



# Alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere

Relatório da alteração



DEZEMBRO 2023





## ÍNDICE DE TEXTO

<b>1. NOTA INTRODUTÓRIA</b> .....	<b>1</b>
<b>2. ÂMBITO E ENQUADRAMENTO</b> .....	<b>2</b>
2.1 ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO ADMINISTRATIVO .....	2
2.2 FUNDAMENTO DA NECESSIDADE DE ALTERAÇÃO .....	3
2.3 ENQUADRAMENTO LEGAL E TRAMITAÇÃO .....	6
2.4 CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL .....	8
2.4.1 Elementos constituintes da alteração .....	9
2.4.2 Aspectos específicos .....	10
2.4.2.1 Ruído – Classificação acústica .....	10
2.4.2.2 Avaliação Ambiental .....	16
2.4.2.3 Conformidade com Servidões, Planos e Programas de Hierarquia Superior .....	18
<b>3. METODOLOGIA ADOTADA E ALTERAÇÕES EFETUADAS</b> .....	<b>22</b>
3.1 ALTERAÇÕES AO SOLO RÚSTICO .....	26
3.2 ALTERAÇÕES AO SOLO URBANO .....	27
3.2.1 Alterações de atualização e adequação às dinâmicas .....	28
3.2.2 Alterações de adequação em matéria de espaços urbanizáveis analisados .....	31
3.2.2.1 Dinâmicas demográficas e territoriais .....	31
3.2.2.2 Níveis de serviço do território .....	33
3.2.3 Alterações resultantes da ponderação da Discussão Pública .....	34
3.2.4 Articulação da alteração do PU com a revisão do PDM .....	34
3.2.5 Em síntese .....	37
<b>4. PROGRAMAÇÃO E ALTERAÇÕES REGULAMENTARES</b> .....	<b>43</b>
4.1 PROGRAMAÇÃO .....	43
4.2 ALTERAÇÕES REGULAMENTARES .....	44
<b>5. ANEXO COM AS INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES INICIAIS</b> .....	<b>49</b>
<b>6. ANEXO COM QUADRO DE VERIFICAÇÃO DA APLICABILIDADE DO DECRETO-LEI N.º 232/2007 DE 15/06 (AAE)</b> .....	<b>54</b>
<b>7. ANEXO COM LISTAGEM DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS</b> .....	<b>58</b>
<b>8. ANEXO COM MATRIZ DE ANÁLISE</b> .....	<b>71</b>
<b>9. PARECER JURÍDICO COM A FUNDAMENTAÇÃO PARA A CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO</b> .....	<b>81</b>
<b>10. DESENHOS ANEXOS 1, 2 E 3</b> .....	<b>83</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: O Concelho de Ferreira do Zêzere no contexto da CIM Médio Tejo .....	2
Figura 2: Localização da AI do PUFZ no contexto do território municipal .....	3
Figura 3: Comparação das zonas de conflito do PU em vigor com as da alteração .....	13
Figura 4: Identificação e justificação das áreas que foram objeto de alteração da classificação acústica .....	15
Figura 5: Esquema de análise do domínio hídrico .....	20
Figura 6: Localização das áreas a alterar A, B, C, D, H e G .....	29



Figura 7: Localização das áreas a alterar E e F .....	30
Figura 8: Extrato da planta de ordenamento da revisão do PDM.....	36
Figura 9: Esquema da planta de zonamento da alteração do PU .....	36
Figura 10: Estrutura ecológica urbana e respetivas componentes .....	42

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Outros elementos que suportaram a análise .....	22
Quadro 2: Terminologia em vigor e terminologia adotada na alteração.....	26
Quadro 3: Quantificação comparativa da qualificação do solo.....	41

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Variação da População, Edifícios e Alojamentos no concelho e freguesia de Ferreira do Zêzere (%), 2011/2021.....	32
---	----



## 1. NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento corresponde ao Relatório da proposta da **Alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PUFZ)**, alteração essa que, genericamente, decorre da necessidade dos planos municipais de ordenamento do território se adequarem à Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio) e ao novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), através do D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio e respetiva regulamentação (D.R. n.º 15/2015 de 19 de agosto).

Entendeu o município que este procedimento de alteração constituía, também, a oportunidade para, pontualmente, corrigir situações decorrentes da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, bem como, para clarificar alguns dos seus conteúdos regulamentares que têm gerado constrangimentos à gestão urbanística.

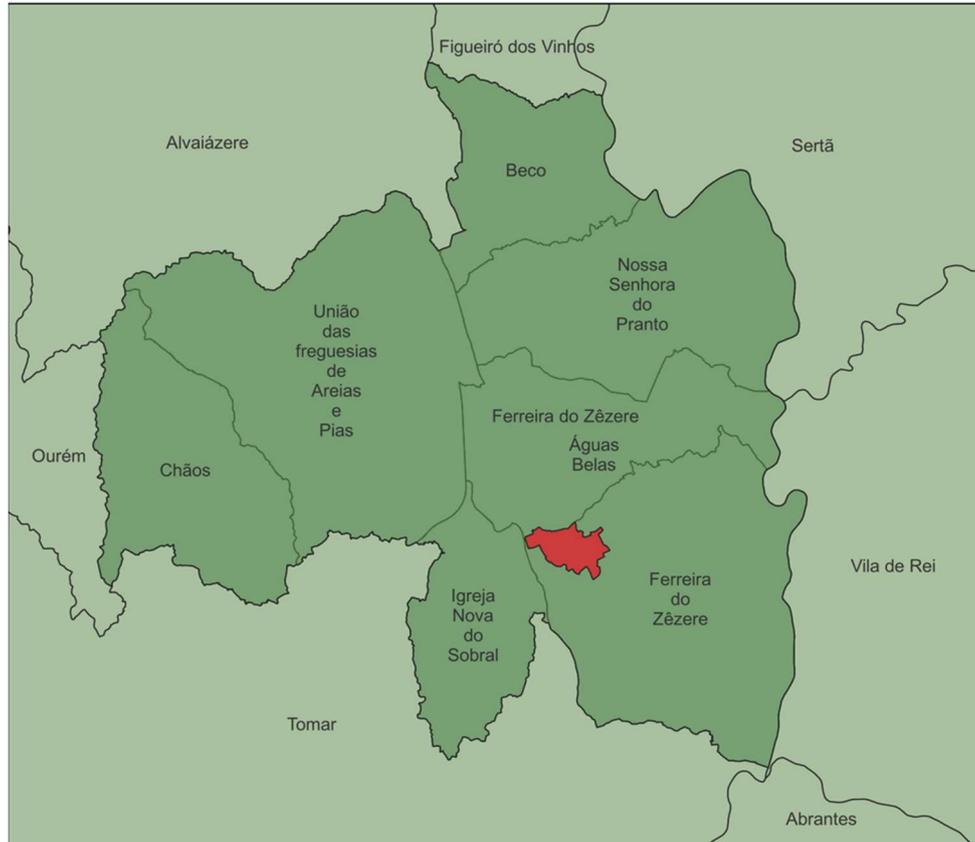
Constam do presente relatório:

- Âmbito e enquadramento da alteração;
- Metodologia adotada;
- Análise e proposta de alteração;
- Programação e Alterações Regulamentares;
- Anexos (peças de desenhadas 1, 2 e 3);
- Anexo – Listagem dos compromissos urbanísticos;
- Anexo - Matriz de análise das áreas.

A presente alteração tem por base cartografia nova remetida para homologação em 01/10/2021. A cartografia já foi objeto de homologação pela DGT, com número de processo e data de Homologação: n.º 5055-2022-02-28, constando dos rótulos dos desenhos os respetivos dados e características.



**Figura 2: Localização da AI do PUFZ no contexto do território municipal**



*Fonte: Figura própria da alteração do PUVFZ, 2023*

## 2.2 FUNDAMENTO DA NECESSIDADE DE ALTERAÇÃO

Tal como referido no ponto anterior, a necessidade desta alteração decorre da publicação da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio) e da publicação do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), através do D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio e respetiva regulamentação (D.R. n.º 15/2015 de 19 de agosto), que introduziram alterações estruturantes no contexto legal em matéria de ordenamento do território.

Face a este novo enquadramento jurídico aplicável aos Instrumentos de Gestão Territorial, torna-se imprescindível dar cumprimento ao artigo 199.º do RJIGT, que estipula a necessidade de os planos municipais, no prazo máximo de cinco anos a contar da entrada em vigor daquele diploma, terem que incluir as novas regras de classificação e qualificação nele previstas, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não



podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.

Acontece que o prazo previsto no artigo 199.º do RJIGT, originariamente estabelecido em 13 de julho de 2020, foi posteriormente suspenso até 9 de janeiro de 2021, por força do segundo Estado de Emergência e foi subseqüentemente prorrogado até 31 de dezembro de 2022, por força do Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março. No passado dia 9 de julho de 2022, entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho que procede à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 81/2020, de 2 de outubro, e 25/2021, de 29 de março. Em concreto, este Decreto-Lei prorroga o prazo estabelecido no RJIGT para incluir nos planos municipais e intermunicipais as regras de classificação e qualificação dos solos, passando a terminar em 31 de dezembro de 2023 (anteriormente fixado até 31 de dezembro de 2022). Estabelece, agora, como prazo intercalar para a realização da primeira reunião da comissão consultiva/conferência procedimental até 31 de outubro de 2022 (anteriormente 31 de março de 2022).

Neste contexto temporal, o procedimento de alteração do PU da Vila De Ferreira do Zêzere foi submetido às entidades para efeitos de conferência procedimental, que se realizou a 3 de novembro de 2022.

O Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere foi aprovado em Assembleia Municipal, pela deliberação de vinte de dezembro de dois mil e treze, publicada pelo Aviso n.º 3047/2014, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 40, de 26 de fevereiro de 2014.

Citando o PU em vigor, este tem como objetivos:

- Incentivar a recuperação do parque edificado ao nível não só arquitetónico, mas também da utilização, contribuindo para a qualificação urbana da sede de concelho, conferindo-lhe condições mais favoráveis para a sua integração em roteiros turísticos;
- 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;
- Definir uma estrutura ecológica visando a criação de espaços mais naturalizados ou de descompressão urbana, configurando uma malha/rede verde na área do plano;
- Posicionar Ferreira do Zêzere nos circuitos turísticos e gastronómicos da região do Centro e do Vale do Tejo.

De salientar que as alterações a introduzir no contexto da presente alteração se prendem, fundamentalmente, com o facto do atual regime ter suprimido a desagregação da qualificação do solo urbano nas categorias operativas de solos urbanizados e solos urbanizáveis, tendo o conceito destes últimos deixado de constar na lei. **Trata-se, pois, de uma alteração com**



**caráter bastante específico e particular, não se pretendendo alterar, no presente contexto, a estratégia de ordenamento e desenvolvimento do território que norteou a elaboração do PU em vigor, respeitando os objetivos citados.** No entanto, para além da adequação do Plano às regras de classificação e qualificação do solo nos termos do RJIGT, pretende-se também introduzir correções pontuais ao zonamento resultantes de incorreções detetadas ou da oportunidade de ajustar o zonamento às necessidades de funcionamento do espaço público e de determinados equipamentos, bem como clarificar algumas normas do plano em vigor.

Essas correções à planta de zonamento enquadram-se na correção de erros e na evolução das condições económicas, sociais e culturais, ao abrigo do artigo 118º do RJIGT. É, também, ao abrigo deste artigo e da ponderação da coerência do uso e ocupação do solo urbano resultante da adequação ao RJIGT que se procede à adequação e ajustamento das categorias de espaço à nova cartografia, refletindo a evolução verificada por via da necessidade e oportunidade de investimento em equipamentos coletivos e por via da dinâmica urbanística e da observação da consolidação da ocupação e vocação do cadastro.

Desta forma, não se tratando de uma revisão do plano, são as situações relacionadas com a adequação do Plano às regras de classificação e qualificação do solo nos termos do RJIGT que constituirão o principal objeto de análise e as que obrigarão a uma fundamentação adequada à luz dos novos critérios de classificação e qualificação do solo, com implicações mais significativas ao nível da planta de zonamento e do regulamento.

De salientar a dinâmica ocorrida na vila desde a entrada em vigor do PU com a concretização de diversos projetos no contexto da mobilidade, infraestruturação, equipamentos e espaços exteriores públicos.

Nos últimos anos verificou-se a intensificação e qualificação da atividade comercial e a procura da vila e do concelho por população que passou a residir, ou a permanecer maiores temporadas, no concelho traduzindo-se numa nova dinâmica de recuperação de edificado existente e na procura de espaços para construção. Esta procura foi impulsionada pela situação pandémica que o País viveu nos últimos dois anos não se encontrando, ainda quantificada, mas sendo de perceção evidente para a Câmara Municipal.

Os aspetos referidos, articulados com o facto desta alteração do PU da Vila de Ferreira do Zêzere ter como suporte uma cartografia nova, justifica a necessidade e oportunidade para ajustar o zonamento à real ocupação do solo.

Quanto aos aspetos relacionados com a correção de erros, omissões e clarificação de normas do regulamento em vigor, a Câmara Municipal entendeu que o procedimento de alteração,



também, se assumia como oportuno para corrigir essas situações detetadas ao longo destes anos de vigência do plano (p.e. questões relacionadas com algumas normas da estrutura ecológica que não estavam devidamente articuladas com o regime da qualificação dos espaços verdes Estrutura Ecológica Municipal).

Importar reforçar a posição de que as correções e adequações a efetuar não significam uma alteração à estratégia e aos objetivos que nortearam a elaboração do PUFZ em 2014, uma vez que apenas correspondem a alterações pontuais por acerto cartográfico, por concretização da ocupação dos espaços e por necessidade de adequação de terminologia e de conformidade com o RJIGT quanto à demonstração do cumprimento dos critérios que conferem ao solo a possibilidade, ou não, de manter o estatuto urbano. Referir, ainda, que o município considera que este instrumento de planeamento continua a ser eficaz e responde às necessidades da gestão urbanística.

### 2.3 ENQUADRAMENTO LEGAL E TRAMITAÇÃO

Conforme já foi referido, o presente documento procura introduzir as alterações ao PU necessárias ao cumprimento de um imperativo legal específico – integração das atuais regras de classificação e qualificação do solo. Entende-se, pois, estar perante um procedimento enquadrável no artigo 118º ao referir *“que os planos municipais são alterados (...) sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos”*, não se tratando, porém, de uma alteração por adaptação por envolver decisões autónomas de planeamento (n.º 2 do artigo 121.º).

O procedimento é o previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 119º do RJIGT, que segue os seguintes trâmites:

- Deliberação de início do procedimento e participação preventiva;
- Envio para conferência procedimental com as entidades que se tenham de pronunciar, sem prejuízo do acompanhamento que o desenvolvimento dos trabalhos possa justificar;
- Discussão pública;
- Aprovação na Assembleia Municipal;
- Publicação.

Dando cumprimento a estes requisitos, a CMFZ deliberou efetuar a Alteração do PU da Vila de Ferreira do Zêzere conforme Aviso n.º 15131 publicado no Diário da República n.º 191, 2ª Série de 30 de setembro de 2020. Posteriormente, devido à caducidade do procedimento, por insuficiência do prazo face a outros procedimentos que se revelaram necessários para permitir o desenvolvimento dos trabalhos, a Câmara Municipal deliberou novo procedimento em março

de 2022, tendo decorrido o respetivo período de consulta pública, cujo extrato do aviso se apresenta de seguida.

**Aviso n.º 9753/2022**

*Sumário:* Participação pública da alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere.

**Participação Pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere**

Bruno José da Graça Gomes, Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, torna público, para os efeitos consignados no n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, em reunião realizada a 23/03/2022, deliberou, por unanimidade:

A caducidade do procedimento de elaboração da Alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere, cuja publicitação do início decorreu pelo Aviso n.º 15131/2020, publicado na 2.ª série do *Diário da República* em 30/09/2020;

Proceder à elaboração de Alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere para:

- Adaptar esse instrumento de planeamento às regras de classificação e de qualificação do solo previstas no Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
- Permitir operações urbanísticas de ampliação em equipamentos da Segurança Social existentes;
- Resolver as situações de conflito entre o espaço público e o espaço verde privado;
- Efetuar pequenos ajustamentos no espaço público, decorrentes da experiência recolhida na execução do Plano;
- Reavaliar os novos equipamentos a instalar na Vila;
- Ponderar a localização do novo cemitério;
- Identificar espaços para habitação social;
- Adequar o Plano de Urbanização ao Plano de Acessibilidades;

Aprovar os termos de referência respetivos;

Dispensar esta alteração de realização de avaliação ambiental estratégica, face aos fundamentos constantes nos termos de referência.

Os termos de referência estão disponíveis no Balcão Único — Urbanismo, desta Câmara Municipal, no horário normal de serviço das 9h00 às 13h00 e das 14h00 às 16h30, de segunda a sexta-feira, e na página da internet da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, no sítio [www.cm-ferreiradozezere.pt](http://www.cm-ferreiradozezere.pt).

As observações ou sugestões a apresentar deverão ser formuladas por escrito e endereçadas ao Presidente da Câmara Municipal ou entregues diretamente no Balcão Único — Urbanismo, num período de 15 dias contados após a publicação deste aviso no *Diário da República*.

Para constar e surtir os devidos efeitos, se torna público que o presente aviso vai ser publicado no *Diário da República*, 2.ª série, depois de outros de igual teor terem sido afixados nos locais de estilo e divulgados em dois jornais locais e num diário de grande expansão nacional, na plataforma colaborativa de gestão territorial e na página da internet desta Câmara Municipal.

29 de abril de 2022. — O Presidente da Câmara, *Bruno José da Graça Gomes*.

A citada deliberação estabeleceu um prazo de 15 dias úteis para formulação de observações e sugestões no âmbito da participação pública preventiva.

Os referidos 15 dias foram contados a partir da publicação do aviso, com início a 13 de maio de 2022, tendo sido apresentadas 5 participações. Estas participações estão identificadas e analisadas nas informações técnicas da Câmara Municipal que se anexam no capítulo 5.

Os termos de referência que estiveram na base da deliberação inicial estabeleceram um prazo para a elaboração técnica da alteração de 6 meses contados a partir da data de publicação do aviso da participação pública em diário da república.

Acontece que, mais uma vez, o prazo se revelou demasiado conciso. Terminada a ponderação da participação pública, em julho de 2022, a proposta de alteração foi concluída em agosto de 2022 permitindo o envio para reunião de conferência procedimental (CP), tendo a referida reunião ocorrido a 3 de novembro de 2022, ou seja, passados 6 meses sobre o aviso publicado que deu início à contagem dos prazos.



A Câmara Municipal deliberou, então, a prorrogação do prazo por mais 180 dias, sendo o mesmo publicitado nas condições enunciadas nos respetivos termos de referência.

## 2.4 CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

O conteúdo documental da presente alteração corresponde aos elementos do plano objeto de alteração e aos elementos necessários para a justificar as alterações.

Quanto ao conteúdo material do PUVFZ, de acordo com o artigo 99º do RJIGT, está o mesmo totalmente assegurado pelos conteúdos do Plano em vigor, mantendo-se válidos na presente alteração, ou seja, o plano de urbanização adotou 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, dispondo nomeadamente, sobre:

Conteúdo material a considerar no PU segundo o RJIGT	Situação perante o procedimento de alteração
a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e naturais a proteger e a informação arqueológica contida no solo e subsolo;	Consta do Plano em vigor e mantém-se, não sendo objeto de alteração.
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;	A conceção geral, os objetivos, o modelo territorial, a rede viária estruturante, os equipamentos, as atividades económicas, os espaços verdes, mantêm-se inalterados em termos de zonamento, verificando-se apenas atualizações no que respeita à concretização de troços viários e de equipamentos, em respeito pelo estabelecido no plano. Apenas ocorrem alterações de pequena escala sem impacto na organização, funcionalidade do solo urbano e sem interferir com condicionantes, conforme explicitado no capítulo das alterações.
c) A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços, industriais e de gestão de resíduos, bem como a identificação das áreas a recuperar, a regenerar ou a reconverter;	
d) A adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal ou no plano diretor intermunicipal, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo, nomeadamente, o traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços-canal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva;	Não há alterações ao perímetro urbano em vigor, nem à organização urbana. Quanto ao dimensionamento de infraestruturas e de equipamentos constam do PU em vigor e mantêm-se.
e) As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação e regeneração urbanas de áreas	Nada é alterado relativamente ao PU em vigor.

Conteúdo material a considerar no PU segundo o RJIGT	Situação perante o procedimento de alteração
urbanas degradadas;	
f) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;	Os indicadores para cada categoria e subcategoria de espaço mantêm-se.
g) A delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão, a estruturação das ações de compensação e redistribuição de benefícios e encargos e a identificação dos sistemas de execução do plano.	A delimitação e os objetivos das UOPG mantêm-se inalterados.

