

Ex.<sup>mo</sup> SenhorCCDR LVT - Comissão de Coordenação e Desenv.  
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Rua Alexandre Herculano, 37

1250-009 LISBOA

**Sua referência**  
S09448-201806-DSOT/DOT  
16.05.05.02.000005.1999**Sua comunicação****Nossa referência**  
OF/132/2018/DAOT/DRAPLVT

---

**ASSUNTO:** Revisão do Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere - Proposta de Revisão do Plano  
Processo PMOT/12/2018/DAOT/DRAPLVT

---

No seguimento do vosso ofício supramencionado e relativo ao assunto identificado em epígrafe, e tendo em conta as temáticas que se prendem com a esfera de competências desta Direção Regional, bem como o disposto no nº 2 do artigo 85º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial), emite-se **parecer desfavorável** à proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere por se considerar que não está totalmente em conformidade com o PROTOVT nem cumpre totalmente o disposto no RJRAN, pelos motivos adiante expostos:

**Conformidade com Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT):**

No que concerne às orientações e diretrizes de carácter territorial para a “Qualificação do Solo Rural” e atendendo ao disposto na proposta de regulamento do plano, verifica-se que não ficaram salvaguardadas as restrições aplicáveis à edificação isolada, em solo rústico, uma vez que não restringe à residência própria e permanente de agricultores nos termos impostos na diretriz 1.2.3 “Qualificação do Solo Rural” das normas específicas do ordenamento do território do PROTOVT.

Assim o art. 43º do regulamento deverá especificar exatamente que a edificabilidade em solo rustico ficará limitada à construção de residência própria e permanente dos agricultores e desde que verificados cumulativamente os requisitos enunciados nessa Diretriz 1.2.3.

Constata-se também que as propostas de regulamento e de ordenamento não salvaguardam a interdição de construção de novas edificações em áreas agrícolas de baixas aluvionares imposta na Diretriz 1.2.2 – “Qualificação do Solo Rural” das Normas Específicas de Ordenamento do Território e na Diretriz 4 da Subunidade Territorial 12b – Médio Tejo Florestal Sul das Normas específicas por unidades Territoriais, ambas do PROTOVT, com as exceções enunciadas na citada Diretriz 1.2.2.

Considera-se anda que o regulamento deveria incluir as seguintes questões:

**Art. 5 – Definições**

Propõe-se a introdução da definição dos conceitos de “agricultor”, “exploração agrícola” e “atividade agrícola”:

- “Agricultor”: a pessoa singular ou coletiva, titular de uma exploração agrícola onde desenvolve uma atividade agrícola de produção de produtos agrícolas primários;
- “Exploração Agrícola”: o conjunto das unidades utilizadas para atividades agrícolas e geridas por um agricultor;
- “Atividade agrícola”: a atividade económica do setor primário, geradora de rendimentos, que tem por fim a produção de bens de origem vegetal, lenhosa ou não lenhosa, ou animal utilizáveis como matérias-primas de diversas industrias ou que chegam ao consumidor sem qualquer transformação, e cujo CAE se inclui num dos códigos 011 a 015, 021 a 023, 031 ou 032”.

Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo

*Espaços Agrícolas de Produção*

**Art. 56º – Uso e Ocupação do Solo**

Na alínea c) do ponto 3 sugere-se que seja condicionado às limitações impostas pelas servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes.

**Art. 57º – Regime de Edificabilidade**

Nos Empreendimentos turísticos isolados, recomenda-se que seja introduzido um limite máximo de impermeabilização de 600 m<sup>2</sup> conforme definido na Portaria nº 162/20011 de 18/04.

Sugere-se ainda, nas alíneas b) e c) do ponto 2, que o afastamento mínimo aplicável a novas pecuárias seja de 500 m relativamente a edificações pré-existentes (habitações, comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva) e a aglomerados urbanos, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa.

**Cumprimento do Regime Jurídico da RAN / Delimitação da RAN**

Tendo em conta o disposto no art. 4º e no nº 3 do art. 12º, ambos do Decreto-Lei nº 73/2009, de 31 de março, na sua atual redação, que aprovou o regime jurídico da RAN, as propostas de exclusões dessa Reserva só poderão ser aceites desde que não ponham em causa a preservação do recurso solo enquanto elemento fundamental para o desenvolvimento sustentável da atividade agrícola, nem a integridade e coerência da RAN enquanto recurso natural contributivo da competitividade dos espaços rurais e de um correto ordenamento do território, e ainda desde que não se destinem a usos compatíveis com a RAN e caso se verifique, pelo menos, um dos seguintes requisitos:

- Existência de edificações legalmente licenciadas ou autorizadas.
- Existência de compromissos urbanísticos válidos (alvarás, títulos ou licenças camarárias legalmente emitidas).
- Existência de carências em termos de habitação, de atividades económicas, de equipamentos ou de infraestruturas.

