Areias, Areias (Decretos n.ºs 23 983, de 8 de Junho de 1934, 30 762, de 26 de Setembro de 1940, e 33 587, de 27 de Março de 1944);

Igreja matriz da freguesia do Beco, Beco (Decretos n.ºs 30 762, de 26 de Setembro de 1940, e 32 973, de 18 de Agosto de 1943);

Pelourinho de Águas Belas, Águas Belas (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);

Pelourinho de Pias, Pias (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);

Torre de Dornes, Dornes (Decretos n.ºs 30 762, de 26 de Setembro de 1940, e 32 973, de 18 de Agosto de 1943);

Ruínas da Torre do Langalhão, ou Torre da Murta, Areias (Decretos n.ºs 30 762, de 26 de Setembro de 1940 e 32 973, de 18 de Agosto de 1943).

**SUBSECÇÃO II****Património arqueológico**

## Artigo 25.º

**Vestígios arqueológicos**

1 — Sem prejuízo da legislação em vigor, o património arqueológico concelhio será protegido de qualquer pretensão de intervenção, nomeadamente abertura de vias, construções ou demolições, condicionada a parecer e eventual acompanhamento e acuação de técnicos de arqueologia.

2 — O património arqueológico inventariado no concelho é o seguinte:

Freguesia	Local	Tipo/época
Areias .....	Avecasta .....	Anta.
Areias .....	Avecasta .....	Gruta.
Areias .....	Vale de Rodrigo .....	Povoado da Idade do Bronze.
Dornes .....	Dornes .....	Povoado da Idade do Ferro.
Ferreira do Zêzere .....	Ferreira do Zêzere .....	Vestígios medievais.
Ferreira do Zêzere .....	Craсто .....	Povoado da Idade do Ferro.

**SUBSECÇÃO III****Imóveis e conjuntos edificados integrados na carta de património**

## Artigo 26.º

**Âmbito**

O regime de protecção de imóveis e conjuntos edificados integrados na carta de património visa a preservação e conservação de testemunhos que, apesar de não classificados, se consideram de interesse.

## Artigo 27.º

**Condicionamentos**

1 — Os imóveis e conjuntos edificados aqui designados por património não classificado e constantes da carta do património e respectivo regulamento devem ser considerados nos planos de urbanização, nos planos de pormenor e nos regulamentos municipais, para efeitos de regulamentação, tendo em atenção o seu interesse histórico, arquitectónico, urbanístico e ambiental.

2 — O regulamento da carta do património estabelecerá os condicionamentos específicos a observar para protecção, uso e reconversão destes testemunhos patrimoniais, nomeadamente para fins turísticos.

3 — Enquanto não for aprovado o regulamento da carta do património, as obras a executar em imóveis e conjuntos edificados e respectivas áreas de protecção apenas podem ser de conservação e restauro.

4 — A carta do património pode a todo o tempo ser actualizada, sob proposta da Câmara Municipal e aprovação da Assembleia Municipal.

## Artigo 28.º

**Património não classificado**

O património não classificado é constituído pelos imóveis e conjuntos edificados abrangendo edifícios religiosos, quintas e solares, moinhos e outros elementos de interesse patrimonial a integrar na carta do património.

**SECÇÃO II****Protecção de áreas urbanas de interesse cultural**

## Artigo 29.º

**Caracterização e condicionamentos**

1 — O regime de protecção de áreas urbanas de interesse cultural visa a preservação e conservação dos aspectos homogêneos da imagem de áreas urbanas consolidadas, quer de raiz erudita quer popular.

2 — No âmbito do POACBE, foi definida a área urbana de interesse cultural de Dornes como zona de salvaguarda e protecção arquitectónica, devendo ser sujeita a plano de pormenor.

3 — No âmbito da carta do património, serão delimitadas as áreas urbanas de interesse cultural de Águas Belas, Quebrada do Meio, Avecasta, Beco, Frazoeira, Paio Mendes e Pias.

4 — Na ausência de instrumento regulamentador, estas áreas ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- As edificações existentes apenas poderão ser objecto de obras de conservação e de restauro, salvo o disposto na alínea seguinte;
- Em situações excepcionais, ditadas por razões de ordem técnica ou social, a Câmara Municipal poderá autorizar obras de adaptação, de remodelação ou de reconstrução, com prévia demolição da edificação existente;
- No caso previsto na alínea anterior, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da preexistência;
- Na construção em lotes livres ou na substituição de edificações obsoletas, serão respeitados os alinhamentos definidos pelas construções preexistentes e ou adjacentes tanto no plano marginal como a tardoz, no sentido de manter a sua estabilidade;
- Quando admissível, a Câmara Municipal pode condicionar as mudanças de uso de habitação para serviços, que, em princípio, devem confinar-se ao rés-do-chão e à execução de obras de conservação e de restauro de toda a edificação;
- O pedido de licenciamento de obras nestas edificações deve ser instruído com o levantamento rigoroso da situação existente e ilustrado com documentação fotográfica completa.

## CAPÍTULO IV

## Espaços-canaís — Protecção a infra-estruturas

## SECÇÃO I

## Rede viária

## Artigo 30.º

## Rede nacional fundamental

A rede nacional fundamental é constituída pelos itinerários principais (IP). Segundo o plano rodoviário nacional, no concelho de Ferreira do Zêzere não estão previstos itinerários principais.

## Artigo 31.º

## Rede nacional complementar

1 — A rede nacional complementar é constituída pelos itinerários complementares (IC) e outras estradas (OE).

2 — A rede nacional complementar/itinerários complementares é constituída no concelho pelo troço do IC3.

3 — A rede nacional complementar/outras estradas é constituída no concelho pela EN 238.

4 — Os troços da EN 110 que não integrem o futuro traçado do IC3 serão desclassificados.

5 — As proibições relativas às acções de construção e actividades de estabelecimento, implantação ou produção em terrenos limítrofes da plataforma das outras estradas da rede complementar são as constantes da legislação em vigor.

6 — Deve assegurar-se o tratamento paisagístico das faixas de respeito definidas.

## Artigo 32.º

## Infra-estruturas previstas ou em projecto

1 — No corredor com a largura de 200 m, contados para um e outro lado do eixo do IC3 previsto no seu estudo prévio e identificado na planta de condicionantes, destinado à sua implantação e de outras infra-estruturas em projecto ou programadas, é interdita a execução de quaisquer construções.

2 — Num círculo de 1300 m de diâmetro, centrado em cada nó de ligação previsto no estudo prévio, no troço do IC3 é interdita a execução de quaisquer construções.

3 — Os condicionamentos referidos nos números anteriores serão adaptados às faixas de protecção ou de respeito com a aprovação do correspondente projecto e definidos com a execução do traçado definitivo.

## Artigo 33.º

## Estradas nacionais desclassificadas

No concelho de Ferreira do Zêzere, as estradas da rede nacional desclassificada são constituídas pelos troços da EN 348 existentes no concelho.

## Artigo 34.º

## Rede municipal

1 — A rede viária municipal no concelho de Ferreira do Zêzere é constituída pelas estradas e caminhos municipais, pelas vias urbanas e por outras vias não classificadas exteriores aos aglomerados urbanos.

2 — As estradas municipais (EM) do concelho de Ferreira do Zêzere são as seguintes:

- EM 520, da EN 238 (Gravulha) ao limite do concelho (Portela do Brás);
- EM 520-1, da EM 520 (Quintas) ao Beco;
- EM 520-2, da EM 520 à EN 348 (Valadas);
- EM 520-3, da EM 520 a Besteiras;
- EM 521, da EN 238 (Besteiras) à EN 238 (Vale Serrão);
- EM 524, da EN 110 (Venda dos Tremoços) ao limite do concelho;
- EM 526, da EN 110 (Pereiro) ao limite do concelho de Tomar;
- EM 526-1, da EN 110 (Calçadas) à EM 526 (Chãos);
- EM 526-2, da EM 526-1 (Jamprestes) ao limite do concelho de Tomar;
- EM 527, da ex-EN 348 (Areias) à EN 110 (Venda dos Tremoços);
- EM 528, da ex-EN 348 (Pias) ao limite do concelho de Tomar (Touco);

EM 529, da EN 238 ao limite do concelho de Tomar (por Igreja Nova);

EM 530, da ex-348 (Ferreira do Zêzere) ao limite do concelho de Tomar (F. dos Casais);

EM 601, de Ferreira do Zêzere à EN 238 (Águas Belas);

EM 520-2/1, da EM 520-2 (Ponte de Tabuado) à EN 348 (Portelinha);

EM 521-1, da EM 521 (Ponte de São Guilherme) à EN 238 (Junqueira);

EM (ex-EN 348), do limite do concelho de Alvaizere à EN 238; EM (ex-EN 348), de Ferreira do Zêzere à Albufeira de Castelo de Bode.

3 — Os caminhos municipais (CM) do concelho de Ferreira do Zêzere são os seguintes:

- CM 1027, da EM 524 (Chãos) ao limite do concelho;
- CM 1061, da EM 520 (Cruz dos Canasteiros) a Fonte Seca;
- CM 1062, da EM 520 (Batalha) à EM 521 (Ponte de São Guilherme);
- CM 1062-1, do CM 1062 (Cadafaz) à EM 520 (Ventoso);
- CM 1063, da EM 521 (Castelo de Paio Mendes) ao Carril;
- CM 1063-1, do CM 1063 (Paio Mendes) à EM 520 (Gravulha);
- CM 1064, da EN 238 (Alto da Serra) a Rio Fundeiro;
- CM 1064-1, do CM 1064 à Junqueira;
- CM 1065, da EN 238 (Águas Belas) a Pombeira;
- CM 1065-1, do CM 1065 (C. da Bica) à EN 238 (Bela Vista);
- CM 1066, da EM 601 (Ferreira do Zêzere) ao CM 1065 (Varela);
- CM 1066-1, da ex-EN 348 a Cerejeira;
- CM 1067, da ex-EN 348 (Fonte do Fojo) ao CM 1065 (Rebello);
- CM 1068, da ex-EN 348 (Ferreira do Zêzere) a Portinha;
- CM 1069, da EM 530 (Casais) ao limite do concelho;
- CM 1070, da EN 238 (Lamaceiros) à EM 530 (Vale de Sachos);
- CM 1071, da ex-EN 348 (Ferreira do Zêzere) a Portomar;
- CM 1072, da EN 238 (Salgueiral) à EM 529 (Igreja Nova);
- CM 1072-1, do CM 1072 (Poço Vaqueiro) a Matos;
- CM 1073, da EM 529 (Igreja Nova) a Couço Cimeiro;
- CM 1074, da EM 529 a Couço Fundeiro;
- CM 1075, da EM 526 a Jamprestes;
- CM 1076, da EM 524 (Travessa) a Quebradas;
- CM 1077, da EM 526 (Milheiros) à EM 526;
- CM 1078, da EN 110 à EM 524 (Lagoa);
- CM 1078-1, do CM 1078 a Barbatos;
- CM 1079, da EN 110 (Calçadas) à EN 348 (Areias);
- CM 1079-1, do CM 1079 (Boucha) à EN 348 (Pias);
- CM 1080, da EN 110 (Telhadas) à EN 348 (Rego da Murta);
- CM 1081, da ex-EN 348 (Areias) à EN 110 (Rego da Murta);
- CM 1081-1, de São Jordão a Águas Belas;
- CM 1081-2, de Menexas a Carril;
- CM 1082, da EN 238 a Mourolinho e ramal para Igreja Nova;
- CM 1083, da EN 238 a Rio Cimeiro;
- CM 1084, da EM 524 (Lagoa) à EM 526 (Casal de Santa Iria);
- CM 1085, da EN 110 (Pereiro) à EM 527 (Vila Verde);
- CM da ex-EN 348 (Castanheira) à albufeira de Castelo de Bode;
- CM da EN 238 (Venda da Serra) a Infestinos;
- CM da Cruz dos Canasteiros ao Beco;
- CM de Ferreira do Zêzere a Ribeira;
- CM da ex-EN 348 ao Salgueiral;
- CM de Ferreira do Zêzere a Congeitaría;
- CM da ex-EN 348 (Ferreira do Zêzere) à EM 601;
- CM de Paio Mendes ao Salão;
- CM de Almogadel a Ovelheiras;
- CM da EM 526 ao cimo do lugar de Avecasta;
- CM do CM 1065 ao cimo do lugar de Outeiros;
- CM da EM 601 (Ferreira do Zêzere) ao CM 1066 (Quinta do Loureiro);
- CM da Costa à levada, Paio Mendes;
- CM da Ereira à levada, Paio Mendes;
- CM de Jamprestes a Laranjeira, Chãos;
- CM da ex-EN 348 a Rapseira;
- CM da Travessa a Almogadel;
- CM da Portela de Vila Verde a Daporta;
- CM da EM 521 (Bom Vento) a Courelas, Paio Mendes;
- CM da EM 520 (Casal do Zote) a Martimbraz.

4 — Nas estradas municipais, nos caminhos municipais e nas outras vias públicas não classificadas e caminhos vicinais fora das áreas urbanas e urbanizáveis, a faixa *non aedificandi* tem respectivamente a largura de 10 m, 8 m e 6 m, medidos para um e para outro lado do eixo da via, quando se trate de construções habitacionais; quando se trate de construções para outros fins, a faixa *non aedificandi* terá a largura prevista na legislação em vigor.

5 — A faixa de respeito para muros e vedações tem, relativamente a cada um dos tipos de vias enumeradas no número anterior, respectivamente a largura de 6 m, 5 m e 4 m, medidos a partir do eixo da via.

6 — As faixas *non aedificandi* das vias urbanas em áreas urbanas e urbanizáveis são definidas em planos municipais de ordenamento de ordem inferior ou mediante definição de alinhamentos pela Câmara Municipal.

#### Artigo 35.º

##### Variante municipal proposta

1 — O Plano prevê a execução de uma variante municipal a Ferreira do Zêzere, localizada a sul da vila, entre a EN 238 e a ex-EN 348, já desclassificada.

2 — Por forma a não inviabilizar a execução futura desta variante municipal, é estabelecido um corredor de protecção com a largura de 50 m, medidos para um e outro lado do eixo, onde é interdita a construção ou qualquer operação de loteamento urbano.

3 — A largura deste corredor de protecção e o regime de interdição serão objecto de modificação, quando se encontrar aprovado o projecto da variante municipal proposta.

### SECÇÃO II

#### Outras infra-estruturas

#### Artigo 36.º

##### Rede de distribuição de energia eléctrica

O afastamento das edificações aos condutores da rede de distribuição de energia eléctrica é, no mínimo, de 25 m, sem prejuízo do estabelecido na legislação em vigor.

#### Artigo 37.º

##### Protecção a captações de água

As captações de água na área abrangida pelo POACBE possuem regulamento próprio.

#### Artigo 38.º

##### Sistemas de saneamento básico

1 — É estabelecida uma faixa de protecção com a largura de 15 m em redor dos reservatórios de água potável, na qual é interdita a construção.

2 — Fora das áreas urbanas, é interdita a plantação de espécies arbóreas ou arbustivas danosas ao longo de uma faixa de 10 m, medidos para um e outro lado das condutas de água e dos emissários e colectores de drenagem de esgotos.

3 — Nos espaços urbanos, a faixa de respeito a que alude o número anterior é definida caso a caso, mediante a aprovação dos projectos de arranjo de exteriores.

4 — É interdita a edificação numa faixa de 500 m, definida a partir dos limites exteriores das áreas ocupadas por depósitos de resíduos sólidos urbanos.

5 — É interdita a edificação numa faixa de 200 m, definida a partir dos limites exteriores das áreas ocupadas por estações de tratamento de águas residuais, com excepção dos casos de tratamento através de fossa séptica. Nesta faixa de protecção são apenas permitidas explorações agrícolas e florestais, sendo proibida a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

#### Artigo 39.º

##### Vértices geodésicos

Os vértices geodésicos encontram-se assinalados na planta de condicionantes. Sem prejuízo da legislação em vigor, é estabelecida uma faixa de protecção com a largura mínima de 15 m de raio, circunjacente aos vértices geodésicos, na qual são interditas acções de plantação, construção e outras obras ou trabalhos de qualquer natureza que impeçam a visibilidade das direcções da triangulação.

#### Artigo 40.º

##### Pistas de aviação e aeródromos

1 — O licenciamento e a constituição das servidões aeronáuticas de aeródromos e pistas de aviação são da competência respectiva-

mente da Câmara Municipal e da Direcção-Geral da Aeronáutica Civil. Sem prejuízo da legislação em vigor, é interdito o sobrevoos nas seguintes áreas e perímetros de protecção:

- Numa área de protecção das captações de água com um raio de 500 m;
- Num perímetro de protecção com uma largura de 200 m, medidos a partir da delimitação dos sítios classificados de interesse nacional e municipal;
- Num perímetro de protecção com uma largura de 1000 m, medidos a partir da delimitação dos perímetros urbanos dos aglomerados.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior as acções destinadas a combate a incêndios ou outras situações de emergência.

## CAPÍTULO V

### Espaços agrícolas, agro-florestais e florestais

#### SECÇÃO I

##### Espaços agrícolas

#### Artigo 41.º

##### Caracterização

Os espaços agrícolas são aqueles onde a actividade agrícola é o suporte do desenvolvimento económico, dado permitirem elevados valores de produção.

#### Artigo 42.º

##### Categorias

Os espaços agrícolas delimitados na planta de ordenamento dividem-se nas seguintes categorias:

- Áreas da RAN;
- Outras áreas agrícolas.

#### SUBSECÇÃO I

##### Áreas da Reserva Agrícola Nacional

#### Artigo 43.º

##### Restrições gerais

1 — O valor da área da unidade mínima de cultura, no caso de parcelas integradas na RAN, é o dobro da área fixada na legislação em vigor;

2 — Nas áreas abrangidas pela RAN estão interditas:

- As práticas de destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, desde que não integradas na prática corrente da exploração agrícola;
- O corte raso de árvores não integrado em programas de reconversão;
- As operações de loteamento;
- A instalação de depósitos de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos e de veículos.

#### Artigo 44.º

##### Condicionamentos

Quando, nos termos da lei, forem autorizadas obras com finalidade exclusivamente agrícola, a construção de habitações para fixação dos agricultores ou, excepcionalmente, para os proprietários de prédios incluídos nestas áreas e as edificações ou os abrigos fixos ou móveis, se for esse o caso, ficará sujeita aos seguintes condicionamentos:

- A área mínima da parcela onde seja admitida a edificação é de 5000 m<sup>2</sup>;
- O índice de implantação aplicado à área da exploração é de 0,06, podendo ser superior, em situações tecnicamente justificáveis;
- A superfície máxima de pavimentos é de 300 m<sup>2</sup>, incluindo habitação até 150 m<sup>2</sup>, devendo a construção ser concentrada;
- O número máximo de pisos é de dois;

- e) A altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado, é de 6 m, com excepção de sítos, depósitos de água ou instalações especiais, desde que tecnicamente justificada;
- f) As novas construções ou os novos abrigos deverão ser implantadas numa faixa medida para além das zonas *non aedificandi* consignadas no capítulo IV, com a profundidade máxima de 20 m;
- g) Qualquer excepção ao previsto na alínea anterior deve ser previamente justificada;
- h) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;
- i) Estas edificações só serão permitidas caso não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer do da sua utilização.

## SECÇÃO II

### Outras áreas agrícolas

#### Artigo 45.º

##### Caracterização e condicionamentos

1 — Nestas áreas o destaque de parcelas respeitará as áreas mínimas fixadas no regime da unidade mínima de cultura, de acordo com a legislação em vigor.

2 — O destaque tem de assegurar um corredor de acesso à área sobrance com uma largura mínima de 4 m.

3 — A Câmara Municipal pode autorizar a edificação nestas áreas nas condições seguintes:

- a) Uma habitação unifamiliar, se a parcela em causa constituir prédio rústico já existente e possuir uma área mínima de 3000 m<sup>2</sup> com acesso a partir de caminho público;
- b) Instalações de apoio às actividades agrícolas do prédio em que se localizam, desde que devidamente justificadas;
- c) Equipamentos de interesse municipal, nomeadamente os destinados a actividades para fins turísticos;
- d) Unidades industriais isoladas, em parcela mínima de 5000 m<sup>2</sup>, com construção condicionada, nos termos do artigo 76.º do presente Regulamento.

4 — As edificações referidas nas alíneas a) e b) do número anterior, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, desde que tecnicamente justificadas, ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

Índice de implantação aplicado à área de exploração — 0,10;  
Superfície máxima de pavimento — 300 m<sup>2</sup>, incluindo habitação até 200 m<sup>2</sup>;

Número máximo de pisos — 2;

Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m.

5 — O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónoma cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada.

6 — Estas edificações só poderão ser permitidas caso não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer do da sua utilização.

## SECÇÃO III

### Espaços agro-florestais

#### Artigo 46.º

##### Caracterização

Os espaços agro-florestais caracterizam-se por um quadro paisagístico com aspectos de mosaico, atribuindo uso agrícola aos solos com boa capacidade produtiva e dando lugar ao povoamento florestal, quando se trate de revestimento de saliência do relevo.

#### Artigo 47.º

##### Condicionamentos

1 — Esta classe de espaços fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) A construção isolada de edificações destinadas a habitação e ao apoio a explorações agrícolas e florestais pode ser autorizada, se concentrada e devidamente justificada, caso a parcela em causa constitua prédio rústico já existente e possua uma área mínima de 3000 m<sup>2</sup> com acesso a partir de caminho público:

Índice de implantação — 0,10;

Superfície máxima de pavimento, incluindo anexos — 300 m<sup>2</sup>;

Número máximo de pisos — 2;

Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m;

- b) O afastamento mínimo das edificações aos limites do prédio, sem prejuízo das zonas *non aedificandi* estabelecidas no capítulo IV, é de 20 m;

- c) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;

- d) Exceptua-se do estipulado nas alíneas a) e b) a construção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, nomeadamente as de vigilância e combate a incêndios florestais, desde que tecnicamente justificada.

## SECÇÃO IV

### Espaços florestais

#### Artigo 48.º

##### Caracterização

Com a delimitação dos espaços florestais, pretende-se defender a permanência da estrutura verde dominante, salvaguardando a topografia do solo e o coberto vegetal, importantes para a defesa da paisagem e para o equilíbrio ecológico.

#### Artigo 49.º

##### Categorias

Os espaços florestais dividem-se nas seguintes categorias, representadas na planta de ordenamento:

- a) Floresta de produção;
- b) Silvo-pastorícia.

## SUBSECÇÃO I

### Floresta de produção e silvo-pastorícia

#### Artigo 50.º

##### Áreas de floresta de produção e áreas de silvo-pastorícia

1 — As áreas de floresta de produção incluídas no POACBE possuem regulamento próprio.

2 — Nas restantes áreas de floresta de produção e áreas de silvo-pastorícia, a Câmara Municipal pode autorizar a construção isolada, se concentrada e devidamente justificada, de edificações destinadas a:

- a) Equipamentos para indústria hoteleira e de animação turística, de acordo com o estipulado no capítulo VI do presente Regulamento, e se possuir uma área mínima de 10 000 m<sup>2</sup> com acesso a partir de caminho público;

- b) Construção de habitação de apoio a explorações agrícolas e florestais, se a parcela em causa constituir prédio ou prédios rústicos já existentes com a área mínima total de 10 000 m<sup>2</sup> e de acordo com os seguintes condicionamentos:

Área mínima da parcela para construção — 1500 m<sup>2</sup>;

Superfície máxima de pavimento, incluindo anexos — 300 m<sup>2</sup>;

Número máximo de pisos — dois;

Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m;

- c) O afastamento mínimo das edificações aos limites do prédio, sem prejuízo das zonas *non aedificandi* estabelecidas no capítulo IV, é de 20 m;
- d) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;
- e) Exceptua-se do estipulado na alínea a) a construção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, nomeadamente as de vigilância e combate a incêndios florestais, desde que tecnicamente justificada.

4 — Nos espaços florestais submetidos ao regime florestal, todas as intervenções são da exclusiva competência do Instituto Florestal.

## CAPÍTULO VI

### Áreas para desenvolvimento turístico

#### Artigo 51.º

##### Categorias

As áreas para desenvolvimento turístico dividem-se nas seguintes categorias:

- a) Núcleos de recreio e lazer, localizados na área abrangida pelo POACBE;
- b) Áreas de desenvolvimento turístico, a localizar preferencialmente em espaços florestais e em espaços agro-florestais;
- c) Estabelecimentos hoteleiros, a localizar preferencialmente em espaços urbanos ou urbanizáveis.

#### SECÇÃO I

##### Núcleos de recreio e lazer no Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode

#### Artigo 52.º

##### Condicionamentos

Os núcleos de recreio e lazer previstos ou a prever na área abrangida pelo POACBE regem-se por regulamento próprio.

#### SECÇÃO II

##### Áreas de desenvolvimento turístico

#### Artigo 53.º

##### Condicionamentos

Sem prejuízo da legislação em vigor para o sector, as áreas para desenvolvimento turístico regem-se pelos seguintes condicionamentos específicos:

- a) O uso ficará afecto, em exclusivo, ao turismo ou a actividades complementares;
- b) Pode ser permitida a construção de equipamentos de lazer;
- c) Os parâmetros e índices máximos a aplicar são os seguintes:
  - Densidade — 30 hab./ha;
  - Índice de utilização — 0,2;
  - Número máximo de pisos — dois;
  - Estacionamento — um carro por quarto;
- d) O número de pisos pode ser de três, caso o declive do terreno o permita;
- e) As construções previstas devem apresentar-se concentradas e, pelo seu porte e recorte na paisagem, não devem dificultar ou destruir a tomada ou o desenvolvimento de vistas naturais a salvaguardar;
- f) As propostas de intervenção serão consubstanciadas em plano de pormenor que integre todo o prédio, parcela ou conjunto

de parcelas, incluindo as áreas remanescentes da ocupação, e que contenha indicações precisas quanto à execução das acções previstas e seu faseamento;

- g) A área da parcela ou conjunto de parcelas abrangida pelo plano referido na alínea anterior não será inferior a 4 ha;
- h) O empreendimento suportará os custos de execução e de manutenção das infra-estruturas internas e de ligação às redes municipais existentes nos locais indicados pela Câmara Municipal e participará nos custos dos sistemas gerais;
- i) A Assembleia Municipal, caso considere a iniciativa de interesse municipal, poderá deliberar de forma diferente do estabelecido na alínea anterior.

## SECÇÃO III

### Estabelecimentos hoteleiros

#### Artigo 54.º

##### Condicionamentos

Sem prejuízo da legislação em vigor para o sector, os estabelecimentos hoteleiros ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos:

- a) Para os estabelecimentos hoteleiros dos grupos 1, 4 e 6 (hotéis, estalagens e hotéis-apartamentos), a densidade é de 200 hab./ha;
- b) Para os estabelecimentos correspondentes às restantes classificações, a densidade é de 100 hab./ha;
- c) Número máximo de pisos — três + um recuado;
- d) O edifício, pelo seu porte e recorte na paisagem, não deve dificultar ou destruir a tomada ou o desenvolvimento de vistas naturais a salvaguardar.

