

**ATA DE REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO
REVISÃO DO PDM DE FERREIRA DO ZÉZERE**

DATA: 13 de janeiro de 2020

ASSUNTO: Proposta de Ordenamento – Definição dos Perímetros

PRESENTES: [REDACTED] (CCDR-LVT)

[REDACTED] (CCDR-LVT)

[REDACTED] (CCDR-LVT)

[REDACTED] (Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere)

[REDACTED] (Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere)

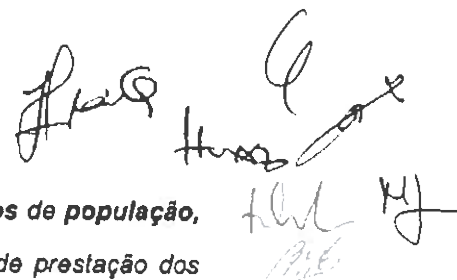
[REDACTED] (Lugar do Plano)

[REDACTED] (Lugar do Plano)

Realizou-se a 13 de janeiro de 2020, nas instalações da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT), a reunião de concertação, na sequência da necessidade de estabilização da delimitação dos perímetros, a qual se apoiou na ponderação previamente enviada à entidade.

A CCDR-LVT deu início aos trabalhos alertando para a importância de a CMFZ apresentar um quadro que sistematize a ponderação ao parecer anteriormente emitido, no sentido de uma maior eficácia da reunião.

Quanto à proposta de definição dos perímetros constantes da Planta de Ordenamento, a CCDR-LVT referiu que, não obstante compreender os argumentos da CMFZ, continua a entender que não se encontra devidamente comprovado o cumprimento cumulativo dos critérios relativos à classificação do solo como urbano constantes no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, em especial quanto às alíneas b) (*Existência de aglomerados de*



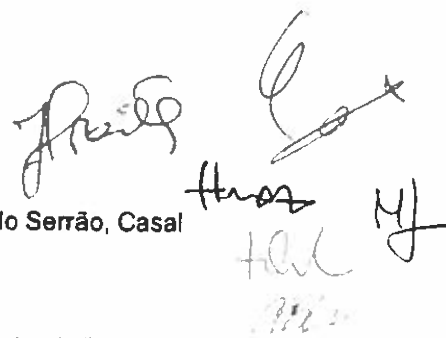
edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação) e c) (Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais)..

Como tal, a entidade reiterou a necessidade de apresentação de uma ficha de caracterização, por aglomerado, que melhor detalhe o cumprimento dos critérios estipulados no diploma supramencionado, ou que assegure a sua concretização num determinado horizonte temporal.

A CCDR-LVT acrescentou também que, no que à metodologia de delimitação dos perímetros diz respeito, na distância longitudinal entre as edificações não se verifica o cumprimento de qualquer critério, ocorrendo critérios discricionários. Contudo, a CMFZ referiu que foram realizados *buffers* de 25 metros às edificações constantes da cartografia de base topográfica.

A título exemplificativo, a CCDR-LVT identificou alguns dos aglomerados que importa serem reavaliados quando à delimitação e cumprimento dos critérios de classificação. Neste âmbito, mencionaram-se os seguintes lugares:

- ▶ Espaços Urbanos de Baixa Densidade: Travessa/Almogadel, Casal de Santa Iria, Cidral, Pinheiros, Valadas, Areias, Matos de Cima, Salgueiral, Bela Vista, Varela, Camil, Frazoeira, Castelo, Salão, Outeiros, Hortas;
- ▶ Espaços Urbanos de Baixa Densidade na área do Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo do Bode: Bairrada/Bairradinha, Castanheira, Maxial,



Pombeira, Casal da Pombeira, Rio Fundeiro, Rio Cimeiro, Vale do Serrão, Casal de Ascenso Antunes;

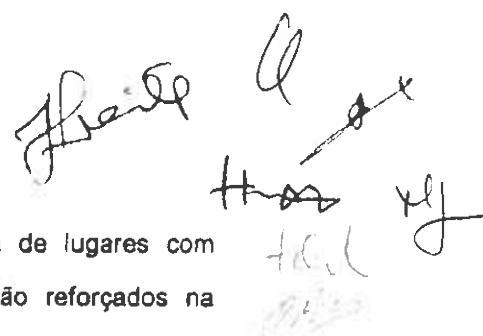
Referiu ainda, exemplificando, a existência de delimitações de aglomerados (AED) com situações que em nada favoreciam a contenção (áreas não edificadas, áreas sem aptidão para edificação ou distâncias excessivas entre edificações), devendo por isso ser revistas.