Assim, emitem-se os seguintes pareceres relativamente às 91 propostas de exclusão da RAN apresentadas:

**Favorável**, pela irrelevância e/ou pequenos acertos de limites: **U27; U46; U48; U54; U56; U58; U66; U73;**

**Favorável** por não apresentar condições de aproveitamento agrícola e por se inserir em perímetro urbano de PMOT em vigor: **U50;**

**Favorável** por se destinar à satisfação de carências em termos de atividades económicas: **U6; U45; U76;**

**Favorável** por se destinar à satisfação de carências em termos de equipamentos: **EQ1; EQ3; EQ4**

**Favorável**, por se tratar de uma área já comprometida pela presença de edificações legalmente licenciadas e/ou existência de compromissos urbanísticos válidos: **U2; U3; U22; U47;**

**Favorável**, por se tratar de uma área adjacente a núcleo legalmente edificado: **U14; U51; U59; U75;**

**Desfavorável**, por incluir mancha com condições de aproveitamento agrícola que interessa preservar: **U1; U4; U5; U10; U11; U12; U13; U20; U21; U26; U28; U32; U36; U38; U40; U52; U60; U67; U69; U77;**

**Desfavorável**, por se tratar de mancha com condições de aproveitamento agrícola que interessa preservar: **U7; U24; U29; U34; U37; U43; U49; U53; U57; U62; U71; U74;**

**Desfavorável**, por a proposta de classificação (rural – estruturas dispersas e lineares / aglomerado rural) não justificar a exclusão por ser compatível com a RAN: **R1; R2; R3; R4; R5; R6; R7;**

**Desfavorável**, por se tratar de mancha com condições de aproveitamento agrícola que interessa preservar. Por não ter ficado provada a legalidade das edificações existentes e/ou existência de compromissos urbanísticos válidos: **U8; U9** (parte central/nascente da mancha); **U15** (a norte da

**Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo**

mancha); **U16** (a sul da mancha); **U17** (a poente da mancha); **U18** (a poente da mancha); **U23** (junto à estrema norte e na parte central a sul do caminho); **U25; U31; U35** (parte da mancha a sul da EM 1078 e parte a poente do caminho que a atravessa no sentido S-N e entre as EM 524 e 1078); **U39; U41** (a norte da mancha); **U42; U61** (a nascente da EM 526); **U63** (na parte central/nascente da mancha); **U64; U68** (parte central a norte da EM 526-1); **U70; U72; U79;**

**Desfavorável**, por promover o seccionamento da mancha cuja integridade interessa preservar e por incluir áreas com condições de aproveitamento agrícola que interessa preservar. por não ter ficado provada a legalidade das edificações existentes e/ou existência de compromissos urbanísticos válidos (a norte da mancha): **U19; U33; U78; U80;**

**Desfavorável**, Por não ter ficado provada a legalidade das impermeabilizações existentes e/ou existência de compromissos urbanísticos válidos. Por promover o seccionamento da mancha cuja integridade interessa preservar: **U44**

**Desfavorável**, por não ter ficado provada a legalidade das edificações existentes e/ou existência de compromissos urbanísticos válidos: **U65;**

**Desfavorável**, por não ter ficado provada a legalidade das edificações e outras inutilizações existentes e/ou existência de compromissos urbanísticos válidos: **U30; U55;**

**Desfavorável** por não ter sido demonstrada a indispensabilidade para a satisfação de carências em termos de equipamentos (cemitério): **EQ2.**

**Cumprimento do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)**

Os solos integrados na RAN encontram-se, na sua maioria, com a qualificação de “espaços agrícolas de Produção”.

As manchas de RAN que se encontram inseridas em “espaços florestais” (união de freguesias Areias e Pias e na freguesia de Belas), em “espaços destinados a outras ocupações” (freguesia Nossa Senhora do Pranto) e “espaços naturais paisagísticos” (união de freguesias Areias e Pias e na freguesia de Chãos) deveriam ser classificados como “espaços agrícolas de Produção” categoria adequada à função e objetivos da RAN.

Analisando as disposições constantes no regulamento e aplicáveis a esses espaços, conjugadas com o relatório do plano e com a planta de ordenamento, conclui-se que a proposta global de plano cumpre as regras e critérios de classificação e de qualificação do solo rústico, bem como as regras e critérios de reclassificação de solo rústico para urbano.

Sem prejuízo do anteriormente referido, mais se informa que esta Direção Regional não tem nada a obstar ao Relatório Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica e à proposta de delimitação da REN.

Cumprimentos,

Elizete Jardim

Diretora Regional

pl