## CAPÍTULO VII

### Espaços urbanos

#### SECÇÃO I

##### Disposições comuns

#### Artigo 55.º

##### Perímetros urbanos

O conjunto dos espaços urbano e urbanizável e dos industriais que lhes sejam contíguos é delimitado pelo perímetro urbano, de acordo com o regime legal vigente.

#### Artigo 56.º

##### Aglomerados urbanos abrangidos pelo Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode

Os aglomerados urbanos de Maxial, Rio Cimeiro, Bairrada e Bairradinha, Vale Serrão e Casal Ascenso Antunes, Rio Fundeiro, Pombeira e Casal da Pombeira, Horta da Coelhoa, Castanheira, Barrada e Cardal possuem perímetros urbanos delimitados na planta de ordenamento.

#### Artigo 57.º

##### Regime de taxas

O regime de taxas pela realização de infra-estruturas urbanísticas e o modelo de contrato de urbanização serão objecto de regulamentação a aprovar pela Assembleia Municipal.

#### Artigo 58.º

##### Construções anteriores à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas

1 — As remodelações, reconversões, ampliações e, em geral, todas as obras destinadas a melhorar as condições de habitabilidade de edificações existentes no território municipal obedecerá ao estipulado no regulamento municipal de edificações urbanas, a elaborar com observância do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e demais legislação aplicável.

2 — O regulamento referido no número anterior é de aplicação imediata a todas as construções anteriores a 7 de Agosto de 1951, data de entrada em vigor do RGEU.

3 — O regulamento municipal de edificações urbanas abrange todas as novas construções a edificar, quer no interior dos perímetros urbanos quer as edificações isoladas, nomeadamente no que respeita a morfologias, tipologias, materiais, acabamentos e cores.

#### Artigo 59.º

##### Condicionamentos à localização de indústrias e armazéns

1 — No interior dos perímetros urbanos é interdita a instalação de parques de sucata, depósitos de resíduos sólidos, instalações industriais dos tipos A e B e depósitos de produtos explosivos e de produtos inflamáveis por grosso.

2 — As actividades industriais das classes C e D são compatíveis com as zonas habitacionais, desde que sejam respeitados os condicionamentos a que alude o mesmo diploma e do disposto nas alíneas seguintes:

- As indústrias da classe C só podem ser instaladas em locais devidamente separados e isolados em relação aos prédios de habitação, devendo ser assegurados os afastamentos necessários à superação dos eventuais inconvenientes resultantes dos respectivos processos de laboração;
- As indústrias da classe D ou armazéns só podem ser instalados, total ou parcialmente, em edifício construído ou adaptado por forma a garantir o devido isolamento e insonorização, devendo as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços antivibratórios.

## SECÇÃO II

### Espaços urbanos

#### Artigo 60.º

##### Caracterização

1 — A área urbana caracteriza-se pela existência de infra-estruturas primárias e secundárias, estando definidos os alinhamentos dos planos marginais na maioria dos lotes por edifícios a manter.

2 — Poder-se-ão localizar nestas áreas outras funções urbanas, desde que compatíveis com a função habitacional dominante.

3 — A vila de Ferreira do Zêzere possui planta de ordenamento.

4 — Os espaços urbanos caracterizados como áreas urbanas consolidadas dos aglomerados abrangidos pelo POACBE e referidos no artigo 56.º do presente Regulamento regem-se pelo estabelecido no n.º 4 do artigo 18.º do respectivo regulamento.

#### Artigo 61.º

##### Condicionamentos

O espaço urbano está sujeito aos seguintes condicionamentos:

- A abertura de novas vias, assim como a correcção e ou alargamento de arruamentos existentes, só poderá realizar-se mediante plano de pormenor ou operação de loteamento urbano;
- Na construção ou reconstrução serão respeitados os alinhamentos e as tipologias definidos pelas edificações existentes;
- Sem prejuízo do fixado na legislação em vigor, a cêrcea máxima, no caso de edificação em lote livre, é determinada pela cêrcea dominante no local;
- A cêrcea máxima em situação de reconstrução ou reconversão é, em alternativa, a admitida na alínea anterior ou a da edificação a substituir.

#### Artigo 62.º

##### Instalações industriais existentes e armazéns

1 — As instalações industriais existentes, dotadas de infra-estruturas urbanísticas, caracterizam-se pela permanência de instalações com funções industriais, garantindo a existência de postos de trabalho nas proximidades de zonas habitacionais.

2 — Salvo plano de pormenor que o preveja expressamente, não poderá ser autorizada a alteração à função de utilização industrial, sem embargo da possibilidade de instalação de actividades industriais de tipo diverso.

3 — Estas zonas ficam ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- Sem prejuízo do disposto na alínea seguinte, qualquer remodelação destas deverá ser precedida de plano de pormenor;
- As instalações existentes podem ser objecto de obras de modernização, de reestruturação e adaptação ou renovação, desde que devidamente justificadas;
- A superfície máxima coberta relativamente à área do lote é de 50%;
- Em caso de remodelação, a área de estacionamento no interior do lote não será inferior a 10% da superfície útil do pavimento.

## SECÇÃO III

### Áreas de povoamento disperso

#### Artigo 63.º

##### Caracterização

As áreas de povoamento disperso são zonas de ocupação dispersa, nas quais coexistem e se interpenetram funções eminentemente agrícolas com algumas funções urbanas, podendo permitir-se, em determinadas condições, a integração e a consolidação progressiva das funções urbanas, desde que rigorosamente salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais e mantida a produção agrícola.

#### Artigo 64.º

##### Condicionamentos

1 — Nestas áreas é interdito o loteamento urbano.  
2 — A construção de habitação obdecerá aos seguintes condicionamentos:

- O índice de implantação máximo é de 0,2, aplicável a uma faixa de 50 m de profundidade, medida a partir da plataforma da via;
- A superfície máxima de pavimento é de 400 m<sup>2</sup>, incluindo habitação e anexos;
- O número máximo de pisos é de dois, sendo de dois o número máximo de fogos num edifício único.

3 — Em caso de destaque, a parcela destacada tem de assegurar um corredor de acesso à parcela sobrança com uma largura mínima de 4 m.

4 — A edificação de unidades industriais isoladas das categorias C e D em parcela mínima de 5000 m<sup>2</sup>, com construção condicionada, nos termos do artigo 76.º do presente Regulamento.

## CAPÍTULO VIII

### Espaços urbanizáveis

#### SECÇÃO I

##### Caracterização dos espaços urbanizáveis

#### Artigo 65.º

##### Áreas de expansão habitacional

1 — São áreas de expansão habitacional aquelas para as quais o Plano prevê a construção de novos conjuntos residenciais e respectivas funções complementares, a instalação de equipamentos, comércio e serviços, bem como a instalação de indústrias compatíveis, nos termos do artigo 62.º deste Regulamento.

2 — As áreas de expansão habitacional identificadas como espaços urbanizáveis do POACBE na planta de ordenamento terão a densidade populacional máxima de 15 hab./ha.

#### Artigo 66.º

##### Implementação

1 — A implementação do Plano processar-se-á mediante a elaboração de planos de urbanização, de planos de pormenor ou de operações de loteamento urbano, de iniciativa pública ou privada.

2 — As áreas de expansão habitacional da vila de Ferreira do Zêzere não terão densidades superiores às da subcategoria H3.



## Artigo 67.º

**Áreas de expansão habitacional H1**

São zonas habitacionais de média densidade, cuja tipologia dominante é unifamiliar. Nestas zonas observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

- Densidade populacional —  $\leq 65$  hab./ha ou 20 fogos/ha;
- Índice de implantação —  $\leq 0,25$ ;
- Índice de construção para habitação e comércio —  $\leq 0,50$ ;
- Número máximo de pisos — dois.

## Artigo 68.º

**Áreas de expansão habitacional H2**

São zonas habitacionais de média densidade, cuja tipologia dominante é plurifamiliar. Nestas zonas observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

- Densidade populacional — 65 hab./ha a 120 hab./ha ou 20 fogos/ha a 35 fogos/ha;
- Índice de implantação —  $\leq 0,45$ ;
- Índice de construção para habitação e comércio —  $\leq 0,90$ ;
- Número máximo de pisos — dois.

## Artigo 69.º

**Área de expansão habitacional H3**

São áreas habitacionais de alta densidade, cuja tipologia dominante é plurifamiliar. Nestas áreas observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

- Densidade populacional — 120 hab./ha a 160 hab./ha ou 35 fogos/ha a 45 fogos/ha;
- Índice de implantação —  $\leq 0,60$ ;
- Índice de construção para habitação e comércio —  $\leq 1,80$ ;
- Número máximo de pisos — Três + um recuado;
- É interdita a construção de anexos.

**CAPÍTULO IX****Espaços verdes**

## Artigo 70.º

**Categorias**

Os espaços verdes dividem-se nas seguintes categorias:

- Áreas verdes de uso colectivo;
- Áreas verdes de protecção e enquadramento.

**SECÇÃO I****Áreas verdes de uso colectivo**

## Artigo 71.º

**Caracterização**

São constituídas por zonas verdes de uso colectivo destinadas ao recreio e lazer das populações e ainda por áreas com vocação para parque urbano.

## Artigo 72.º

**Condicionamentos**

Nas áreas a que se refere a presente secção, sem prejuízo da continuidade da exploração agrícola ou florestal, enquanto não se verificar a transferência de posse e propriedade dos terrenos que as integram para a administração municipal, ficam especialmente proibidos:

- As operações de loteamento urbano;
- A execução de quaisquer edificações;
- A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- O derrube de árvores;
- A alteração da topografia do terreno;
- A descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

**SECÇÃO II****Áreas verdes de protecção e enquadramento**

## Artigo 73.º

**Caracterização**

As áreas verdes de protecção e enquadramento são destinadas à manutenção da arborização existente e ou à protecção de áreas residenciais de impactes negativos ambientais.

## Artigo 74.º

**Condicionamentos**

Nas áreas a que se refere a presente secção, ficam especialmente proibidos:

- As operações de loteamento urbano;
- A execução de quaisquer edificações;
- A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- O derrube de árvores;
- A alteração da topografia do terreno;
- A descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

**CAPÍTULO X****Espaços industriais****SECÇÃO I****Instalações industriais**

## Artigo 75.º

**Zona industrial**

O concelho de Ferreira do Zêzere prevê a criação de zonas industriais, assinaladas na planta de ordenamento, mediante plano de pormenor.

## Artigo 76.º

**Outras instalações industriais e armazéns**

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor sobre a compatibilidade da instalação de unidades industriais, a Câmara Municipal poderá autorizar a edificação de instalações industriais dos tipos C e D fora das zonas industriais assinaladas, em parcelas que constituam uma unidade matricial ou cadastral de dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, com sujeição aos seguintes condicionamentos:

- Índice de utilização líquido, incluindo anexos — 0,20;
- As áreas destinadas a instalações de apoio poderão acrescer à superfície útil, não podendo ultrapassar 5% da superfície líquida da mesma;
- A percentagem máxima de solo impermeabilizado, incluindo áreas de expansão, vias de circulação, parques de estacionamento e depósitos de matérias-primas, produtos acabados e desperdícios, não pode ultrapassar a percentagem de 30% da superfície total da parcela;
- A altura máxima de qualquer corpo de edificação não poderá ultrapassar um plano de 45°, definido a partir de qualquer dos limites da parcela;
- O afastamento das edificações aos limites de parcela confinante com a via pública será de 20 m, sem prejuízo da observância das áreas *non aedificandi* a que alude o capítulo IV;
- A área de estacionamento é estabelecida na proporção de um lugar por 50 m<sup>2</sup> de área bruta de construção industrial;
- Nas faixas de protecção entre os edifícios industriais resultantes do disposto nas alíneas c) a e) deste número e os limites da parcela apenas poderão ser autorizadas construções com um piso, com uma altura máxima de 3,5 m, medidos da cota de soleira à platibanda ou beirado, tais como portarias ou postos de transformação, respeitando-se sempre um afastamento mínimo de 5 m destas últimas construções em relação aos referidos limites da parcela;

- h) Os espaços livres não impermeabilizados devem ser ajardinados;
- i) Os edifícios industriais e os depósitos de materiais deverão ser protegidos por cortinas vegetais;
- j) Competirá à Câmara Municipal a decisão de o abastecimento de água se processar a partir da rede pública de distribuição;
- l) De acordo com a legislação em vigor, os efluentes resultantes da produção industrial só podem ser lançados em linhas de drenagem natural após tratamento eficaz em estação própria, tendo em linha de conta o meio receptor;
- m) Os efluentes de instalações industriais que drenem para a bacia hidrográfica do rio Zêzere deverão ser alvo de tratamento terciário, devendo a qualidade dos efluentes cumprir os parâmetros exigidos para contacto directo.

2 — Sem prejuízo de legislação em vigor, o disposto no presente artigo aplica-se também a edificações isoladas destinadas a oficinas e armazéns.

#### Artigo 77.º

##### Depósitos de sucata, ferro-velho e veículos inutilizados

Sem prejuízo da legislação em vigor, a localização ou ampliação de depósitos de sucata, de ferro-velho e de veículos inutilizados está sujeita a licenciamento municipal, sendo sempre tomada em consideração a protecção do ambiente.

## SECÇÃO II

### Instalações agro-industriais

#### Artigo 78.º

##### Condicionamentos

A Câmara Municipal pode autorizar a edificação de instalações agro-industriais isoladas em parcelas que constituam uma unidade matricial ou cadastral de dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, com sujeição aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização líquido máximo de 0,15, até um máximo de 2000 m<sup>2</sup>, podendo-se admitir, em face de projecto devidamente justificado e enquadrado, uma área de pavimento superior;
- b) A percentagem máxima de solo impermeabilizado não pode exceder 20% da área do prédio rústico;
- c) A altura máxima de qualquer corpo de edificação não poderá ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer dos limites da parcela;
- d) De acordo com a legislação em vigor, os efluentes resultantes da produção industrial só podem ser lançados em linhas de drenagem natural após tratamento eficaz em estação própria, tendo em linha de conta o meio receptor;
- e) Os efluentes de instalações agro-industriais que drenem para a bacia hidrográfica do rio Zêzere serão alvo de tratamento terciário, devendo a qualidade dos efluentes cumprir os parâmetros exigidos para contacto directo.

## SECÇÃO III

### Instalações agro-pecuárias em espaços agrícolas, agro-florestais e florestais

#### Artigo 79.º

##### Condicionamentos

Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, a edificação de instalações destinadas à agro-pecuária fica sujeita aos condicionamentos seguintes:

- a) Índice de utilização líquido  $\leq 0,15$ , até um máximo de 2000 m<sup>2</sup>, excepto se a exploração se destinar predominantemente a bovinos, caso em que, em face de projecto devidamente justificado e enquadrado, se pode admitir uma área de pavimento superior;
- b) Para efeito do cálculo da superfície de pavimento, a área de telheiros é afectada do índice 0,5;
- c) A percentagem de solo impermeabilizado não pode exceder 20% da área do prédio rústico;
- d) O afastamento mínimo das instalações agro-pecuárias, como estábulos, pocilgas, aviários ou nitreiras, em relação à plataforma das vias públicas é de 50 m;

- e) A altura máxima de qualquer corpo de edificação não pode ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer dos limites da parcela;
- f) De acordo com a legislação em vigor, os efluentes resultantes da produção industrial só podem ser lançados em linhas de drenagem natural após tratamento eficaz em estação própria, tendo em linha de conta o meio receptor;
- g) Os efluentes de instalações agro-pecuárias que drenem para a bacia hidrográfica do rio Zêzere serão alvo de tratamento terciário, devendo a qualidade dos efluentes cumprir os parâmetros exigidos para contacto directo.

## SECÇÃO IV

### Instalações para indústrias extractivas

#### Artigo 80.º

##### Condicionamentos

Sem prejuízo da legislação em vigor, as instalações para as indústrias extractivas carecem de licenciamento municipal.

## CAPÍTULO XI

### Unidades operativas de planeamento e gestão

#### Artigo 81.º

##### Caracterização

As unidades operativas de planeamento e gestão definem áreas de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência para serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado.

#### Artigo 82.º

##### Disposições gerais

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão encontram-se identificadas na planta de ordenamento.

2 — Os índices, parâmetros urbanísticos e regime de cedências serão fixados individualmente para cada unidade operativa de planeamento e gestão. Logo que os planos ou os estudos que as abrangem estejam elaborados e plenamente eficazes, as áreas neles incluídas passam a regular-se pelas suas prescrições regulamentares.

3 — Na planta de ordenamento encontram-se identificadas as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão:

- PL1 — Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere;
- PL2 — PSV do Centro Histórico de Dornes;
- PL3 — Plano de Urbanização de Horta da Coelha;
- PL4 — Plano de Urbanização de Vale Serrão e Casal Ascenso Antunes;
- PL5 — Plano de Urbanização de Rio Cimeiro;
- PL6 — Plano de Urbanização de Barrada;
- PL7 — Plano de Urbanização de Rio Fundeiro;
- PL8 — Plano de Urbanização de Pombeira e Casal da Pombeira;
- PL9 — Plano de Urbanização de Maxial;
- PL10 — Plano de urbanização de Castanheira;
- PL11 — Plano de Urbanização de Cardal;
- PL12 — Plano de Urbanização de Bairrada e Bairradinha;
- PL13 — Plano de Urbanização do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Castanheira.

4 — Na planta de ordenamento encontra-se identificada a unidade operativa de planeamento e gestão, PL14, Plano de Urbanização do Outeiro dos Pereiros, que carece de parecer da DRARN e de ratificação superior.

## CAPÍTULO XII

### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 83.º

##### Desactivação de instalações interditas

Sem prejuízo do estabelecido em normas legais ou regulamentares aplicáveis que possam aconselhar ou determinar o seu levantamento antecipado, é estabelecido o prazo máximo de 12 meses para a desactivação e remoção voluntárias dos parques de sucata, depósitos

e instalações existentes incompatíveis, nos termos da legislação em vigor e localizados nos espaços urbanos e urbanizáveis à data da entrada em vigor de deliberação camarária.

#### Artigo 84.º

##### Regulamentos municipais

1 — O regulamento municipal de edificações urbanas e o regulamento municipal de águas residuais entrarão imediatamente em vigor após a sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

2 — Sem prejuízo das excepções fixadas no regime jurídico do licenciamento municipal de obras particulares, o regulamento municipal de edificações urbanas abrangerá todas as novas construções,

remodelações, reconversões, ampliações e, em geral, todas as obras destinadas a melhorar as condições de habitabilidade de edificações existentes, quer no interior dos perímetros urbanos quer as edificações isoladas, nomeadamente no que respeita a morfologias, tipologias, materiais, acabamentos e cores. Este regulamento aplica-se a todas as construções anteriores a 7 de Agosto de 1951, data de entrada em vigor do RGEU.

#### Artigo 85.º

##### Entrada em vigor do Plano Director Municipal

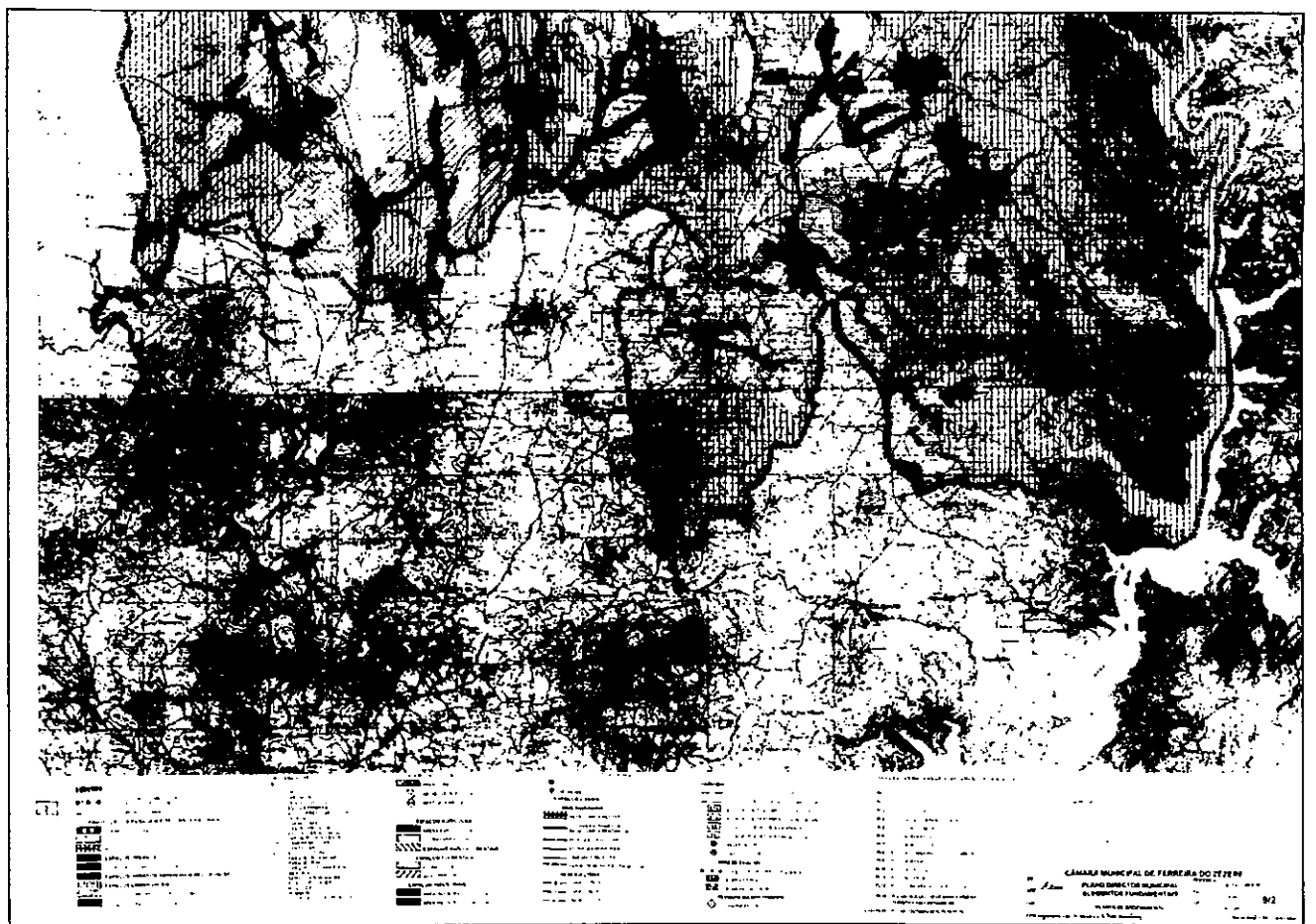
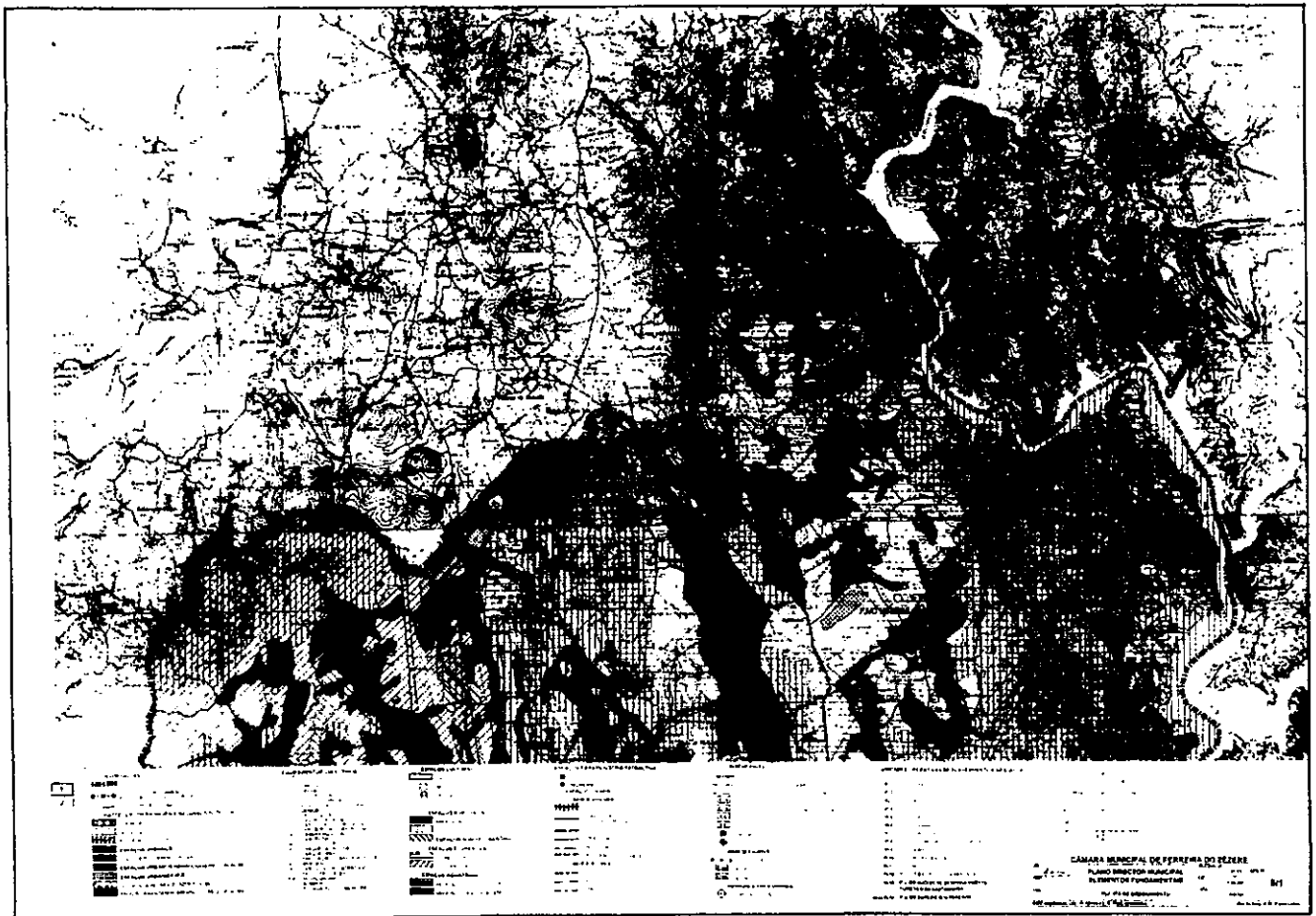
O Plano Director Municipal entra em vigor a partir da data da sua publicação no *Diário da República*, sem prejuízo da sua revisão, nos termos da legislação em vigor.