## 2.4.1 Elementos constituintes da alteração

As alterações a introduzir ao PU em vigor por via da adequação ao RJIGT e da alteração de situações pontuais que o Município pretende ver resolvidas implicam, apenas, a alterações à planta de zonamento e ao regulamento do plano.

O facto de município dispor de cartografia nova para a alteração conduziu também à adequação da planta de condicionantes a essa cartografia não se tendo verificado, num primeiro momento, a necessidade de atualizar servidões e restrições de utilidade pública, mas, no decurso dos pareceres emitidos em sede de reunião de conferência procedimental foram introduzidas algumas retificações e atualizações conforme descrito no ponto 2.3.2.3.

Neste sentido, os elementos constantes da alteração são os elementos que constituem o Plano:

- Regulamento;
- Planta de Zonamento (alterada e ajustada à nova cartografia), passando a incluir um desdobramento para contemplar a Classificação Acústica;
- Planta de Condicionantes (atualizada e ajustada à nova cartografia).

Fazem, ainda, parte do conteúdo documental desta alteração do PUFZ os seguintes elementos complementares:

- Relatório da alteração, acompanhado de uma matriz com a análise detalhada de confirmação dos critérios do DR n.º 15/2015 e do seguinte conjunto de peças desenhadas de suporte à decisão:
  - Identificação das áreas analisadas sobre o zonamento em vigor;



- Ocupação do solo sobre as áreas analisadas e compromissos urbanísticos;
- Identificação das áreas analisadas sobre as infraestruturas urbanas e equipamentos.

Na versão final para publicação e depósito constam também os seguintes elementos que acompanham a alteração do Plano: a Ficha de dados estatísticos da alteração ao Plano de Urbanização, o Relatório de concertação e ponderação dos pareceres emitidos pelas entidades que se pronunciaram em sede de Conferência Procedimental e o Relatório de análise e ponderação das participações em sede de Discussão Pública.

## **2.4.2 Aspetos específicos**

### **2.4.2.1 Ruído – Classificação acústica**

No que respeita ao Regulamento Geral do Ruído (RGR) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março e com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 278/2007 de 1 de agosto, verifica-se que o plano em vigor, publicado em 2014, integrou a componente acústica no processo de planeamento, procedendo à classificação de zonas e identificando eventuais conflitos acústicos conforme consta do seu regulamento nos artigos 10º e 13º e anexo 1.

O estudo acústico - Mapa de Ruído consta do conteúdo documental do plano em vigor constituindo um dos elementos que acompanha o plano conforme referido na alínea d) do número 2 do artigo 4º do regulamento do PU. O município considera que desde então não ocorreram factos, nem intervenções que viessem a alterar o ambiente sonoro caracterizado nessa altura, pelo que se mantem e utiliza o estudo acústico na presente alteração ao plano.

Do presente procedimento de alteração não decorrem alterações ao mapa de ruído, procedendo-se, contudo à retificação pontual da classificação acústica em virtude das alterações efetuadas ao zonamento que adiante se especificam, em concreto:

- Área I - espaço e edifício de uma antiga escola devoluta, recuperada para equipamento social, junto à Igreja Matriz, que passa a classificar-se como zona sensível;
- Área II - destinada à ampliação do lar residência da IPSS - CRIFZ, ampliando a zona sensível;
- Área III - espaço contíguo ao campo de futebol destinado a ampliação do equipamento desportivo.



Às anteriores apenas há a acrescentar as alterações decorrentes da adequação cartográfica geral da classificação acústica em virtude dos ajustes no zonamento para adequação à nova cartografia, não alterando os princípios e opções que classificação acústica.

As alterações e ajustes no zonamento justificaram novo cruzamento com as isófonas constantes do mapa de ruído em conformidade com os valores limite de exposição ao ruído ambiente exterior, no entanto não se verificaram novas zonas de conflito para além de uma que incide sobre a Área I, como adiante ser verá.

Decorre do parecer da CCDR LVT que *“tal como referido em pareceres anteriores, a delimitação de zonas sensíveis e mistas deverá constar da Planta de Zonamento, pelo que deverá aproveitar-se o presente procedimento de alteração, conjugado com a necessidade de alteração da classificação de zonas (...), para efetivar esta exigência”*. Respondendo a esta questão, a classificação acústica, deixa de constar como figura anexa ao regulamento e passa a constituir um desdobramento da planta de zonamento à escala do plano, permitindo desta forma a leitura adequada do tema tratado (classificação acústica e identificação das zonas de conflito).

Em virtude das normas do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT) e também da posterior definição, pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, dos critérios de classificação/reclassificação e de qualificação do solo, a alteração do PUVFZ em conformidade com esses diplomas verificou se as alterações efetuadas à qualificação do solo (neste procedimento não ocorrem situações de reclassificação do solo) têm implicações na componente do ambiente sonoro.

Para a ponderação das alterações ao PUVFZ, com base em critérios de qualidade acústica e à sequente demonstração e verificação da sua conformidade com o Regulamento Geral do Ruído (RGR), foram seguidas, com a devida adaptação à tipologia e âmbito do presente procedimento, as orientações constantes do documento produzido pela CCDRLVT em março de 2020, intitulado *“Diretrizes para a integração da componente acústica do ambiente nos processos de alteração de PDM para adaptação ao RJIGT”*.

Uma vez que os critérios de qualidade acústica definidos para o território (classificação de zonas sensíveis e mistas) se reportam aos usos do solo, são então ponderadas as alterações à “Planta de Zonamento - Classificação e Qualificação do Solo” em matéria de componente acústica do ambiente. Quanto à classificação e qualificação do solo a demonstração é feita em capítulo próprio do presente relatório, com recurso a tabela de sistematização da análise apoiada em 3 peças desenhadas anexas ao relatório e parecer jurídico da Dra. Fernanda Paula Oliveira (também anexo ao relatório de fundamentação da alteração).



Tal como referido, o PU em vigor já contempla a classificação acústica em conformidade com o disposto no artigo 6.º do RGR, conjugado com o artigo 3.º do mesmo diploma, em coerência com os critérios gerais definidos no Regulamento do PU ou com critérios específicos associados ao uso de cada espaço.

Este procedimento assenta nas competências cometidas aos municípios pelo RGR, no âmbito do planeamento municipal e da gestão do ruído ambiente (artigos 6.º a 10.º), e tem repercussão no licenciamento municipal (artigo 12.º), esta matéria não se esgota na classificação constante do PU, estando o município obrigado a elaborar Planos de Redução de Ruído para as zonas sensíveis e mistas expostas a níveis de ruído superiores aos legalmente estabelecidos na legislação. O Município ainda não dispõe de planos de redução de ruído para as zonas de conflito identificadas, mas atento a essa fragilidade irá desencadear os procedimentos de elaboração dessa ferramenta essencial como suporte ao licenciamento municipal.

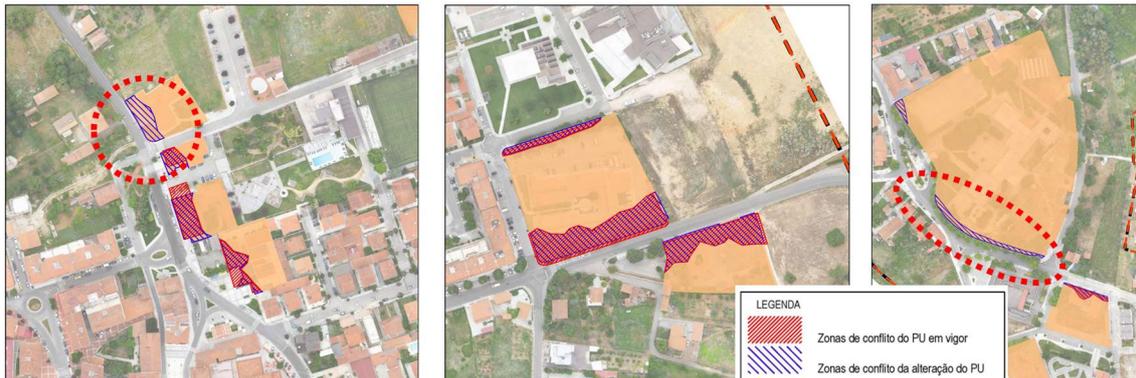
Na generalidade da área de intervenção do PU mantem-se a classificação acústica do PU em vigor, conforme definições constantes do artigo 13º do regulamento que se mantêm, apenas sofrendo ajustes às novas terminologias das categorias de espaço que as integram, sendo exceção 3 zonas descritas adiante. A classificação acústica corresponde a:

- **Zonas sensíveis** que integram os espaços de equipamentos escolares, sociais, de saúde similares a hospitais, culturais, religiosos no que concerne apenas à Igreja Matriz, e ainda aos espaços verdes equipados de lazer e recreio correspondentes ao parque de merendas e ao espaço a poente daquele;
- **Zonas mistas** constituídas pelos espaços afetos aos restantes usos, à exceção das zonas não classificadas;
- As **zonas não classificadas** correspondem ao espaço de atividades económicas e a toda a área afeta à rede viária, incluindo espaços verdes de enquadramento, em rotundas ou outras formas de separação do trânsito, os espaços verdes de enquadramento de espaços habitacionais, ao longo da Av. 13 de Junho / Rua Brigadeiro Lino Valente e ao longo da Rua Manuel António Dias Ferreira

Na figura seguinte evidenciam-se os acertos efetuados que geraram alterações às zonas de conflito sem prejuízo dos ajustes cartográficos praticamente impercetíveis como no caso da figura do meio. Na primeira imagem e na terceira as alterações resultaram da adequação ao uso atual. No primeiro caso por entrada em funcionamento de atividades sociais num edifício que estava devoluto à data de PU em vigor e cujo uso atual justificou a alteração de

classificação. No caso da terceira figura resultou da correção do limite do equipamento de ensino que no PU em vigor não está corretamente marcado.

**Figura 3: Comparação das zonas de conflito do PU em vigor com as da alteração**



*Fonte: Figura própria da alteração do PUVFZ, 2023*

Assim, no que respeita às implicações da alteração ao PUVFZ em matéria de qualificação, verifica-se que são de âmbito muito restrito e, no essencial, não implicam alterações à classificação acústica com exceção das três zonas já referenciadas e que de seguida se identificam e justificam, ficando o município obrigado a elaborar o plano de redução de ruído para as zonas onde foram identificados conflitos:

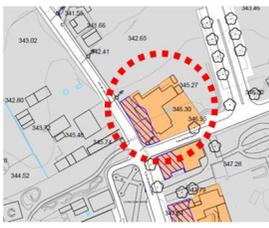
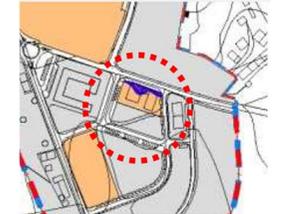
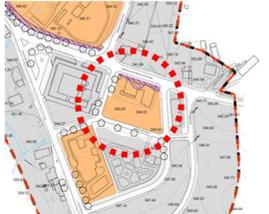
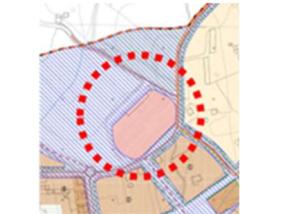
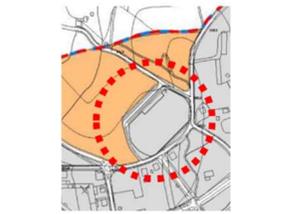
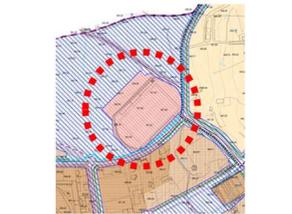
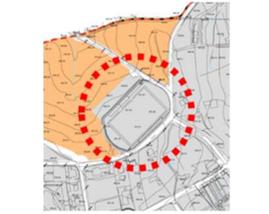
Importa apenas justificar que a alteração à qualificação da área de análise com o n.º 12 nos desenhos anexos ao relatório, não se traduziu em alteração da classificação acústica uma vez que é entendimento do município que o equipamento em causa não sendo similar a hospitais, por se tratar de uma unidade privada de prestação de serviços de saúde que apenas presta consultas e exames médicos durante o período diurno não justifica a aplicação das exigências relativas aos níveis sonoros das zonas sensíveis sendo compatível com a manutenção da classificação como zona mista. Trata-se de um espaço de atendimento para consultas e exames clínicos, sem estadia e pernoite de doentes, cujas instalações atuais localizadas no centro da vila, vão ser transferidas para esta localização mais periférica, a instalar num edifício novo de implantação recuada em relação à via e com projeto/construção mais adequado em matéria de qualidade do ambiente sonoro, representando por si só uma melhoria em relação à situação existente.



Para aferir a atual conformidade do espaço com os valores limite de exposição e a previsão da conformidade da proposta tendo em conta a eventual alteração dos critérios de qualidade acústica, a Câmara Municipal utilizou os dados provenientes do Mapa de Ruído do Plano em vigor que se mantem atual, verificando-se que as áreas de conflito já identificadas no PU em vigor se mantêm, surgindo apenas a identificação de uma nova situação de conflito que decorre da alteração de qualificação e classificação acústica da área I, justificada no quadro anterior.

Segundo as diretrizes, dos processos de alteração não devem resultar novas zonas de conflito, porém, tal acontece na alteração da classificação acústica na área I, mas a situação decorre o aproveitamento de um edifício público que passou a ter uma utilização com valências que justificam uma maior exigência ao nível do ambiente sonoro. Sendo um projeto recente acautela os requisitos acústicos exigíveis ao nível do licenciamento e o espaço público contíguo foi também objeto de intervenção adotando mediadas de acalmia de tráfego. Assume-se como uma zona a contemplar nos planos de redução de ruído.

Figura 4: Identificação e justificação das áreas que foram objeto de alteração da classificação acústica

Classificação/ qualificação do solo no PU em vigor	Classificação acústica no PU em vigor	Classificação/ qualificação do solo na alteração do PU	Classificação acústica na alteração do PU	Justificação
				<p><b>Área I</b></p> <p>Área que no PU em vigor estava qualificada como residencial correspondendo a um espaço e edifício público que estava há muitos anos devoluto e que foi recuperado para equipamento social. Local de permanência de crianças e idosos justificou a alteração de qualificação do solo para espaço de uso especial – equipamentos. Entendeu-se que a classificação acústica também devia ser alterada de zona mista para sensível aumentando as exigências ao nível do ambiente sonoro. Desta alteração resultou a identificação de conflitos acústico. Porém trata-se de uma situação existente, pelo que será essencial que a Câmara prossiga com a elaboração do plano de redução de ruído.</p>
				<p><b>Área II</b></p> <p>Área que no PU em vigor estava qualificada como espaço verde correspondendo a uma área contígua ao lar do CRIFZ que necessita de ser ampliado o que justificou a alteração de qualificação do solo para espaço de uso especial – equipamentos. Entendeu-se que a classificação acústica também devia ser alterada de zona mista para sensível aumentando as exigências ao nível do ambiente sonoro. Esta alteração não gerou qualquer conflito acústico.</p>
				<p><b>Área III</b></p> <p>Área que no PU em vigor correspondia a uma zona de parque de estacionamento e parque de lazer foi alterada para passar a integrar a subcategoria de espaço de equipamento para ampliação do equipamento desportivo. É uma das alterações de qualificação que também consta dos termos de referência do PU justificando que passe de área não classificada para área classificada como zona mista, implicando. Uma ligeira correção aos limites da zona sensível contígua, que reduz ligeiramente a favor da zona mista, sem que daí tenha resultado qualquer conflito.</p>



#### 2.4.2.2 Avaliação Ambiental

O PUFZ em vigor foi sujeito a Avaliação Ambiental nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e do Regime Jurídico de Avaliação Ambiental de Planos e Programas.

A alteração proposta não consubstancia novas abordagens ao território, não altera o modelo de ordenamento, uso e ocupação do solo ou o modelo estratégico de desenvolvimento definidos no PU em vigor, nem implica alterações a regras urbanísticas, com exceção da clarificação de incongruências detetadas pela gestão urbanística.

Nenhuma das alterações se destina a reclassificar solo rústico em solo urbano, mas sim à necessidade de adequação ao RJIGT e à classificação e qualificação do espaço em conformidade com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, mantendo as regras de uso e ocupação do solo.

No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos planos territoriais importa ter em conta o n.º 1 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que determina que *“as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”*.

O citado artigo utiliza conceitos indeterminados como *“pequenas alterações aos planos territoriais”* e *“suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”*, cabendo a tarefa de concretização dos mesmos à entidade responsável pela alteração, a qual pode solicitar pareceres às entidades com responsabilidades ambientais específicas às quais possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (artigo 120.º, n.º 2).

Atendendo ao âmbito da alteração anteriormente descrito e justificado fácil é concluir que a alteração a introduzir no Plano não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que não comporta alteração do quadro substantivo das intervenções propostas.

Estando em causa alterações que, pela sua natureza, não são suscetíveis de comportar efeitos ambientais significativos, importa caracterizá-las tendo em conta os critérios enunciados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

Os critérios que determinam a probabilidade de efeitos significativos no ambiente são os seguintes:



**A. Caraterísticas da alteração do plano tendo em conta:**

- a) Grau em que a alteração ao plano estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;
- b) Grau em que a alteração ao plano influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;
- c) Pertinência da alteração ao plano para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;
- d) Problemas ambientais pertinentes para a alteração do plano;
- e) Pertinência da alteração do plano para a implementação da legislação em matéria ambiental.

**B. Caraterísticas dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta:**

- a) Probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos;
- b) Natureza cumulativa dos efeitos;
- c) Natureza transfronteiriça dos efeitos;
- d) Riscos para a saúde humana e para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
- e) Dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;
- f) Valor e vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:
  - i. Caraterísticas naturais específicas ou património cultural;
  - ii. Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;
  - iii. Utilização intensiva do solo;
- g) Efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

Em termos de caraterização da natureza das alterações em questão e das áreas de intervenção envolvidas, está-se perante uma alteração ao Plano de Urbanização da Vila de



Ferreira do Zêzere que não é suscetível de produzir efeitos ambientais significativos, tendo presentes os citados critérios.

Em relação aos critérios constantes do ponto A e atinentes às características do Plano, verifica-se que a alteração do Plano não vai alterar as condições de realização de projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos. Tratando-se substancialmente de uma alteração do regime aplicável no espaço urbano da Vila, para conferir enquadramento legal ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere e responder às necessidades prementes dos munícipes, conforme anteriormente referido, não são suscetíveis de afetação dos escritores relativos às considerações ambientais.

Não se verifica, também, a probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos, riscos para a saúde humana e para o ambiente, pelas mesmas razões. Não estão em causa, por isso, na alteração, características naturais específicas ou de património cultural ou áreas/paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional, que possam ser prejudicadas.

Afigura-se, igualmente, que a alteração pretendida, porque circunscrita às situações efetivamente existentes no território, não põe em causa as normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental, nem uma utilização intensiva do solo, aspetos relativos às características dos impactes e da área suscetível de ser afetada.

A presente fundamentação é complementada pelo quadro integrado no ponto 6 do relatório.

Assim, ponderados os vários aspetos em presença, considera-se que não se está na presença de alterações que, atentos os critérios relativos à determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, sejam suscetíveis de se dar por verificados no caso presente.

Face à análise efetuada, a alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere não é suscetível de comportar efeitos ambientais significativos, razão pela qual pode ser dispensada de avaliação ambiental nos termos do artigo 120.º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

#### **2.4.2.3 Conformidade com Servidões, Planos e Programas de Hierarquia Superior**

As alterações efetuadas ao zonamento não colidem com servidões administrativas e restrições de utilidade pública, não tendo havido qualquer alteração ao tipo de condicionantes constantes do PU em vigor.