- Áreas de Edificação Dispersa: Picoinas, Quinta do Telhado, Guardão, Lameiras, Pau Mau, Carril, Casal Fundeiro, Ramal do Beco/Sobreira, Telheiro de Baixo.

Foi ainda questionada a alteração efectuada à delimitação de algumas áreas urbanas as quais apresentam reentrâncias aparentemente desapropriadas, por resultarem de ajustes à delimitação de Reserva Ecológica Nacional (REN) e/ou Reserva Agrícola Nacional (RAN), pelo que se concluiu pela sua reavaliação face à necessária coerência urbana, mesmo que, pontual e justificadamente, possa resultar em necessidade de exclusão destas restrições de utilidade pública.

Adicionalmente foi abordada a definição das categorias de solo da área correspondente ao Plano de Urbanização da vila de Ferreira do Zêzere, sobre a qual a CCDR-LVT questionou se toda a área teria características para ser integrada na categoria de espaços urbanos centrais, recomendando a sua reavaliação. Ambas as entidades concluíram pela necessidade de criação de novas categorias de solo, bem como pela respetiva regulamentação ser remetida para o Plano de Urbanização em vigor.

Posteriormente, também foi mencionada, por parte da CCDR-LVT, a existência de aglomerados rurais com um número inferior a 10 fogos, nomeadamente a Quinta do Tojal, Laranjeira, Janaivo, Menexo, Casal da Rainha. Contudo, de acordo com a CMFZ, todas estas delimitações contêm mais de 10 edificações identificadas como Vivenda/Casa na cartografia de base. Note-se que a CMFZ indicou que a delimitação



dos aglomerados rurais está também associada à salvaguarda de lugares com identidade, detentores de valores de memória, factos que serão reforçados na fundamentação dos perímetros que será desenvolvida.

Seguidamente, a CCDDR-LVT aludiu ainda à delimitação e classificação do Aeródromo. Neste âmbito, a CMFZ referiu já ter reduzido substancialmente a sua área e a sua integração em solo rústico.

Por seu turno, no que respeita à delimitação dos espaços de ocupação turística, a CCDDR-LVT alertou para a não existência de edificações. A CMFZ mencionou que a proposta decorre da sua integração do Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo do Bode, situação a verificar com a APA.

No que respeita aos perímetros urbanos ou rurais na área abrangida por este plano especial de ordenamento, a CCDDR alertou que a sua delimitação deve considerar em primeiro lugar o disposto no RJIGT e no DR 15/2015 em matéria de classificação e qualificação do solo, não podendo contudo esta delimitação estar em desconformidade com os regime de proteção e salvaguarda estabelecidos naquele plano.

Outro dos conteúdos apresentados pela CMFZ foi a situação relativa à localização das áreas de vocação turística, referindo que é sua pretensão que o PDM as admita nas categorias de solo rústico – agrícola e florestal, conferindo, deste modo, maior flexibilidade ao plano, e garantindo, assim, melhores condições de enquadramento para futuros investimentos turísticos. Em resultado, após análise conjunta, a CMFZ decidiu reavaliar, apontando para que esta localização ocupe as áreas nascente e poente do município, coincidindo com os espaços de maior valor natural e paisagístico e em conformidade com o disposto no PROTOVT.

[Handwritten signatures and initials in the top right corner]

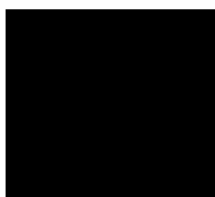
Posteriormente, a CMFZ questionou sobre a necessidade de definição de unidades operativas de planeamento e gestão na Planta de Ordenamento, ao que a CCDR-LVT referiu que se devem definir caso de a CMFZ entender que faz parte da estratégia territorial do município.

Por fim, a CCDR disponibilizou um documento com alguns exemplos sobre as desconformidades detetadas nos perímetros (em anexo)

Refira-se que, atendendo às situações abordadas, a CMFZ irá aferir as delimitações dos perímetros, fundamentando os critérios e metodologia de delimitação, classificação e qualificação atribuída.

Por fim, a CCDR-LVT esclareceu ainda os procedimentos associados à conferência decisória da proposta de delimitação da REN e a informação a disponibilizar para o efeito.

Nada mais havendo a tratar, a reunião foi dada por encerrada.

 *[Handwritten signature]*

(CCDR-LVT)

 _____
(CCDR-LVT)

 _____
 (CCDR-LVT)

REVISÃO DO PDM DE FERREIRA DO ZÉZERE
CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÉZERE

[Handwritten mark]

[Redacted]

[Redacted] (Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere)

[Redacted]

[Redacted] (Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere)

[Handwritten signature]
[Redacted] (Lugar do Plano)

[Handwritten signature]
[Redacted] (Lugar do Plano)