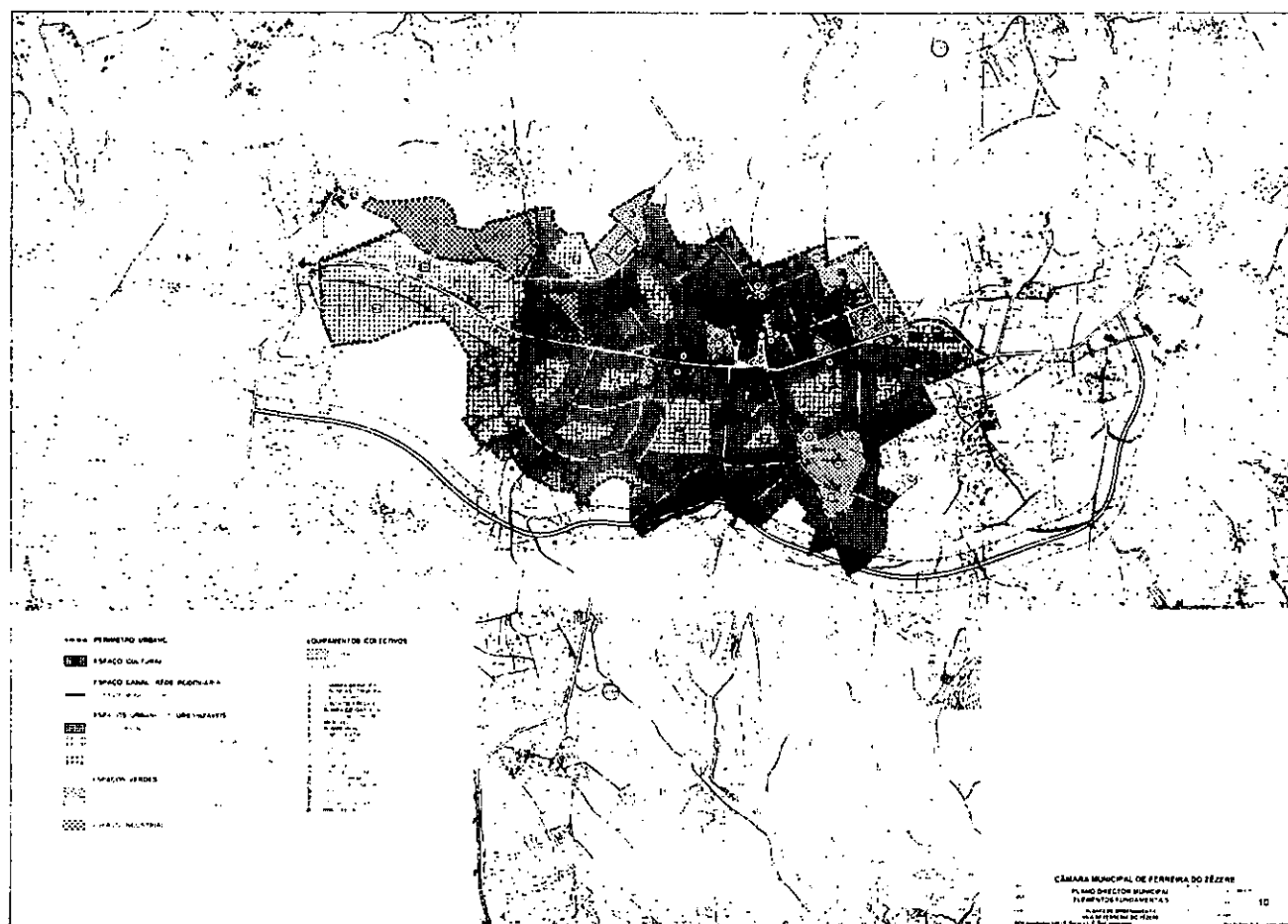
#### ANEXO

##### Lista dos vértices geodésicos do concelho

Coordenadas rectangulares Hayford-Gauss; origem das coordenadas, ponto central;  
origem das altitudes, marégrafo de Cascais; carta: 1:50 000

Folha	Nome	Tipo	Ordem	Altitudes (em metros)		DLX (em metros)	
				N1	N2	M	P
23-D	Águas Belas .....	Catavento .....	3	348	327	— 14 528	4 831
23-D	Besteira .....	Bolembreano .....	3	414	410	— 11 709	5 927
23-D	Gravulha .....	Bolembreano .....	3	354	351	— 14 875	6 530
23-D	Bicha .....	Bolembreano .....	3	309	307	— 19 127	6 632
23-D	Forca .....	Bolembreano .....	3	311	308	— 18 864	4 726
23-D	Pereiro .....	Bolembreano .....	3	259	256	— 21 316	7 659
23-D	São Saturnino .....	Tronco, cone s/ prisma .....	3	426	420	— 18 042	9 244
23-D	Beco .....	Cruz da torre da igreja (base) .....	3	347	325	— 14 118	11 415
23-D	Cruz dos Canastreiros .....	Bolembreano .....	3	405	403	— 16 602	13 018
23-D	São Paulo .....	Bolembreano .....	3	389	386	— 13 528	13 309
23-D	Vale Ferreiro .....	Bolembreano .....	3	397	394	— 16 122	10 422
23-D	Casas Velhas .....	Bolembreano .....	3	256	253	— 23 527	3 109
23-D	Cumes .....	Bolembreano .....	3	275	273	— 24 224	5 407
23-D	Moita Alva .....	Bolembreano .....	3	277	274	— 24 473	7 846
23-D	Galo .....	Cruzeiro .....	3	423	419	— 11 323	3 132
23-D	Galo-E .....	Pilar — pilar s/ rocha .....	3	420	419	— 11 320	3 134
23-D	Outeiro da Forca .....	Bolembreano .....	3	384	382	— 13 283	1 924
23-D	Pires .....	Bolembreano s/ moinho .....	3	303	298	— 13 628	206
23-D	Pombeira .....	Bolembreano .....	3	430	428	— 9 637	3 586
27-D	Alvarã .....	Tronco, cone s/ cilindro .....	3	336	333	— 10 010	— 128
27-D	Sobral .....	Bolembreano .....	3	342	340	— 16 061	— 464
23-D	Boi .....	Bolembreano .....	3	381	379	— 11 651	7 930
23-D	Ferraria .....	Bolembreano .....	3	364	361	— 15 090	8 349
23-D	São Marcos .....	Bolembreano .....	3	347	344	— 16 247	3 142
23-D	Santa Catarina .....	Tronco, cone s/ cilindro .....	3	454	450	— 16 223	3 142





### Resolução do Conselho de Ministros n.º 176/95

A Assembleia Municipal de Monforte aprovou, em 18 de Setembro de 1995, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Monforte foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Monforte com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção da sujeição a parecer prévio do Instituto da Conservação da Natureza das actividades previstas na alínea *d*) do artigo 36.º, dado que carece de fundamento legal.

É também de salientar que as actividades previstas no n.º 4 do artigo 6.º do Regulamento do Plano carecem não de «parecer prévio municipal», como aí vem

referido, mas de licenciamento da respectiva Câmara, quando tal seja exigido por lei.

Por outro lado, refira-se que a instalação dos empreendimentos previstos no artigo 31.º implica uma alteração às regras estabelecidas para cada classe de espaço do Plano Director Municipal, pelo que deverá ser precedida da correspondente alteração ao Plano, a efectuar nas formas previstas no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Na aplicação prática do Plano há ainda a observar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro;

Assim:

Nos termos da alínea *g*) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Monforte.

2 — Excluir de ratificação a previsão de consulta ao Instituto da Conservação da Natureza, constante da alínea *d*) do artigo 36.º do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 12 de Outubro de 1995. — O Primeiro-Ministro, *António António Cavaco Silva*.

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2003

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Ferreira do Zêzere aprovou, em 28 de Junho de 2002, uma alteração ao respectivo Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 175/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 292, de 20 de Dezembro de 1995.

A alteração ao Plano visa regularizar uma situação existente, anterior à elaboração do Plano e respeitante a uma fábrica de rações, possibilitar a instalação de uma central de betão pronto e alterar o uso do solo numa área actualmente integrada no perímetro urbano da vila de Ferreira do Zêzere, onde a indústria se encontra desactivada há vários anos.

A alteração incide sobre a planta de ordenamento do concelho, bem como sobre a planta de ordenamento da vila de Ferreira do Zêzere e abrange três situações de modificação das classes de espaços: uma área classificada como «espaço florestal» integrada na categoria de «floresta de produção» (desenho n.º 9/1) passa a «espaço industrial» na categoria de «área industrial existente»; uma área classificada como «espaço florestal» integrada na categoria de «floresta de produção» (desenho n.º 9/2) passa a «espaço industrial» na categoria de «área industrial proposta», e uma área integrada no perímetro urbano de Ferreira do Zêzere (desenho

n.º 10) classificada como «espaço industrial» passa para a categoria de «espaço urbano».

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à emissão de pareceres pelas entidades, que decorreu ainda ao abrigo do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção dada pelos Decretos-Leis n.ºs 211/92, de 8 de Outubro, e 155/97, de 24 de Junho, e à discussão pública, que decorreu já ao abrigo do disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Verifica-se a conformidade desta alteração com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Foi emitido parecer favorável pela Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Lisboa e Vale do Tejo.

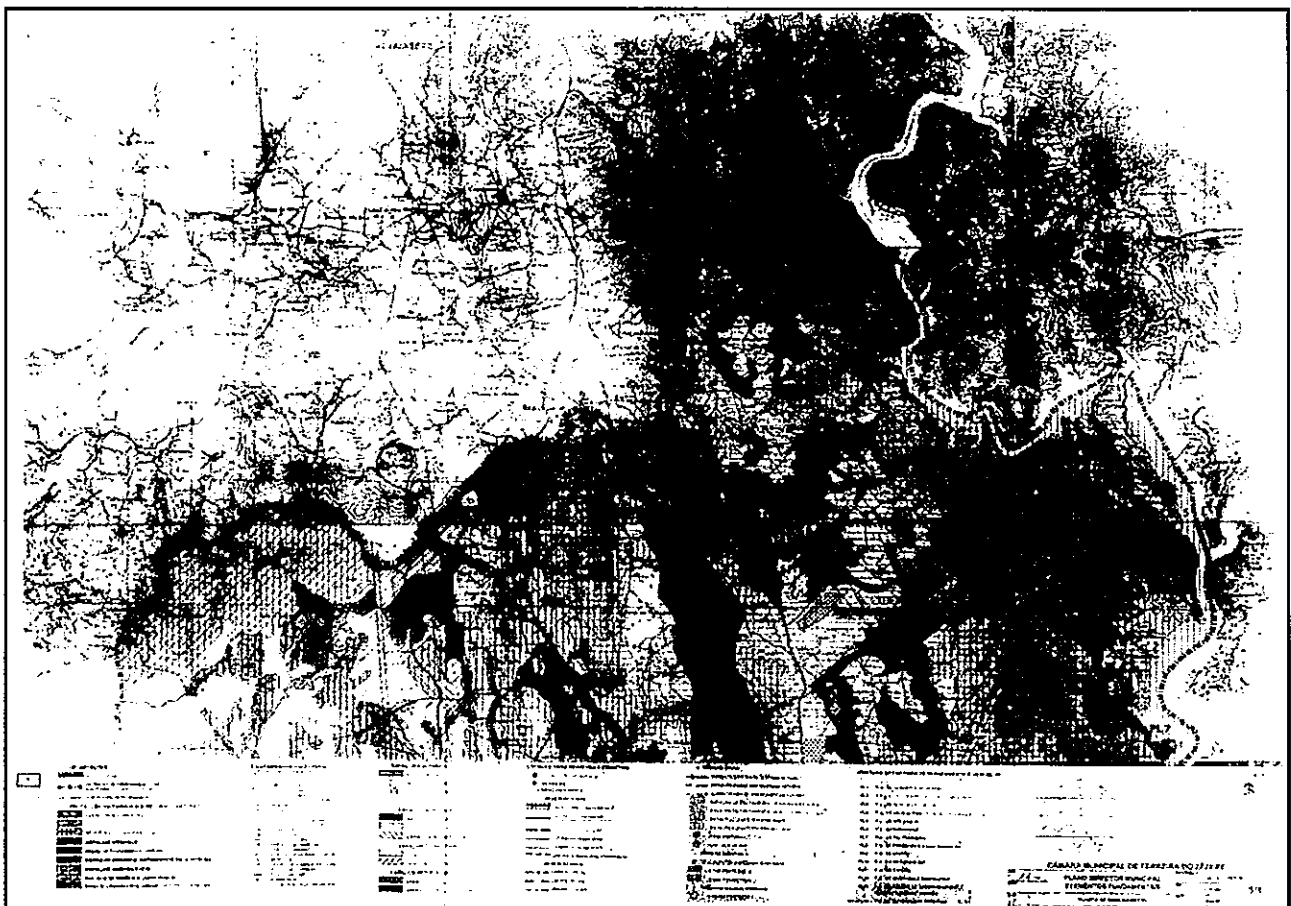
Considerando o disposto nos n.ºs 6 e 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

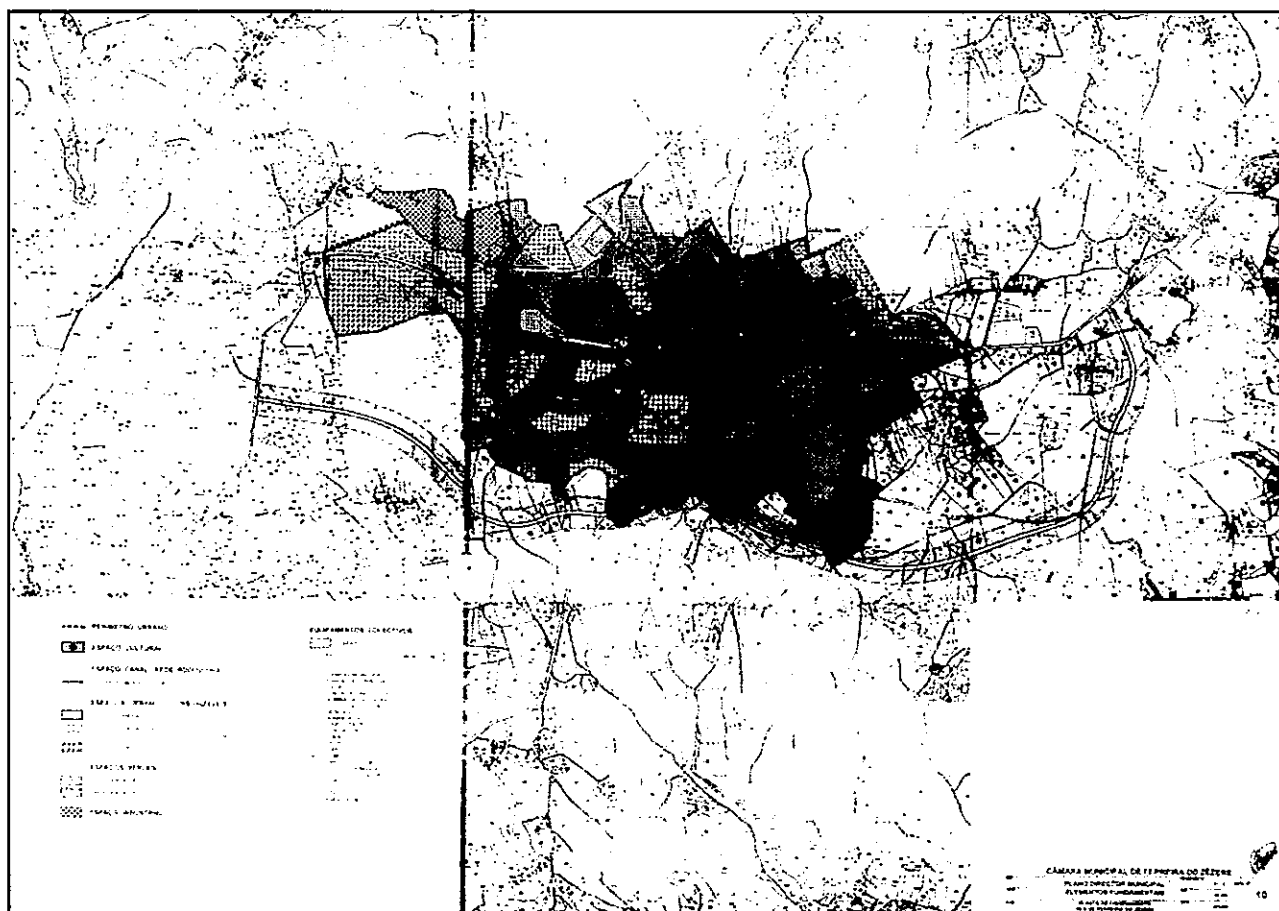
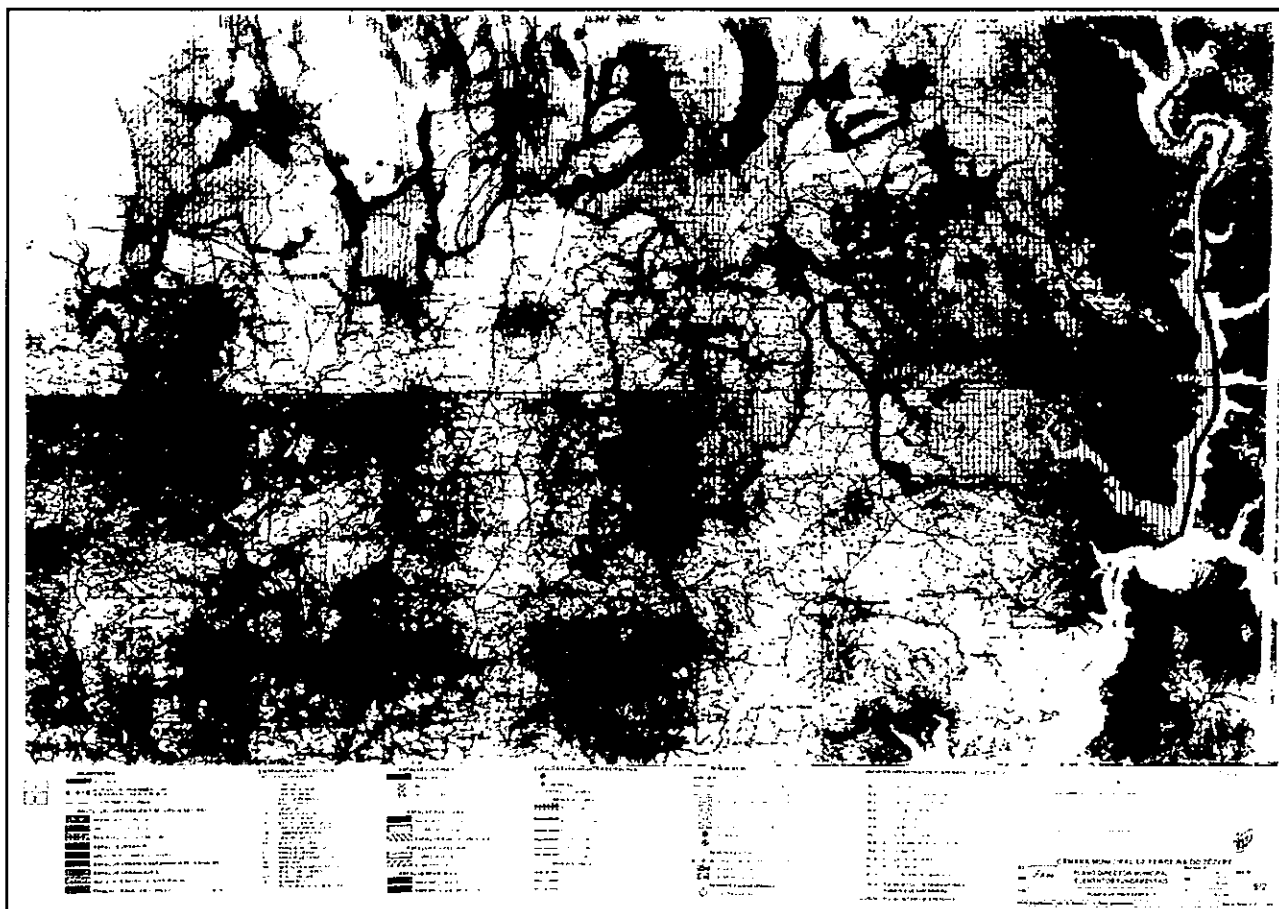
Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

Ratificar a alteração ao Plano Director Municipal de Ferreira do Zêzere, cujas plantas de ordenamento do concelho (desenhos n.ºs 9/1 e 9/2) e planta de ordenamento da vila de Ferreira do Zêzere (desenho n.º 10) alteradas se publicam em anexo à presente resolução dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 6 de Novembro de 2003. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.





**CÂMARA MUNICIPAL DE ESPINHO****Declaração de rectificação n.º 1815/2009**

Por ter saído com inexactidão o aviso n.º 12866/2009, publicado no *Diário da República*, 2.ª série n.º 139, de 21 de Julho de 2009, rectifica-se no N.º 1, Ref.ª E, que onde se lê: "...Secção de Património da Divisão de Contabilidade e Património ...", deve-se ler, "...Secção de Inventário e Cadastro...".

No ponto 8, alínea 8.2 rectifica-se que onde se lê "...De acordo com o previsto no n.º 2, artigo 53.º, da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro os candidatos que comprovem por escrito que se encontram a cumprir ou a executar a atribuição, competência ou actividade caracterizadora dos postos de trabalho para cuja ocupação o procedimento foi publicitado, os métodos a utilizar no seu recrutamento são os seguintes..." deve-se ler "...De acordo com o previsto no n.º 2, artigo 53.º, da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro os candidatos que comprovem por escrito que cumulativamente, sejam titulares da categoria e se encontrem ou, tratando -se de candidatos colocados em situação de mobilidade especial, se tenham por último encontrado, a cumprir ou a executar a atribuição, competência ou actividade caracterizadoras dos postos de trabalho para cuja ocupação o procedimento foi publicitado, os métodos de selecção a utilizar no seu recrutamento são os seguintes..."

22 de Julho de 2009. — O Vice-Presidente da Câmara, *Rolando Nunes de Sousa*.

302089593

**CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÉZERE****Aviso n.º 13414/2009**

Luis Ribeiro Pereira, Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Zézere, torna público nos termos da alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 53/2000 de 7 de Abril, pelo Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro, pela Lei n.º 58/2005 de 29 de Dezembro, pela Lei n.º 56/2007 de 31 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro e pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de Fevereiro, que a Assembleia Municipal de Ferreira do Zézere deliberou, em reunião realizada em 26 de Junho de 2009, aprovar alteração ao Plano Director Municipal de Ferreira do Zézere, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 175/95 de 12 de Outubro publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B em 20 de Dezembro de 1995, com a alteração introduzida pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 180/2003 de 06 de Novembro publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B em 24 de Novembro de 2003, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 53/2000 de 7 de Abril, pelo Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro, pela Lei n.º 58/2005 de 29 de Dezembro, pela Lei n.º 56/2007 de 31 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro e pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de Fevereiro, de acordo com a nova redacção do artigo 79.º do regulamento, que se anexa e que passa a vigorar.

22 de Julho de 2009. — O Presidente da Câmara, *Luis Ribeiro Pereira*.

## «Artigo 79.º

**Condicionamentos**

1 — (Redacção anterior do artigo.)

2 — Fora de áreas de REN, RAN, Rede Natura 2000, e das que se encontram sob influência do Plano de Ordenamento da Albufeira do Castelo de Bode, admitem-se instalações até um máximo de 4000 m<sup>2</sup> por pavilhão, quando destinadas à actividade avícola e de acordo com os restantes índices e parâmetros urbanísticos previstos no número anterior.»

202090483

**CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA****Aviso n.º 13415/2009**

Nos termos do n.º 2, do artigo 49.º, da Lei n.º 58/08, de 9 de Setembro, fica, pelo presente aviso, notificado o arguido, Gastão Gonçalves dos Santos, Cantoneiro de Limpeza, que desempenhou as suas funções no Departamento de Higiene Urbana e Resíduos Sólidos (DHURS) até 17/07/07, com última morada conhecida na Praceta da Constituição, n.º 2, 1 — C, 2700 Amadora, de que, contra o mesmo, se encontra pendente,

o processo disciplinar n.º 54/2008 PDI, que corre os seus trâmites nos serviços da Câmara Municipal de Lisboa, baseado na violação do dever de zelo e correcção.

Mais se faz saber de que poderá apresentar a sua defesa no prazo de trinta dias, contados da data da publicação do presente aviso, podendo no referido prazo consultar o processo por si ou por advogado constituído, na sede da Direcção Municipal de Projecto e Obras, Departamento de Empreitadas, Prevenção e Segurança de Obras, Campo Grande, n.º 13, 7.º Piso, Lisboa.

21 de Julho de 2009. — A Instrutora, *Célia Marques*.

302082448

**CÂMARA MUNICIPAL DE MANGUALDE****Aviso n.º 13416/2009**

1 — Nos termos do artigo 50.º n.º 1 e 2 da LVCR e do n.º 1 do artigo 19.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de Janeiro, torna-se público que, por Despacho n.º 78-RH/2009 de 17 de Julho de 2009, do Presidente da Câmara Municipal de Mangualde, se encontra aberto, pelo prazo de 10 dias úteis a contar da data da publicação do presente aviso no *Diário da República*, procedimento concursal comum, para ocupação de 2 postos de trabalho, na categoria de Assistente Operacional, da carreira de Assistente Operacional, na modalidade de relação de emprego público por tempo determinado — termo resolutivo certo, no período compreendido entre a assinatura do Contrato e 31 de Dezembro de 2009. Segundo informação da Direcção-Geral da Administração e do Emprego Público (DGAEP) disponível na sua página electrónica em 22/05/2009, é dispensada a obrigatoriedade de consulta prévia à entidade centralizada para a constituição de reserva de recrutamento (ECCRC), prevista no n.º 1, do artigo 4.º, da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de Janeiro, considerando não ter ainda sido publicitado qualquer procedimento concursal para a constituição de reservas de recrutamento.

Caracterização e número de postos de trabalho:

2 Assistentes Operacionais para o exercício de funções de Auxiliar Técnico de Turismo;

2 — Local de trabalho: Posto de Turismo de Mangualde e Posto de Turismo Alcaface; com as deslocações necessárias decorrentes das atribuições a que o posto de trabalho exige.

3 — Caracterização do posto de trabalho: Categoria de Assistente Operacional e Carreira de Assistente Operacional, constante do mapa de pessoal desta Câmara.

Actividade: Auxiliar Técnico de Turismo.

Atribuição e Competência: Funções constantes no Anexo à LVCR e ainda procede à abertura e encerramento dos postos de turismo; presta informações solicitadas pelos utentes; zela pelo equipamento e material de turismo existente; entrega documentos, mensagens e objectos inerentes ao serviço; estampilha ou entrega correspondência; opera complementarmente com máquinas auxiliares de secretaria e participa superiormente as ocorrências verificadas no serviço.

3.1 — A caracterização do posto de trabalho, atribuições e competências a executar, não prejudica a atribuição aos trabalhadores, de funções não expressamente mencionadas, que lhe sejam afins ou funcionalmente ligadas, para as quais os trabalhadores detenham qualificação profissional adequada e que não impliquem desvalorização profissional, nos termos do n.º 3 do artigo 43.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro.

4 — Requisitos gerais de admissão a concurso: Nos termos do artigo 8.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro, são os seguintes:

- Ter nacionalidade portuguesa, salvo nos casos exceptuados pela Constituição, lei especial ou convenção internacional;
- Ter 18 anos de idade completos;
- Não estar inibido do exercício de funções públicas ou interdito para o exercício das funções a que se candidata;
- Possuir robustez física e perfil psíquico indispensáveis ao exercício das funções;
- Ter cumprido as leis da vacinação obrigatória.