Em matéria de servidões e restrições de utilidade pública, apenas foram efetuados os seguintes acertos e atualizações solicitados pelas entidades

- Cadastro geográfico das infraestruturas dos subsistemas de abastecimento e saneamento de serviço público da responsabilidade das Águas do Vale do Tejo S.A. (AdVT) conforme cadastro fornecido pela entidade;
- Referência à ER 348, por indicação do Instituto da Mobilidade e dos Transportes, IP (IMT);
- Domínio hídrico – adequação à nova cartografia homologada e confronto com a carta militar, por indicação da Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARHTO);

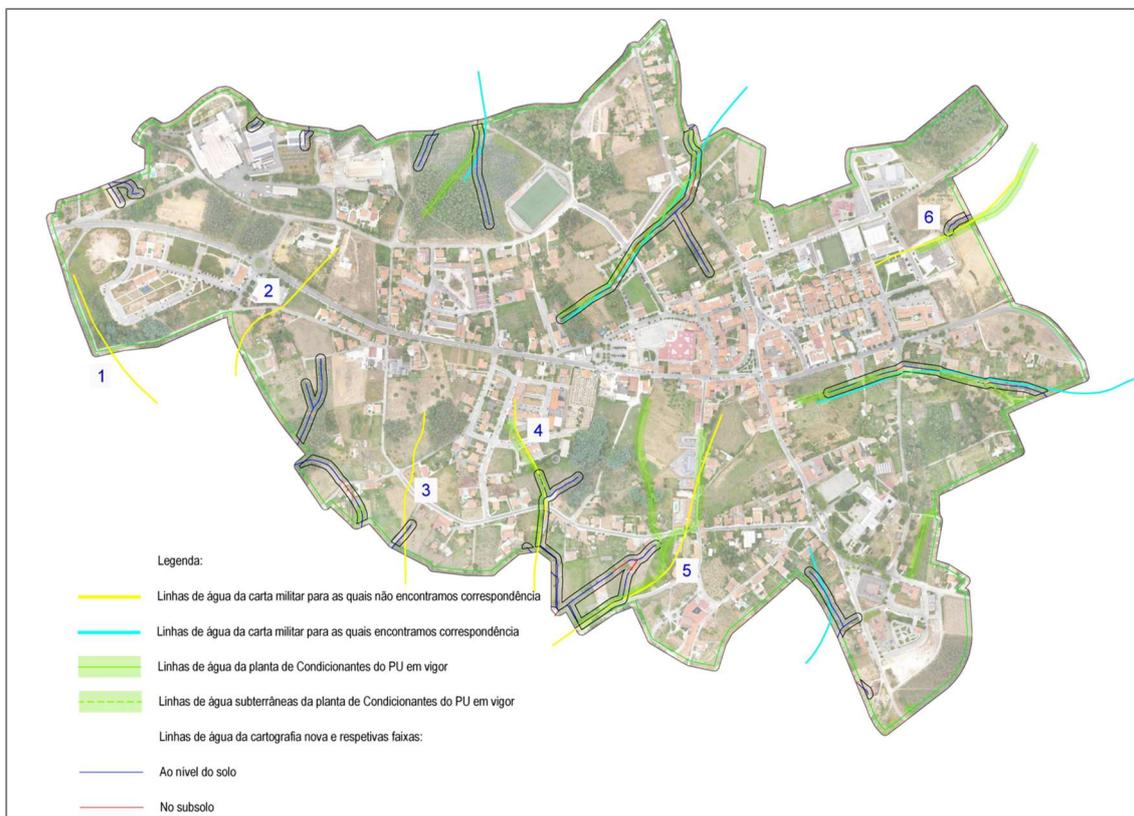
A adequação do Domínio Público Hídrico à nova cartografia de base, implicou a necessidade de proceder a ajustes ao zonamento em virtude da delimitação de algumas subcategorias de espaços verdes estar associada a linhas de água cujo traçado está, de alguma forma, diferente do que constava na cartografia de base utilizada no PU em vigor.

Para a verificação das linhas de água a considerar como domínio hídrico foi utilizada a cartografia de base homologada para a alteração do PU (desta cartografia assinalam-se as linhas azuis escuras representadas na figura que são as que correspondem a linhas visíveis e a vermelho constam os troços no subsolo), que apresenta algumas diferenças relativamente à que serviu de base ao PU em vigor (as linhas de água com a respetiva servidão de 10 m para cada lado representadas na cartografia do PU em vigor são as que constam na figura com a verde).

No confronto com a carta militar disponível na Câmara Municipal consegue-se encontrar uma relação direta com a cartografia nova nos troços representados a azul claro na figura 5, tendo os troços representados a amarelo sido objeto de uma verificação no local face à ausência de representação na cartografia de base homologada, ou seja, as situações identificadas com os números 1 a 6 na figura.

Os troços com os n.ºs 1 a 3, não existem na cartografia de base e não é observada no local qualquer depressão no terreno ao longo do traçado representado na carta militar. As ruas próximas (Rua Vasco da Gama e Rua da Fonte da Prata) têm rede de drenagem pluvial que recolhe, entre outras, águas provenientes das áreas envolventes aos troços analisados. Face à ausência cartográfica e à inexistência no local considera-se que não deve ser representado domínio hídrico associado a estes troços da carta militar.

Figura 5: Esquema de análise do domínio hídrico



Fonte: Figura própria da alteração do PUVFZ, 2023

Quanto ao troço n.º 4, as águas desta linha foram canalizadas para a rede pluvial das obras de urbanização de loteamento urbano que abrange todo esse troço. Esta situação já estava representada na planta de condicionantes do PU em vigor como linha de água subterrânea e assim se manterá.

No que respeita ao troço com o n.º 5, as águas desta linha foram canalizadas para a rede pluvial das Ruas Maria Vasques e da Fonte da Prata. A sul da Rua da Fonte da Prata não existe qualquer depressão no terreno. Esta situação já estava representada na planta de condicionantes do PU em vigor como linha de água subterrânea e assim se manterá, apenas com os acertos necessários para assegurar a continuidade com a linha de água visível na cartografia de base.

O troço com o n.º 6, feita a verificação no terreno, só apresenta características para ser representado como linha de água onde consta na cartografia de base homologada.



Em matéria de Reserva Agrícola e de Reserva Ecológica não ocorre qualquer alteração na área de intervenção do PU.

Quando à compatibilidade com Planos e Programas de Hierarquia Superior em vigor as alterações efetuadas em nada alteram a conformidade do PU já verificada no âmbito da sua elaboração.

Importa apenas fazer referência ao facto da Revisão do PDM de Ferreira do Zêzere se encontrar em fase final do procedimento o que implicará a compatibilização das propostas do PDM com a presente alteração do PU uma vez que este irá prevalecer sobre as disposições do PDM conforme adiante exposto no ponto 3.2.3.

### 3. METODOLOGIA ADOTADA E ALTERAÇÕES EFETUADAS

A definição de critérios e a metodologia adotada teve por base observação local e reuniões técnicas onde se coligiu e analisou a informação necessária ao desenvolvimento do trabalho e sistematizaram os objetivos de adequação do PU, tomando também em consideração a experiência adquirida em outros processos com moldes semelhantes ao do presente procedimento.

Como informação de base considerada, além do conhecimento e observação local e dos conceitos e critérios constantes do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto destacam-se os elementos constantes do quadro seguinte.

**Quadro 1: Outros elementos que suportaram a análise**

Tema	Tipo de informação
Cartografia de base que dá cumprimento aos requisitos da legislação em vigor	Cartografia com homologação em fase final Ortofotomapa
Versão final do Plano de Urbanização em vigor	Fornecida em 20/04/2021
Compromissos urbanísticos válidos	Listagem e localização dos compromissos urbanísticos
Dados sobre o nível de infraestruturização dos espaços urbanizáveis	Planta da infraestruturização da vila e projetos recentes de rede viária
Dados sobre os investimentos efetuados na vila desde que o PU entrou em vigor (espaço público, infraestruturização e equipamentos)	Relativamente aos investimentos efetuados na Vila ao nível do espaço público, infraestruturização e equipamentos, desde que o PU entrou em vigor, foram analisados os dados referentes a várias empreitadas, já executadas.
Dados recentes que contribuem para a avaliação da dinâmica urbanística e populacional da vila	Observação local, compromissos urbanísticos e dados dos censos
Listagem de lapsos e incongruências que a CMFZ detetou, desde que o PU entrou em vigor e cuja correção tem cabimento neste procedimento.	Questões pontuais e algumas dificuldades em implementar a regulamentação constante do PU ao nível da Estrutura Ecológica, em sede de gestão urbanística nas fronteiras entre o espaço público e os espaços verdes privados, incompatibilidade de algumas normas da EE com os espaços verdes e parâmetro dos espaços verdes de enquadramento que inviabiliza a implantação de estacionamento ao longo de determinadas vias.
Elementos disponíveis em matéria de servidões administrativas e restrições de utilidade pública necessários à atualização da planta de condicionantes.	Não se verificou a necessidade de atualização, apenas adequação à cartografia nova
Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil, versão mais atualizada em relação à que foi utilizada para o PU em vigor.	Não tem implicações na alteração ao PU
Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios versão mais atualizada em relação à que foi utilizada para o PU em vigor.	Não tem implicações na alteração ao PU

Tema	Tipo de informação
Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas	Não tem implicações na alteração ao PU
Estratégia Local de Habitação	Em curso
Informação relativa à tramitação inicial do procedimento de alteração do PU	Termos de referência Fundamentação de dispensa de AAE Avisos do início do procedimento e abertura do período de participação preventiva Análise das participações apresentadas pelos munícipes em sede de participação preventiva.

Como as alterações associadas a acertos por via da nova cartografia ou de dinâmicas ocorridas não exigem uma metodologia elaborada, decorrendo naturalmente do uso atual do solo, da atualização dos compromissos e de cartografia, é a questão da adequação ao RJIGT, no que à qualificação do solo respeita, que exige uma maior e mais sistemática análise.

O Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias de solo rústico e de solo urbano a adotar em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

No caso do PUFZ existe a particularidade da sua área de intervenção abranger não só o perímetro urbano, mas também uma pequena área a nordeste classificada como solo rural, agora rústico.

Como ponto de partida para a análise importa:

- Ter presente que os solos em análise integram a Vila de Ferreira do Zêzere que é o aglomerado sede do Concelho e polarizador de todo o território no que respeita aos principais equipamentos, comércio e serviços.
- Não esquecer que este solo urbano foi objeto de programação e estruturação do espaço através de um instrumento de planeamento que está eficaz desde 2014 (o próprio PU agora objeto de adequação) e que tem desempenhado um importante papel na gestão desse espaço.
- Reconhecer que o município tem norteado os seus investimentos e assumido compromissos de desenvolvimento e infraestruturação do espaço à luz da implementação deste plano no sentido de concretizara a organização espacial nele plasmada.



- Ter consciência que o modelo territorial do PU em vigor não conduziu à afetação excessiva de territórios ao estatuto de solo urbano, limitando-se a estruturar uma ocupação predefinida e a conte-la nos seus limites em prol da coerência do espaço e da rentabilização das infraestruturas.
- Ter noção da verdadeira dimensão da vila e dos espaços que estão a ser analisados, pois em toda a sua extensão qualquer funcionalidade urbana é facilmente alcançável a pé em 15m.
- Reconhecer a evidência que é um aglomerado bem dotado e qualificado ao nível das funções urbanas, equipamentos, espaço público, rede viárias, estacionamento e infraestruturas.
- Reconhecer a necessidade e expectativas de potenciar as vantagens expressas para fixar população jovem e criar oportunidades de fixação de atividades económicas promovendo a oferta de emprego.
- Ter presente que a revisão do PDM, na sua estratégia municipal e ordenamento, reconhece todo este perímetro como solo urbano qualificando-o, na generalidade, como espaço central onde se inserem diversos espaços de uso especial - equipamentos.

Face ao exposto, e sem prejuízo da análise de cada uma das áreas individualmente, facilmente se depreende que o atual modelo previsto no PU assegura a estruturação e o desenvolvimento de um ecossistema urbano equilibrado, em processo de consolidação, que não deve ser posto em causa, e que por si só justifica a plenitude do estatuto urbano dos solos abrangidos.

A análise, para cada uma dessas áreas, previamente delimitadas e numeradas sobre a atual planta de zonamento (ver Anexo 1), tem como fim assegurar uma proposta de solo urbano que associe o uso à morfologia de ocupação (que depois se desagregará em função da centralidade dos espaços e dos usos), o que de alguma forma, e em parte, já é globalmente assegurado no PU em vigor, considerando:

- Espaços urbanos consolidados;
- Espaços urbanos a consolidar;
- Espaços urbanos a estruturar.

As áreas que não cumprissem os critérios analisados, deveriam ser requalificadas, no todo ou em parte, como solo rústico com a qualificação que se entender mais adequada, situação que não ocorre no perímetro urbano da Vila em vigor, como se poderá observar nos conteúdos do

presente processo, acrescentando o facto da revisão do PDM, também, reconhecer, e ter fundamentado, a classificação do mesmo solo como urbano.

Os espaços urbanos de maiores dimensões que não foram ocupados ou não têm qualquer compromisso, seriam os que poderiam requer maior necessidade de fundamentação uma vez que, em matéria de classificação do solo, o n.º 3 do mesmo artigo 7º do referido decreto regulamentar, identifica os critérios que os espaços devem observar, cumulativamente, para que possam assumir o estatuto de solo urbano:

- a. ***Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;***
- b. ***Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;***
- c. ***Existência de infraestruturas urbanas e de prestação de 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;***
- d. ***Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;***
- e. ***Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.***

De acordo com o RJIGT, os solos que não reúnam cumulativamente estes requisitos, e aos quais o modelo pretendesse conferir carácter edificável, teriam que estar ancorados numa estratégia sólida e integrar a programação do solo no prazo de vigência do PU. No caso do PU de Ferreira do Zêzere entende-se, face à dimensão e localização das áreas analisadas que esta não será uma premissa necessária, tanto mais que, tal como referido, a revisão do PDM já fundamentou o cumprimento dos requisitos ao classificar toda a área como solo urbano, na generalidade, como espaço central. Nos desenhos anexos 1, 2 e 3 estão identificadas e numeradas as áreas objeto de análise individualizada e que correspondem aos espaços urbanizáveis.

Quanto à adequação da terminologia do Solo urbano ao Decreto Regulamentar n.º 15/2015 considera-se a seguinte base de análise e correspondência genérica.

**Quadro 2: Terminologia em vigor e terminologia adotada na alteração**

Classe	PU em vigor	Alteração
Solo urbanizado	Espaços centrais	Espaços centrais
	Espaços residenciais existentes (tipos I e II): Consolidados A consolidar	Espaços habitacionais (tipos I e II): Consolidados A consolidar
	Espaços de uso especial existentes De equipamentos De turismo	Espaços de uso especial consolidados: De equipamentos Turísticos De infraestruturas estruturantes
	Espaços de atividades económicas	Espaços de atividades económicas
	Espaços verdes existentes: De enquadramento Equipados	Espaços verdes: De enquadramento Equipados de recreio e lazer
Solo urbanizável (destino/alteração proposta)	Espaços residenciais propostos: De média densidade De baixa densidade	Passam a integrar os espaços habitacionais e consoante a sua situação adotam a seguinte terminologia: consolidados, a consolidar ou a estruturar
	Espaços de uso especial proposto: Para equipamentos	Passam a integrar os espaços de uso especial consolidados ou, caso se justifique, são desagregados em: consolidados, a consolidar ou a estruturar
	Espaços verdes propostos: De proteção Para enquadramento De recreio e lazer	Os espaços verdes passam a ser uma categoria única juntamente com os existentes, desagregando-se em: De proteção De enquadramento Equipados de recreio e lazer

### 3.1 ALTERAÇÕES AO SOLO RÚSTICO

Começando pela questão do solo rústico, a categoria definida no PUFZ de “*Espaço de Equipamento compatível com o solo rural*” encontra acolhimento na alínea f) do n.º 1 do artigo 17º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto que no contexto da qualificação do solo rústico contempla nas Outras categorias do solo rústico os “Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e ocupações”. Neste sentido considera-se que para o espaço classificado como Solo Rústico do PUFZ a qualificação de “Espaço destinado a equipamento” está adequada.

O referido espaço destina-se à construção de um novo cemitério, tal como previsto no PU em vigor, e está devidamente contextualizado na AAE do PUFZ. A intenção e necessidade de construção do cemitério mantem-se, mas a oportunidade de aquisição dos terrenos conduziu à deslocação da implantação do cemitério para outro terreno na mesma zona, mas a norte da

estrada, em vez de ser a sul, em área com dimensão semelhante. Esta é uma das alterações que o Município pretende efetuar para além da adequação ao RJGT.

Para o efeito:

- Foi verificada a compatibilidade com o PDM em vigor, concluindo-se que não trás alterações à abordagem estratégica, uma vez que o PU em vigor já assume que altera o PDM para este efeito, princípio esse, que se mantém válido (conforme regulamento do PU);
- Foi verificada a compatibilidade com a revisão do PDM, ficando a Câmara de assegurar que esta alteração de limite e a mudança de localização em matéria de classificação e qualificação do solo será contemplada;
- Foi verificada a conformidade com condicionantes concluindo-se que não vai afetar áreas de RAN, nem REN, nem Domínio Público Hídrico, nem interfere com a Proteção das Florestas contra incêndios. Foram verificados os seguintes temas:

PDM em vigor:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Planta de Ordenamento: Floresta de Produção</li><li>• RAN: Não aplicável</li><li>• REN: Não aplicável</li></ul>
Proposta PDM: [em elaboração]	<ul style="list-style-type: none"><li>• Planta de Ordenamento: Espaço Florestal de produção</li><li>• RAN: Não aplicável</li><li>• REN: Não aplicável</li><li>• Territórios Florestais: [cos 2018] Floresta de Pinheiro Bravo</li><li>• Carta de Perigosidade: [PMDFCI] Nível - Muito Baixo</li></ul>

Considera-se que a alteração no solo rústico não se traduz em aumento da área de intervenção do PU, nem altera o perímetro urbano, apenas introduz uma alteração à configuração da área de intervenção sem alterar a estratégia e o modelo territorial e sem interferir com condicionantes.

### 3.2 ALTERAÇÕES AO SOLO URBANO

No que respeita ao solo urbano, o n.º 2 do artigo 7º do Decreto Regulamentar estabelece que o solo urbano compreende:

- O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;
- Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.



Uma vez que o conceito de espaço urbanizável, ou a urbanizar deixa de ter enquadramento no RJIGT, é sobre o grau de concretização da ocupação do solo, do compromisso e da infraestruturização que sobre ele recai, que é efetuada a análise dos solos para verificar se cumprem os critérios que lhe possam conferir o estatuto de solo urbano, ou seja, de solo com características para a urbanização e edificação. Embora a análise sistemática incida nos “solos urbanizáveis”, foi feita uma bordagem mais alargada no âmbito da atualização cartográfica estendendo-se àqueles que, embora já classificados como urbanizados justifiquem uma adequação tipológica face ao seu grau de consolidação e de correta articulação com a estrutura urbana que, neste caso, se pretende manter e consolidar sem alterar o modelo e a estratégia territoriais.

### 3.2.1 Alterações de atualização e adequação às dinâmicas

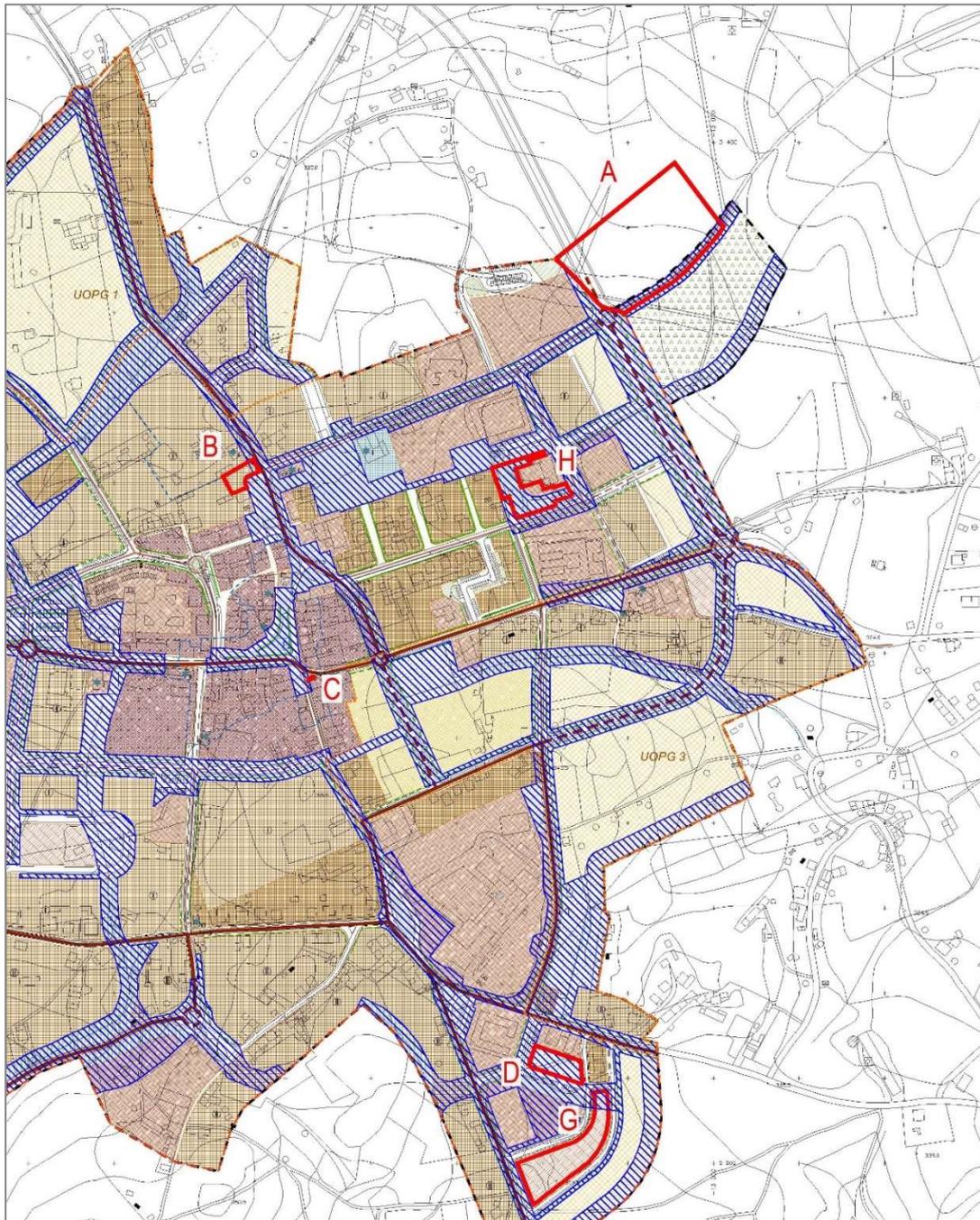
Este tipo de alterações enquadra-se, como já foi referido, num dos objetivos constantes da deliberação municipal de proceder à alteração de situações pontuais em função da evolução das condições económicas, sociais e culturais, ao abrigo do artigo 118º do RJIGT, ou lapsos detetados.

Este objetivo, articulado com a abordagem decorrente da aferição cartográfica à realidade, traduziu-se:

- No alargamento dos espaços centrais sobre alguns espaços anteriormente qualificados como “residenciais consolidados” uma vez que pela sua localização e atividades comerciais e de serviços que se instalaram vieram elevar a seu nível funcional sem que tal se tenha traduzido em diferentes parâmetros de ocupação.
- Na passagem de alguns espaços “residenciais” a consolidar para espaços consolidados porque se veio a verificar que a ocupação do cadastro justificava tal migração de subcategoria na medida em que a sua vocação de ocupação se consolidou, ou já estava consolidada, ao longo dos arruamentos sem que os dados disponíveis na altura de elaboração do PU permitissem constatar tal facto. Trata-se de espaços cuja atividade urbanística dominante será por via da recuperação e ampliação de edificado existente, renovação ou colmatação de espaços, sem que se possa considerar que sejam espaços a consolidar enquanto conceito dominante.
- E ainda, nas seguintes sete correções de reduzida dimensão que estão identificadas nas figuras 6 e 7, a saber (a situação identificada com a letra **A** respeita ao solo rústico-futuro cemitério, anteriormente descrita):

B – A Câmara pretendia alteração para Espaço de uso especial – equipamento, da zona destinada à casa mortuária, mas concluiu-se que pela sua dimensão não se justificava essa qualificação específica face à compatibilidade de uso com o espaço central em que passou a estar inserida.

**Figura 6: Localização das áreas a alterar A, B, C, D, H e G**



Fonte: PU em vigor (sem escala)

C – Alteração do limite da Espaços Centrais para não incluir um pequeno edifício que será demolido permitindo a melhoria da mobilidade em espaço público. Esta pequena área ficou integrada em espaço de infraestruturas viárias.

D - Alteração do Espaço verde para espaço de uso especial – equipamento, pela necessidade de ampliar o lar residencial da IPSS CRIFZ, para fazer face ao aumento de utentes.

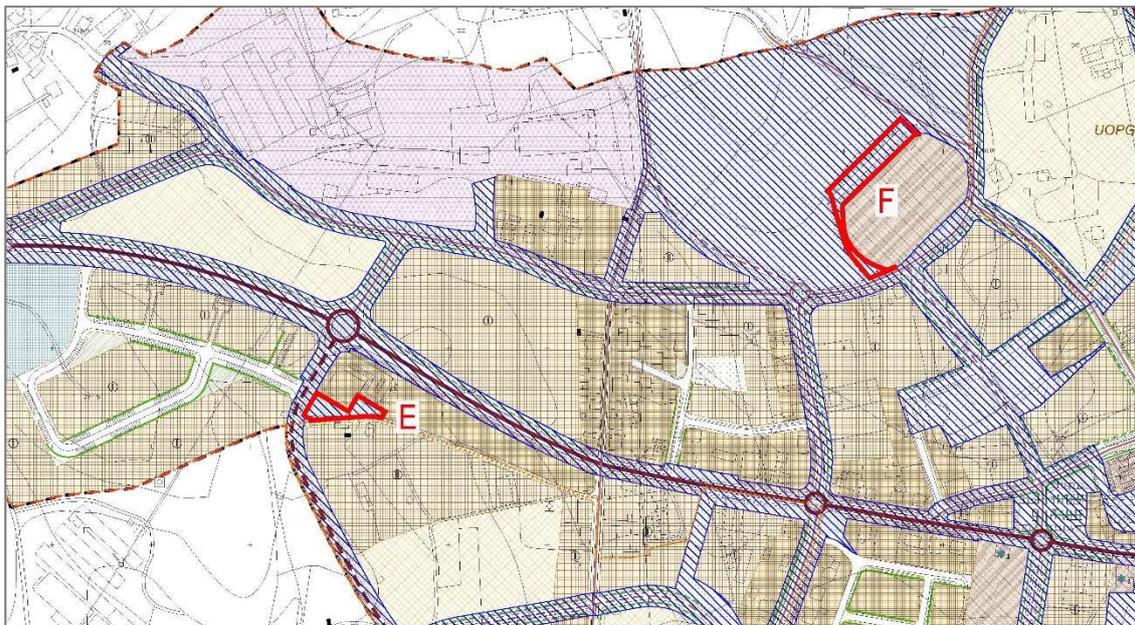
E – Retificar a situação de parte do estacionamento existente e zona de manobras e serviços da superfície comercial Intermarché, que no PU em vigor ficou indevidamente classificada como espaço verde e estrutura ecológica urbana.

F – Reabilitar o no campo de futebol 11, construindo um ginásio, uma garagem e um parque de estacionamento na envolvente norte e poente do equipamento atual.

G - Na sequência do conjunto de edifícios de habitação social existentes, imediatamente a norte, permitir a construção de habitação social em todo o quarteirão que estava qualificado como de uso especial para equipamentos, em articulação com a Estratégia Local de Habitação em curso.

H – Alterar a qualificação do espaço envolvente das piscinas cobertas para permitir a construção das piscinas municipais descobertas.

**Figura 7: Localização das áreas a alterar E e F**



*Fonte: PU em vigor (sem escala)*

### 3.2.2 Alterações de adequação em matéria de espaços urbanizáveis analisados

Cruzando o uso atual do solo, as características e dinâmicas desta sede de Concelho, com a informação dos arruamentos infraestruturados, localização de equipamentos e acessibilidade (ver Anexos 2 e 3) foi possível confirmar a proposta de alteração.

Em linha com o que foi referido no contexto da metodologia, a análise efetuada para a tomada de decisão quando à qualificação dos espaços urbanizáveis segue a verificação dos critérios constantes do n.º 3 do artigo 7º do referido decreto regulamentar, para determinar se as áreas objeto de análise devem assumir a classificação de solo urbano, sem perder o foco e a redundância da dimensão e do contexto urbano que o atual perímetro urbano evidencia, cumprindo, também, opções estratégicas que decorrem do PDM e se mantêm na sua revisão.

Nesse sentido, nos pontos seguintes deste relatório a análise é efetuada de forma articulada da seguinte forma:

- **Dinâmicas territoriais**, que pretende dar resposta às alíneas:
  - *a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;*
  - *b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;*
  - *e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.*
- **Níveis de serviço do território**, que pretende dar resposta às alíneas:
  - *c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação de 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;*
  - *d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;*

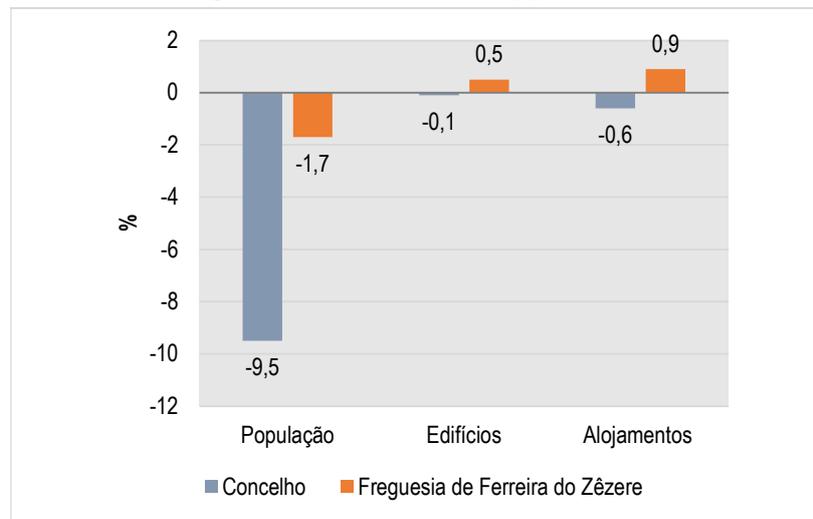
#### 3.2.2.1 Dinâmicas demográficas e territoriais

O Concelho de Ferreira do Zêzere, como é sabido, tem vindo paulatinamente a perder população, desde há várias décadas atrás, realidade, aliás, transversal a grande parte do interior rural.

Só nas duas primeiras décadas do século XXI, este concelho perdeu cerca de 1600 habitantes, contando, em 2021, com 7801 habitantes, segundo os Resultados Provisórios dos Censos 2021. Neste contexto, **a freguesia de Ferreira de Zêzere, que integra a vila** - principal centro urbano do município -, **tem resistido a esse declínio, vendo inclusivamente reforçado o seu poder polarizador no contexto concelhio**, sobretudo em termos de dimensão humana (a freguesia de Ferreira do Zêzere, em 2021, passou a representar 30% da população concelhia, contra 27%, em 2011 e 20% em 2001).

A variação ocorrida na última década censitária, evidenciada no gráfico 1, traduz claramente as dinâmicas ocorridas no concelho versus na freguesia de Ferreira do Zêzere, sendo que esta, apesar de ter perdido população, foi com uma intensidade muito menor que o conjunto concelhio e, **a dinâmica construtiva foi positiva na freguesia que integra a Vila, ao contrário do que sucedeu no total concelhio**.

**Gráfico 1: Variação da População, Edifícios e Alojamentos no concelho e freguesia de Ferreira do Zêzere (%), 2011/2021**



Fonte: INE-Portugal, Censos 2011 e 2021 (Resultados Provisórios)

Apesar da área de intervenção do PU corresponder apenas a uma parte do território da freguesia de Ferreira do Zêzere (60% da população e 49% dos alojamentos, em 2011) e os dados disponibilizados pelos Censos 2021<sup>1</sup>, no momento, não permitirem uma análise mais detalhada do que a freguesia, crê-se que, pela observação do que se passa no terreno, será sobretudo na vila onde as dinâmicas apresentadas se fazem mais sentir. E é também, por isso, que a Vila de Ferreira do Zêzere e o seu mais ajustado planeamento e qualificação urbana,

<sup>1</sup> Os Resultados Definitivos dos Censos 2021, com detalhe ao lugar e às secções, só serão disponibilizados no último trimestre de 2022.



patentes na atual proposta de alteração, são tão importantes, enquanto elementos dinamizadores e potenciadores de fixação de população e de maiores dinâmicas económicas e sociais.

O desenho Anexo com o n.º 2, espelha dinâmica urbanística, verificando-se que desde a entrada em vigor do PUFZ tem havido intervenções dispersas por toda a área de intervenção, sejam elas de construção nova, seja ao nível da recuperação.

### 3.2.2.2 Níveis de serviço do território

A presença de **infraestruturas urbanas e de prestação de serviços associados**, nos termos da legislação em vigor, em cada uma das áreas a avaliar, foi objeto de ponderação individual sem dissociar do contexto em que essas áreas de inserem, considerando-se para o efeito a informação que a Autarquia tem disponível relativa ao traçado e localização das infraestruturas de abastecimento de água, saneamento, abastecimento de energia elétrica e telecomunicações, bem como os circuitos de transportes.

A partir da informação disponível, em matéria de infraestruturização (ver desenho anexo com o n.º 3) pode constar-se que a globalidade das infraestruturas urbanas e rede viária chega a todas as áreas do perímetro urbano, isto sem prejuízo de algumas áreas analisadas dispõem apenas de pontos de entrega e, pela sua dimensão, terem que vir a ser dotadas das infraestruturas necessárias, adequadas ao desenho urbano que for definido nas operações urbanísticas. Estas áreas são também abrangidas por UOPG e, embora as intervenções da rede viária se encontrem inscritas no programa de execução e financiamento do PU, a infraestruturização terá, necessariamente, a participação da iniciativa privada resultante das operações urbanística a efetuar.

O nível **de acesso e de serviço às redes de infraestruturas, acessibilidades e transportes** é bom, beneficiando a vila (no sentido lato) de condições favoráveis a uma consolidação sustentável das principais funções urbanas (habitacional, atividades económicas), em termos de dotação das redes infraestruturais de suporte ao seu funcionamento.

A avaliação do cumprimento deste critério reveste-se de relativa subjetividade, contudo, no caso particular do perímetro urbano da Vila de Ferreira do Zêzere, dada a sua reduzida dimensão, configuração e organização territorial e funcional, parece consensual afirmar que se está na presença de uma área dotada de uma boa rede de equipamentos e de suporte às principais funções urbanas e, conseqüentemente, às necessidades da população residente.

As extensões a percorrer para alcançar as áreas onde se situam as atividades comerciais, de serviços e equipamentos é facilmente efetuada a pé em tempo reduzido, reforçando esta facilidade o facto de o território ser relativamente plano.



Neste contexto, entendeu-se que a avaliação do acesso da população (constante na Matriz de análise), residente ou a residir nas áreas em causa, a equipamentos coletivos necessários à satisfação das suas necessidades fundamentais, é assegurado em todo o perímetro urbano.

Acresce que se tem assistido a um crescente investimento na promoção da mobilidade sustentável, melhorando a atratividade da utilização dos modos ativos nas deslocações da população, com a criação e requalificação de passeios e com a aprovação do Plano de Modalidade na sequência do qual está prevista uma rede ciclável.

### **3.2.3 Alterações resultantes da ponderação da Discussão Pública**

Em virtude da análise e ponderação das participações em sede de Discussão Pública (que é efetuada, e ilustrada, em relatório próprio que acompanha a presente alteração ao Plano) resultou a ponderação favorável de 3 participações que deram origem a alterações ou ajustes ao zonamento, uma vez que tinham enquadramento nos objetivos e nos termos de referência do presente procedimento de alteração:

- Retificação da estrutura ecológica que se sobreponha a um estabelecimento de ensino, uma vez que colidia com a reformulação, em curso, das instalações da escola e não representava uma área fundamental dessa estrutura (tratava-se de uma zona de canteiro do recinto da escola), ficando garantida a manutenção do corredor de estrutura ecológica na envolvente do equipamento.
- Ligeira deslocação de troço de via proposta na zona nascente, junto ao limite do perímetro urbano a tardo do equipamento cultural para viabilizar a concretização de um novo espaço verde, ficando garantido o mesmo nível de serviço da via e acautelada a proteção adequada através de espaços verdes de enquadramento laterais, bem como a classificação acústica adequada para cumprir os requisitos decorrentes do RGR e não gerar conflitos acústicos.
- Ligeira retificação da qualificação do solo em parcela contígua a um troço de linha de água, que apresenta, atualmente, desenvolvimento subterrâneo e numa outra situação próxima onde se verificou que o troço representado na cartografia não existe.

### **3.2.4 Articulação da alteração do PU com a revisão do PDM**

Tal como já referido, os trabalhos de revisão do PDM encontram-se em fase final, com a abertura do período de Discussão Pública em curso.

Na planta de ordenamento do PDM constata-se que o perímetro urbano da Vila de Ferreira do Zêzere mantém-se relativamente ao PU em vigor e à presente alteração.

De salientar que a própria revisão do PDM veio classificar toda a área do PU como solo urbano tendo, em sede desse processo, sido fundamentada a compatibilidade com os critérios constantes do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 para essa classificação. É, pois, em matéria de qualificação do solo urbano, que se verifica a necessidade de a revisão do PDM vir a acolher as propostas constantes do PU, uma vez que a própria revisão do PDM reconhece, no seu regulamento, a prevalência do PU para a respetiva área de intervenção.

Na revisão do PDM a generalidade do solo urbano é qualificada como “Espaço Central” e no artigo 103º, a propósito dos espaços centrais, o regulamento estabelece que *“Na área do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere aplicam-se as disposições nele contidas”*. Naturalmente, o Plano de Urbanização, sendo um instrumento com uma escala de maior detalhe, desenvolveu um zonamento de forma mais pormenorizada com a desagregação deste espaço em função do uso dominante e tipo de ocupação (consolidado, a consolidar, a estruturar, e com o detalhe de outros usos e funções como turístico e espaços verdes).

Por sua vez, no que respeita ao regime de edificabilidade o n.º 6 do artigo 113º do regulamento da revisão do PDM remete para o PU os parâmetros a aplicar na área do perímetro urbano da Vila

Foi opção desta revisão do PDM individualizar os espaços de uso especial – equipamentos, o espaço de atividades económicas e um espaço verde de maiores dimensões.

Ao nível dos espaços de uso especial, a alteração ao zonamento do PU veio introduzir ajustes que devem ser vertidos na revisão do PDM. Nesta situação encontram-se as seguintes áreas identificadas nas figuras 8 e 9: E1, E2, E3.

Quanto às áreas identificadas nas figuras com E4 e E5 admite-se que não sejam representadas no PDM porque constituem, apenas, uma reservas de solo para equipamentos, sujeitas a regulamentação específica no contexto da execução e programação do PU.

De referir que a área identificada na figura com H (destinada a habitação municipal), na alteração ao PU deixa de ser representada como espaço de uso especial – equipamentos, logo também deve ser corrigida ao nível do PDM.

Admite-se que o espaço de uso especial - espaço turístico (T) não seja transposto para a revisão do PDM, sendo uma pormenorização do uso do solo urbano, não prevista no PDM mas compatível com o espaço central do PDM e salvaguardada pela prevalência do PU sobre o PDM.

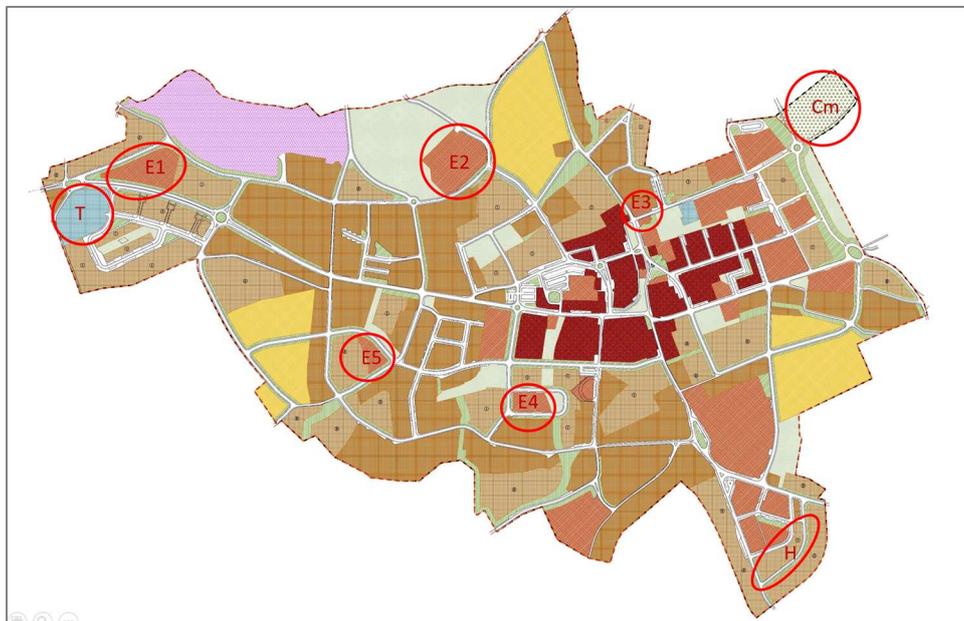
No caso da área proposta para cemitério, solo rústico, na revisão do PDM, há que reposicioná-lo conforme alteração ao PU.

**Figura 8: Extrato da planta de ordenamento da revisão do PDM**



*Fonte: Revisão do PDM (sem escala)*

**Figura 9: Esquema da planta de zonamento da alteração do PU**



*Fonte: Figura própria da alteração do PUVFZ, 2023*

### 3.2.5 Em síntese

A análise efetuada seguindo a metodologia anteriormente referida, encontra-se sistematizada na Matriz anexa ao relatório e traduziu-se na alteração ao zonamento (ao nível da qualificação do solo) sobre a cartografia atualizada.