5 — Outros requisitos:

5.1 — Nos termos da alínea f) do artigo 19.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de Janeiro, os candidatos devem ter estabelecida uma relação jurídica de emprego público por tempo indeterminado.

5.2 — Tendo em conta os princípios de racionalização e eficiência que devem presidir à actividade Municipal, no caso de impossibilidade de ocupação do posto de trabalho, por aplicação do disposto no número anterior, se proceda ao recrutamento de trabalhadores com relação jurídica de emprego público por tempo determinado ou determinável ou sem relação jurídica de emprego público previamente estabelecida,



Regime de Contrato de Trabalho em Funções Públicas — Lei n.º 59/2008, de 11/09;

Regime de Vinculação, Carreiras e Remunerações dos Trabalhadores e exercem Funções Públicas — Lei n.º 12-A/2008, de 27=2, alterada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31/12;

Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação — Decretos-Lei n.º 555/99, de 16/12, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 04/06 e Lei n.º 60/2007, de 04/09.

13 — A classificação final dos candidatos resulta da média aritmética das classificações obtidas em cada método de selecção, sendo expressa numa escala de 0 a 20 valores, considerando-se não aprovados os candidatos que obtenham classificação inferior a 9,5 valores.

14 — O sistema e a formula de classificação final, assim como os critérios de apreciação e ponderação da avaliação curricular e da entrevista profissional de selecção, constam da acta da reunião do júri, sendo facultada aos candidatos que a solicitarem.

15 — A lista dos candidatos admitidos e excluídos e a lista de classificação final serão notificadas aos concorrentes através de alguma das formas previstas nos artigos 34.º e 40.º do Decreto-Lei n.º 204/98.

16 — O Júri terá a seguinte composição:

Presidente: Dr.ª Elisabete Cotrim Gonçalves da Silva, Chefe de Divisão Administrativa, Financeira e de Recursos Humanos.

Vogais efectivos: Isabel Maria da Conceição Ribeiro Nunes, Coordenadora Técnica;

José Simões da Silva, Coordenador Técnico.

Vigais Suplentes: Fernanda Maria Antunes Caldeira Ideias, Técnica Superior;

Dr.ª Carla Marisa da Costa Pires de Moura, Técnica Superior.

Dr.ª Vera Lúcia da Silva Alves, Técnica Superior.

Ferreira do Zêzere, Recursos Humanos da Câmara Municipal, 08 de Junho de 2010. — O Presidente da Câmara, Dr. Jacinto Manuel Lopes Cristas Flores.

303353313

#### Aviso (extracto) n.º 12450/2010

Dr. Jacinto Manuel Lopes Cristas Flores, Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, torna público nos termos da alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 53/2000 de 7 de Abril, pelo Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro, pela Lei n.º 58/2005 de 29 de Dezembro, pela Lei n.º 56/2007 de 31 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro, pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de Fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 181/2009 de 07 de Agosto, que a Assembleia Municipal de Ferreira do Zêzere deliberou, em reunião realizada em 30 de Abril de 2010, aprovar alteração ao Plano Director Municipal de Ferreira do Zêzere, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 175/95 de 12 de Outubro publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B em 20 de Dezembro de 1995, com as alterações introduzidas pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 180/2003 de 06 de Novembro publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B em 24 de Novembro de 2003 e pelo Aviso n.º 13414/2009 de 22 de Julho publicado no *Diário da República*, 2.ª série em 29 de Julho de 2009.

Esta alteração enquadra-se nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 53/2000 de 7 de Abril, pelo Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro, pela Lei n.º 58/2005 de 29 de Dezembro, pela Lei n.º 56/2007 de 31 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro, pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de Fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 181/2009 de 07 de Agosto e, por força dos números 7 e 8 da Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 25 de Junho, publicada na 1.ª série do *Diário da República* em 06 de Agosto de 2009, altera os artigos 44.º, 45.º, 47.º, 50.º, 51.º, 52.º, 53.º e 54.º do regulamento, cuja nova redacção se anexa e passa a vigorar.

Ferreira do Zêzere, 14 de Junho de 2010. — O Presidente da Câmara Municipal, Dr. Jacinto Manuel Lopes Cristas Flores.

### Áreas de Reserva Agrícola Nacional

#### Artigo 44.º

##### Condicionamentos

1 — Quando, nos termos da lei, forem autorizadas obras com finalidade exclusivamente agrícola, designadamente abrigos fixos ou móveis, a construção ficará sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) A área mínima da parcela onde seja admitida a edificação é de 5000 m<sup>2</sup>;

b) O índice de implantação aplicado à área da exploração é de 0,03, podendo ser superior, em situações tecnicamente justificáveis;

c) A superfície máxima de pavimentos é de 150 m<sup>2</sup>;

d) O número máximo de pisos é de um;

e) A altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado, é de 6 m, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, desde que tecnicamente justificada;

f) As novas construções ou os novos abrigos deverão ser implantadas numa faixa medida para além das zonas *non aedificandi* consignadas no capítulo IV, com a profundidade máxima de 20 m;

g) Qualquer excepção ao previsto na alínea anterior deve ser previamente justificada;

h) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;

i) Estas edificações só serão permitidas caso não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer do da sua utilização.

### Outras Áreas Agrícolas

#### Artigo 45.º

##### Caracterização e condicionamentos

1 — Nestas áreas o destaque de parcelas respeitará as áreas mínimas fixadas no regime da unidade mínima de cultura, de acordo com a legislação em vigor.

2 — O destaque tem de assegurar um corredor de acesso à área sobrance com uma largura mínima de 4 m.

3 — A Câmara Municipal pode autorizar a edificação nestas áreas nas condições seguintes:

a) Instalações de apoio às actividades agrícolas do prédio em que se localizam, desde que devidamente justificadas;

b) Equipamentos de interesse municipal, nomeadamente os destinados a actividades para fins turísticos;

c) Unidades industriais isoladas, em parcela mínima de 5000 m<sup>2</sup>, com construção condicionada, nos termos do artigo 76.º do presente Regulamento;

4 — As edificações referidas na alínea b) do número anterior, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, desde que tecnicamente justificadas, ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) Índice de implantação aplicado à área de exploração — 0,10;

b) Superfície máxima de pavimento — 150 m<sup>2</sup>;

c) Número máximo de pisos — 2;

d) Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m.

5 — Nos termos estabelecidos no PROTOVT, pode ser autorizada habitação em parcela igual ou superior a 4 ha, com os condicionamentos estabelecidos no n.º 4 deste artigo e também com os seguintes:

a) O requerente seja agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação;

b) Não exista qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativas de localização para a habitação do agricultor;

c) A verificação dos dois requisitos anteriores seja comprovada por declaração do requerente e confirmada por declarações passadas pelos serviços públicos competentes;

d) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação sejam inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afectação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente.

6 — O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónoma cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada.

7 — Estas edificações só poderão ser permitidas caso não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer do da sua utilização.

**Espaços agro-florestais****Artigo 47.º****Condicionamentos**

1 — Esta classe de espaços fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) A construção isolada de edificações destinadas ao apoio a explorações agrícolas e florestais pode ser autorizada, se concentrada e devidamente justificada, caso a parcela em causa constitua prédio rústico já existente e possua uma área mínima de 3000 m<sup>2</sup> com acesso a partir de caminho público;

i) Índice de implantação — 0,05;

ii) Superfície máxima de pavimento, incluindo anexos — 150 m<sup>2</sup>;

iii) Número máximo de pisos — 2;

iv) Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m;

b) O afastamento mínimo das edificações aos limites do prédio, sem prejuízo das zonas *non aedificandi* estabelecidas no capítulo iv, é de 20 m;

c) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;

d) Exceptua-se do estipulado nas alíneas a) e b) a construção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, nomeadamente as de vigilância e combate a incêndios florestais, desde que tecnicamente justificada.

2 — Nos termos estabelecidos no PROTOVT, pode ser autorizada habitação em parcela igual ou superior a 4 ha, com os condicionamentos estabelecidos no n.º 1 deste artigo e também com os seguintes:

a) O requerente seja agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação;

b) Não exista qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativas de localização para a habitação do agricultor;

c) A verificação dos dois requisitos anteriores seja comprovada por declaração do requerente e confirmada por declarações passadas pelos serviços públicos competentes;

d) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação sejam inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afectação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente.

**Floresta de produção e silvo-pastorícia****Artigo 50.º****Áreas de floresta de produção e áreas de silvo-pastorícia**

1 — As áreas de floresta de produção incluídas no POACB possuem regulamento próprio.

2 — Nas restantes áreas de floresta de produção e áreas de silvo-pastorícia, a Câmara Municipal pode autorizar a construção isolada, se concentrada e devidamente justificada, de edificações destinadas a:

a) Equipamentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, os quais devem instalar-se em parcela com a área mínima de 10.000 m<sup>2</sup> com acesso a partir de caminho público, sendo edificações novas, de acordo com os condicionamentos das subalíneas de i) a iii);

b) Construção de habitação de apoio a explorações agrícolas e florestais, se a parcela em causa constituir prédio ou prédios rústicos já existentes com a área mínima total de 40.000 m<sup>2</sup> e de acordo com os seguintes condicionamentos:

i) Superfície máxima de pavimento, incluindo anexos — 300 m<sup>2</sup>;

ii) Número máximo de pisos — dois;

iii) Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m;

iv) O requerente seja agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação;

v) Não exista qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativas de localização para a habitação do agricultor;

vi) A verificação dos dois requisitos anteriores seja comprovada por declaração do requerente e confirmada por declarações passadas pelos serviços públicos competentes;

vii) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação sejam inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afectação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente.

c) O afastamento mínimo das edificações aos limites do prédio, sem prejuízo das zonas *non aedificandi* estabelecidas no capítulo iv, é de 20 m;

d) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;

e) A construção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, nomeadamente as de vigilância e combate a incêndios florestais, desde que tecnicamente justificada.

3 — Nos espaços florestais submetidos ao regime florestal, todas as intervenções são da exclusiva competência da Autoridade Florestal Nacional.

**Áreas de vocação turística****Artigo 51.º****Categorias**

1 — As áreas de vocação turística podem situar-se dentro, ou fora, das áreas urbanas e urbanizáveis que correspondem a aglomerados urbanos.

2 — As áreas de vocação turística que se situem fora das áreas urbanas e urbanizáveis que correspondem a aglomerados urbanos, só podem integrar estabelecimentos turísticos qualificados como turismo no espaço rural e turismo de habitação, em parcelas iguais ou superiores a 1 hectare.

**Zonas de recreio e lazer no Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode****Artigo 52.º****Condicionamentos**

As zonas de recreio e lazer previstas ou a prever na área abrangida pelo POACB regem-se por regulamento próprio e não podem integrar construções destinadas a empreendimentos turísticos.

**Áreas de vocação turística****Artigo 53.º****Condicionamentos**

Sem prejuízo da legislação em vigor para o sector, as áreas de vocação turística regem-se pelos seguintes condicionamentos específicos:

a) As áreas de desenvolvimento turístico que se regulam neste artigo, respeitam a áreas urbanas ou urbanizáveis. O seu uso ficará afecto, em exclusivo, ao turismo ou a actividades complementares;

b) Pode ser permitida a construção de equipamentos de lazer;

c) Os parâmetros e índices máximos a aplicar são os seguintes:

i) Densidade — 30 hab./ha;

ii) Índice de utilização — 0,05;

iii) Número máximo de pisos — dois;

iv) Estacionamento — um carro por quarto;

d) O número de pisos pode ser de três, caso o declive do terreno o permita;

e) As construções previstas devem apresentar-se concentradas e, pelo seu porte e recorte na paisagem, não devem dificultar ou destruir a tomada ou o desenvolvimento de vistas naturais a salvaguardar;

f) As propostas de intervenção serão consubstanciadas em plano de pormenor que integre todo o prédio, parcela ou conjunto de parcelas, incluindo as áreas remanescentes da ocupação, e que contenha indicações precisas quanto à execução das acções previstas e seu fascamento;

g) A área da parcela ou conjunto de parcelas abrangida pelo plano referido na alínea anterior não será inferior a 4 ha;

h) O empreendimento suportará os custos de execução e de manutenção das infra-estruturas internas e de ligação às redes municipais existentes nos locais indicados pela Câmara Municipal e participará nos custos dos sistemas gerais;

**Estabelecimentos hoteleiros**

Artigo 54.º

**Condicionamentos**

O normativo deste articulado autoriza e aplica-se a turismo no espaço rural e turismo de habitação fora das áreas urbanas e urbanizáveis, e a quaisquer construções de empreendimentos turísticos em áreas urbanas ou urbanizáveis que correspondam a aglomerados urbanos. Os empreendimentos turísticos referidos ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos:

- a) Para os empreendimentos turísticos classificados como hotéis e hotéis-apartamentos, a densidade é de 200 hab./ha;
- b) Para os estabelecimentos correspondentes às restantes classificações, a densidade é de 100 hab./ha;
- c) Número máximo de pisos — três + um recuado;
- d) O edifício, pelo seu porte e recorte na paisagem, não deve dificultar ou destruir a tomada ou o desenvolvimento de vistas naturais a salvaguardar.

203376642

**MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA****Aviso n.º 12451/2010****Procedimento concursal comum, para a contratação por tempo indeterminado de um assistente operacional (fiel de mercados e feiras), da carreira geral de assistente operacional**

1 — Nos termos do disposto no artigo 19.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de Janeiro e do artigo 50.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro, adaptada à administração autárquica pelo Decreto-Lei n.º 209/2009, de 3 de Setembro, toma-se público que, pela deliberação do órgão executivo de 25/03/2010, se encontra aberto, pelo prazo de 10 dias úteis, a contar do dia seguinte à publicação do presente aviso no *Diário da República*, procedimento concursal comum, para contratação por tempo indeterminado, no regime de contrato de trabalho em funções públicas, tendo em vista o preenchimento de um posto de trabalho na categoria de Assistente Operacional (Fiel de Mercados e Feiras), da carreira geral de Assistente Operacional, previsto no Mapa de Pessoal da Câmara Municipal de Grândola, para exercer funções no Sector de Produção Logística, integrado no Gabinete de Comunicação, Feiras e Eventos.

2 — Considerada a dispensa temporária da obrigatoriedade de consulta à Entidade Centralizada para Constituição de Reservas de Recrutamento (ECCRC), não foi efectuada a consulta prevista no artigo 4.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de Janeiro.

3 — Ao presente procedimento concursal serão aplicadas as regras constantes nos seguintes diplomas: Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro, adaptada à administração autárquica pelo Decreto-Lei n.º 209/2009, de 3 de Setembro, Decreto Regulamentar n.º 14/2008, de 31 de Julho, Lei n.º 59/2008, de 11 de Setembro, Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de Janeiro e Decreto-Lei n.º 29/2001, de 3 de Fevereiro.

4 — Prazo de validade: o presente procedimento concursal é válido para o posto de trabalho a ocupar e para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 40.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de Janeiro.

5 — Local de trabalho: Concelho de Grândola.

6 — Caracterização do posto de trabalho: Apoio logístico à realização de iniciativas municipais ou apoiadas pelo Município de Grândola; Apoio na gestão do armazém e das instalações do Parque de Feiras e Exposições; Montagem, carga/descarga e transporte de estruturas, palcos, stands, exposições, painéis e outros equipamentos; Apoio na conservação dos materiais e do armazém; Realização de outras tarefas, inerentes à sua função, solicitadas pelos superiores hierárquicos.

7 — Só podem ser admitidos ao procedimento concursal os indivíduos que, até ao termo do prazo fixado para a apresentação das candidaturas, satisfaçam os seguintes requisitos:

7.1 — Requisitos de admissão previstos no artigo 8.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro:

- a) Nacionalidade portuguesa, quando não dispensada pela Constituição, convenção internacional ou lei especial;
- b) 18 anos de idade completos;
- c) Não inibição do exercício de funções públicas ou não interdição para o exercício daquelas que se propõe desempenhar;
- d) Robustez física e perfil psíquico indispensáveis ao exercício das funções;

e) Cumprimento das leis de vacinação obrigatória.

7.2 — Nível habilitacional exigido: escolaridade obrigatória, de acordo com a idade, não sendo possível a substituição do nível habilitacional por formação ou experiência profissional.

8 — Necessidade de se encontrar previamente estabelecida uma relação jurídica de emprego público por tempo indeterminado, conforme preconiza o disposto no n.º 4 do artigo 6.º e artigo 52.º, ambos da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro, iniciando-se o recrutamento de entre trabalhadores com relação jurídica de emprego público por tempo indeterminado.

9 — No caso de impossibilidade de ocupação de todos ou de alguns postos de trabalho por aplicação do disposto no ponto anterior, procede-se ao recrutamento de trabalhadores com relação jurídica de emprego público por tempo determinado ou determinável ou sem relação jurídica de emprego público previamente estabelecida.

10 — Não são admitidos candidatos que, cumulativamente, se encontrem integrados na carreira, sejam titulares da categoria e, não se encontrando em mobilidade, ocupem postos de trabalho previstos no mapa de pessoal do órgão ou serviço idênticos aos postos de trabalho para cuja ocupação se publicita este procedimento concursal.

11 — De acordo com o Decreto-Lei n.º 29/2001, de 3 de Fevereiro, poderão ser opositores ao presente procedimento concursal pessoas com deficiência, com um grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, os quais em caso de igualdade de classificação têm preferência, a qual prevalece sobre qualquer outra preferência legal.

12 — Os métodos de selecção a utilizar obrigatoriamente são: Prova prática de conhecimentos (com carácter eliminatório) e avaliação psicológica (com carácter eliminatório).

12.1 — Os métodos de selecção a utilizar no recrutamento dos candidatos com relação jurídica de emprego público por tempo indeterminado ou em situação de mobilidade especial, e que, cumulativamente, sejam titulares da categoria e se encontrem ou, tratando-se de candidatos colocados em situação de mobilidade especial, se tenham por último encontrado, a cumprir ou a executar a atribuição, competência ou actividade caracterizadora do posto de trabalho para cuja ocupação se publicita o presente procedimento concursal são os seguintes: avaliação curricular (com carácter eliminatório) e entrevista de avaliação de competências (com carácter eliminatório), excepto, quando afastados, por escrito, nos termos do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro.

12.2 — A prova prática de conhecimentos, numa única fase e de realização individual, com a duração de 30 minutos, visa avaliar os conhecimentos profissionais e as competências técnicas dos candidatos necessárias ao exercício da função. A prova será valorada numa escala de 0 a 20 valores

Programa da Prova: A prova prática de conhecimentos consistirá na montagem de um palco e de uma estrutura em *truss*, compreendendo a realização das seguintes operações:

- 1.ª operação — identificação dos materiais e ferramentas;
- 2.ª operação — montagem dos equipamentos;
- 3.ª operação — desmontagem dos equipamentos.

Na prova prática de conhecimentos serão considerados os seguintes parâmetros de avaliação:

- 1) Percepção e compreensão da tarefa;
- 2) Qualidade de realização;
- 3) Celeridade na execução;
- 4) Grau de conhecimentos técnicos demonstrados.

12.3 — A avaliação psicológica visa avaliar, através de técnicas de natureza psicológica, aptidões, características de personalidade e competências comportamentais dos candidatos e estabelecer um prognóstico de adaptação às exigências do posto de trabalho a ocupar, tendo como referência o perfil de competências previamente definido.

12.3.1 — A avaliação psicológica comportará uma única fase de avaliação constituída pela avaliação psicométrica e pela entrevista de avaliação psicológica, sendo valorada através dos níveis classificativos de *Elevado*, *Bom*, *Suficiente*, *Reduzido* e *Insuficiente*, aos quais correspondem, respectivamente, as classificações de 20, 16, 12, 8 e 4 valores.

12.3.2 — No caso de o número de candidatos, que devam ser sujeitos à avaliação psicológica, ser superior a 50, o método comportará duas fases de avaliação distintas e eliminatórias. Assim a primeira fase será constituída pela avaliação psicométrica e a segunda fase consistirá na realização da entrevista de avaliação psicológica, sendo a valoração



## **14. ANEXO II – TABELA E DESENHOS RELATIVOS ÀS JUSTIFICAÇÕES ESPECÍFICAS DA RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO**


## ANEXO II. 1 - PU DE FERREIRA DO ZÊZERE – Justificação de alteração de perímetro


**Fundamentação específica de cada área** (ver desenhos anexos II.2 e II.3, com identificação das áreas sobre o ordenamento do PDM em vigor e sobre o zonamento da proposta de PU).

Para identificação e justificação das áreas em causa foram utilizados os Ortos IGP 2011, ao abrigo da circular/orientação técnica remetida pela DGT aos municípios.


As especificações relativas ao voo e ortos utilizados para a atualização da cartografia, escala 1:10000, que constam no caderno de encargos são:




<ul style="list-style-type: none"> <li>Especificações relativas ao voo:</li> </ul> <p>Cobertura aerofotográfica digital composta por imagens do ano 2010 fornecidas pelo IGP.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Câmaras utilizadas:             <ul style="list-style-type: none"> <li>VEXCEL - Altura de voo 5500 metros</li> <li>UltraCam XP – Altura de voo 8400 metros.</li> <li>Sobreposição longitudinal: 70%</li> <li>Sobreposição lateral: 40%</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Especificações relativas aos Ortofotos:             <ul style="list-style-type: none"> <li>Ortofotos digitais.</li> <li>Sistema de referência PT-TM06/ETRS89</li> <li>Resolução espacial de 0,50 metros</li> <li>Resolução radiométrica RGB</li> <li>Seccionamento 4km x 5Km</li> </ul> </li> </ul>


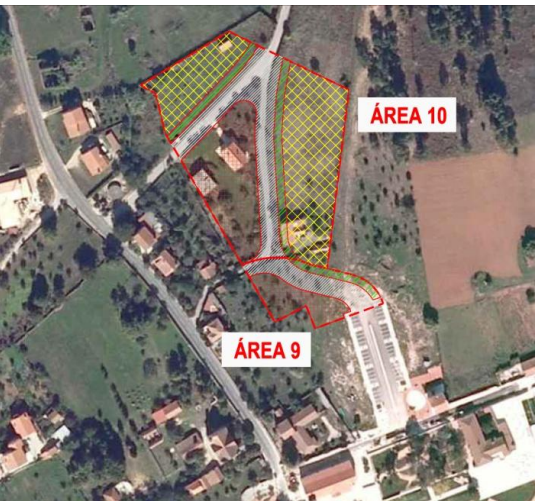
	ID da área	Área em m <sup>2</sup>	Classificação /Qualificação no PDM em vigor	Classificação /Qualificação propostas pelo PU	Fundamentação	Apoio gráfico e/ou fotográfico																												
Áreas a incluir em perímetro urbano	1	19270,60	Espaço florestal de produção	Parte em espaço residencial existente a consolidar e parte em espaço urbanizável de baixa densidade	<p>Espaço que fica situado entre a via estruturante proposta e o perímetro urbano em vigor passa a ficar integrado na UOPG 2.</p> <p>A via constitui uma intervenção indispensável à estruturação do espaço da Vila e à melhoria da circulação, nomeadamente para o acesso do transporte público à central de camionagem, evitando a sua passagem no núcleo antigo da vila onde existem atualmente limitações ao nível do perfil dos arruamentos.</p> <p>A via estruturante é também assumida como uma faixa de proteção no âmbito da defesa da floresta contra incêndios evitando o contacto do espaço florestal com as áreas residências. Considera-se que o espaço entre esta via e o perímetro urbano definido no PDM, é essencial para a estruturação e qualificação urbana e passa a assumir características e infraestruturação adequadas à sua reclassificação para solo urbano.</p> <p>Na área que foi classificada como espaço residencial existente a consolidar, encontram-se construídos 5 edifícios para os quais se apurou a seguinte informação:</p>	 <p>Sem escala</p>																												
					<table border="1"> <thead> <tr> <th>id. edificação</th> <th>Proces.</th> <th>alvará de obras</th> <th>afetação</th> <th>autorização de utilização</th> <th>observações</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>19/2007</td> <td>134/2007</td> <td>Habitação</td> <td>68/2009</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>120/2009</td> <td>-</td> <td>Habitação</td> <td>-</td> <td>Não requereu a emissão do alvará</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>Arrecad.</td> <td>-</td> <td rowspan="3">Edificações isentas de controlo prévio na data da sua construção</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>anexos</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>anexos</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		id. edificação	Proces.	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações	1	19/2007	134/2007	Habitação	68/2009	-	2	120/2009	-	Habitação	-	Não requereu a emissão do alvará	3	-	-	Arrecad.	-	Edificações isentas de controlo prévio na data da sua construção	4	-	-	anexos
id. edificação	Proces.	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações																													
1	19/2007	134/2007	Habitação	68/2009	-																													
2	120/2009	-	Habitação	-	Não requereu a emissão do alvará																													
3	-	-	Arrecad.	-	Edificações isentas de controlo prévio na data da sua construção																													
4	-	-	anexos	-																														
5	-	-	anexos	-																														


ID da área	Área em m <sup>2</sup>	Classificação /Qualificação no PDM em vigor	Classificação /Qualificação propostas pelo PU	Fundamentação	Apoio gráfico e/ou fotográfico																														
2	13287,65	Espaço florestal de produção	Espaço de uso especial existente (equipamento)	<p>Equipamento existente de solidariedade e segurança social (Lar da Sta Casa da Misericórdia), respetivos anexos e acessos.</p> <p>A área assinalada inclui a zona de logradouro não edificada o que torna mais eficaz a proteção contra incêndios florestais.</p> <p>A situação dos edifícios existentes consta do quadro seguinte, salientando-se o facto de este equipamento ter origem anterior à entrada em vigor do PDM.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>id. edificação</th> <th>Proces.</th> <th>alvará de obras</th> <th>afetação</th> <th>autorização de utilização</th> <th>observações</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>144/2001</td> <td>81/2002</td> <td>Creche e jardim de infância</td> <td>198/2010</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>Lar de idosos</td> <td>-</td> <td>Anterior a 1951</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>Lavandaria</td> <td>-</td> <td>Anterior a 1951</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>43/2009</td> <td>176/2011</td> <td>Lar de idosos (ampliação)</td> <td>-</td> <td>Em construção</td> </tr> </tbody> </table>	id. edificação	Proces.	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações	1	144/2001	81/2002	Creche e jardim de infância	198/2010	-	2	-	-	Lar de idosos	-	Anterior a 1951	3	-	-	Lavandaria	-	Anterior a 1951	4	43/2009	176/2011	Lar de idosos (ampliação)	-	Em construção	 <p>Sem escala</p>
				id. edificação	Proces.	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações																										
1	144/2001	81/2002	Creche e jardim de infância	198/2010	-																														
2	-	-	Lar de idosos	-	Anterior a 1951																														
3	-	-	Lavandaria	-	Anterior a 1951																														
4	43/2009	176/2011	Lar de idosos (ampliação)	-	Em construção																														
3	6068,06	Espaço florestal de produção	<p>Requalificação de área degradada que confronta com as instalações da Sta Casa da Misericórdia para criar uma frente urbana digna que enquadre este equipamento e confira maior vivência a esta zona da Vila.</p> <p>A situação dos edifícios existentes consta do quadro seguinte, verificando-se que são anteriores à entrada em vigor do PDM.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>id. edificação</th> <th>Proces.</th> <th>alvará de obras</th> <th>afetação</th> <th>autorização de utilização</th> <th>observações</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td>Arrecadação</td> <td></td> <td>Anterior a 1951</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td>Habitação e arrecadação</td> <td></td> <td>Anterior a 1951</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>Habitação</td> <td></td> <td>Anterior a 1951</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td>Habitação</td> <td></td> <td>Anterior a 1951</td> </tr> </tbody> </table>	id. edificação	Proces.	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações	1			Arrecadação		Anterior a 1951	2			Habitação e arrecadação		Anterior a 1951	3			Habitação		Anterior a 1951	4			Habitação		Anterior a 1951		
id. edificação	Proces.	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações																														
1			Arrecadação		Anterior a 1951																														
2			Habitação e arrecadação		Anterior a 1951																														
3			Habitação		Anterior a 1951																														
4			Habitação		Anterior a 1951																														





ID da área	Área em m <sup>2</sup>	Classificação /Qualificação no PDM em vigor	Classificação /Qualificação propostas pelo PU	Fundamentação	Apoio gráfico e/ou fotográfico																								
4	5194,65	Espaço florestal de produção	Espaço residencial existente a consolidar	<p>Zona com alguma edificação, onde se pretende ocupar o espaço intersticial. A situação dos edifícios é a que consta do quadro seguinte, verificando-se que são processos anteriores à entrada em vigor do PDM.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>id. edificação</th> <th>Proces.</th> <th>alvará de obras</th> <th>afetação</th> <th>autorização de utilização</th> <th>observações</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>9/1992</td> <td>72/1992</td> <td>Habitação</td> <td>Não tem</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>17/2007 e 22/1994</td> <td>133/2008 e 229/1994</td> <td>Habitação</td> <td>54/2009</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>Anexo / apoio ao edifício 2</td> <td></td> <td>Sem licença</td> </tr> </tbody> </table> <p>Considera-se importante a existência de habitação para dar vida e segurança noturna ao espaço atualmente ocupado por equipamentos mas com uma localização periférica relativamente ao centro da vila. Trata-se de uma área que concentra diversos equipamentos, inclusivamente escolares, à qual se pretende conferir uma vivência mista e uma envolvimento e remate urbanos que atualmente não tem.</p> <p>No PDM em vigor esta área também se encontra afeta ao espaço canal da variante municipal, no entanto o município pretende alterar esse traçado no âmbito da revisão do PDM por forma a não colidir com o perímetro urbano da vila.</p>	id. edificação	Proces.	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações	1	9/1992	72/1992	Habitação	Não tem	-	2	17/2007 e 22/1994	133/2008 e 229/1994	Habitação	54/2009	-	3			Anexo / apoio ao edifício 2		Sem licença	 <p style="text-align: right;">Sem escala</p>
				id. edificação	Proces.	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações																				
1	9/1992	72/1992	Habitação	Não tem	-																								
2	17/2007 e 22/1994	133/2008 e 229/1994	Habitação	54/2009	-																								
3			Anexo / apoio ao edifício 2		Sem licença																								
5	10164,01	Espaço florestal de produção	Espaço urbanizável de baixa densidade	<p>Trata-se de um espaço de remate urbano, que se pretende ocupar com habitação para dar vida e segurança noturna e enquadrar a zona que atualmente é ocupado por equipamentos, criando uma frente urbana.</p> <p>Com a profundidade atribuída, estabelece-se um afastamento da edificação ao limite do perímetro urbano que constitui uma faixa de proteção relativamente à ocupação florestal exterior ao perímetro urbano.</p> <p>No PDM em vigor parte desta área também se encontra afeta ao espaço canal da variante municipal, no entanto o município pretende alterar esse traçado no âmbito da revisão do PDM por forma a não colidir com o perímetro urbano da vila.</p>																									


	ID da área	Área em m <sup>2</sup>	Classificação /Qualificação no PDM em vigor	Classificação /Qualificação propostas pelo PU	Fundamentação	Apoio gráfico e/ou fotográfico
	6	20072,65	Espaço florestal de produção	Divide-se em várias categorias: espaço canal, espaço urbanizável de baixa densidade e espaços verdes	<p>Situação semelhante à das áreas 4 e 5.</p> <p>Neste caso é o traçado da via estruturante proposta que determina o limite do perímetro urbano passando o espaço entre esta e os equipamentos a ser ocupado por zonas verdes e também por algumas áreas residenciais.</p> <p>Importante remate para o espaço urbano ocupado por equipamentos, pretendendo-se dar vida e ocupação em período noturno à zona de escolas, equipamentos culturais e desportivos, combatendo a desertificação e insegurança noturnas e de fim-de-semana desta zona limítrofe do perímetro urbano, e proporcionando a complementaridades de usos. Mais uma vez trata-se de uma zona periférica do perímetro urbano que se pretende dotar de vivência urbana em permanência.</p> <p>Pretende o município eliminar a ocupação florestal que vem até à área de equipamentos, sendo que a via proposta com a respetiva faixa de estrutura ecológica será assumida como faixa de gestão e proteção contra incêndios.</p> <p>Nesta zona o perímetro encosta ao Espaço para equipamento compatível com o solo rural.</p>	 <p style="text-align: right;">Sem escala</p>
	7	16003,49	Espaço florestal de produção	Espaço de usos especial existente (equipamento)	<p>Centro escolar de Ferreira do Zêzere, acessos e estacionamento.</p> <p>A implantação do Centro Escolar de Ferreira do Zêzere deve-se ao facto de o concelho de Ferreira do Zêzere ter apostado fortemente na implementação de centros escolares para o ensino pré-escolar e básico, cobrindo toda a área geográfica do Concelho com este tipo de equipamentos.</p> <p>Essa cobertura foi efetuada mediante a construção do centro escolar de Areias que abrange as freguesias da zona Oeste do Concelho e a construção do centro escolar de Ferreira do Zêzere que cobre as freguesias da zona Nascente.</p> <p>A localização neste local deve-se ao fato de não ter sido possível encontrar terrenos, com condições para a sua implantação, disponíveis dentro do perímetro urbano da vila, sendo que o local escolhido tem localização privilegiada para o efeito, dado que se situa na principal zona de equipamentos públicos da vila, pretendendo-se regularizar esta situação no âmbito do PU.</p>	 <p style="text-align: right;">Orto oficial (sem escala)</p>  <p style="text-align: right;">Foto do Google (mais recente)</p>


ID da área	Área em m <sup>2</sup>	Classificação /Qualificação no PDM em vigor	Classificação /Qualificação propostas pelo PU	Fundamentação	Apoio gráfico e/ou fotográfico
8	594,58	Área na fronteira do traçado do limite do perímetro em vigor e do espaço florestal contíguo	Espaço residencial existente a consolidar	Ligeiro acerto resultante da ampliação de escala do PDM em vigor em área integrada num alvará de loteamento aprovado e com obras de urbanização efetuadas (consta da planta de compromissos urbanísticos integrada no PU). A área do loteamento referente ao alvará 1/2008 ultrapassa ligeiramente o perímetro urbano em vigor, devido a falta de rigor da cartografia do PDM. Trata-se claramente de um imprecisão de transposição de escala e de espessuras face aos limites desenhados na cartografia do PDM em vigor e confrontação do cadastro. Situação que se pretende regularizar com o PU.	 <p style="text-align: right;">Sem escala</p>
9	2259,59	Espaço florestal de produção	Espaço canal mais uma pequena parte de espaço residencial existente a consolidar	Ligação da via do loteamento a via existente.	 <p style="text-align: right;">Sem escala</p>
10	11895,90	Outras áreas agrícolas	Espaço canal, espaço residencial existente a consolidar, espaço urbanizável de baixa densidade e espaços verdes	Trata-se de uma importante ligação da vila a áreas já bastante povoadas com ocupação dispersa a norte e nordeste. É objetivo do município que estas vias sejam alargadas e dotadas de perfis seguros, acompanhadas de corredores de estrutura ecológica de ligação ao espaço rural, com passeios e boas condições de visibilidade e circulação. Para conseguir esse objetivo é necessário obter áreas para o alargamento das mesmas e procurar soluções adequadas de remate urbano, e de ponderação dos benefícios e encargos decorrentes dessa intervenção. Nesse sentido foram integradas na UOPG 1. O facto destas áreas estarem integradas numa categoria de espaço urbanizável não implica necessariamente que venham a ser edificadas como novas habitações. Os edifícios existentes estão devidamente licenciados.	

ID da área	Área em m <sup>2</sup>	Classificação /Qualificação no PDM em vigor	Classificação /Qualificação propostas pelo PU	Fundamentação	Apoio gráfico e/ou fotográfico																																																																																																
11	18491,61	Espaço florestal de produção	Espaço residencial existente consolidado	<p>Zona ocupada na entrada norte da vila. Ocupação anterior à entrada em vigor do PDM e que não foi considerada no perímetro urbano da Vila. Constitui um dos principais acessos à Vila que se pretende projetar com a dignidade de uma avenida de entrada, tendo sido integralmente incluída na UOPG 1.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Área 11</th> </tr> <tr> <th>id. edificação</th> <th>Proces.</th> <th>alvará de obras</th> <th>afetação</th> <th>autorização de utilização</th> <th>observações</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50/1995</td> <td>29/1997</td> <td>Habitação</td> <td>80/1999</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>49/1995</td> <td>11/1998</td> <td>Habitação</td> <td>Não tem</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>89/1965</td> <td>83/1965</td> <td>Habitação / ruínas</td> <td></td> <td>Anterior a 1951</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>106/2005</td> <td>106/2006</td> <td>Habitação</td> <td>17/2010</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>29/1984 e 19/2000</td> <td>113/1984 e 28/2001</td> <td>Habitação</td> <td>não tem</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>37/1978</td> <td>57/1978</td> <td>Habitação</td> <td>13/1980</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>100/1979</td> <td>59/1980</td> <td>Arrecad.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>121/1972</td> <td>45/1973</td> <td>Habitação</td> <td>7/1974</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>158/1981</td> <td>9/1982</td> <td>Arrecad.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>151/1967</td> <td>178/1967</td> <td>Habitação bifamiliar</td> <td>não tem</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11</td> <td></td> <td></td> <td>Habitação bifamiliar</td> <td></td> <td>Projeto não localizado</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>240/1993</td> <td>127/1996</td> <td>Habitação colectiva 4 fogos</td> <td>40/1995</td> <td></td> </tr> <tr> <td>13</td> <td></td> <td></td> <td>barracão / garagem</td> <td></td> <td>Edificações rurais isentas de controlo prévio na data da sua construção</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td></td> <td></td> <td>Arrecad. e alpendre</td> <td></td> <td>Edificações rurais isentas de controlo prévio na data da sua construção</td> </tr> </tbody> </table>	Área 11						id. edificação	Proces.	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações	1	50/1995	29/1997	Habitação	80/1999		2	49/1995	11/1998	Habitação	Não tem		3	89/1965	83/1965	Habitação / ruínas		Anterior a 1951	4	106/2005	106/2006	Habitação	17/2010		5	29/1984 e 19/2000	113/1984 e 28/2001	Habitação	não tem		6	37/1978	57/1978	Habitação	13/1980		7	100/1979	59/1980	Arrecad.			8	121/1972	45/1973	Habitação	7/1974		9	158/1981	9/1982	Arrecad.			10	151/1967	178/1967	Habitação bifamiliar	não tem		11			Habitação bifamiliar		Projeto não localizado	12	240/1993	127/1996	Habitação colectiva 4 fogos	40/1995		13			barracão / garagem		Edificações rurais isentas de controlo prévio na data da sua construção	14			Arrecad. e alpendre		Edificações rurais isentas de controlo prévio na data da sua construção	 <p>Sem escala</p>
Área 11																																																																																																					
id. edificação	Proces.	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações																																																																																																
1	50/1995	29/1997	Habitação	80/1999																																																																																																	
2	49/1995	11/1998	Habitação	Não tem																																																																																																	
3	89/1965	83/1965	Habitação / ruínas		Anterior a 1951																																																																																																
4	106/2005	106/2006	Habitação	17/2010																																																																																																	
5	29/1984 e 19/2000	113/1984 e 28/2001	Habitação	não tem																																																																																																	
6	37/1978	57/1978	Habitação	13/1980																																																																																																	
7	100/1979	59/1980	Arrecad.																																																																																																		
8	121/1972	45/1973	Habitação	7/1974																																																																																																	
9	158/1981	9/1982	Arrecad.																																																																																																		
10	151/1967	178/1967	Habitação bifamiliar	não tem																																																																																																	
11			Habitação bifamiliar		Projeto não localizado																																																																																																
12	240/1993	127/1996	Habitação colectiva 4 fogos	40/1995																																																																																																	
13			barracão / garagem		Edificações rurais isentas de controlo prévio na data da sua construção																																																																																																
14			Arrecad. e alpendre		Edificações rurais isentas de controlo prévio na data da sua construção																																																																																																

ID da área	Área em m <sup>2</sup>	Classificação /Qualificação no PDM em vigor	Classificação /Qualificação propostas pelo PU	Fundamentação	Apoio gráfico e/ou fotográfico																																																						
12	29234,05	Espaço florestal de produção	Espaço urbanizável de baixa densidade	<p>Zona contígua a espaço urbanizável do perímetro urbano em vigor. Pretende-se a reconversão de usos. Trata-se do lado poente da Avenida pretendida para a de entrada norte da Vila, conforme referido no nº anterior, tendo sido integrada na UOPG 1.</p> <p>Atualmente desenvolve-se atividade pecuária perfeitamente desadequada ao local onde se localiza revelando-se, visualmente pouco dignificante e geradora de incómodos diversos para uma área que se pretende qualificar ao nível residencial e de lazer e recreio para a população da Vila e do Concelho (é contígua ao espaço destinado a Parque Urbano).</p> <p>Quanto aos edifícios existentes:</p> <table border="1" data-bbox="824 834 1469 1329"> <thead> <tr> <th colspan="6">Área 12</th> </tr> <tr> <th>id. edificação</th> <th>Proces.</th> <th>alvará de obras</th> <th>afetação</th> <th>autorização de utilização</th> <th>observações</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>127/2008</td> <td>50/2009</td> <td>Habitação</td> <td></td> <td>em construção</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>56/1969</td> <td>112/1969</td> <td>Pavilhão avícola</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>375/1969</td> <td>465/1969</td> <td>Capoeira / pav avícola</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>352/1969 e 172/1970</td> <td>464/1969 e 184/1970</td> <td>Habitação</td> <td>não tem</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td>Arrecadações</td> <td></td> <td>anterior a 1951</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td></td> <td></td> <td>Arrecadações</td> <td></td> <td>anterior a 1951</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td></td> <td></td> <td>Capoeira / ruínas</td> <td></td> <td>Edificações rurais isentas de controlo prévio na data da sua construção</td> </tr> </tbody> </table>	Área 12						id. edificação	Proces.	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações	1	127/2008	50/2009	Habitação		em construção	2	56/1969	112/1969	Pavilhão avícola			3	375/1969	465/1969	Capoeira / pav avícola			4	352/1969 e 172/1970	464/1969 e 184/1970	Habitação	não tem		5			Arrecadações		anterior a 1951	6			Arrecadações		anterior a 1951	7			Capoeira / ruínas		Edificações rurais isentas de controlo prévio na data da sua construção	 <p>Sem escala</p>
Área 12																																																											
id. edificação	Proces.	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações																																																						
1	127/2008	50/2009	Habitação		em construção																																																						
2	56/1969	112/1969	Pavilhão avícola																																																								
3	375/1969	465/1969	Capoeira / pav avícola																																																								
4	352/1969 e 172/1970	464/1969 e 184/1970	Habitação	não tem																																																							
5			Arrecadações		anterior a 1951																																																						
6			Arrecadações		anterior a 1951																																																						
7			Capoeira / ruínas		Edificações rurais isentas de controlo prévio na data da sua construção																																																						


	ID da área	Área em m <sup>2</sup>	Classificação /Qualificação no PDM em vigor	Classificação /Qualificação propostas pelo PU	Fundamentação	Apoio gráfico e/ou fotográfico
	13	23099,75	Espaço florestal de produção	Espaços verdes	<p>A noroeste da via pretende-se acertar o perímetro urbano por caminho que corresponde ao limite do terreno municipal do parque de merendas e que atualmente se encontra parcialmente cortado.</p> <p>A restante área que se pretende incluir no perímetro urbano corresponde a uma bolsa entre o parque de merendas e o espaço urbanizável do PDM em vigor.</p> <p>Integrar esta área num Parque Verde Urbano aproveitando a presença do estádio municipal é um dos grandes objetivos do PU. De referir que o PU altera a qualificação do espaço urbanizável do PDM nesta zona para Espaço Verde de Recreio e Lazer, conferindo-lhe a dimensão e dignidade que um Parque Urbano mais naturalizado necessita. Embora se pretenda valorizar e manter a componente florestal com uma gestão pautada pela segurança contra incêndios esta área assume-se também como uma alternativa de localização para diversos equipamentos de lazer e desporto ao ar livre que estavam previstos para o espaço urbanizável de equipamentos que o município pretendia implantar na zona nascente e que agora vê retirado das propostas do PU.</p>	 <p>Sem escala</p>

ID da área	Área em m <sup>2</sup>	Classificação /Qualificação no PDM em vigor	Classificação /Qualificação propostas pelo PU	Fundamentação	Apoio gráfico e/ou fotográfico																																																																																				
14	14567,72	Espaço florestal de produção	Espaço canal e espaço residencial existente a consolidar	<p>Entrada principal na Vila. Absorver edifícios existentes e qualificar/estruturar as frentes de arruamentos na zona nobre de entrada.</p> <p>Pretende-se consolidar a ocupação nos espaços intersticiais encontrando-se estes arruamentos totalmente infraestruturados.</p> <p>Quanto aos edifícios existentes:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>id. edificação</th> <th>Proces.</th> <th>alvará de obras</th> <th>afetação</th> <th>autorização de utilização</th> <th>observações</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>18/2001</td> <td>109/2002</td> <td>Habitação</td> <td>Não tem</td> <td>Por concluir</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>21/1974</td> <td></td> <td>Barracão / ruínas</td> <td></td> <td>(processo não localizado)</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>Habitação</td> <td></td> <td>Anterior a 1951</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Barracão</td> <td>(processo não localizado)</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>156/1993</td> <td>156/1994</td> <td>Salão de cabeleir.</td> <td>5/2008</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td></td> <td></td> <td>Arrecad.</td> <td></td> <td>Anterior a 1951</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>21/1981</td> <td>136/1981</td> <td>Habitação</td> <td>Iniciou pedido, cm não deu resposta</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td></td> <td></td> <td>Anexo / apoio ao edifício 7</td> <td></td> <td>Edificações rurais isentas de controlo prévio na data da sua construção</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>237/1995</td> <td>não deu resposta ao ofício</td> <td>Piscina e muro</td> <td></td> <td>Licença a pagamento</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>99/1987</td> <td>175/1987</td> <td>Anexo / apoio ao edifício 7</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>61/1976</td> <td>107/1976</td> <td>Habitação</td> <td>Não tem</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12</td> <td></td> <td></td> <td>Campo de ténis privado</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>13</td> <td></td> <td></td> <td>Anexo ao edifício 3</td> <td></td> <td>(processo não localizado)</td> </tr> </tbody> </table>	id. edificação	Proces.	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações	1	18/2001	109/2002	Habitação	Não tem	Por concluir	2	21/1974		Barracão / ruínas		(processo não localizado)	3			Habitação		Anterior a 1951	4				Barracão	(processo não localizado)	5	156/1993	156/1994	Salão de cabeleir.	5/2008		6			Arrecad.		Anterior a 1951	7	21/1981	136/1981	Habitação	Iniciou pedido, cm não deu resposta		8			Anexo / apoio ao edifício 7		Edificações rurais isentas de controlo prévio na data da sua construção	9	237/1995	não deu resposta ao ofício	Piscina e muro		Licença a pagamento	10	99/1987	175/1987	Anexo / apoio ao edifício 7			11	61/1976	107/1976	Habitação	Não tem		12			Campo de ténis privado			13			Anexo ao edifício 3		(processo não localizado)	 <p>Sem escala</p>
id. edificação	Proces.	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações																																																																																				
1	18/2001	109/2002	Habitação	Não tem	Por concluir																																																																																				
2	21/1974		Barracão / ruínas		(processo não localizado)																																																																																				
3			Habitação		Anterior a 1951																																																																																				
4				Barracão	(processo não localizado)																																																																																				
5	156/1993	156/1994	Salão de cabeleir.	5/2008																																																																																					
6			Arrecad.		Anterior a 1951																																																																																				
7	21/1981	136/1981	Habitação	Iniciou pedido, cm não deu resposta																																																																																					
8			Anexo / apoio ao edifício 7		Edificações rurais isentas de controlo prévio na data da sua construção																																																																																				
9	237/1995	não deu resposta ao ofício	Piscina e muro		Licença a pagamento																																																																																				
10	99/1987	175/1987	Anexo / apoio ao edifício 7																																																																																						
11	61/1976	107/1976	Habitação	Não tem																																																																																					
12			Campo de ténis privado																																																																																						
13			Anexo ao edifício 3		(processo não localizado)																																																																																				

ID da área	Área em m <sup>2</sup>	Classificação /Qualificação no PDM em vigor	Classificação /Qualificação propostas pelo PU	Fundamentação	Apoio gráfico e/ou fotográfico																																				
15	18372,15	Espaço florestal de produção	Solo Urbanizado Espaço Industrial existente	<p>Correção dos limites da zona industrial em função da ocupação real.</p> <p>Em sede de elaboração do PU concluiu-se existirem diversas construções em situação irregular (ilegais). As mesmas foram surgindo sem que os meios técnicos ao dispor do município tivessem tido conhecimento. De referir que se trata de uma zona completamente vedada, quer por meio físicos (portões, muros e rede), quer por meios naturais (vegetação arbustiva), sem possibilidades de visualização para o seu interior.</p> <p>O município de Ferreira do Zêzere apenas teve conhecimento da situação atual, via ortofotomapas, constatando então que essas construções já se encontravam edificadas. No entanto, informa-se que o processo de tutela urbanística já foi despoletado pelo município a fim de os proprietários procederem à respetiva regularização, caso seja possível perante os IGT em vigor.</p> <p>Devido à importância fulcral dessas construções como apoio à atividade industrial ali existente e sabendo que esta é uma fonte importante de empregabilidade na Vila, o município de Ferreira do Zêzere defende que em sede do presente Plano se criem condições de modo a permitir a legalização das mesmas, começando desde logo por englobá-las no perímetro urbano em articulação com a globalidade das instalações industriais em causa.</p> <p>O reconhecimento das edificações existentes consta do quadro anexo à foto.</p>	 <p>Sem escala</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>id. Edific.</th> <th>Proces</th> <th>alvará de obras</th> <th>afetação</th> <th>autorização de utilização</th> <th>observações</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>72/2007</td> <td>49/2011</td> <td>Tulha de subprodutos</td> <td>Não tem</td> <td>Comunicado que não há lugar à emissão de autorização de utilização</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td>Oficina / anexos</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>Ampliação de unidade industrial</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td>Ampliação de unidade industrial</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td>Ampliação de unidade industrial</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	id. Edific.	Proces	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações	1	72/2007	49/2011	Tulha de subprodutos	Não tem	Comunicado que não há lugar à emissão de autorização de utilização	2			Oficina / anexos			3			Ampliação de unidade industrial			4			Ampliação de unidade industrial			5			Ampliação de unidade industrial		
id. Edific.	Proces	alvará de obras	afetação	autorização de utilização	observações																																				
1	72/2007	49/2011	Tulha de subprodutos	Não tem	Comunicado que não há lugar à emissão de autorização de utilização																																				
2			Oficina / anexos																																						
3			Ampliação de unidade industrial																																						
4			Ampliação de unidade industrial																																						
5			Ampliação de unidade industrial																																						



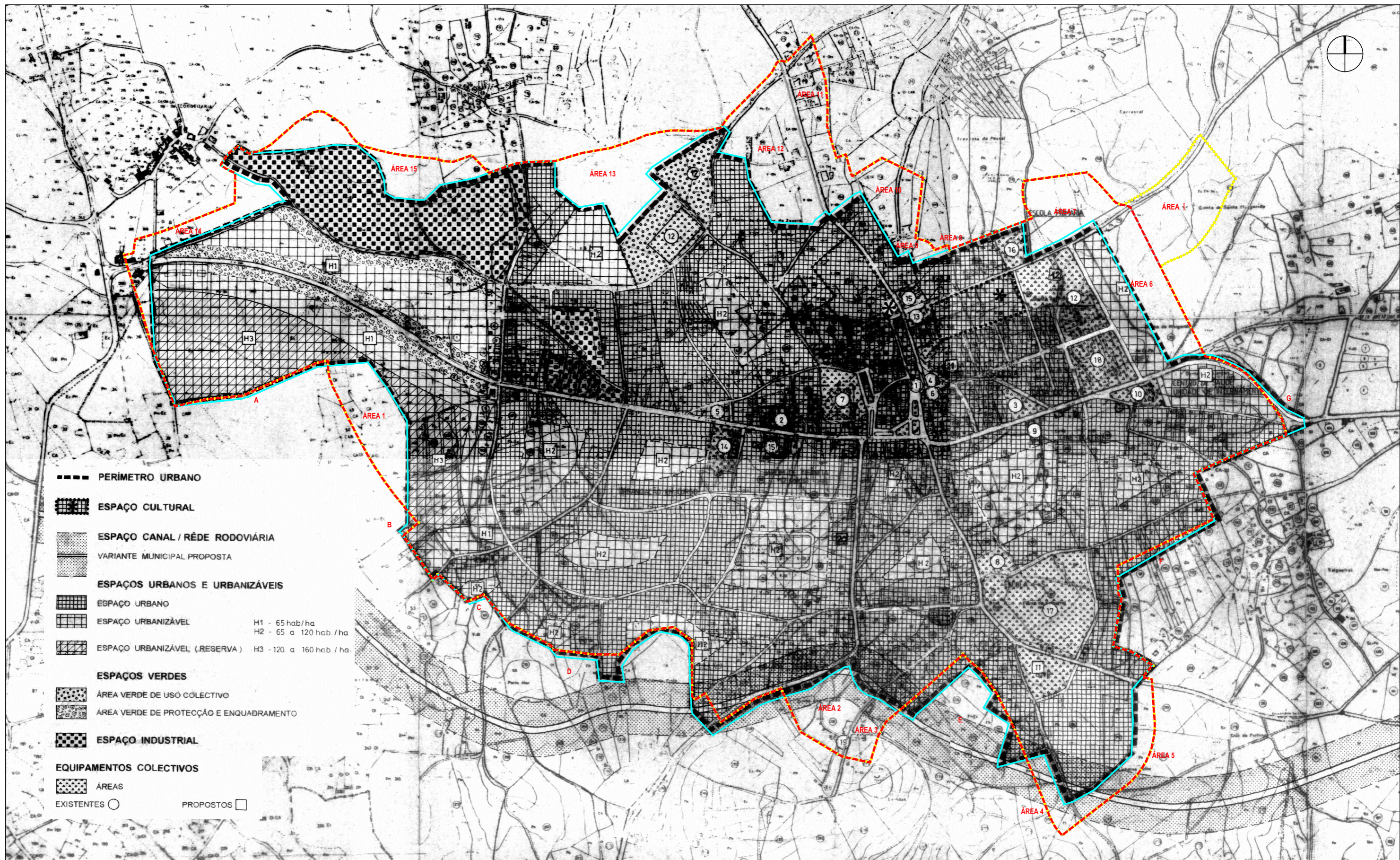
	ID da área	Área em m <sup>2</sup>	Classificação /Qualificação no PDM em vigor	Classificação /Qualificação propostas pelo PU	Fundamentação	Apoio gráfico e/ou fotográfico
Áreas a retirar ao perímetro urbano em PDM	A	1723,00	Solo Urbano 24 399,55 m <sup>2</sup>	A retirar da área de intervenção e em revisão do PDM reclassificar como Solo Rural	<p>Atendendo ao facto deste PU ter conhecido diversas fases em que foi estudada a adequação do perímetro urbano às propostas de zonamento pretendidas, a CM, após realizada a primeira conferência de serviços e face ao parecer negativo da CDRLVT, deliberou alterar não só a área de intervenção do PU como o próprio perímetro urbano. Assim sendo, a atual AI do PUFZ, deixa fora da AI e do Perímetro urbano um conjunto de 7 pequenas áreas, consideradas residuais, em situação de tardoz ou que ficam exteriores à rede viária estruturante proposta que envolve as zonas limítrofes da Vila e que devem ser qualificadas nas categorias do solo rural.</p> <p>Estas áreas mantêm o estatuto em vigor até à alteração do PDM que as reclassificará para solo rural. O PU nada regulamenta sobre estas áreas uma vez que ficaram fora da sua AI.</p>	Ver Anexo II.2
	B	118,92				
	C	226,53				
	D	9883,97				
	E	7997,58				
	F	2123,30				
	G	2326,25				

	ID da área	Área em m <sup>2</sup>	Classificação /Qualificação no PDM em vigor	Classificação /Qualificação propostas pelo PU	Fundamentação	Apoio gráfico e/ou fotográfico
Zona a incluir na AI do PU mantendo como Solo Rural	I	23747,92	Espaço florestal de produção	<p>Solo Rural:</p> <p>Espaço destinado a equipamento compatível com o solo rural</p>	<p>Espaço Rural inserido na AI do PU destinado a cemitério. Apesar de integrado na AI do PUFZ, mantém a classificação de Solo Rural.</p> <p>A escolha da localização para este tipo de equipamento decorreu da análise e ponderação de diversos fatores como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de espaço para ampliar o cemitério existente;</li> <li>• Inexistência de alternativas aceitáveis para um equipamento desta natureza dentro do perímetro urbano;</li> <li>• Localização não contígua a zonas habitacionais;</li> <li>• Boa acessibilidade através de via recentemente intervencionada e na proximidade do futuro nó da "variante" à vila;</li> <li>• Facilidade de negociação do terreno;</li> <li>• Características geológicas e físicas favoráveis à implantação deste tipo de equipamento.</li> </ul>	

Síntese de fundamentação ao abrigo do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009 de 29 de maio.