Na matriz de análise é proposta a categoria e a sua desagregação morfológica (consolidado, a consolidar e a estruturar) observando-se cartograficamente a desejada coerência a conferir ao tecido urbano.

Toda a análise é efetuada considerando como princípios centrais, o facto de se estar em contexto urbano e de se pretender garantir a coerência do tecido urbano da vila e a contenção da fragmentação territorial (indo ao encontro do estabelecido na alínea e) do n.º 3 do artigo 7º do decreto regulamentar 15/2015. O n.º 4 do mesmo artigo é, também, muito claro quando diz que na aplicação dos critérios referidos nas alíneas a) a d) do n.º 3 devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano. E foi essa o princípio adotado pelo município de Ferreira do Zêzere que teve o cuidado e a preocupação de verificar o contexto e o papel que cada área analisada desempenha, ou devia desempenhar, no perímetro urbano cujas opções estratégicas e modelo de organização foram perfeitamente ponderados e avaliados na proposta de Plano publicada em 2014.

É inquestionável, que a todas as áreas analisadas chegam as diversas infraestruturas urbanas, que são servidas por acesso viário e que estão sob o limiar de alcance e serviço:

- dos transportes coletivos ajustados às características de uma vila como Ferreira do Zêzere, que dispensa o transporte coletivo no seu interior, dispõe de transporte de proximidade a pedido para idosos e população escolar e dispõe de estação de camionagem no centro da vila,
- de equipamentos de utilização coletiva nas suas diversas valências.

Esta situação é, naturalmente, o retrato de um território que se pretende assumir como urbano e sobre o qual têm vindo a ser realizados os mais diversos investimentos ao nível da infraestruturização, acessibilidades, equipamentos e espaços verdes numa lógica de funcionamento global da vila como um território inclusivo.

De sublinhar que os conteúdos do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, têm de ser vistos em articulação com outros normativos relevantes do novo quadro legal, devendo, por isso, a tarefa de classificação do solo ter também em conta os objetivos da gestão territorial estabelecidos na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (artigo 37.º), os objetivos estabelecidos pelo RJIGT para a generalidade dos planos municipais (artigo 75.º), e os objetivos e conteúdo do plano municipal



(onde se inclui a concretização de estratégias de desenvolvimento territorial e/ou a estruturação da ocupação do solo).

Há que ter presente que elaborar um plano classificando o solo é ordenar o território, estruturá-lo, definir estratégias, ou seja, “projetar” o futuro, não podendo esta tarefa ser transformada numa mera “marcação” do que está ou não está urbanizado, traduzindo o uso atual do solo.

Dentro da lógica e da realidade presente não se pode cair no erro de classificar cada parcela ou “pedaço” de território de forma isolada e descontextualizada do território em que está inserido, deixando frentes urbanas por rematar/consolidar, situações de encaixe por resolver e áreas intersticiais de vazios em meio urbano, desperdiçando os próprios recursos que os critérios assumem como requisito a avaliar e a otimizar (acessos, infraestruturas, equipamentos, transportes...).

Nesse contexto, e princípios invocados, a revisão do PDM, que é o plano que estabelece a estratégia territorial municipal, classifica toda a área do perímetro urbano da Vila de Ferreira do Zêzere delimitado no PU como solo urbano, justificando a conformidade dessa opção com o RJIGT, como tal, estabelece o enquadramento municipal para as opções do PU. Assim sendo, e numa lógica de planeamento territorial, o PU assume-se como um instrumento de execução do PDM que determina, a uma escala de maior detalhe, o regime de uso e ocupação do solo classificado como urbano a montante. Nesta relação com o plano de hierarquia superior, elaborado em conformidade com o RJIGT, que apesar de ainda não estar em vigor já mereceu parecer favorável, nesta matéria, por parte as entidades que acompanharam a sua elaboração, apenas haverá a necessidade de retificar os limites de algumas categorias de solo, ou seja, articular a qualificação do solo entre os dois planos.

A tomada de decisão na presente análise assenta na qualificação que melhor serve a estratégia de desenvolvimento da vila e na vontade de desenhar e amarrar os espaços intersticiais, de encaixe e de remate, não desperdiçando as infraestruturas que a elas chegam, num exercício de coesão e consolidação da vila.

Sendo o exercício de qualificação do solo urbano uma faculdade que é conferida ao município, que deve aplicá-la em resposta às suas opções estratégicas e à vocação do território decorrente do contexto em que as áreas se inserem, o município de Ferreira do Zêzere considera, globalmente, para as diversas categorias funcionais (Central, Habitacional, de Atividades económicas e de Uso especial), a desagregação que mais se adequa ao que pretende ver acontecer no seu território orientando de forma eficaz a gestão urbanística. Nesse sentido os conceitos e critérios adotados (que já constavam do PU e aos quais se vieram juntar os “espaços a estrutura”) são os seguintes:

- Os espaços centrais do PU em vigor mantêm-se globalmente juntando-se a estes alguns espaços contíguos anteriormente qualificados como residenciais consolidadas e que, pela sua localização e funções instaladas, justificam esta mudança de qualificação decorridos 7 anos sobre a entrada em vigor do PU;
- Para os espaços residenciais, que agora passam a designar-se espaços habitacionais, a desagregação é feita segundo:
  - **Consolidados**, aquelas que estão maioritariamente edificados, ou cuja ocupação do cadastro se mostra estabilizada, ou pequenas áreas analisadas entre espaços consolidados para as quais não se justifica a delimitação de uma subcategoria diferenciada;
  - **A consolidar** (segundo duas tipologias I e II consoante a sua densidade), são áreas cuja estrutura e vocação estão definidas per se, por estarem comprometidas, pela sua localização intersticial com envolvente consolidada, ou por serem importantes para o remate da malha urbana infraestruturada desde que servidos por acesso viário estruturado. Inclui-se nesta subcategoria a área que irá acolher habitação social;
  - **A estruturar**, aquelas que, com localização mais excêntrica no perímetro urbano constituem áreas de encaixe e regularização do perímetro urbano, com uma dimensão relativamente reduzida no contexto urbano, às quais chegam infraestruturas e que já são servidas por acessos viários formais, ou com melhoramentos definidos e inscritos no PU, perspetivando a definição de um desenho urbano mais detalhado dentro dos quarteirões estruturados pelo PUFZ.
- Para as restantes categorias funcionais (atividades económicas e usos especiais) o princípio adotado foi o mesmo, mantendo-se sem alteração a área de atividades económicas e acrescentando-se 5 novas situações aos espaços de uso especial-equipamentos: 2 delas já descritas anteriormente (instalações afetas ao campo de futebol e ampliação de um equipamento social); uma pequena área junto à Central de Camionagem para melhorar o acesso dos veículos de passageiros e uma área, anteriormente qualificada como urbanizável, onde se está a iniciar a construção de uma clínica privada. A estas vem juntar-se a ampliação da área de equipamento onde se localizam as piscinas cobertas (em detrimento do espaço verde constante do PU em vigor), para acolher a construção das piscinas descobertas. Relativamente a este equipamento o IPDJ pronunciou-se no sentido de a construção das referidas piscinas ter que salvaguardar o cumprimento das normas técnicas definidas pelo Instituto em matéria de dimensionamento e segurança, garantindo a utilização do referido espaço com padrões de qualidade adequados às funções que pretende desempenhar. No caso



das áreas de usos especial - equipamentos que não correspondem a terrenos municipais e ainda não estão ocupadas, constituem-se como reserva de solo para equipamento reguladas nos termos específicos do artigo 154.º do RJIGT.

- No que respeita aos espaços verdes que se estruturam em subcategorias as alterações decorrem simplesmente da correção de um erro do PU em vigor que qualificava como zona verde de enquadramento uma pequena área de serviço e estacionamento da superfície comercial Intermarché, a redução de mais três áreas de pequena dimensão a favor de 3 dos espaços de uso especial – equipamentos referidos no ponto anterior (para acesso à Central de Camionagem, para ampliação do equipamento social e instalações do Campo de Futebol). Verifica-se também a redução de parte da área verde envolvente ao pavilhão da piscina coberta, tal como referido no ponto anterior, mas reverte para espaço de equipamento público ao ar livre. Por fim, foram efetuados alguns acertos aos espaços verdes decorrentes da adequação do domínio hídrico à nova cartografia de base, uma vez que a qualificação de alguns espaços, ou os seus limites seguiam como referência o domínio hídrico. Estas alterações têm fraca expressão no contexto global dos espaços verdes e da estrutura ecológica não afetando servidões nem áreas com qualquer sensibilidade paisagística e ambiental.

Em matéria de acessibilidades, é de referir, que ao longo da rede viária foram introduzidos acertos pontuais no sentido de garantir:

- A necessária adequação cartográfica face a intervenções recentes, conforme previsto nos Termos de Referência;
- A compatibilização com o plano de acessibilidades da Vila, conforme previsto nos Termos de Referência;
- A resposta a algumas das participações efetuadas em sede de participação pública que referiam a necessidade de dotar alguns arruamentos com passeios.

Por fim, o quadro seguinte resume a quantificação da proposta de alteração face ao PU em vigor no que respeita à qualificação do espaço, visto que quanto à classificação não são propostas alterações.

**Quadro 3: Quantificação comparativa da qualificação do solo**

Classificação	Proposta de Alteração		PU em vigor		Diferencial		
	Qualificação	Hectares	Qualificação	Hectares			
Solo Rústico	Espaço de Equipamento compatível com o solo rústico	1,76	Espaço de Equipamento compatível com o solo rústico	2,41	-0,66		
Solo Urbano	Espaços centrais		Espaços Centrais		3,61		
	Espaços Habitacionais	Consolidados	35,89	Espaços residenciais	Consolidados	17,90	17,99
		A consolidar Tipo I	15,27		A consolidar Tipo I	25,52	-10,25
		A consolidar Tipo II	13,24		A consolidar Tipo II	16,97	-3,73
		A estruturar	11,30		Urbanizáveis	19,68	-8,38
	Espaços de uso especial	Equipamentos	16,05	Espaços de uso especial	Equipamentos (existentes e propostos)	14,99	1,05
		Turísticos	1,43		Turismo existentes	1,47	-0,03
		Infraestruturas estruturantes	26,32	Espaços Canais em solo urbano		26,18	0,14
	Espaço de atividades económicas		6,92	Espaço de atividades económicas existentes		6,92	0,00
	Espaços verdes	Enquadramento	7,66	Espaços verdes existentes e propostos	Enquadramento (existentes e propostos)	8,10	-0,44
		Equipados de recreio e lazer	10,87		Equipados e os de Recreio e Lazer	10,42	0,44
		Proteção	3,08		Proteção	3,44	-0,35
	Total da AI do PUFZ		158,19	Total da AI do PUFZ		158,81	-0,62
Área total de solo urbano		156,44	Área total de solo urbano		156,40	0,04	
Área integrada em Estrutura Ecológica		43,68	Área integrada em Estrutura Ecológica		44,8	-1,12	

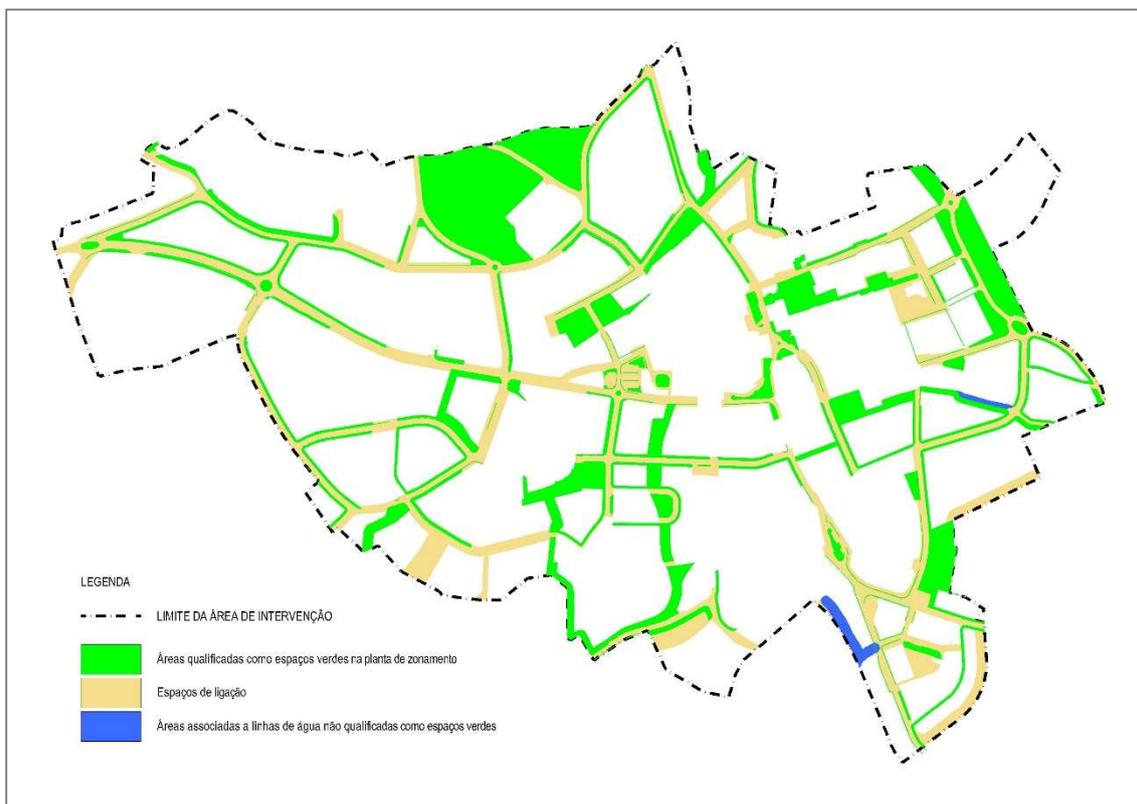
Da leitura do quadro importa reter o seguinte:

- Na adequação à nova cartografia pode considerar-se que não houve alterações à dimensão da área de intervenção, nem à área do perímetro urbano (solo urbano), uma vez que as diferenças correspondem apenas a ligeiras e impercetíveis variações (a AI do PUFZ reduziu 0,4% e o perímetro urbano aumentou 0,03%);
- Os espaços centrais sofreram um aumento por via dos espaços habitacionais consolidados contíguos que os passaram a integrar;
- Os espaços habitacionais consolidados aumentaram porque, apesar da transferência que houve para espaços centrais, esta categoria recebeu diversos espaços que anteriormente eram a consolidar, mas que, segundo a cartografia atualizada e o cadastro, revelaram ter a sua configuração maioritariamente consolidada;
- Os espaços a consolidar, apesar de passarem a incorporar alguns espaços anteriormente considerados urbanizáveis, reduziram a favor dos espaços consolidados conforme ponto anterior, esta situação decorre naturalmente da implementação do plano que está em vigor;
- Os espaços urbanizáveis residenciais, enquanto conceito, desaparecem, mas os respetivos solos mantêm-se como urbanos passando a integrar espaços habitacionais a consolidar ou a estruturar (e uma área a oeste que passa para espaços de uso especial-equipamentos);

- Os espaços de equipamentos veem a sua área aumentada em 7,2% em virtude as alterações que a Câmara Municipal entendeu efetuar conforme descrito anteriormente;
- Os espaços verdes reduzem em 5,4%, quase exclusivamente a favor dos espaços de uso especial – equipamentos;
- Em consequência do ponto anterior a estrutura ecológica (EE) reduz, também, em 3,6%, que é uma percentagem residual e sem impactos sobre as opções do plano e a coerência da própria EE.

A estrutura ecológica referida, está representada na Planta de Zonamento, sobrepondo-se à qualificação do solo. Os princípios e metodologia adotados para a sua delimitação em nada foram alterados neste procedimento de alteração do PU. A estrutura ecológica sofre apenas acertos decorrentes da adequação à nova cartografia, nomeadamente de adaptação à linhas de água, e da ligeira redução referida no ponto anterior a favor de espaços para equipamentos de utilização coletiva. A figura seguinte ilustra a estrutura ecológica desagregada pelos espaços que a compõem.

**Figura 10: Estrutura ecológica urbana e respetivas componentes**



Fonte: Figura própria da alteração do PUVFZ, 2023

## 4. PROGRAMAÇÃO E ALTERAÇÕES REGULAMENTARES

### 4.1 PROGRAMAÇÃO

O Programa de execução e financiamento do PUFZ prevê uma programação a 10 anos, estando, portanto, ainda a decorrer por mais 2 anos.

A programação do PU estrutura-se segundo 4 domínios de intervenção:

- 1º Equipamentos;
- 2º Espaços Verdes;
- 3º Infraestruturas (rede viária e infraestruturas urbanas);
- 4º UOPG.

Desde a entrada em vigor foram concretizadas diversas ações do segundo e terceiro domínios, na sua maioria no contexto da execução de programas e ações de âmbito mais detalhado inscritas nas temáticas da mobilidade e da reabilitação urbana. Quanto ao primeiro domínio verificou-se a execução de diversas ações, na sua maioria não inscritas no programa de execução do PU.

Relativamente ao financiamento das ações e projetos a executar, importa destacar dois fatores determinantes para que os investimentos se tenham processado de forma diferente da inicialmente planeada em alguns dos domínios:

- a situação de transição entre Quadros Comunitários de Apoio apoiados pelos fundos comunitários que vão delineando as oportunidades e as possibilidades de recurso a financiamentos por via de programas operacionais;
- o facto de uma parte significativa do investimento dependente do sector privado nas diversas operações urbanísticas, bem como, na sua comparticipação nos custos do reordenamento e requalificação da vila através da aplicação da tributação urbanística e da elaboração de planos.

No âmbito da presente alteração o programa de execução e financiamento foi objeto de uma breve monitorização e atualização mantendo o horizonte atual, uma vez que o município considera que o mesmo se deve manter válido até ao final do horizonte inicialmente estabelecido, porque tem diversas ações previstas em curso, e inscritas no seu plano plurianual, e só será objeto de uma avaliação e reformulação mais aprofundadas no final dos 10 anos, até porque a presente alteração reforça que a vigência do plano é de 10 anos e que nessa data será iniciado o procedimento de revisão do PU.



Feita a análise das ações previstas no programa de execução em vigor, ao nível dos equipamentos a Câmara Municipal considera como ação a revogar a construção de Centro de acolhimento turístico do Zêzere e define como investimentos a manter, ou a incluir, os seguintes com o respetivo valor, considerando os sublinhados no quadro como tendo investimento inscrito no Plano Plurianual de Investimentos do "GOP\_Orçamento\_2022"<sup>2</sup>, com e sem dotação financeira:

EQUIPAMENTO	VALOR PREVISTO DE INVESTIMENTO
Centro Multiusos	2.000.000,00€
Cemitério Novo	750.000,00€
Ginásio Municipal	573.000,00€
Casa Mortuária	182.000,00€
Parque Urbano	1.500.000,00€
Piscinas municipais descobertas	500.000,00€

Ao nível dos espaços verdes e infraestruturas (viárias e urbanas) a Câmara tem vindo a executar paulatinamente o programa de execução, incluindo como prioridades no referido Plano Plurianual de Investimentos para os próximos anos:

- Requalificação da Avenida 13 de junho e Rua Brigadeiro Lino Valente;
- Requalificação do espaço público da Rua do Campo de Futebol e Rua Santo António.

A versão revista do relatório de Programa de Execução e Plano de Financiamento acompanha a presente alteração do PU.

## 4.2 ALTERAÇÕES REGULAMENTARES

As alterações propostas para o regulamento envolvem três tipos de situações:

- **O primeiro** decorre da adequação ao RJIGT, não só ao nível da qualificação do solo, mas também na conseqüente necessidade de acautelar que com o desaparecimento das categorias e subcategorias de solos urbanizáveis a regulamentação das áreas que as integravam não se esvazia de conteúdo. Se em algumas situações a regulamentação que consta de determinada subcategoria se adequa à disciplina da ocupação, uso e transformação do solo da área agora requalificada, outras há em que é necessário prever regulamentação adicional de forma a assegurar o seu correto ordenamento.

<sup>2</sup> Grandes Opções do Plano e Orçamento Municipal (2022)

Os artigos até agora associados aos solos urbanizáveis, são revogados por via da adequação ao RJGT, muito embora parte da regulamentação que incorporavam transite (integral ou parcialmente), com as devidas e necessárias adaptações, para outras subcategorias de espaço, assegurando assim a continuidade com os princípios de ordenamento e de disciplina urbanística que estiveram na base de construção do regulamento ainda em vigor e do modelo territorial subjacente.