PU de Ferreira do Zêzere - Fundamentação para a reclassificação de áreas do solo rural como solo urbano				
Fundamentação complementar ao subcapítulo 7.2		ID da área	Área (m²)	% relativa ao total a reclassificar
Distribuição das áreas em função da justificação de reclassificação do solo rural como solo urbano ao abrigo do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009 de 29 de maio. Estas são as áreas que o município considera indispensáveis para a estruturação e qualificação urbanística da Vila de Ferreira do Zêzere (sede de município), face ao desenvolvimento económico, social e urbanístico.	Ocupação existente contígua ao perímetro urbano em vigor e anterior à publicação do PDM, ou resultante do licenciamento permitido pelo PDM. <i>"Fundamentação na avaliação da dinâmica urbanística e da execução do PDM em vigor, suportada em indicadores de execução física da urbanização e da edificação (...)"</i> (alínea a) do artigo 7º)	2	66749,48	32%
		7		
		8		
		11		
		15		
	Áreas ocupadas contíguas ao perímetro urbano, passíveis de consolidação, renovação e reestruturação ao abrigo da alínea b) do artigo 7º do Decreto Regulamentar, contribuindo ainda para a reestruturação do vila.	3	25830,43	12%
		4		
		14		
	Áreas que pela sua localização, necessidade de criar vivências, remates e melhorias do sistema de mobilidade urbana, bem como dotação de uma rede de percursos e espaços de estrutura ecológica se consideram enquadráveis na alínea c) do artigo 7º do Decreto Regulamentar: <i>"Aferição da indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano, resultante de fatores de mudança da organização do território ou da necessidade de integração de solo a afetar à estrutura ecológica municipal necessária ao equilíbrio do espaço urbano"</i> .	1	92896,80	45%
		5		
		6		
		9		
		10		
Estruturação do aglomerado - necessidade de afetar solo exclusivamente à EE de carácter urbano, tratando-se do espaço que pela sua dimensão, características e pré-existência de usos (estádio e parque de merendas) permitem projetar um verdadeiro parque urbano que atualmente não existe na Vila e que servirá a população de todo o município (também enquadrável na alínea c) do artigo 7º, já transcrita).	12	23099,75	11%	
	13			
			208576,46	100%

Fundamentação para retirar da área de intervenção os espaços que se pretende reclassificar como solo rural		
Fundamentação	ID da área	Área (m <sup>2</sup> )
<p>A reclassificação de solo urbano como solo rural, enquadra-se no artigo 8º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009 de 29 de maio.</p>	<p>A a G</p>	<p>24399,55</p>

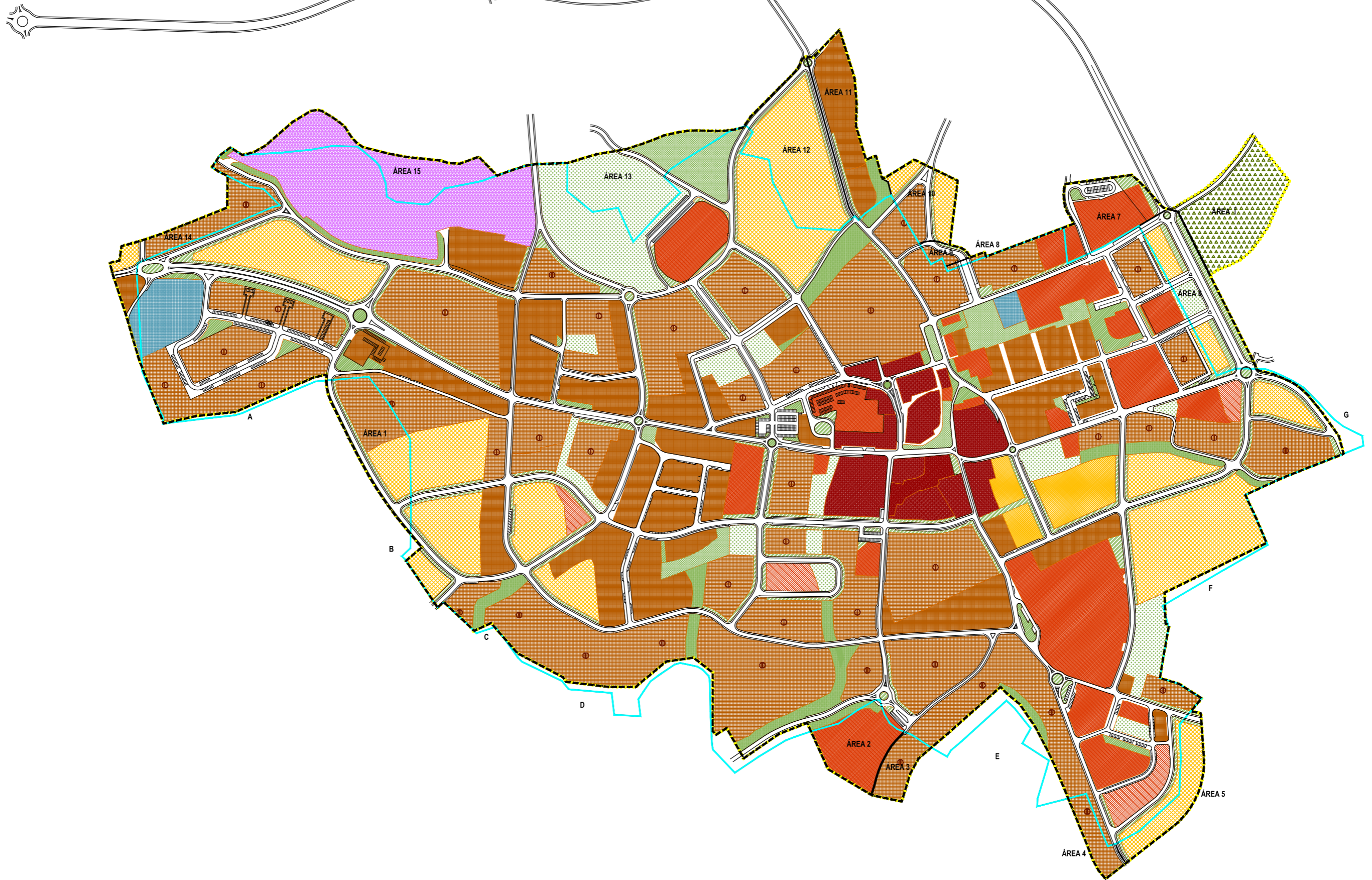


LEGENDA

- PERÍMETRO URBANO VIGOR
- - - PERÍMETRO URBANO PROPOSTO
- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Desenho 1 - Limite da área de intervenção e identificação das alterações ao perímetro urbano em vigor, sobre a planta de ordenamento do PDM em vigor

Escala 1: 10 000



- LEGENDA
- PERÍMETRO URBANO VIGOR
  - PERÍMETRO URBANO PROPOSTO
  - LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Desenho 2 - Identificação das alterações ao perímetro urbano em vigor, sobre a proposta de zonamento

Escala 1: 10 000



## 15. ANEXO III – ELEMENTOS REFERENTES À CONSULTA PÚBLICA DE MAIO DE 2013

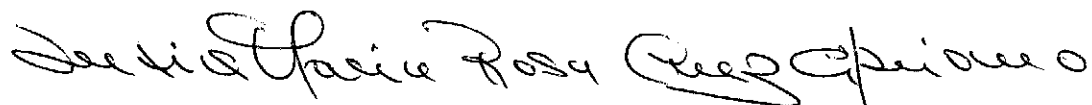
Exmo. Sr. Presidente  
Da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere

29 05 13  
4891

**Luzia Maria Rosa da Cruz Cipriano**, residente na Rua Dr. Guilherme Felix Faria Soeiro, n.º 14 B, 2240-390 Ferreira do Zêzere, casada, com o telefone n.º 249362390, portadora do Bilhete de Identidade n.º 05650606, contribuinte fiscal n.º 142 917 460, na qualidade de co-proprietária de uma parcela inscrita na matriz predial Rústica sob o n.º 108, sec. F, vem **no âmbito do processo de elaboração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere**, sugerir o alargamento do limite do perímetro urbano desse Plano, de acordo com as plantas que anexa e tendo como justificação os seguintes factos:

- a parcela tem já uma parte dentro do perímetro proposto pela Câmara Municipal, ou seja, já **encosta** ao limite desse Plano;
- esta parcela já esteve totalmente incluída dentro do limite urbano em propostas do Sector de Gestão Urbanística, anteriores a esta, pelo que se depreende que também há interesse por parte de Câmara em que seja toda abrangida;
- trata-se de uma zona com algum potencial urbanístico, sendo pretensão dos proprietários, quando possível, urbanizar a parcela.

Pede deferimento,



Ferreira do Zêzere, 29 de Maio de 2013



**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 14 - SANTAREM **CONCELHO:** 11 - FERREIRA DO ZEZERE **FREGUESIA:** 06 - FERREIRA DO ZEZERE

**SECÇÃO:** F **ARTIGO MATRICIAL Nº:** 108 **ARV:**

**NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO**

SALGUEIRAL

**ELEMENTOS DO PRÉDIO**

**Ano de inscrição na matriz:** 1989 **Valor Patrimonial Inicial:** €1.084,99

**Valor Patrimonial Actual:** €1.084,99 **Determinado no ano:** 1989

**Área Total (ha):** 0,680000

**PARCELAS**

**Parcela:** 1 **Q.C.:** CAR - CULTURA ARVENSE DE REGADIO **Classe:** Única **Percentagem:** 0,00%

**Área:** 0,671400 ha **Rendimento Parcial:** €54,25

**Parcela:** 1 **Q.C.:** CRRL - CONSTRUÇÃO RURAL **Classe:** **Percentagem:** 0,00%

**Área:** 0,008600 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

**TITULARES**

**Identificação fiscal:** 700252592 **Nome:** ALDA ROSA FERREIRA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE **Morada:** , SALGUEIRAL, 2240-378 FERREIRA DO ZEZERE

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** IMPOSTO SUCESSORIO **Entidade:** P<sup>o</sup>IS 16095 SFFZ

Obtido via internet em 2013-05-29

O Chefe de Finanças



(Fernanda Maria Ferreira Mendes)



# MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ZÊZERE

capital do OVO

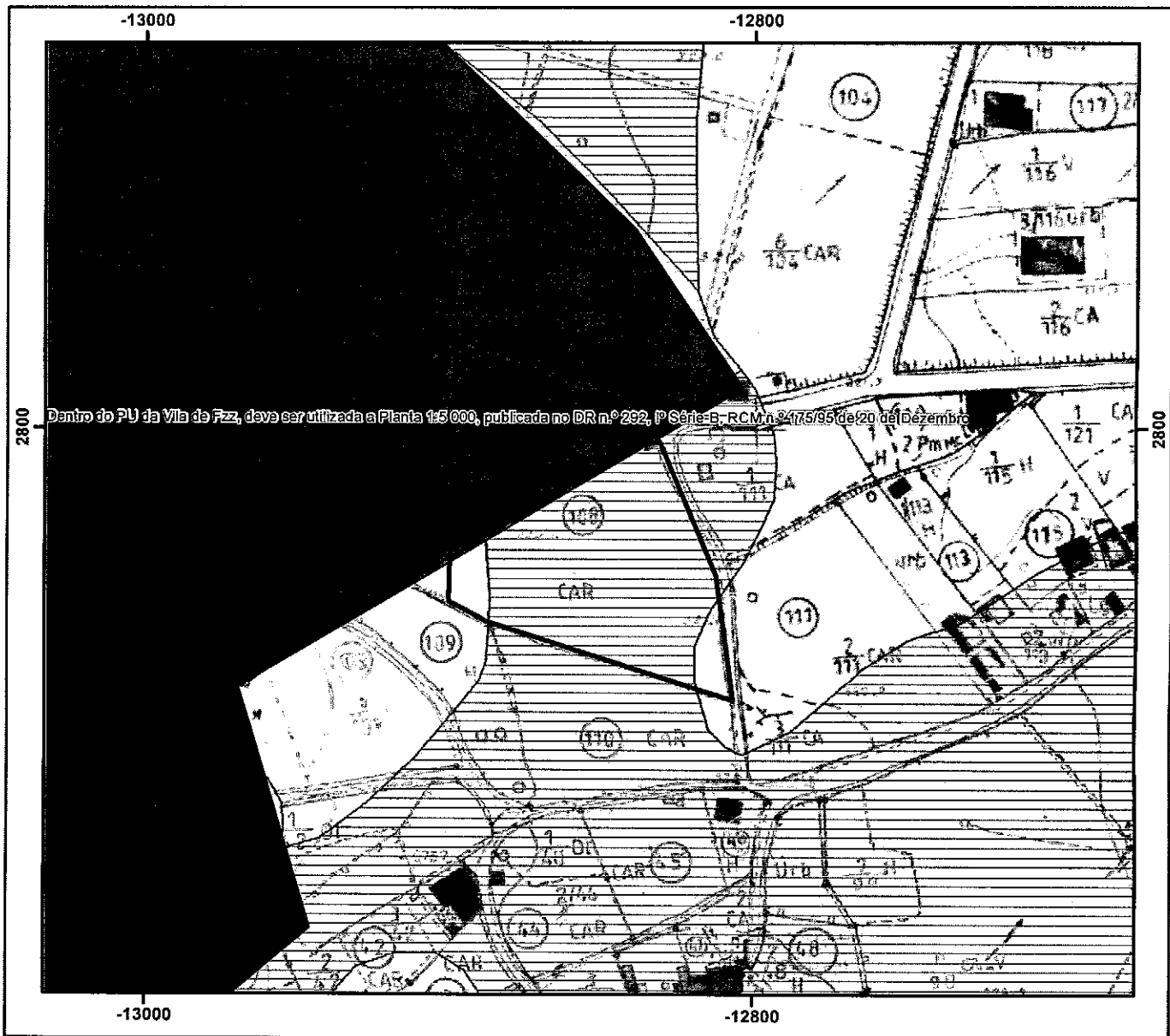
Telefone: 249360150 Fax: 249360169  
Email: geral@cm-ferreiradozezere.pt  
Site: www.cm-ferreiradozezere.pt

Requerente: Luzia Cipriano

Local: Salgueiral

Freguesia: Ferreira do Zêzere

## PLANTA DE PDM



### Legenda

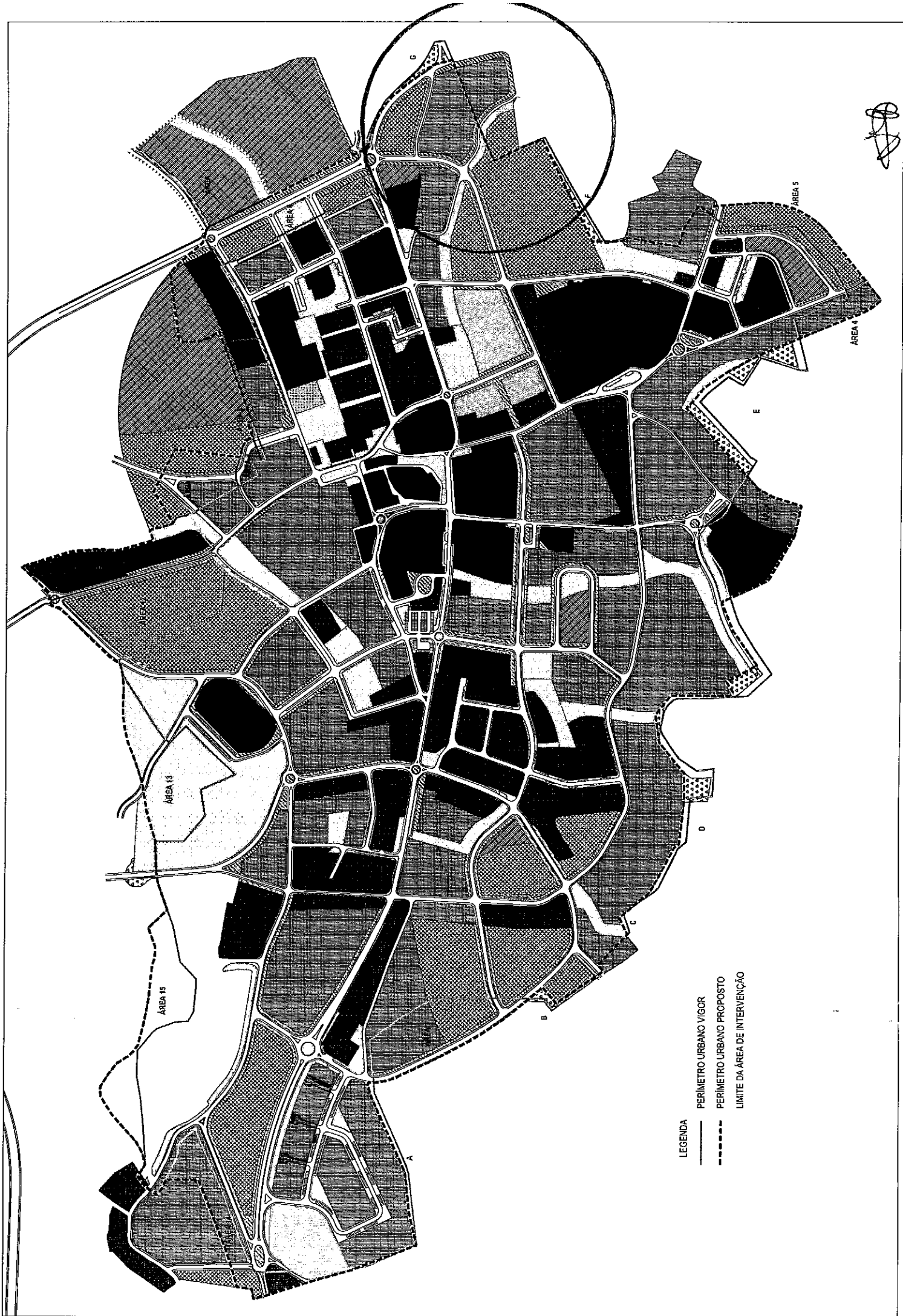
A13	Povoamento Disperso	Silvo Pastorícia	Perímetros Urbanos
Variante EN 348	Espaços Urbanizáveis	Espaços Agro Florestais	Rede Natura 2000
POACB lim. de Intervenção	Floresta de Produção	Área Industrial Existente	Ribeira
Perímetro Urbano da Vila	Reserva Ecológica Nacional	Área Industrial Proposta	Linha Água
Zona Industrial Lameiras	Reserva Agrícola Nacional	Área Urbana Interesse Cultural	
Espaços Urbanos	Outras Áreas Agrícolas	Perímetro Florestais	

Este documento só é válido mediante apresentação de guia de receita. Na apresentação desta planta em processos de gestão urbanística, o prédio respetivo deve ser delimitado.

Projeção: Transverse Mercator  
Sistemas Coordenadas: Datum 73  
Hayford Gauss IPCC

1:2.000  
Data: 29-05-2013





LEGENDA  
—— PERIMETRO URBANO VIGOR  
- - - PERIMETRO URBANO PROPOSTO  
· · · LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO



MUNICÍPIO DE  
FERREIRA DO ZÊZERE

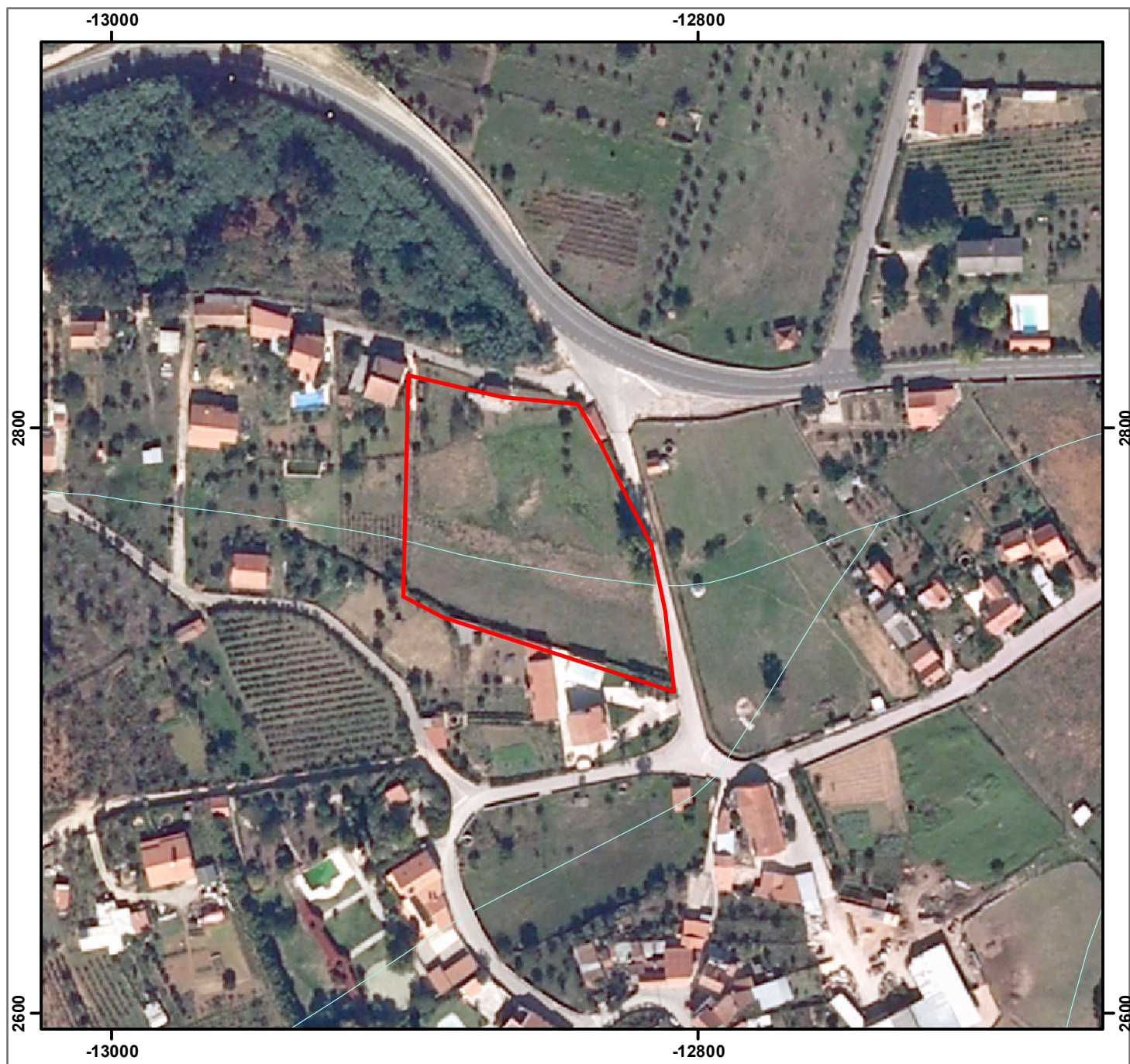
Telefone: 249360150 Fax: 249360169  
Email: geral@cm-ferreiradozezere.pt  
Site: www.cm-ferreiradozezere.pt

Requerente:




Local:

Freguesia:

## PLANTA DE PDM



### Legenda

-  Limite\_Terreno
-  LinhaAgua
-  Ribeira

Projeção: Transverse Mercator  
Sistemas Coordenadas: Datum 73  
Hayford Gauss IPCC