Nesta matéria chama-se a atenção para dois aspetos:

- um prende-se com os anteriores espaços urbanizáveis de média densidade que, na sequência da adequação, passam a integrar os espaços a consolidar de tipologia I ou II consoante a sua relação de proximidade com os espaços centrais, pelo que os parâmetros de edificabilidade que se atribuem aos espaços a estruturar são apenas os que correspondiam aos espaços urbanizáveis de baixa densidade visto corresponderem às áreas com a mesma localização;
- outro tem a ver com o facto de os espaços associados à rede viária (vias, passeiros e estacionamento) serem considerados pelo PU em vigor como Espaços Canais, sendo que o RJGT veio clarificar que este conceito não corresponde a uma categoria de espaço. Foi então opção da presente alteração criar uma subcategoria de espaços de infraestruturas viárias dentro dos espaços de usos especiais, para qualificar estas áreas sem desvirtuar o modelo territorial do PU em vigor.
- **O segundo** decorre da necessidade de clarificar e corrigir pontualmente conteúdos regulamentares do PU em vigor, em particular, no que respeita à estrutura ecológica e espaços verdes (na articulação entre ambos) e nos constrangimentos identificados à gestão urbanística, a saber:
  - Ao contrário do que prevê o PU em vigor, não se pretende considerar a aplicação dos parâmetros dos espaços verdes equipados de recreio e lazer ao espaço envolvente do campo de futebol uma vez que se revelam excessivos para a dimensão da área. A proposta vai no sentido de nesses espaços em particular se remeter para a aplicação das alíneas a) e c) do n.º 4 do artigo 42º referente à estrutura ecológica.
  - Por oposição é necessário excepcionar da aplicação do n.º 4 do artigo 42º os restantes espaços verdes equipados de recreio e lazer porque da forma como consta do PU em vigor os parâmetros da EE são mais restritivos e não são praticáveis nessa tipologia de espaços verdes à qual se sobrepõe integralmente.



- Foi introduzida alteração à alínea a) do n.º 7 do artigo 42º, deixando de ser impositiva, uma vez que esta regra tem-se revelado de difícil compreensão e inexecutável, sendo matéria constante do regulamento municipal.
- Na alteração ao PU foi introduzida a rede ciclável prevista no plano de mobilidade e como tal no regulamento foi criado o respetivo artigo.
- Foi alterada a redação do n.º 2 do artigo 24º para reforçar a necessidade de serem adotadas medidas de controlo da qualidade ambiental no que respeita aos espaços de atividades económicas.
- Foi alterado o artigo 60º porque deixou de estar adequado face à alteração efetuada ao PDM em 2017.
- **O terceiro** decorre da necessidade de clarificar e corrigir pontualmente conteúdos regulamentares do PU em vigor, por via dos pareceres das entidades emitidos em sede de Conferência Procedimental.

Verificou-se, ainda, a necessidade de, pontualmente, efetuar algumas alterações decorrentes dos pareceres emitidos pelas entidades consultadas em sede de Conferência Procedimental.

Por fim, na sequência da ponderação das participações em sede de Discussão Pública foram introduzidas alterações pontuais de clarificação aos artigos 9º, 35º, 39º e 42º, cuja justificação se encontra detalhada no relatório de ponderação das participações que acompanha o presente procedimento de alteração.

#### **Resumidamente:**

- São **objeto de alterações** os artigos 3º, 5º, 6º, 7º, 9º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 18º, 19º, 20º, 21º, 22º, 24º, 25º, 26º, 33º, 34º, 35º, 36º, 41º, 42º, 43º, 45º, 48º, 49º, 50º, 51º, 54º e 60º
- São **revogados** os artigos 27º, 28º, 29º, 30º, 31º, 32º e o anexo I;
- São **aditados** ao regulamento os artigos 22º-A, 36º-A. e 60º-A

Em virtude das alterações efetuadas o regulamento serem significativas, o mesmo será objeto de republicação.

Seguidamente identificam-se os artigos que se propõe alterar, revogar ou aditar e a fundamentação subjacente a essa alteração.

#### **Artigos alterados:**

- Artigo 3º, alterado para atualizar os IGT supramunicipais em vigor e a menção ao PDM, revogando o n.º 3 em articulação com a alteração efetuada ao artigo 60º;

- Artigo 5º, atualizado o decreto regulamentar mencionado;
- Artigo 6º, completado e retificadas as referências às servidões em vigor na sequência dos pareceres do IMT e ICNF;
- Artigo 7º, completado e retificado na sequência dos pareceres da APA, EPAL e IMT;
- Artigo 9º, adequação da terminologia ao DR n.º 15/2015;
- Artigo 11º, adequação da terminologia e de conceitos ao RJIGT e ao DR n.º 15/2015;
- Artigo 12º, adequação da terminologia e de conceitos ao RJIGT e ao DR n.º 15/2015;
- Artigo 13º, alterado para adequação da terminologia, para deixar de fazer menção ao anexo que é eliminado do regulamento e substituído pelo desdobramento da Planta de Zonamento com a temática da classificação acústica e da identificação de zonas de conflito e, ainda para retificar/clarificar a definição das zonas sensíveis;
- Artigo 14º, adequação da terminologia e de conceitos ao RJIGT e ao DR n.º 15/2015;
- Artigo 15º, adequação da terminologia ao DR n.º 15/2015;
- Artigo 18º, adequação da terminologia e de conceitos ao DR n.º 15/2015;
- Artigo 19º, adequação da terminologia e de conceitos ao DR n.º 15/2015;
- Artigo 20º, adequação da terminologia e de conceitos ao DR n.º 15/2015;
- Artigo 21º, adequação da terminologia e de conceitos ao DR n.º 15/2015, adaptação de conteúdo a essa adequação e inclusão de articulado em resposta ao parecer do IPDJ;
- Artigo 22º, adequação da terminologia ao DR n.º 15/2015;
- Artigo 24º, alterado para reforçar a necessidade de serem adotadas medidas de controlo da qualidade ambiental;
- Artigo 25º, adequação da terminologia e conceitos ao DR n.º 15/2015, adaptação de conteúdo a essa adequação;
- Artigo 26º, adequação da terminologia e de conceitos ao DR n.º 15/2015, adaptação de conteúdo a essa adequação; alteração de algumas alíneas para melhor articulação com o artigo 42º face aos constrangimentos de gestão detetados durante a vigência do plano;
- Artigo 33º, adequação da terminologia e de conceitos ao RJIGT e ao DR n.º 15/2015;
- Artigo 34º, revogado o n.º 1 para adequação ao RJIGT e DR n.º 15/2015, ao abrigo dos quais o espaço canal não é entendido como categoria de espaço; efetuada retificação e inclusão de conteúdos em virtude dos pareceres da CCDRLVT, APA e EPAL;
- Artigo 35º, clarificação da alínea b) do n.º 2 e do n.º 5;
- Artigo 36º, retificação na alínea b) do n.º 2 em resultado do parecer da CCDRLVT
- Artigo 41º, adequação da terminologia e de referências face às alterações dos artigos anteriores;



- Artigo 42º, adequação da terminologia e de referências face às alterações dos artigos anteriores; retificação da alínea d) do n.º 8 em virtude do parecer da CCDRLVT; alteração de algumas alíneas para melhor articulação com o artigo 26º face aos constrangimentos de gestão detetados durante a vigência do plano;
- Artigo 43º, adequação das normas de programação ao RJIGT, com estabelecimento de um prazo para a execução do plano e as normas aplicáveis aos solos qualificados como espaços de usos especial de equipamentos que são assumidos como reserva de solo para essa finalidade em conformidade com o artigo 154º do RJIGT.
- Artigo 45º, adequação da terminologia e determinação que as UOPG propostas se devem iniciar dentro do prazo de vigência do plano que foi estabelecido;
- Artigo 48º, adequação da terminologia;
- Artigo 49º, adequação da terminologia;
- Artigo 50º, adequação da terminologia;
- Artigo 51º, adequação da terminologia;
- Artigo 54º, adequação da terminologia;
- Artigo 60º, retificando nas disposições finais a formulação quanto à prevalência do PU sobre as disposições do PDM de Ferreira do Zêzere.

#### Artigos revogados:

- Artigos 27º a 32º, revogados uma vez que respeitavam a espaços propostos num contexto de “Solo urbanizável”;

#### Artigos aditados:

- Artigo 22º-A, inclusão de artigo para regulamentar os espaços delimitados na planta de zonamento como de infraestruturas estruturantes em substituição do espaço canal anteriormente delimitado no PU em vigor e que, atualmente, enquanto conceito, não corresponde a uma categoria de qualificação do solo, passando estas áreas a qualificar-se como “Espaços de infraestruturas estruturantes”;
- Artigo 36º-A, inclusão de artigo para regulamentar a rede ciclável que foi incluída na planta de zonamento.
- Artigo 60º-A, inclusão do artigo em virtude da concertação com a CCDRLVT que considera ser necessário incorporar um artigo próprio relativo à vigência do plano.



## 5. ANEXO COM AS INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES INICIAIS

Em sede de participação preventiva foi apresentado com conjunto de 5 participações identificadas da seguinte forma:

- MGD 7404 - Construções século XX, Lda.;
- MGD 6864 - Junta de Freguesia de Ferreira do Zêzere;
- MGD 9261 - Armando do Carmo Cotrim;
- MGD 9386 - Luísa Cláudio Rasteiro;
- MGD 9557 - Grupo de cidadãos (José Manuel P. S. Casanova, João M.S. da Silva, Armando Cotrim e José. P. P. Joaquim).

A análise das mesmas foi efetuada pelos serviços técnicos da Câmara Municipal conforme consta das informações que se seguem:

- Informação n.º 4375 de 03/06/2022, que mereceu parecer favorável do Sr. Presidente da Câmara em 15/06/2022;
- Informação n.º 4812 de 24/06/2022, que mereceu parecer favorável do Sr. Presidente da Câmara em 24/06/2022.



Informação n.º: 4375 Livro: Correspondência	Processo: 'processo n.º'	Data: 03/06/2022
--	--------------------------	------------------

**Assunto: Alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere – Participação Pública**

No âmbito da participação pública referente à Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PU), foram apresentadas, até este momento, quatro sugestões que constam nos documentos em ligações, nomeadamente pela Junta de Freguesia de Ferreira do Zêzere (MGD 6864), pelo cidadão Armando do Carmo Cotrim (MGD 9261), pela cidadã Luísa Cláudio Rasteiro (MGD 9386) e pelo grupo de cidadãos José Manuel Pinto da Silva Casanova, João Miguel Sá da Silva, Armando do Carmo Cotrim e José Pedro Pestana Joaquim (MGD 9557).

As sugestões apresentadas pela Junta de Freguesia de Ferreira do Zêzere e por Armando do Carmo Cotrim (que é o presidente dessa autarquia), são exatamente do mesmo teor.

Relativamente a estas, refere-se que:

- **Não se enquadram nos termos de referência** desta alteração ao PU os seguintes pontos da mesma, dado que, de acordo com esses termos, esta alteração, no que concerne a espaço público, apenas abrange *“pequenos ajustamentos ao espaço público, para permitir que a rede viária e pedonal fiquem melhor ajustadas às pré-existências”*:

- *“Que se valorize e recupere o pouco espaço urbano existente na vila, a começar pela eliminação do jardim no centro e a recuperação da antiga praça com espaço para as pessoas conviverem, para eventos, para a possível instalação de quiosques ou esplanadas, sem trânsito, principalmente ao fim de semana.”*
- *“Eliminação da rotunda junto ao cemitério.”*
- *“Novo acesso (cruzamento) mais junto ao Moita, o que permitiria o alargamento do cemitério.”*

- Embora os pontos das sugestões a seguir mencionados sejam viáveis face ao atual Plano de Urbanização, bem como a uma alteração que se enquadre nos termos de referência, **ficam fora do âmbito dos planos de urbanização, pelo que não devem ser tidos em conta na proposta de alteração ao PU:**



- *“Recuperação da fonte e eliminação do repuxo.”*
- *“Recuperar o jardim junto à igreja na Quinta do Adro, uma zona plana com relva para que aí se possam realizar as festas e eventos.”*
- *“Recuperação da calçada à portuguesa na Pç. Pedro Perreiro”*
- *“Aquisição ou renda de espaços para museus ou serviços nos edifícios antigos da vila. (Antiga Loja do Sr. Lourenço ou edifício ao lado do Carlos Mey, antiga loja da D. Luísa...)”*
- *“Reabilitar o edifício do Turismo com produtos da terra, artesanato, equipamento audiovisual...etc”*
- *“Colocação de semáforos limitadores de velocidade com painéis solares desde o início da vila até ao chão da Serra e eliminação das passadeiras elevadas.”*
- *“Gestão eficaz das campas. Construção de um espaço para ex-combatentes e aproveitamento do espaço atual.”*
- *“Construção de um monumento ao Ex-combatente no jardim no cruzamento do antigo café do Rato”*
- *“Aquisição do terreno em frente ao Pavilhão 2000”*
- *“Corrigir acessibilidades entre passeios, passadeiras e no acesso aos edifícios públicos e privados.”*

- Embora os pontos das sugestões de seguida identificados sejam viáveis face à proposta de revisão do Plano Diretor Municipal **não se enquadram na Alteração ao Plano de Urbanização**, pelo facto de a área geográfica respetiva ficar fora do perímetro urbano da Vila:

- *“Espaço pedonal e ciclovia desde a Várzea até Pardielas”*
- *“Construção de campos da Padel junto ao Centro Escolar”*
- *“Aproveitamento do pinhal junto ao Centro Escolar para criar uma zona relvada de lazer com um lago ao centro, percurso para caminhada e corrida , já existente, mesas, Churrasqueiras e espaço para piquenique.”*

- São **enquadráveis no procedimento de Alteração ao Plano de Urbanização** os seguintes pontos das sugestões:



- *“Colocação de passeios nas entradas da Vila nos dois sentidos (Junto ao Intermarché e antigo Centro de Saúde)”*
- *“Colocação de passeios nas traseiras da Escola Pedro Ferreiro em direção ao pavilhão.”*
- *“Possível construção de zona habitacional social junto à atual.”*
- *“Construção de Piscina Descoberta”*

No que concerne às sugestões apresentada pela cidadã Luísa Cláudio Rasteiro e pelo grupo de cidadãos José Manuel Pinto da Silva Casanova, João Miguel Sá da Silva, Armando do Carmo Cotrim e José Pedro Pestana Joaquim refere-se que o **desmantelamento/deslocalização do estabelecimento industrial da Comave, como é sugerido, no primeiro documento fica fora do âmbito dos planos de urbanização, não devendo, por isso, ser tido em conta na proposta de alteração ao PU, fazendo todo o sentido que sejam criadas normas que regulem o funcionamento da atividade industrial neste espaço de atividades económicas, como observa o grupo de cidadãos.**

Face ao exposto, **propõe-se que a empresa Mundo às Riscas, Lda seja notificada nos termos desta informação, no sentido de ter em conta as orientações respetivas no âmbito da elaboração da proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere**

João Pedro Frias Freitas  
Técnico Superior

Informação n.º: 4812 Livro: Correspondência	Processo: 'processo n.º'	Data: 24/06/2022
--	--------------------------	------------------

**Assunto: Alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere  
Participação Pública**

No âmbito da participação pública referente à Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PU), apresentou a empresa Construções Século XX, Lda sugestão, constante no MGD E-7404 de 26/04/2022, no âmbito da qual observa que se *“proceda ao alargamento do perímetro urbano da Vila nessa Zona* (do loteamento dessa empresa existente na Rua Dr. António Baião), *para que se possa proceder à legalização dos esgotos e águas residuais fluviais que são públicos e passam dentro do restante terreno anexo à urbanização que é propriedade da Firma...”*.

Importa referir que esta sugestão não foi tida em conta, por lapso, quando foram apreciadas as restantes (pelo MGD I-4375 de 03/06/2022).

Analisada que foi esta reclamação, **informa-se que a mesma não se enquadra nos termos de referência desta Alteração ao PU.**

Refere-se, no entanto, que a legalização da situação em causa se pode resolver mediante cedência à Câmara Municipal (associada a pagamento à empresa ou não, consoante a análise a efetuar neste âmbito) da faixa de terreno onde passam essas infraestruturas.

Propõe-se, por isso, que a empresa Mundo às Riscas, Lda seja notificada nos termos desta informação, no sentido de ter em conta as orientações respetivas, no âmbito da elaboração da proposta de Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere e que, disso, seja dado conhecimento à empresa que apresentou a sugestão.

João Pedro Frias Freitas  
Técnico Superior



## 6. ANEXO COM QUADRO DE VERIFICAÇÃO DA APLICABILIDADE DO DECRETO-LEI N.º 232/2007 DE 15/06 (AAE)

AValiação Ambiental de Planos e Programas  
Verificação da aplicabilidade do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho

1. Identificação do Plano ou Programa e tipologia	
1.1. Designação	Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere
1.2. Entidade promotora	Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere
1.3. Empresa responsável pela avaliação ambiental	Não se aplica
1.4. Âmbito territorial do Plano ou Programa	<input type="checkbox"/> Nacional Especifique: <input type="checkbox"/> Regional Especifique: <input type="checkbox"/> Intermunicipal Especifique: <input checked="" type="checkbox"/> Municipal Especifique: Plano de Pormenor para uma área de 6 hectares <input type="checkbox"/> Outro Especifique:
1.5. Tipo de Plano ou Programa	<input type="checkbox"/> Programa nacional <input type="checkbox"/> Programa setorial <input type="checkbox"/> Programa especial <input type="checkbox"/> Programa regional <input type="checkbox"/> Programa intermunicipal <input type="checkbox"/> Plano diretor intermunicipal <input type="checkbox"/> Plano de urbanização intermunicipal <input type="checkbox"/> Plano de pormenor intermunicipal <input type="checkbox"/> Plano diretor municipal <input checked="" type="checkbox"/> Plano de urbanização <input type="checkbox"/> Plano de pormenor <input type="checkbox"/> Plano de setorial <input type="checkbox"/> Outro Especifique:
2. Definição de Plano ou Programa no contexto do DL 232/2007	
2.1. Preparação e/ou aprovação	A preparação e/ou aprovação do Programa/Plano é efetuada por uma autoridade a nível nacional, regional ou local, ou é preparado por uma outra autoridade, para aprovação mediante procedimento legislativo, pela Assembleia da República ou pelo Governo? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não

<b>2.2. Exigência legal</b>	É exigido por disposições legislativas, regulamentares ou administrativas? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
<b>2.3. Exclusões</b>	Refere-se unicamente à defesa nacional ou à proteção civil? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não Reveste-se unicamente de natureza financeira ou orçamental ou é financiado ao abrigo dos períodos de programação abrangidos pelos Regulamentos (CE) n.ºs 1989/2006, 21 de dezembro, e 1257/99, do Conselho? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
<p><u>Notas orientadoras para a decisão</u></p> <p>Programas e Planos contemplados na legislação são:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>os que resultam de exigência legal, regulamentar ou administrativa ou cuja aprovação deve ser efetuada, por procedimento legislativo, pela Assembleia da República ou pelo Governo;</li> <li>aqueles cuja elaboração, alteração ou revisão seja realizada por autoridades a nível nacional, regional ou local ou ainda por outras entidades que exerçam poderes públicos;</li> </ul> <p>Programas e Planos contemplados na legislação incluem os co-financiados pela União Europeia.</p> <p>Excluí os Programas e Planos que dizem respeito unicamente à Defesa Nacional ou à proteção civil ou que sejam programas de natureza financeira ou orçamental ou financiados por fundos estruturantes.</p> <p><b>Se foi assinalada a opção Sim no campo 2.1 e/ou no campo 2.2 é considerado um Programa/Plano e poderá ser sujeito a AAE.</b></p> <p><b>Se for assinalada a opção Sim no campo 2.1 ou no campo 2.2 e igualmente no campo 2.3 é considerado um Programa/Plano mas não estará sujeito a AAE.</b></p>	

<b>3. Âmbito de aplicação</b>	
<b>3.1. Setor a que refere o Plano ou Programa (alínea a) do n.º 1 do Artigo 3.º do DL 232/2007)</b>	<input type="checkbox"/> Agricultura <input type="checkbox"/> Floresta <input type="checkbox"/> Pescas <input type="checkbox"/> Energia <input type="checkbox"/> Indústria <input type="checkbox"/> Transportes <input type="checkbox"/> Gestão de resíduos <input type="checkbox"/> Gestão das águas <input type="checkbox"/> Telecomunicações <input type="checkbox"/> Turismo <input checked="" type="checkbox"/> Ordenamento Urbano e Rural ou Utilização dos Solos
<b>3.2. Enquadramento para aprovação de projetos</b>	Constitui enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos Anexos I e II do <u>Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro</u> ? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
<b>3.3. Efeitos em áreas classificadas (alínea b) do n.º 1 do Artigo 3.º do DL 232/2007)</b>	<input type="checkbox"/> Sítios da lista nacional de sítios <input type="checkbox"/> Sítio de interesse comunitário <input type="checkbox"/> Zona especial de conservação <input type="checkbox"/> Zona de proteção especial
<b>3.4. Efeitos significativos (alínea c) do n.º 1 do Artigo 3.º do DL 232/2007)</b>	Não está abrangido pelas alíneas acima descritas? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não Constitui enquadramento para a futura aprovação de projetos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não É qualificado como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente de acordo com o anexo ao DL 232/2007? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

**Notas orientadoras para a decisão**

Planos e Programas de enquadramento de futuros projetos:

Planos e programas que contenham disposições relevantes para a subsequente tomada de decisão de aprovação, nomeadamente, respeitantes à sua necessidade, dimensão, localização, natureza ou condições de operação:

**Se foi assinalado o campo 3.1. e a opção Sim no campo 3.2 é considerado um Programa/Plano que deverá ser sujeito a AAE.**

Os Sítios e as Zonas são os mencionados no [Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril](#), alterado pelo [Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro](#), alterado pelo [Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro](#).