1:2.000  
Data: 03-06-2013





MUNICÍPIO DE  
FERREIRA DO ZÊZERE

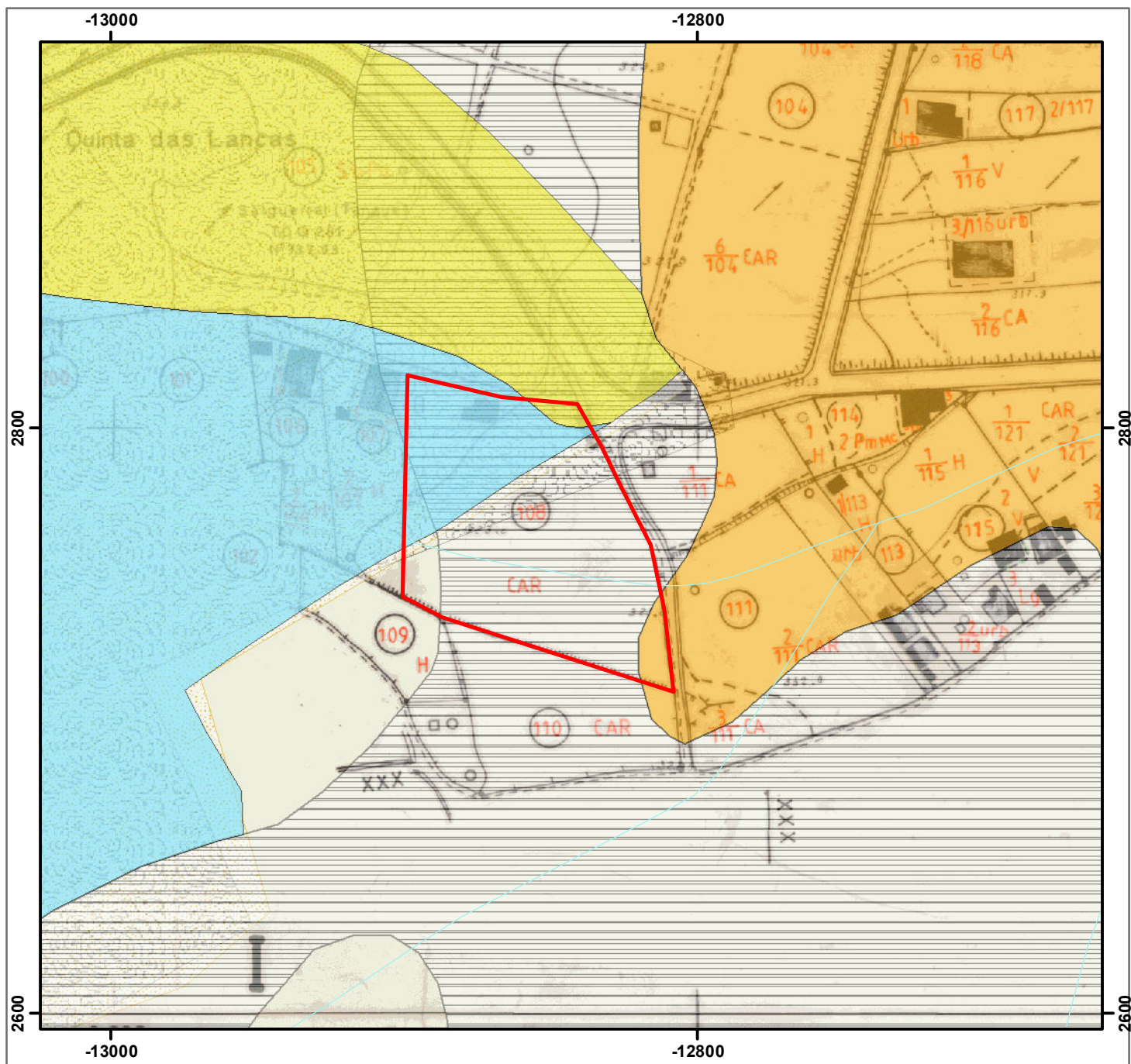
Telefone: 249360150 Fax: 249360169  
Email: geral@cm-ferreiradozezere.pt  
Site: www.cm-ferreiradozezere.pt

Requerente:



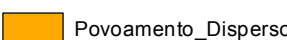

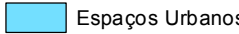
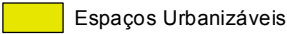

Local:

Freguesia:

## PLANTA DE PDM



### Legenda

- |                                                                                                   |                                                                                                     |                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Limite_Terreno |  Linha Agua      |  Povoamento_Disperso       |
|  Ribeira        |  Espaços Urbanos |  Espaços Urbanizáveis      |
|                                                                                                   |                                                                                                     |  Reserva Agrícola Nacional |

Projeção: Transverse Mercator  
Sistemas Coordenadas: Datum 73  
Hayford Gauss IPCC

1:2.000  
Data: 03-06-2013



## Hugo Azevedo - Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere

---

**De:** Madalena Batista - Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere em nome de CMFZ - Servicos Tecnicos  
**Enviado:** quarta-feira, 29 de Maio de 2013 09:04  
**Para:** CMFZ - Correio  
**Assunto:** FW: Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere  
**Anexos:** SUGESTÃO ALTERAÇÃO PU\_FZZ.pdf; PU\_FZZ\_sugetão.pdf

**De:** Luiz Macedo [<mailto:macedo.lm@gmail.com>]

**Enviada:** terça-feira, 28 de Maio de 2013 23:37

**Para:** CMFZ - Servicos Tecnicos

**Cc:** João Frias - Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere; CMFZ - Presidente; Mario Ferreira; Maria Macedo; Luiz Macedo

**Assunto:** Re: Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere

Boa noite.

No seguimento da V informação, a qual desde já agradeço.

Segue em anexo sugestão, no sentido de contribuir para uma melhoria do plano apresentado.

Agradeço a V apreciação, a qual solicito seja dado seguimento.

Att

Luiz Macedo

No dia 28 de Maio de 2013 às 17:07, CMFZ - Servicos Tecnicos <[servicos.tecnicos@cm-ferreiradozezere.pt](mailto:servicos.tecnicos@cm-ferreiradozezere.pt)> escreveu:

Email n.º 3048

Em resposta ao correio eletrónico datado de 14/05/2013, registado nos nossos serviços sob o n.º 4362 de 15/05/2013, sobre o assunto supra referido, remete-se em anexo a planta com o perímetro e área de intervenção sujeitas a discussão pública.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe da Divisão de Urbanismo Obras Municipais e Ambiente

João Pedro Frias Freitas, Eng.º Civil

---

Divisão de Urbanismo Obras Municipais e Ambiente

Município de Ferreira do Zêzere

Pç Dias Ferreira

2240-341 Ferreira do Zêzere

Telef. [249 360 150](tel:249360150)

Fax: [249 360 169](tel:249360169)

E-mail: [servicos.tecnicos@cm-ferreiradozezere.pt](mailto:servicos.tecnicos@cm-ferreiradozezere.pt)

---

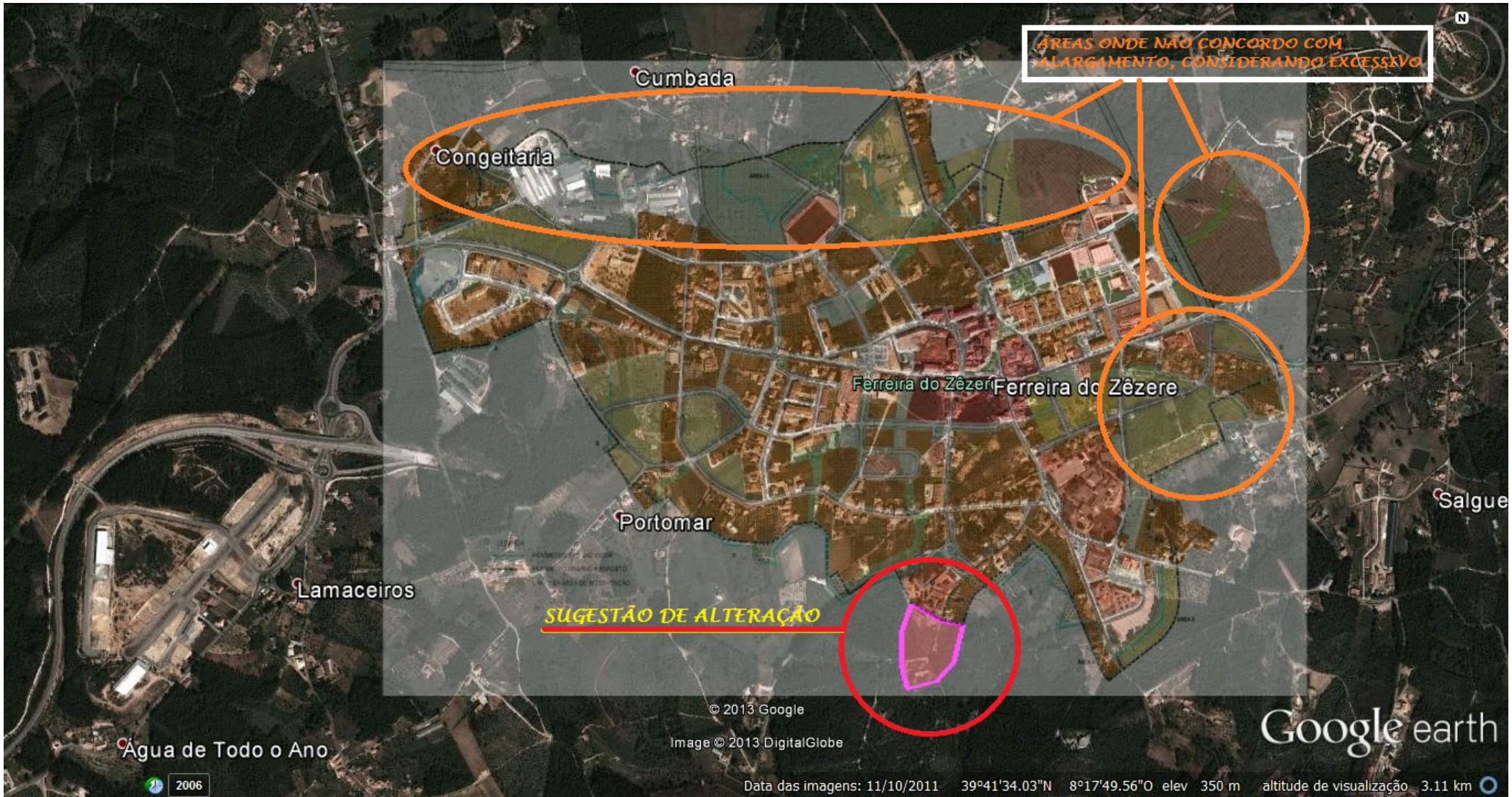
"Esta mensagem pode conter informação considerada confidencial. Se o receptor não for o destinatário indicado, não deverá copiar ou endereçar a mensagem a terceiros. Nesta situação, o receptor deverá destruir

a mensagem e por gentileza informar o emissor do sucedido. O conteúdo desta mensagem, bem como dos respectivos anexos é da responsabilidade exclusiva do emissor, não podendo o Município de Ferreira do Zêzere ser responsabilizado por eventuais consequências.

This message may contain confidential information. If you are not the addressee indicated in this message you should not copy or address this message to anyone. In this event we ask you to kindly delete the message and notify the sender. The contents of this message and attachments are the responsibility of the individual sender and under no circumstances can Ferreira do Zêzere City Council be liable for any resulting consequences."

--

Luiz Macedo



ÁREAS ONDE NÃO CONCORDO COM ALARGAMENTO, CONSIDERANDO EXCESSIVO

Congeitaría

Cumbada

Ferreira do Zêzere

Portomar

Lamaceiros

SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO

Água de Todo o Ano

© 2013 Google

Image © 2013 DigitalGlobe

Google earth

Data das imagens: 11/10/2011 39°41'34.03"N 8°17'49.56"O elev 350 m altitude de visualização 3.11 km



**RESPOSTA: Aviso - Perímetro urbano e área de intervenção do plano de urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere**

**SUGESTÃO E INFORMAÇÃO**

**Luiz Manuel Augusta Macedo**, com residência na Rua Dr. Rui Pena Monteiro Batista, Lote 12, R/C Drt., portador do cartão de cidadão nº 10413497, vem na qualidade de interessado, e de proprietário dos artigos Urbano Nº 2919 – freguesia e concelho de Ferreira do Zêzere e Rustico Nº 113, Secção I - freguesia e concelho de Ferreira do Zêzere, e em resposta ao Aviso - Perímetro urbano e área de intervenção do plano de urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere, publicado em Diário da Republica, 2ª Serie, nº 88 de 8 de maio de 2013, apresentar sugestão de alteração da proposta apresentada pelo Município.

- 1- Considero a proposta apresentada pelo Município, desadequada, não tendo em conta a realidade socioeconómica da área urbana em apreciação, verificando estarem a ser consideradas zonas para inclusão no perímetro urbano, que não reúnem as condições ideais para o efeito, propondo uma análise mais cuidada das zonas abrangidas, pois são zonas não infra-estruturadas, e que não correspondem às necessidades urbanísticas da zona, susceptíveis de avultados investimentos financeiros, para que as mesmas se tornem aptas a corresponder as necessidades habitacionais dos munícipes. Verifica-se a inclusão de uma zona com características industriais a noroeste, que de acordo com o meu ponto de vista poderia perfeitamente ser enquadrada noutro tipo de plano urbanístico, zona esta, já consolidada, e que pela sua natureza, não acrescenta nenhum valor aquilo que são as reais necessidades com a elaboração de um plano desta natureza, que são nomeadamente as necessidades de fixação de habitantes. Verifica-se também a inclusão de outras zonas a Norte e a Este, com características muito fracas no que toca às já referidas necessidades de fixação de habitantes, pois são zonas onde terá que ocorrer uma forte intervenção urbana, intervenção esta exageradamente dispendiosa, dada a realidade financeira presente e futura, somando a este o facto das características da propriedade das áreas abrangidas.
- 2- Dado o enquadramento actual e de futuro da região em estudo e do País, seria razoável considerar os aspectos que mais preocupam os munícipes, nomeadamente, fixação de residência, economia de recursos e valorização urbana, enquadrados numa consciência ecológica e ambiental.
- 3- Na sugestão que apresento, procuro contribuir para que alguns aspectos que referi anteriormente, não sejam deixados ao acaso. É por isso que, na qualidade de munícipe e proprietário, proponho a inclusão de uma faixa urbana, ao longo da Rua da Misericórdia, a Sul, na continuidade com as propriedades adjacentes ao edifício do Lar

e Jardim-de-infância da Sta. Casa da Misericórdia de Ferreira do Zêzere, de acordo com planta em anexo.

Conforme é do conhecimento do município, toda esta zona se encontra devidamente infra-estruturada, estando neste momento dotada de rede eléctrica com iluminação pública, rede de abastecimento de águas e rede de saneamento básico. Esta zona caracteriza-se pela sua proximidade a equipamentos importantes, nomeadamente, Lar e Jardim-de-infância, Escola, Bombeiros, Centro de saúde e GNR. Predominando os solos pobres e de fraca produtividade, sem características agrícolas e com impacto ambiental e ecológico reduzido, comparativamente a outras áreas consideradas neste plano. Razão mais do que suficientes para caracterizar esta zona como área a ter em conta no alargamento urbano.

Na expectativa de que esta minha sugestão se torne um contributo útil e de valor, agradeço a V. apreciação cuidada.

ANEXO: Planta com sugestão de alteração.

Luanda, 28 de Maio de 2013

**Luiz Macedo**



MUNICÍPIO DE  
FERREIRA DO ZÊZERE

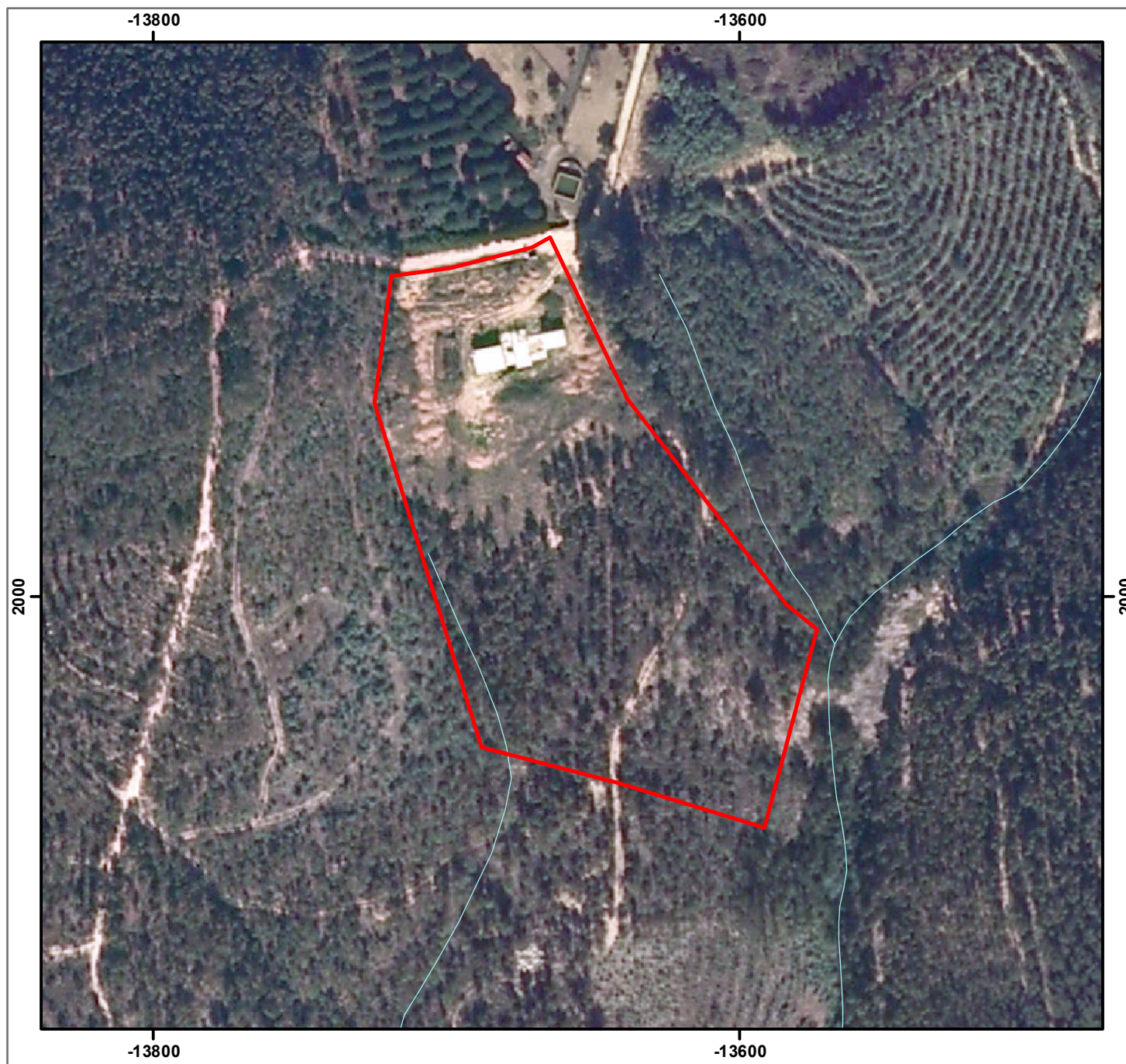
Telefone: 249360150 Fax: 249360169  
Email: geral@cm-ferreiradozezere.pt  
Site: www.cm-ferreiradozezere.pt

Requerente:




Local:

Freguesia:

## PLANTA DE PDM



### Legenda

-  Limite\_Terreno     Linha Agua  
 Ribeira

Projeção: Transverse Mercator  
Sistemas Coordenadas: Datum 73  
Hayford Gauss IPCC

1:2.000  
Data: 03-06-2013





MUNICÍPIO DE  
FERREIRA DO ZÊZERE

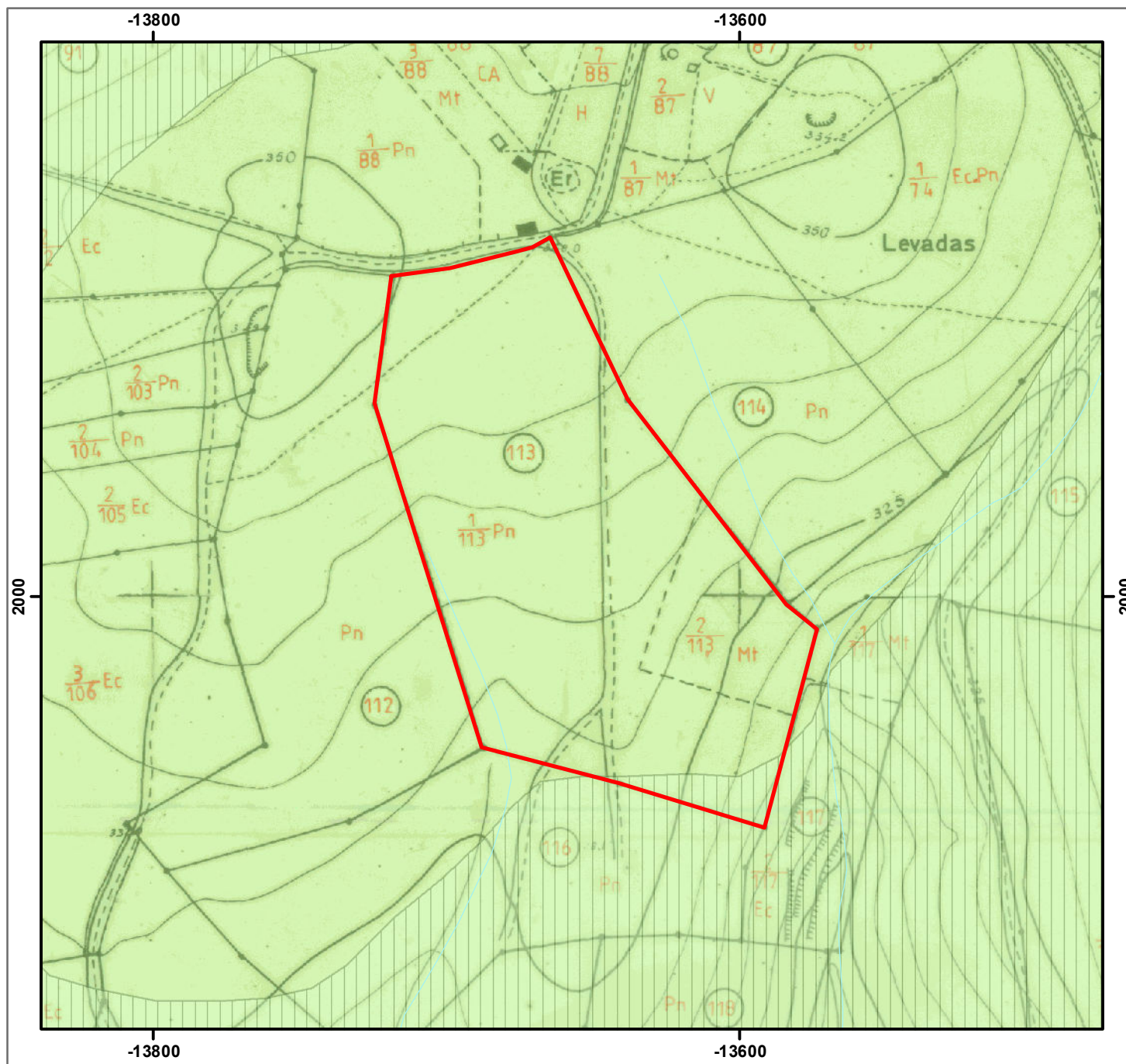
Telefone: 249360150 Fax: 249360169  
Email: geral@cm-ferreiradozezere.pt  
Site: www.cm-ferreiradozezere.pt

Requerente:

Local:

Freguesia:

## PLANTA DE PDM



### Legenda

- Limite\_Terreno
- Linha Agua
- Floresta de Produção
- Ribeira
- Reserva Ecológica Nacional

Projeção: Transverse Mercator  
Sistemas Coordenadas: Datum 73  
Hayford Gauss IPCC

1:2.000  
Data: 03-06-2013



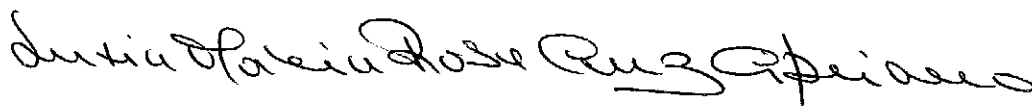
Exmo. Sr. Presidente  
Da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere

29 05 13  
4890

**Luzia Maria Rosa da Cruz Cipriano**, residente na Rua Dr. Guilherme Felix Faria Soeiro, n.º 14 B, 2240-390 Ferreira do Zêzere, casada, com o telefone n.º 249362390, portadora do Bilhete de Identidade n.º 05650606, contribuinte fiscal n.º 142 917 460, na qualidade de proprietária de uma parcela onde habita e que se refere ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Ferreira do Zêzere sob o n.º 3810 e inscrito na matriz predial Rústica sob o n.º 68, sec. I, e Urbana sob os n.ºs 2847 e 2848, vem **no âmbito do processo de elaboração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere**, sugerir o alargamento do limite do perímetro urbano desse Plano, de acordo com as plantas que anexa e tendo como justificação os seguintes factos:

- nesta parcela existe um edifício onde é exercida uma actividade económica – fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal;
- a parcela encontra-se também ocupada com habitações de utilização permanente e está infra-estruturada;
- a parcela tem um canto já dentro do perímetro proposto pela Câmara Municipal, ou seja, já **encosta** ao limite desse Plano.

Pede deferimento,



Ferreira do Zêzere, 29 de Maio de 2013

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 14 - SANTAREM **CONCELHO:** 11 - FERREIRA DO ZEZERE **FREGUESIA:** 06 - FERREIRA DO ZEZERE

**SECÇÃO:** I **ARTIGO MATRICIAL Nº:** 68 **ARV:**

**NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO**

QTA DO SALGUEIRAL

**ELEMENTOS DO PRÉDIO**

**Ano de inscrição na matriz:** 1989 **Valor Patrimonial Inicial:** €536,71

**Valor Patrimonial Actual:** €536,71 **Determinado no ano:** 1989

**Área Total (ha):** 0,908000

**PARCELAS**

**Parcela:** 1 **Q.C.:** PS - PASTAGEM DE SEQUEIRO **Classe:** Única **Percentagem:** 0,00%

**Área:** 0,244000 ha **Rendimento Parcial:** €0,61

**Parcela:** 2 **Q.C.:** URB - URBANO **Classe:** **Percentagem:** 0,00%

**Área:** 0,192000 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

**Parcela:** 3 **Q.C.:** H - HORTA **Classe:** Única **Percentagem:** 0,00%

**Área:** 0,080000 ha **Rendimento Parcial:** €6,53

**Parcela:** 4 **Q.C.:** FGS - FIGUEIRAS **Classe:** Única **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 2

**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €0,40

**Parcela:** 4 **Q.C.:** MCS - MACIEIRAS **Classe:** Única **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 6

**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €1,31

**Parcela:** 4 **Q.C.:** V - VINHA **Classe:** 2ª **Percentagem:** 0,00%

**Área:** 0,144000 ha **Rendimento Parcial:** €6,79

**Parcela:** 5 **Q.C.:** CA - CULTURA ARVENSE **Classe:** 2ª **Percentagem:** 0,00%

**Destino:** OL - OLIVAL **Área:** 0,076000 ha **Rendimento Parcial:** €2,23

**Parcela:** 6 **Q.C.:** CRS - CEREJEIRAS **Classe:** 2ª **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 1

**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €0,40

**Parcela:** 6 **Q.C.:** V - VINHA **Classe:** 2ª **Percentagem:** 0,00%

**Área:** 0,172000 ha **Rendimento Parcial:** €8,56

**TITULARES**

**Identificação fiscal:** 142917460 **Nome:** LUZIA MARIA ROSA DA CRUZ CIPRIANO

**Morada:** R DOUTOR GUILHERME FÉLIX DE FARIA SOEIRO 14-B R/C, FERREIRA ZÊZERE, 2240-390

FERREIRA DO ZÊZERE



# MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ZÊZERE

capital do OVO

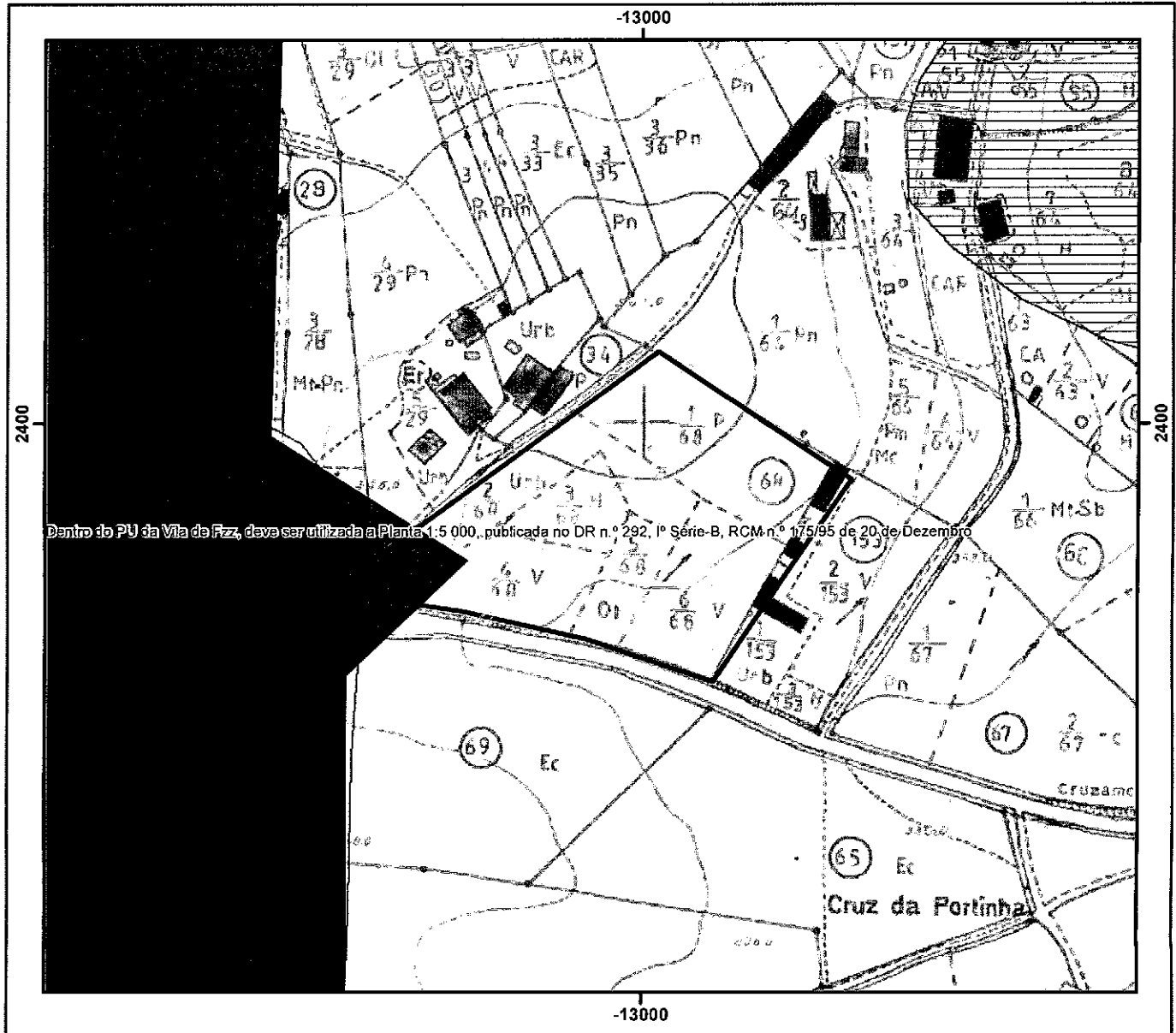
Telefone: 249360150 Fax: 249360169  
Email: geral@cm-ferreiradozezere.pt  
Site: www.cm-ferreiradozezere.pt

Requerente: Rosa Cipriano

Local: FZz

Freguesia: Ferreira do Zêzere

## PLANTA DE PDM



### Legenda

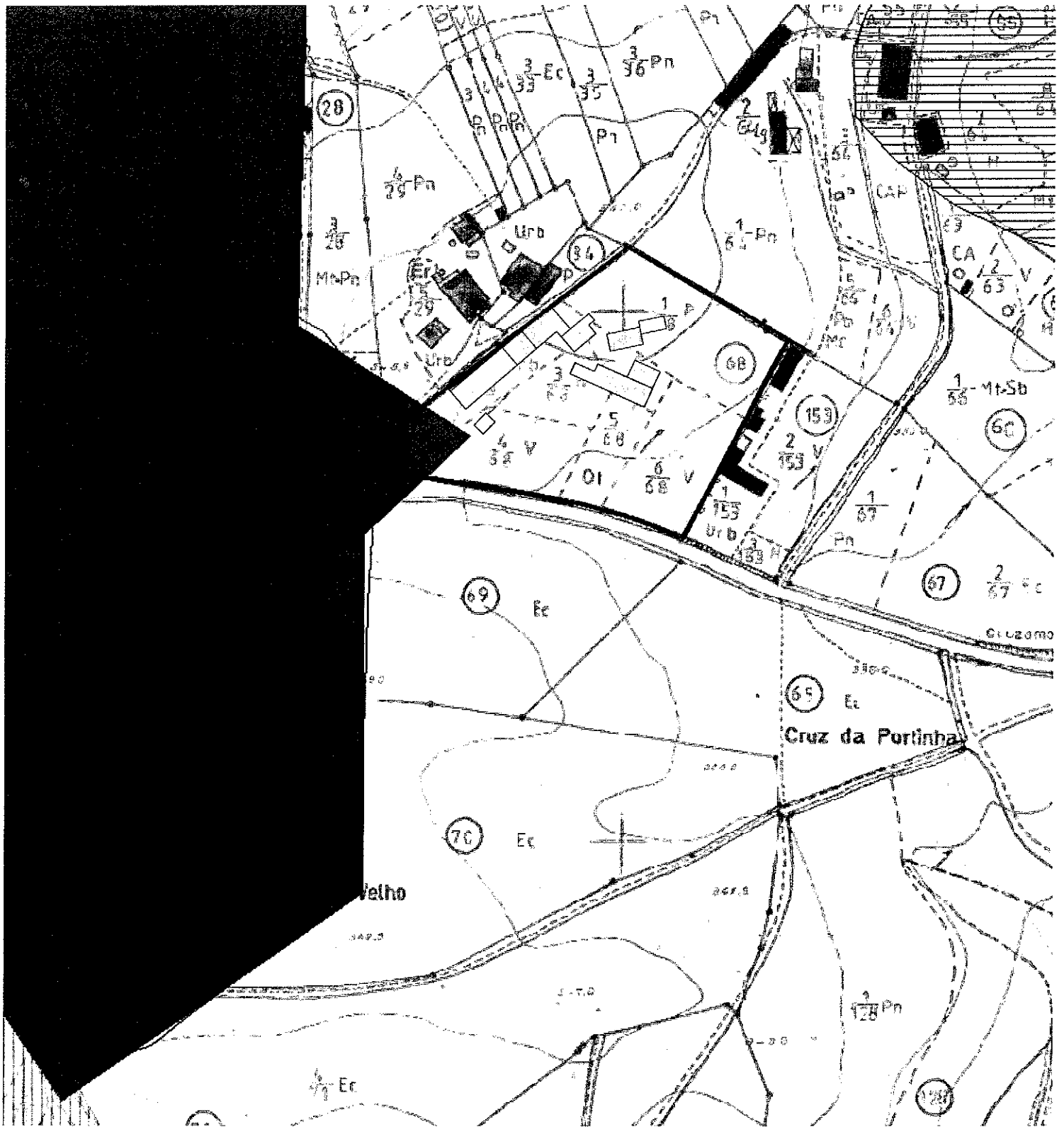
A13	Povoamento Disperso	Silvo Pastorícia	Perímetros Urbanos
Variante EN 348	Espaços Urbanizáveis	Espaços Agro Florestais	Rede Natura 2000
POACB lim. de Intervenção	Floresta de Produção	Área Industrial Existente	Ribeira
Perímetro Urbano da Vila	Reserva Ecológica Nacional	Área Industrial Proposta	Linha Água
Zona Industrial Lameiras	Reserva Agrícola Nacional	Área Urbana Interesse Cultural	
Espaços Urbanos	Outras Áreas Agrícolas	Perímetro Florestais	

Este documento só é válido mediante apresentação de guia de receita. Na apresentação desta planta em processos de gestão urbanística, o prédio respetivo deve ser delimitado.

Projeção: Transverse Mercator  
Sistemas Coordenadas: Datum 73  
Hayford Gauss IPCC

1:2.000  
Data: 28-05-2013

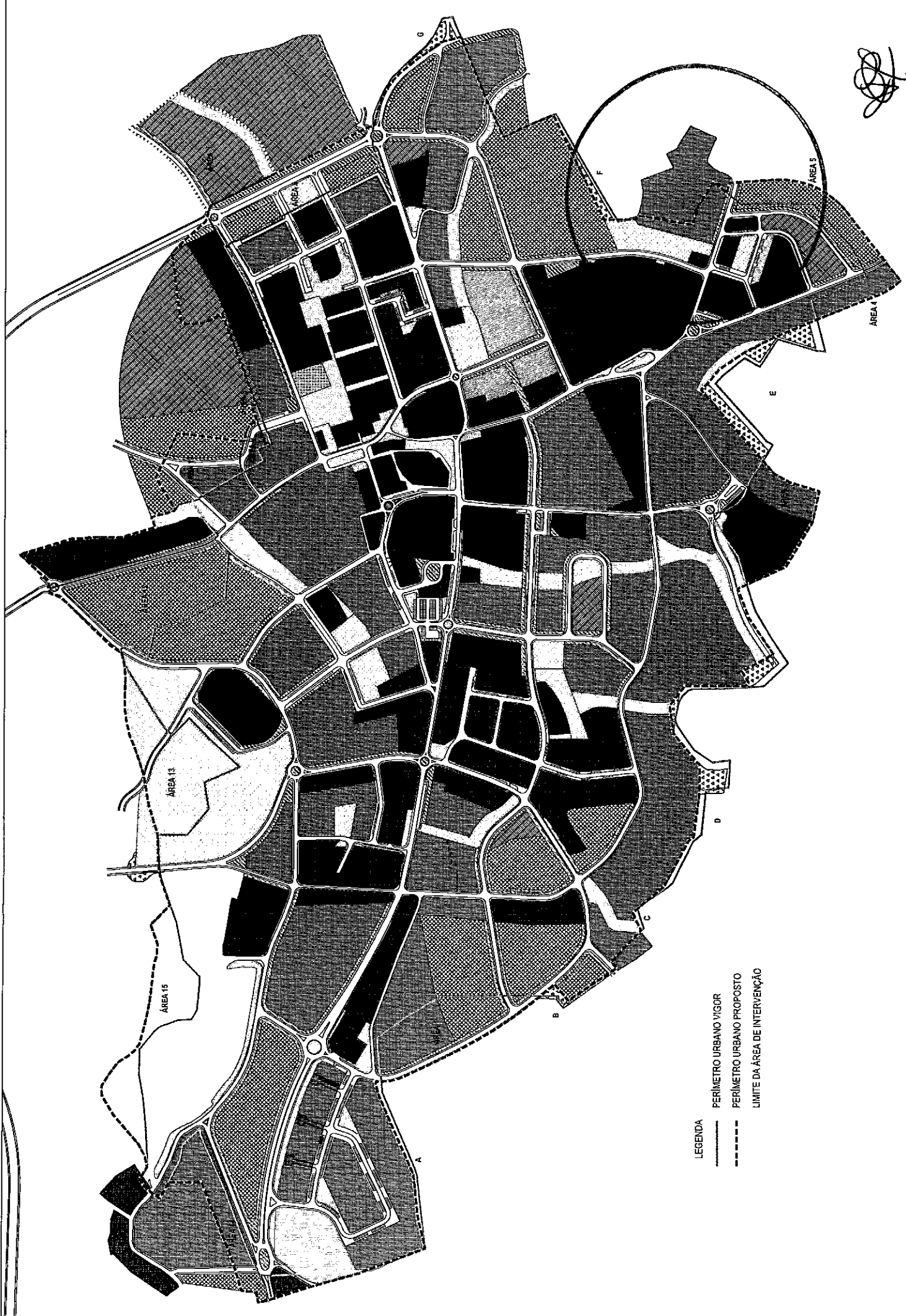




LUZIA MARIA ROSA DA CRUZ CIPRIANO  
RUA DR. GUILHERME FELIX FARIA SOEIRO, FERREIRA DO ZÉZERE  
1/2000



*[Handwritten signature]*



LEGENDA  
—— PERÍMETRO URBANO VIGOR  
- - - PERÍMETRO URBANO PROPOSTO  
· · · LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO



MUNICÍPIO DE  
FERREIRA DO ZÊZERE

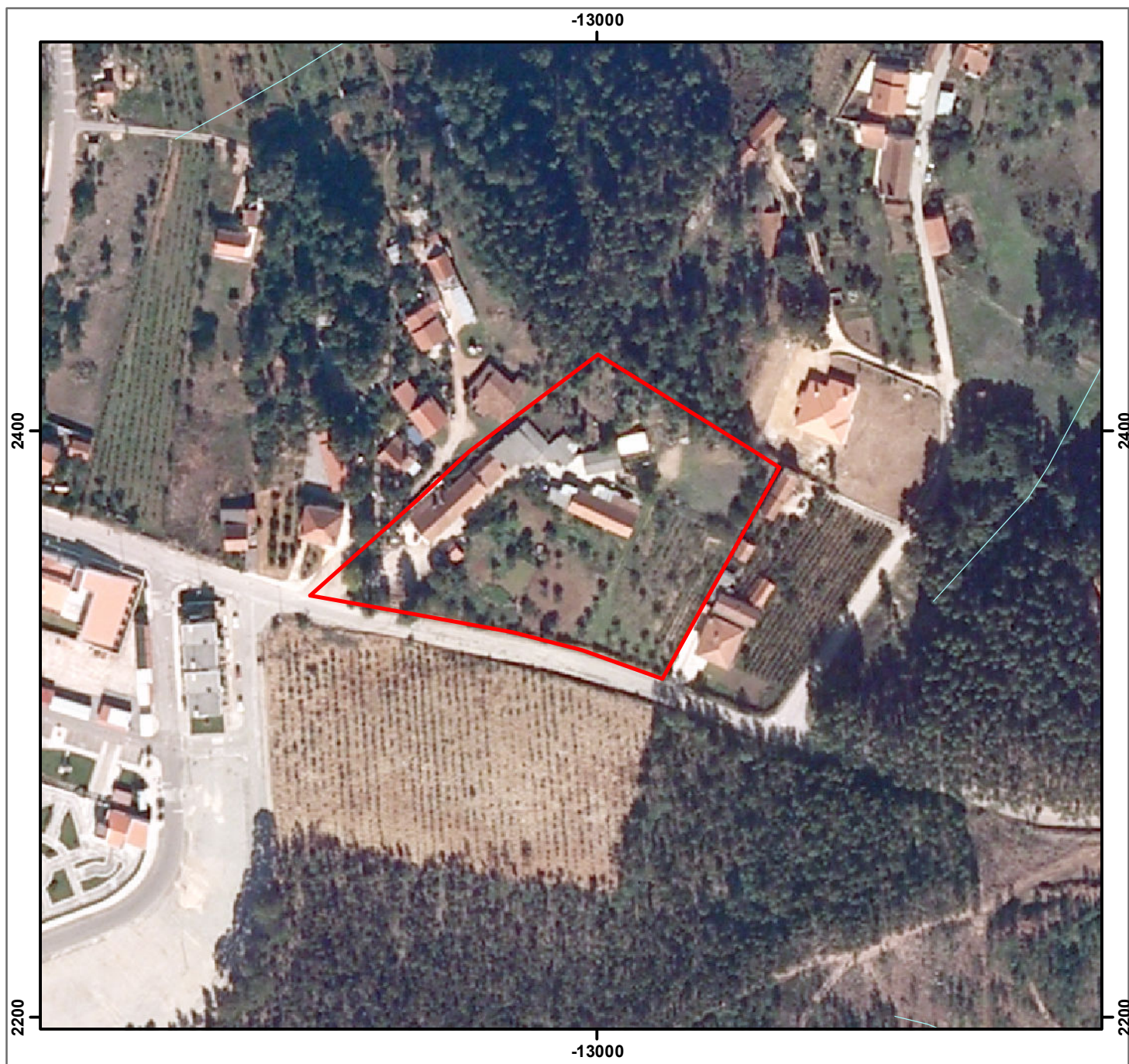
Telefone: 249360150 Fax: 249360169  
Email: geral@cm-ferreiradozezere.pt  
Site: www.cm-ferreiradozezere.pt

Requerente:




Local:

Freguesia:

## PLANTA DE PDM



### Legenda

-  Limite\_Terreno
-  Linha Agua
-  Ribeira

Projeção: Transverse Mercator  
Sistemas Coordenadas: Datum 73  
Hayford Gauss IPCC

1:2.000  
Data: 03-06-2013





MUNICÍPIO DE  
FERREIRA DO ZÊZERE

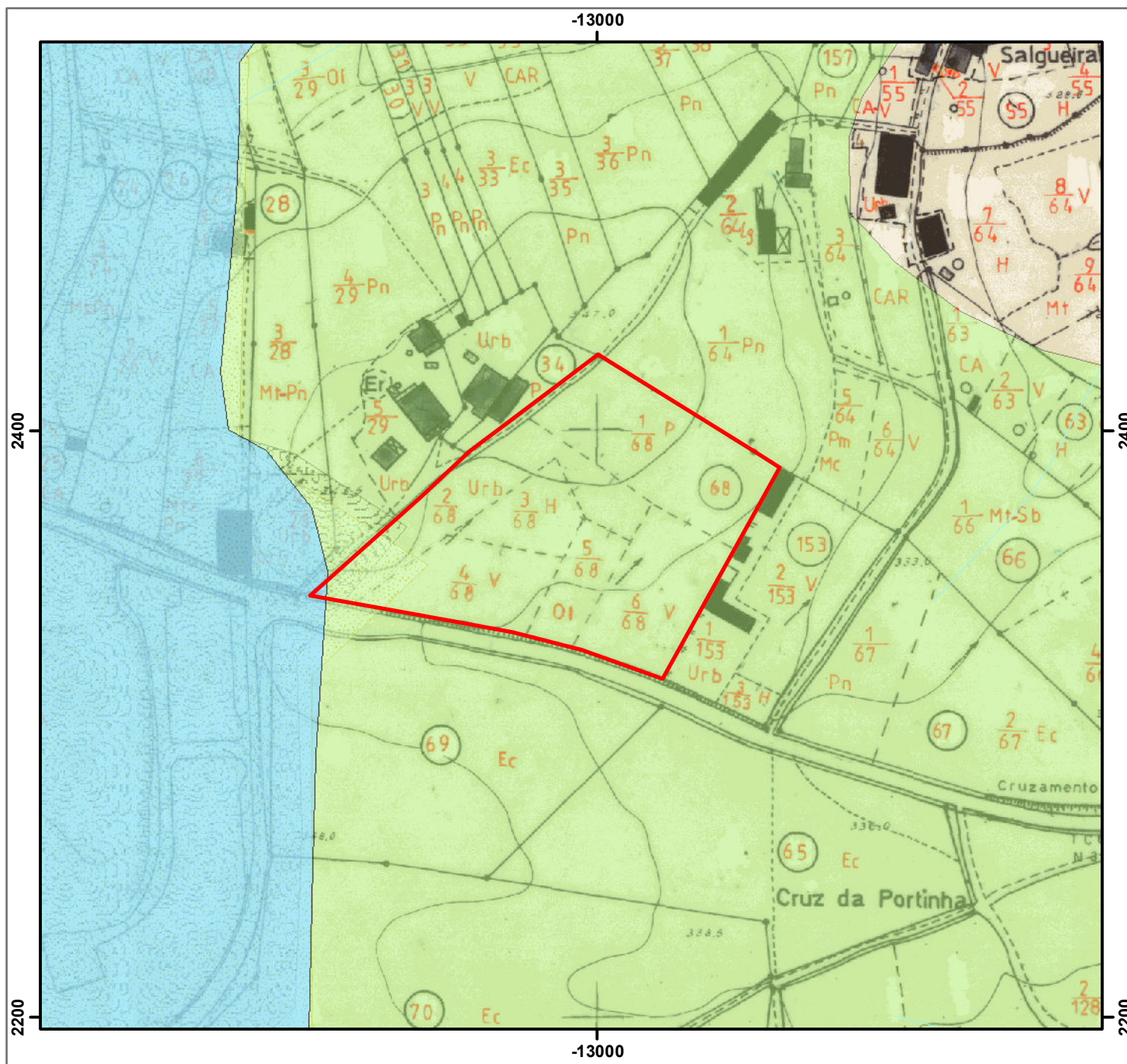
Telefone: 249360150 Fax: 249360169  
Email: geral@cm-ferreiradozezere.pt  
Site: www.cm-ferreiradozezere.pt

Requerente:








Local:

Freguesia:

## PLANTA DE PDM



### Legenda

- |                                                                                                   |                                                                                                     |                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Limite_Terreno |  LinhaAgua       |  Floresta de Produção     |
|  Ribeira        |  Espaços Urbanos |  Perimetro Vila 1/25000   |
|                                                                                                   |                                                                                                     |  Perimetro Da Vila 1/5000 |

Projeção: Transverse Mercator  
Sistemas Coordenadas: Datum 73  
Hayford Gauss IPCC

1:2.000  
Data: 03-06-2013



**PLANO DE URBANIZAÇÃO - ANÁLISE DE SUGESTÕES APRESENTADAS NOS TERMOS DO N.º 2 DO ARTIGO 77º DO DL 380/99, DE 22 DE SETEMBRO**

PROPONENTE	CARACTERIZAÇÃO DA SUGESTÃO	FUNDAMENTAÇÃO DA SUGESTÃO	ANÁLISE DA SUGESTÃO	PROPOSTA DE DECISÃO
Luís Manuel Augusta Macedo	<p>Pretende o interessado que sejam incluídos no perímetro urbano da Vila de Ferreira do Zêzere os terrenos contíguos ao troço Sul da Rua da Misericórdia, bem como o prédio a Sul dessa Rua, n.º 113, da Secção I da Freguesia de Ferreira do Zêzere, de que é proprietário, constante no anexo 6.</p>	<p>A sugestão fundamenta-se em alegada infraestruturização da Rua da Misericórdia, contrariamente, segundo o interessado, às zonas Norte e Este da Vila que integram o perímetro urbano sujeito à presente participação pública.</p>	<p>O troço Sul da Rua da Misericórdia encontra-se servido por rede de abastecimento de água e de saneamento, bem como por redes aéreas de eletricidade e de telecomunicações. No entanto a via em questão é estreita (com cerca de 3,50m de largura média) e não é pavimentada (dispõe apenas de base em tout-venant). Como se pode verificar no ortofotomapa constante no anexo 7, o espaço para onde é sugerida a ampliação do perímetro urbano (situado em floresta de produção, conforme anexo 6), apenas dispõe de uma edificação em construção, cujo proprietário é o munícipe que apresenta a sugestão. Contrariamente ao referido pelo munícipe, a generalidades das áreas a Norte e a Este para onde é prevista a ampliação do perímetro urbano estão infraestruturadas. A justificação para a inclusão dessas áreas no perímetro urbano encontram-se no anexo 10. Tendo em conta a análise efetuada não se encontra fundamentação/justificação suficiente para a reclassificação do solo urbano e rural, do espaço referenciado por este munícipe.</p>	<p>Propõe-se que o espaço sugerido pelo munícipe não seja incluído no perímetro urbano nem na área de intervenção do Plano de Urbanização.</p>
Luzia Maria Rosa da Cruz Cipriano	<p>Pretende a interessada que seja incluído no perímetro urbano da Vila de Ferreira do Zêzere o prédio n.º 68, da Secção I da Freguesia de Ferreira do Zêzere, de que é proprietária, constante no anexo 8.</p>	<p>A sugestão fundamenta-se no facto de na parcela existir uma oficina de serralharia bem como outras edificações, de confrontar com via infraestruturada e de encostar ao perímetro urbano em vigor.</p>	<p>Confirma-se que a parcela em questão, situada em espaço florestal conforme anexo 8, está servida por rede de abastecimento de água, saneamento e redes aéreas elétrica e telefónica, é pavimentada a betuminoso e não tem passeios. A situação de não inclusão do prédio no perímetro urbano da Vila não põe em causa a manutenção da atividade exercida nas respetivas edificações existentes (que se podem ver no ortofotomapa do anexo 9), nem a utilização das mesmas, dado que estão devidamente licenciadas. O facto de a parcela encostar pontualmente ao perímetro urbano em vigor, bem como confrontar com via infraestruturada, não são motivos suficientes para fundamentar/justificar a sua reclassificação do solo rural em urbano.</p>	<p>Propõe-se que o espaço sugerido pelo munícipe não seja incluído no perímetro urbano nem na área de intervenção do Plano de Urbanização.</p>
Luzia Maria Rosa da Cruz Cipriano	<p>Pretende a interessada que seja incluído no perímetro urbano da Vila de Ferreira do Zêzere o prédio n.º 108, da Secção I da Freguesia de Ferreira do Zêzere, de que é proprietária, constante no anexo 4.</p>	<p>A sugestão fundamenta-se no facto de parte da parcela estar incluída no perímetro urbano em vigor, de ter estado na proposta anterior do perímetro urbano do Plano de Urbanização em curso e de ter, alegadamente, algum potencial urbanístico.</p>	<p>A parcela em questão, na área situada fora do perímetro urbano em vigor, está qualificada como área da Reserva Agrícola Nacional e, numa pequena parte, em povoamento disperso. Como se constata no ortofotomapa do anexo 5, dispõe apenas de duas pequenas edificações, a Norte, contíguas ao caminho público. Não se encontram motivos para fundamentar/justificar a reclassificação, deste prédio, de solo rural em solo urbano.</p>	<p>Propõe-se que o espaço sugerido pelo munícipe não seja incluído no perímetro urbano nem na área de intervenção do Plano de Urbanização.</p>