**Se foi assinalado o campo 3.3 é considerado um Programa/Plano que deverá ser sujeito a AAE.**

A qualificação de um Programa/Plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, para os efeitos previstos na alínea c) do n.º 1, é realizada por despacho conjunto do membro do Governo responsável pela área do ambiente e do membro do Governo competente em razão de matéria, de acordo com os critérios constantes do Anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho

**Se for assinalada a opção Sim em todos os campos em 3.4 é considerado um Programa/Plano que deverá ser sujeito a AAE.**

#### 4. Isenções

**4.1. Pequenas áreas ou pequenas alterações ao Plano ou Programa**

O Plano ou Programa determina a utilização de pequenas áreas a nível local?

Sim  Não

Trata-se de uma pequena alteração a um plano ou programa?

Sim  Não

**4.2. Efeitos significativos (alínea c) do n.º 1 do Artigo 3.º do DL 232/2007)**

É qualificado como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente de acordo com o anexo ao DL 232/2007?

Sim  Não

**Notas orientadoras para a decisão**

Só devem ser objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar por despacho conjunto do membro do Governo responsável pela área do ambiente e do membro do Governo competente em razão de matéria que os referidos planos e programas são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, de acordo com os critérios constantes no anexo ao diploma.

**Se foi assinalada a opção Sim em um dos campos 4.1. ou em ambos e assinalada a opção Não no campo 4.2 o Programa/Plano não deverá ser sujeito a AAE.**

#### 5. Fundamentação para a qualificação do Plano ou Programa no regime de avaliação ambiental

-

#### 6. Pronúncia da ERAE

Designação

O Plano ou Programa está sujeito a avaliação ambiental nos termos do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho?

Sim  Não

Fundamentação:

Da análise dos diversos campos preenchidos no formulário e respetivas orientações de interpretação:

1. Foi assinalada a opção "sim" no campo 2.1 (Plano efetuada por uma autoridade a nível local para aprovação mediante procedimento legislativo) e no campo 2.2 (plano exigido por disposições legislativas, regulamentares ou administrativas) significando que o Plano poderia ser sujeito a AAE, passando-se à análise dos critérios seguintes para verificação dessa necessidade ou da sua dispensa;
2. Embora tenha sido assinalado o campo 3.1.(foi identificado o setor abrangido pelo plano como sendo "Ordenamento Urbano e Rural ou Utilização dos Solos"), só conjugado com a opção

"sim" no campo 3.2 é que seria considerado como Plano que deveria ser sujeito a AAE. Não é o caso uma vez que para este PU, o preenchimento do campo 3.2 é "não" porque não constitui enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos Anexos I e II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro.

3. O presente PU não tem efeitos nas opções constantes no campo 3.3, não resultando que o Plano tenha que ser sujeito a AAE. Ou seja, não tem efeitos em áreas classificadas (alínea b) do n.º 1 do Artigo 3.º do DL n.º 232/2007.
4. Relativamente ao campo 3.4 (verificação de efeitos significativos - alínea c) do n.º 1 do Artigo 3.º do DL n.º 232/2007) é considerado um Plano que deverá ser sujeito a AAE, se todos os campos associados forem preenchidos com "sim", o que não é o caso do presente PP, para o qual apenas um dos três campos é "sim".
5. Quanto ao campo 4 (isenções), foi assinalada a opção "sim" em ambos os campos de 4.1 (que se refere a 4.1. pequenas áreas ou pequenas alterações a plano ou programa) e "não" no campo 4.2. (ser ou não qualificado como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente de acordo com o anexo ao DL n.º 232/2007), pelo que o Plano não deverá ser sujeito a AAE.

Em virtude das notas orientadoras para a decisão constantes do campo 4 e face ao exposto relativo aos vários campos supra analisados (campos 1 a 4) conclui-se que o PU da Vila de Ferreira do Zêzere fica dispensado do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica.



## 7. ANEXO COM LISTAGEM DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

Os quadros integrados neste ponto, espelham a dinâmica urbanística anterior e posterior à entrada em vigor do PU (2014). Neles constam, os compromissos urbanísticos efetivos e a localização de alguns processos que, tendo expirado o prazo recentemente, é do conhecimento da Câmara que os requerentes estão a trabalhar no sentido de manter ao desenvolvimento de projetos nas parcelas em causa. Por esse, motivo mantem-se no quadro, com essa observação, mesmo não constituindo compromissos urbanísticos à luz da lei.

Na peça desenhada anexa ao relatório com a identificação “*Anexo 02- Ocupação do solo sobre as áreas analisadas, e Compromissos, compromissos urbanísticos e alterações de qualificação pretendidas*”, estão localizados todos os processos constantes das tabelas referidas, assim como a identificação das áreas com alvarás de loteamento emitidos antes de 2014, permitindo entender as áreas deste território que já estavam efetivamente comprometidas e que se mantêm como tal, na sua maioria com as obras de urbanização concluídas e até parcialmente edificadas. Esta planta foi objeto de retificação e atualização nesta fase prévia ao início da discussão pública. Como complemento à peça desenhada foram anexadas 3 tabelas, uma com a identificação dos compromissos até 2009, outra de 2009 a 2014 e outra com os compromissos posteriores a 2014 até à atualidade.

COMPROMISSOS URBANÍSTICOS ANTERIORES A 2014 NA ZONA DO PU DA VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE				
ANO	ALVARÁ	LICENCIAMENTO	TIPO OBRA	SITUAÇÃO
1987	26/1987	X	Loteamento para habitação coletiva, comércio e garagens	Ocupação prevista concretizada
1998	1/1998 e 1/2000	X	Loteamento para habitação coletiva, comércio, serviços e garagens	Infraestruturação efetuada e edificação em processo de consolidação com diversos lotes já edificados
1998	2/1998 e 2/2002	X	Loteamento para habitação coletiva e unifamiliar, comércio, serviços, garagens e hotel	Infraestruturação efetuada e edificação em processo de consolidação com diversos lotes já edificados
2000	1/2000	X	Loteamento para habitação coletiva, comércio, serviços e garagens	Infraestruturação efetuada e edificação em processo de consolidação com diversos lotes já edificados
2000	2/2000	X	Loteamento para habitação coletiva e unifamiliar, comércio, serviços e garagens	Infraestruturação efetuada e ocupação prevista praticamente concretizada
2003	1/2003	X	Loteamento para habitação coletiva e garagens	Infraestruturação efetuada e edificação em processo de consolidação com diversos lotes já edificados
2005	1/2005	X	Loteamento para habitação unifamiliar e anexos	Ocupação prevista concretizada
2005	2/2005	X	Loteamento para habitação coletiva e garagens	A cedência para equipamentos formalizada nos seguintes termos: Pela deliberação de 13/08/2015, decidida a caducidade do loteamento. Pelo deliberação de 25/05/2016 foi declarado que essa caducidade não produza efeito para as áreas de terreno relativas ao edifício do Centro Cultural e Centro de Coletividades, bem como para os seus arranjos exteriores e arruamentos e lugares de estacionamento, contíguos ao mesmo
2007	1/2007	X	Loteamento para habitação coletiva e garagens	Infraestruturação efetuada e edificação em processo de consolidação com diversos lotes já edificados
2007	134/2007	X	Habitação unifamiliar	Ocupação prevista concretizada
2008	1/2008	X	Loteamento para habitação coletiva e garagens	Infraestruturas concretizadas
2009	23/2009	X	Pavilhão para garagem e arrumos	Ocupação prevista concretizada
2009	50/2009	X	Habitação unifamiliar	Ocupação prevista concretizada

**COMPROMISSOS DE 2009 A 2014 NA ZONA DO PU DA VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE**

ANO	PROCESSO	INFORMAÇÃO PRÉVIA	LICENCIAMENTO	COMUNICAÇÃO PRÉVIA	TIPO OBRA	LOCALIZAÇÃO	ARTIGO	DESPACHO / APROVAÇÃO	ALV. N.º	OBSERVAÇÕES
2009	01/2007/55	----	X	----	Alteração de um estabelecimento destinado ao comércio de produtos fitofarmacêuticos e produtos para a agricultura	Rua Mnauel António Dias Ferreira, n.º 28 - loja 3 -r/c	Urb n.º 2350 C	----	6/2009	
2009	01/2006/86	----	X	----	Alterações de adaptação para clínica Dentária	Rua Brigadeiro Lino Valente, n.º 26	Urb n.º 1787	----	18/2009	
2009	01/2008/74	----	X	----	Construção de uma moradia unifamiliar (inclui demolição da construção existente)	Travessa José Saramago, n.º 12	Urb n.º 3305	----	27/2009	Tem AU n.º 159/2011
2009	01/2008/12	----	X	----	Construção de uma moradia unifamiliar e muros de vedação	Rua Eduardo Mota	Urb. P3329	----	38/2009	Tem AU n.º 162/2011
2009	01/2009/18	---	X	---	Construção de um muro de vedação	Matana	Urb. 3053 rúst. 110 sec H	---	40/2009	
2009	01/2009/34	----	X	----	Legalização da ampliação de um edifício e muro de vedação	Rua Brigadeiro Lino Valente, n.º 26	Urb. P 3196	----	41/2009	Tem AU n.º 6/2010
2009	01/2008/62	----	X	----	Alteração de um edifício comercial	Rua Maria Vaques, n.º 37	Urb. 3161	----	62/2009	Tem AU n.º 105/2010
2009	01/2009/2	----	X	----	Construção de uma moradia unifamiliar	Travessa Maria Flor. N.º 9	Urb. 3179	----	73/2009	Tem AU n.º 203/2010
2009	01/2008/104	---	X	---	Transformação de um edifício destinado a habitação e comércio	Rua Brigadeiro Lino Valente, 2, 2a, 2b E Praça Dias Ferreira 2C	Urb. P 3119	----	80/2009	Tem AU n.º 123/2012

COMPROMISSOS DE 2009 A 2014 NA ZONA DO PU DA VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE										
ANO	PROCESSO	INFORMAÇÃO PRÉVIA	LICENCIAMENTO	COMUNICAÇÃO PRÉVIA	TIPO OBRA	LOCALIZAÇÃO	ARTIGO	DESPACHO / APROVAÇÃO	ALV. N.º	OBSERVAÇÕES
2009	01/2009/36	----	X	----	Legalização de um edifício destinado a comércio de material elétrico, de instalação de canalizações e outras atividades de construção civil	Rua Manuel António Dias Ferreira, 48	Urb. 3214	----	85/2009	Tem AU n.º 162/2014
2010	01/2009/12	----	X	----	Legalização da construção de um muro de vedação	Lote n.º 17 da Quinta do Adro	Urb. 1925	----	50/2010	----
2011	01/1998/237	----	X	----	Centro de Recuperação Infantil de Ferreira do Zêzere	Rua Dr. Guilherme Félix de faria Soeiro, n.º 9	Urb n.º 3190	----	31/2011	Tem AU n.º 72/2021
2011	01/2009/43	----	X	----	Alteração e ampliação de um lar	Rua da Misericórdia, n.º 1	Urb n.º 2456	----	176/2011	Tem AU n.º 196/2014
2012	01/2006/125	----	X	----	Alteração e ampliação de uma oficina auto	Rua do Campo de Futebol, n.º 7, 9 e 11 FZZ	Urb n.º 2006	----	4/2012	Tem AU n.º 100/2021
2012	01/2012/13	----	X	----	Pedido de licenciamento de obras de construção de uma moradia unifamiliar e muro de vedação.	Rua da Misericórdia, n.º 28 FZZ	urb n.º 3983	----	105/2012	Tem AU n.º 72/2017
2012	01/2009/36	----	X	----	Legalização de um edifício destinado a comércio de material elétrico, de instalação de canalizações e outras atividades de construção civil	Rua Manuel António Dias Ferreira, n.º 48	urb n.º 3214	----	131/2012	Tem AU n.º 162/2014
2012	01/1980/142	----	X	----	Construção de um edifício com dois pisos, destinado a habitação.	rua Fonte da Prata, n.º 51	urb n.º P3369	----	215/2012	Tem AU n.º 36/2013

**COMPROMISSOS DE 2009 A 2014 NA ZONA DO PU DA VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE**

ANO	PROCESSO	INFORMAÇÃO PRÉVIA	LICENCIAMENTO	COMUNICAÇÃO PRÉVIA	TIPO OBRA	LOCALIZAÇÃO	ARTIGO	DESPACHO / APROVAÇÃO	ALV. N.º	OBSERVAÇÕES
2013	01/2013/52	----	X	----	Pedido de licenciamento de obras de construção de um muro de vedação.	Rua Fonte da Prata - Fonte da Prata	urb n.º 1925	----	106/2013	
2013	01/2012/131	---	X	----	requer licença para implantação de contentor e estufa - pré fabricados, localizado no n.º 10 - rua João da Costa	Rua João da Costa, N.º 10	urb n.º 3214	----	109/2013	Tem AU n.º 61/2014
2013	01/2013/33	----	X	----	Pedido de licenciamento de obras de alteração/ampliação de um edifício.	Avenida 13 de Junho	urb n.º 3146	----	163/2013	
2013	01/2013/77	----	X	---	Requer o licenciamento da alteração de construção de um imóvel - Quinta do Adro	Rua Dr. António Baião, N.º 13	urb n.º 1923	----	175/2013	Tem AU n.º 14/2017
2013	01/2012/39	----	X	----	regularização de uma arrecadação e de uma garagem	Rua Fonte da Prata	artigo rústico 71 sec G	----	65/2013	
2014	01/2011/81	---	X	----	Alteração de um estabelecimento Comercial	Rua Brigadeiro Lino Valente, n.º 22	urb n.º 1787 G	----	12/2014	
2014	01/2000/19	----	X	----	Ampliação de uma Moradia Unifamiliar	Rua da Fonte de Ferreira, n.º 38	urb n.º 3439	----	134/2014	Tem AU n.º 63/2015
2014	01/2014/25	----	X	----	Pedido de licenciamento de obras de regularização e construção de três arrecadações.	Rua Eng.º Adelino Amaro da Costa, N.º 2	urb n.º 1764	----	116/2014	

**COMPROMISSOS DE 26/09/2014 A 08/04/2021 NA ZONA DO PU DA VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE**

ANO	PROCESSO	INFORMAÇÃO PRÉVIA	LICENCIAMENTO	COMUNICAÇÃO PRÉVIA	TIPO OBRA	LOCALIZAÇÃO	ARTIGO	DESPACHO / APROVAÇÃO	ALV. N.º	OBSERVAÇÕES
2002	01/96/2002	----	X	----	Legalização de obras de alteração	Rua José Tomás da Cruz, n.º 6 - Matana	Urb n.º 2565	Aprovação final, deliberação da CM de 16/04/2020	61/2020	----
	01/97/2002	----	X	----	Legalização de obras de alteração	Rua José Tomás da Cruz, n.º 5 - Matana	Urb n.º 2522	Aprovação final, deliberação da CM de 16/04/2020	53/2020	----
26/09/2014 A 31/12/2014	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
2015	07/40/2015	X	----	----	Ampliação de estabelecimento comercial	Praça Dias Ferreira, 57	3097 urb / 2719 urb / rústico 85, secção G	parecer favorável despacho do Sr. Presidente de 15/11/2021	----	Mantem-se válido com tramitação em curso
2016	01/2016/61	----	X	----	Alteração e Ampliação de um edifício para Centro de Atividades de Tempos Livres	Rua de São Miguel, n.º 12 - 14 FZZ	Urb n.º 915	----	144/2018	Em fase de autorização de utilização
2017	01/2017/126	----	X	----	Construção de um edifício comercial e habitacional	Rua Alfredo Keil, n.º 50 FZZ	Urb n.º 1907	----	127/2020	prazo válido
2017	01/2017/95	----	X	----	Legalização da construção de dois muros de vedação	Rua do Portomar, n.º 20 FZZ	Urb n.º 1215	----	22/2018	prazo expirado
2017	01/2017/89	----	X	----	recuperação e ampliação de uma moradia unifamiliar	Travessa dos Narcisos, n.º 6 FZZ	urb n.º 2973	----	30/2020	prazo válido

**COMPROMISSOS DE 26/09/2014 A 08/04/2021 NA ZONA DO PU DA VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE**

ANO	PROCESSO	INFORMAÇÃO PRÉVIA	LICENCIAMENTO	COMUNICAÇÃO PRÉVIA	TIPO OBRA	LOCALIZAÇÃO	ARTIGO	DESPACHO / APROVAÇÃO	ALV. N.º	OBSERVAÇÕES
2017	01/2017/68	----	X	----	alteração estrutural do edifício.	Praça Egas Moniz, n.º 26, 27 e 28 FZZ	Urb n.º 2730	----	124/2019	prazo válido
2017	01/2017/51	----	X	----	alteração e ampliação de uma moradia unifamiliar.	Rua da Misericórdia, n.º 11 FZZ	Urb n.º 3159	----	120/2019	prazo expirado
2017	01/2017/43	----	X	----	legalização de uma pérgula com toldo.	Praça Pedro Ferreira, n.º 13A FZZ	Urb n.º 2029	----	189/2017	prazo expirado
2017	01/2017/22	----	X	----	legalização de alteração de um edifício destinado a oficina auto.	Rua do Campo de Futebol, n.º 7, 9 e 11 FZZ	Urb n.º 2006	----	140/2017	prazo expirado
2018	08/2018/811	----	X	----	Construção de uma moradia unifamiliar e alteração de um edifício existente	Rua Dr. António Godinho n.º 10 FZZ	Urb n.º 10	----	56/2019	prazo válido
2018	08/2018/675	----	X	----	Alteração e ampliação de uma moradia unifamiliar	Rua Brigadeiro Lino Valente, n.º 82 FZZ	Urb n.º 200	----	149/2019	prazo válido
2018	08/2018/313	----	X	----	Legalização da alteração e ampliação de uma moradia e muro de vedação	Rua da Fonte Ferreira, n.º 20 FZZ	Urb n.º 2619	aprovação da arquitetura despacho Sr. Presidente de 14/03/2019	----	Aguarda aperfeiçoamento dos projetos de engenharia e especialidades  Processo inicial n.º 49/1995 (c/ licenciamento)
2018	08/2018/156	----	X	----	Construção de uma moradia unifamiliar e anexo	Rua de Santo António, n.º 5 FZZ	Urb n.º 1457	----	04/2020	prazo válido

**COMPROMISSOS DE 26/09/2014 A 08/04/2021 NA ZONA DO PU DA VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE**

ANO	PROCESSO	INFORMAÇÃO PRÉVIA	LICENCIAMENTO	COMUNICAÇÃO PRÉVIA	TIPO OBRA	LOCALIZAÇÃO	ARTIGO	DESPACHO / APROVAÇÃO	ALV. N.º	OBSERVAÇÕES
2018	08/2018/608	----	X	----	Legalização da Alteração e ampliação de um edifício para refeitório e sala de Convívio (Sicarze)	Rua Eduardo Mota (Águas belas)	Urb n.º 2306	----	85/2020	alvará de legalização (s/ prazo)
2018	08/2018/604	----	X	----	Legalização da Construção de um armazém para conservação de congelados	Rua Eduardo Mota (Águas belas)	Urb n.º 1986	----	86/2020	alvará de legalização (s/ prazo)
2018	08/2018/602	----	X	----	Legalização de obras de alteração e ampliação de um edifício para assamento de carcaças de leitões	Rua Eduardo Mota (Águas belas)	Urb n.º 2305	----	143/2020	alvará de legalização (s/ prazo)
2018	08/2018/600	----	X	----	Legalização da alteração e ampliação de um armazém para preparação e armazém de presuntos (Sicarze)	Rua Eduardo Mota (Águas belas)	Urb n.º 2309	----	89/2020	alvará de legalização (s/ prazo)
2018	08/2018/596	----	X	----	Legalização da alteração e ampliação de uma moradia (Sicarze)	Rua Eduardo Mota (Águas belas)	Urb n.º 2311	----	90/2020	alvará de legalização (s/ prazo)
2018	08/2018/594	----	X	----	Legalização da alteração e ampliação de um edifício destinado a oficina e armazém (Sicarze)	Rua Eduardo Mota (Águas belas)	Urb n.º 2307	----	88/2020	alvará de legalização (s/ prazo)
2018	08/2018/592	----	X	----	Legalização da construção de um telheiro para lavagem de viaturas e telheiro para estacionamento (Sicarze)	Rua Eduardo Mota (Águas belas)	rústico n.º 303 sec U	----	87/2020	alvará de legalização (s/ prazo)
2018	08/2018/87	----	X	----	Legalização da Alteração e ampliação de uma moradia e obras de alteração e ampliação da mesma moradia	Rua de Timor, n.º 2 Águas Belas	Urb n.º 804	----	16/2020	prazo válido

**COMPROMISSOS DE 26/09/2014 A 08/04/2021 NA ZONA DO PU DA VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE**

ANO	PROCESSO	INFORMAÇÃO PRÉVIA	LICENCIAMENTO	COMUNICAÇÃO PRÉVIA	TIPO OBRA	LOCALIZAÇÃO	ARTIGO	DESPACHO / APROVAÇÃO	ALV. N.º	OBSERVAÇÕES
2018	08/648/2018	----	X	----	Alteração de um muro de vedação	Rua da Fonte de Ferreira, n.º 16	Urb. n.º 2115	Aprovação por despacho do Presidente da CM de 01/10/2018	72/2020	Conclusão 07/09/2020
2019	08/2019/1337	----	X	----	Legalização da alteração e ampliação de uma moradia unifamiliar e da alteração de um muro de vedação.	Rua da Fonte da Prata, n.º 34 FZZ	Urb n.º 1971	----	----	Emitido o aditamento n.º 1 ao alvará de licença de obras n.º 161/1996, referente a aprovação do projeto de alterações.
2019	08/2019/606	----	X	----	Construção de uma moradia unifamiliar, anexo, piscina e muros de vedação.	Rua Eduardo da Mota, n.º 59 FZZ	Urb n.º 3611	----	56/2020	prazo válido
2019	08/2019/378	----	X	----	Alteração de um edifício existente	Rua do Hospital, n.º 353 FZZ	Urb n.º 1530	Aprovação final despacho do Sr. Vice-Presidente de 13/11/2019	----	alvará de construção em fase de emissão
2019	08/2019/257	----	X	----	Construção de uma moradia bifamiliar, anexo e muro de vedação	Rua 5 de Outubro, n.º 9 FZZ	Urb n.º 1563	----	31/2020	prazo válido
2019	08/2019/172	----	X	----	Alteração e ampliação de fração "A" habitacional para comercial e de serviços	Rua Brigadeiro Lino Valente, n.º 68 FZZ	Urb n.º 2605 A	----	38/2020	prazo válido
2019	08/2019/43	----	X	----	Alteração de uma moradia unifamiliar e anexo	Rua Manuel Dias, n.º 35 FZZ	Urb n.º 1130	----	22/2020	prazo válido

**COMPROMISSOS DE 26/09/2014 A 08/04/2021 NA ZONA DO PU DA VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE**

ANO	PROCESSO	INFORMAÇÃO PRÉVIA	LICENCIAMENTO	COMUNICAÇÃO PRÉVIA	TIPO OBRA	LOCALIZAÇÃO	ARTIGO	DESPACHO / APROVAÇÃO	ALV. N.º	OBSERVAÇÕES
2019	08/985/2019	----	X	----	Legalização da ampliação de um muro de vedação e sua alteração	Rua Eduardo Mota, n.º 51	Urb n.º 1459	Aprovação final, deliberação da CM de 24/10/2019	34/2020	Conclusão 23/04/2020
2020	08/2020/1070	----	X	----	Construção de um edifício habitacional	Rua Brigadeiro Lino Valente FZZ	Urb n.º 2996	aprovação da arquitetura despacho Sr. Presidente de 15/02/2021	---	em fase de análise os projetos de engenharia e especialidades
2020	08/2020/1068	----	X	----	Construção de um edifício habitacional	Rua Brigadeiro Lino Valente FZZ	Urb n.º 2995	aprovação da arquitetura despacho Sr. Presidente de 08/03/2021	---	em fase de análise os projetos de engenharia e especialidades
2020	08/2020/975	----	X	----	Legalização da construção de uma piscina	Rua Eduardo da Mota, n.º 61 FZZ	Urb n.º 3329	Aprovação final, deliberação da CM de 22/01/2021	----	alvará de construção em fase de emissão
2020	08/2020/815	----	X	----	Construção de um Edifício destinado a Clínica de Saúde	Av. 13 de Junho FZZ	rústico n.º 107 sec H	aprovação da arquitetura despacho Sr. Presidente de 19/02/2021	----	em fase de análise os projetos de engenharia e especialidades
2020	08/2020/273	----	X	----	Construção de uma moradia unifamiliar, anexo e muro de vedação.	Rua Dr. Francisco Sá Carneiro, n.º 17 FZZ	Urb n.º 3524	----	140/2020	prazo válido
2020	08/2020/42	----	X	----	Construção de uma moradia bifamiliar, anexo e muro de vedação.	Rua Ivone Silva, n.º 12 - lote n.º 23 FZZ	Urb n.º 1477	----	55/2020	prazo válido

**COMPROMISSOS DE 26/09/2014 A 08/04/2021 NA ZONA DO PU DA VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE**

ANO	PROCESSO	INFORMAÇÃO PRÉVIA	LICENCIAMENTO	COMUNICAÇÃO PRÉVIA	TIPO OBRA	LOCALIZAÇÃO	ARTIGO	DESPACHO / APROVAÇÃO	ALV. N.º	OBSERVAÇÕES
2020	08/2020/26	----	X	----	Legalização de obras de alteração de uma moradia unifamiliar	Rua José Tomaz da Cruz, n.º 4 lote n.º M3,3 FZZ	Urb n.º 3338	----	52/2020	prazo expirado
2020	07/15/2020	X	----	----	Construção de edifício de habitação coletiva	Travessa do Casal D'Além - lote 3, n.º 15	Urb n.º 2637	parecer favorável despacho do Sr. Presidente de 16/09/2021	----	Mantem-se válido com tramitação em curso
2020	08/843/2020	----	X	----	Legalização de alteração de um anexo	Rua Dr.º Francisco Sá Carneiro, n.º 1	Urb n.º 1609	Aprovação final, deliberação da CM de 13/11/2020	09/2021	----
2020	08/860/2020	----	X	----	Alteração de um muro de vedação	Rua João da Costa, n.º 10 / 10-A	Urb n.º 3214	Aprovação por despacho do Presidente da CM de 19/10/2020	154/2020	Conclusão 23/01/2021
2021	07/2021/05	X	----	----	destaque de parcela e obras de construção de duas moradias geminadas	Rua de São Miguel, n.º 16	rústico n.º 38 sec G	parecer favorável despacho do Sr. Presidente de 01/04/2021	----	Mantem-se válido com tramitação em curso
2021	07 /28/2021	X	----	----	Construção de arrecadação de Apoio á Oficina Existente	Rua São Brás, n.º 35	rústico n.º 114, secção H	parecer favorável despacho do Sr. Presidente de 24/09/2021	----	Válido até 24.09.2022. Tendo caducado o requerente irá reiniciar o processo

**COMPROMISSOS DE 26/09/2014 A 08/04/2021 NA ZONA DO PU DA VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE**

ANO	PROCESSO	INFORMAÇÃO PRÉVIA	LICENCIAMENTO	COMUNICAÇÃO PRÉVIA	TIPO OBRA	LOCALIZAÇÃO	ARTIGO	DESPACHO / APROVAÇÃO	ALV. N.º	OBSERVAÇÕES
2021	08/603/2021	----	X	----	Alteração e ampliação de um edifício destinado a comércio e habitação	Praça Pedro Ferreira, n.º 6	295 urb	Aprovação final, deliberação da CM de 28/10/2021	48/2022	Conclusão 04/06/2023
2021	08/1208/2021	----	----	X	obras de construção de um estacionamento complementar ao Intermarché	Avenida 13 de Junho - M6, M7 e M8	2110 urb (It M6) 3587-P urb (It M7) 3588-P urb (It M8)	despacho / aceitação 17/12/2021	----	obra concluída em 10/03/2022
2021	08/2021/1485/0	----	----	X	Construção de uma piscina	Rua Alfredo Keil, n.º 24	3394 urb 89 sec G rústico	parecer favorável despacho do Sr. Vereador de 17/12/2022	----	obra concluída em 16/06/2022
2022	08/2022/246	----	X	----	Construção de um edifício habitacional	Rua Octávio Nunes Godinho, lote 20	2300 urbano	Aprovação final	----	----
2022	08/2022/387	----	X	----	Construção de moradia unifamiliar	Rua Dr. António Godinho	57, secção A rústico	Aprovação de arquitetura	----	----
2022	08/2022/553	----	X	----	Construção de moradia unifamiliar	Rua Dr. Augusto Pereira Almeida, lote 13	2293 urbano	Aprovação de arquitetura	----	----
2022	08/2022/952	----	X	----	Legalização da alteração e ampliação de uma moradia unifamiliar	Rua Manuel António Dias Ferreira, n.º 21	3300 urbano	Aprovação final	----	----



(página propositadamente deixada em branco)



## 8. ANEXO COM MATRIZ DE ANÁLISE



(página propositadamente deixada em branco)

Id	Área (hectares)	Qualificação atual do solo (PU em vigor)	Uso e ocupação atual do solo dominante (COS 2018)	Área associada a Riscos? Se sim qual?	SRUP			Verificação adaptada dos critérios para classificação do solo como urbano (n.º 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto)					Compromissos urbanísticos	Outros critérios de reforço da qualificação e justificações adicionais	Proposta de classificação	Proposta de qualificação Qualificação
					REN	DPH	outras	Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)	Alínea d)	Alínea e)				
01	1,24	Solo Urbanizado Turismo	Tecido edificado descontínuo esparso (100%)	As áreas analisadas não têm riscos associados	-	-	-	S	S	S	S	S	Alvará 02/2022	Está integrado num alvará de loteamento com uso definido. As obras de urbanização estão feitas.	Todas as áreas analisadas reúnem condições para manter a sua classificação como solo urbano, apenas justificando a alteração pontual de qualificação e a adequação das subcategorias conforme proposta o constante nas colunas seguintes.	Espaço de uso especial - Turismo
02	0,30	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Floresta de espécies invasoras (92%); outros equipamentos e instalações Áreas turísticas (8%)		-	-	-	S	S	S	S	S		Área de reduzida dimensão em remate de quarteirão numa zona de equipamentos infraestruturada		Espaço habitacional a consolidar
03	0,15	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Mosaicos culturais e parcelares complexos (100%)		-	-	-	S	S	S	S	S		Área de reduzida dimensão contígua a zona edifica e infraestruturada		Espaço habitacional a consolidar
04	1,17	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Floresta de eucalipto (88%); Florestas de pinheiro bravo (12%)		-	Domínio Hídrico (Residual)	-	S	S	S	S	S		Área de remate e consolidação do perímetro urbano criando envolvente a parcela de equipamento em zona infraestruturada. Configura desenho urbano definido pelo PU e confere coerência ao espaço urbano.		Espaço habitacional a consolidar
05	0,29	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Floresta de espécies invasoras (100%)		-	-	-	S	S	S	S	S		Área de reduzida dimensão em remate de quarteirão numa zona de equipamentos infraestruturada.		Espaço habitacional a consolidar

Id	Área (hectares)	Qualificação atual do solo (PU em vigor)	Uso e ocupação atual do solo dominante (COS 2018)	Área associada a Riscos? Se sim qual?	SRUP			Verificação adaptada dos critérios para classificação do solo como urbano (n.º 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto)					Compromissos urbanísticos	Outros critérios de reforço da qualificação e justificações adicionais	Proposta de classificação	Proposta de qualificação
					REN	DPH	outras	Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)	Alínea d)	Alínea e)				
06	0,73	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Mosaicos culturais e parcelares complexos (91%); Floresta de eucalipto (9%)		-	-	-	S	S	S	S	S		Está integrada na UOPG 3 - Zona Sudeste e é analisada em conjunto com a área 20 formando no conjunto uma área a estruturar associada à construção de uma via proposta. É contígua a arruamento infraestruturado e próxima ao centro e aos equipamentos. Coerência e do aglomerado.		Espaço habitacional a estruturar
07	4,22	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Culturas temporárias de sequeiro e regadio (25%); Agricultura com espaços naturais e seminaturais (21%); Florestas de pinheiro bravo (20%)		-	-	Linhas Elétricas (15 Kw)	S	S	S	S	S		Esta integrada na UOPG 1 - Zona Norte. Corresponde a uma parcela na entrada norte da Vila rodeada por arruamentos infraestruturados e assume uma importância estratégica para a requalificação do espaço e mudança do uso atual na proximidade do equipamento		Espaço habitacional a estruturar

Id	Área (hectares)	Qualificação atual do solo (PU em vigor)	Uso e ocupação atual do solo dominante (COS 2018)	Área associada a Riscos? Se sim qual?	SRUP			Verificação adaptada dos critérios para classificação do solo como urbano (n.º 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto)					Compromissos urbanísticos	Outros critérios de reforço da qualificação e justificações adicionais	Proposta de classificação	Proposta de qualificação Qualificação
					REN	DPH	outras	Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)	Alínea d)	Alínea e)				
														desportivo e da zona verde a desenvolver para lazer e recreio.		
08	0,62	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Culturas temporárias de sequeiro e regadio (99%); Tecido edificado contínuo predominantemente horizontal (1%)		-	-	-	S	S	S	S	S		Espaço a consolidar que confere coerência à malha urbana existente e infraestruturada.		Espaço habitacional a consolidar
09	0,97	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Agricultura com espaços naturais e seminaturais (64%); Culturas temporárias e/ou pastagens associadas a olival (24%); Floresta de outras folhosas (12%).		-	-	Linhas Elétricas (15 Kw)	S	S	S	S	S		Integrado na UOPG 2 - Zona Sudoeste. Espaço a consolidar que confere coerência à malha urbana existente e infraestruturada		Espaço habitacional a consolidar
10	1,88	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Pomares (44%); Mosaicos culturais e parcelares complexos (30%); Floresta de eucalipto (14%)		-	-	-	S	S	S	S	S	07/28/2021 que caducou e requerente terá que reiniciar	Integrada na UOPG2 - Zona Sudoeste. Corresponde a uma área de remate do perímetro urbano conferindo coerência ao espaço urbano da vila. Está associada à construção de uma via nova e é analisada em conjunto com as áreas 11 e 14.		Espaço habitacional a estruturar

Id	Área (hectares)	Qualificação atual do solo (PU em vigor)	Uso e ocupação atual do solo dominante (COS 2018)	Área associada a Riscos? Se sim qual?	SRUP			Verificação adaptada dos critérios para classificação do solo como urbano (n.º 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto)					Compromissos urbanísticos	Outros critérios de reforço da qualificação e justificações adicionais	Proposta de classificação	Proposta de qualificação Qualificação
					REN	DPH	outras	Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)	Alínea d)	Alínea e)				
11	1,18	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Mosaicos culturais e parcelares complexos (39%); Floresta de eucalipto (30%); Agricultura com espaços naturais e seminaturais (28%)		-	-	-	S	S	S	S	S		Integrada na UOPG2 - Zona Sudoeste. Corresponde a uma área de remate do perímetro urbano conferindo coerência ao espaço urbano da vila. Está associada à construção de uma via nova e é analisada em conjunto com as áreas 10 e 14.		Espaço habitacional a estruturar
12	2,03	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Florestas de pinheiro bravo (100%)		-	-	Linhas Elétricas (15 Kw)	S	S	S	S	S	08/2020/815	Parte em construção para uma clínica privada		A parte do compromisso como Espaço de uso especial-Equipamento e área restante como espaço habitacional a consolidar
13	3,11	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Mosaicos culturais e parcelares complexos (65%); Floresta de eucalipto (30%); Tecido edificado descontínuo (6%)		-	-	-	S	S	S	S	S		Está integrada na UOPG 3 - Zona Sudeste e é analisada em conjunto com a área 6 formando zona a estruturar associada à construção de uma via proposta. É		Espaço habitacional a estruturar

Id	Área (hectares)	Qualificação atual do solo (PU em vigor)	Uso e ocupação atual do solo dominante (COS 2018)	Área associada a Riscos? Se sim qual?	SRUP			Verificação adaptada dos critérios para classificação do solo como urbano (n.º 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto)					Compromissos urbanísticos	Outros critérios de reforço da qualificação e justificações adicionais	Proposta de classificação	Proposta de qualificação Qualificação
					REN	DPH	outras	Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)	Alínea d)	Alínea e)				
														contígua a arruamento infraestruturado e próxima ao centro e aos equipamentos. Importante para a coerência do aglomerado.		
14	0,29	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Culturas temporárias de sequeiro e regadio (67%); Floresta de eucalipto (33%)		-	-	-	S	S	S	S	S		Integrada na UOPG2 - Zona Sudoeste. Corresponde a uma pequena área de remate do perímetro urbano conferindo coerência ao espaço urbano da vila. Está associada à construção de uma via nova e é analisada em conjunto com as áreas 10 e 11, configurando a ocupação em torno do cruzamento projetado.		Espaço habitacional a estruturar
15	0,47	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Floresta de espécies invasoras (96%); Tecido edificado contínuo predominantemente horizontal (4%)		-	-	-	S	S	S	S	S		Integrada na UOPG 3 - Zona Sudeste, corresponde a uma área a consolidar na entrada nascente da Vila, entre arruamentos		Espaço habitacional a consolidar

Id	Área (hectares)	Qualificação atual do solo (PU em vigor)	Uso e ocupação atual do solo dominante (COS 2018)	Área associada a Riscos? Se sim qual?	SRUP			Verificação adaptada dos critérios para classificação do solo como urbano (n.º 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto)					Compromissos urbanísticos	Outros critérios de reforço da qualificação e justificações adicionais	Proposta de classificação	Proposta de qualificação Qualificação	
					REN	DPH	outras	Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)	Alínea d)	Alínea e)					
16	0,17	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Mosaicos culturais e parcelares complexos (100%)		-	-	-	S	S	S	S	S		infraestruturados. Integrado na UOPG 1 - Zona Norte. Espaço a consolidar que confere coerência à malha urbana existente e infraestruturada		Espaço habitacional a consolidar	
17	0,38	Solo Urbanizável Residencial Baixa Densidade	Olivais (52%); Florestas de pinheiro bravo (26%); Mosaicos culturais e parcelares complexos (22%)		-	-	-	S	S	S	S	S		Integrado na UOPG 1 - Zona Norte. Espaço a consolidar que confere coerência à malha urbana existente e infraestruturada		Espaço habitacional a consolidar	
18	0,31	Solo Urbanizável Residencial Média Densidade	Mosaicos culturais e parcelares complexos (99%); Tecido edificado contínuo predominantemente horizontal (1%)		-	-	-	S	S	S	S	S	08/2021/1485/0	Integrada na UOPG 3 - Zona Sudeste. Área de reduzida dimensão em remate de quarteirão existente em zona central. Analisada em conjunto com áreas 19 e 20, associadas à construção de um arruamento novo que consolida o desenho urbano.		Espaço habitacional a consolidar	
19	0,33	Solo Urbanizável Residencial Média Densidade	Mosaicos culturais e parcelares complexos (78%); Tecido edificado contínuo		-	Domínio Hídrico	-	S	S	S	S	S		Integrada na UOPG 3 - Zona Sudeste. Área de reduzida dimensão em remate de quarteirão		Espaço habitacional a consolidar	

Id	Área (hectares)	Qualificação atual do solo (PU em vigor)	Uso e ocupação atual do solo dominante (COS 2018)	Área associada a Riscos? Se sim qual?	SRUP			Verificação adaptada dos critérios para classificação do solo como urbano (n.º 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto)					Compromissos urbanísticos	Outros critérios de reforço da qualificação e justificações adicionais	Proposta de classificação	Proposta de qualificação Qualificação
					REN	DPH	outras	Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)	Alínea d)	Alínea e)				
			predominantemente horizontal (22%)											existente em zona central. Analisada em conjunto com áreas 19 e 20, associadas à construção de um arruamento novo que consolida o desenho urbano.		
20	1,10	Solo Urbanizável Residencial Média Densidade	Mosaicos culturais e parcelares complexos (98%); Tecido edificado contínuo predominantemente horizontal (2%)		-	-	-	S	S	S	S	S		Na UOPG 3 - Zona Sudeste. Área de reduzida dimensão em remate de quarteirão em zona central. Analisada em conjunto com áreas 19 e 20, associada via nova		Espaço habitacional a consolidar
21	0,40	Solo Urbanizável Equipamentos	Floresta de outras folhosas (91%); Agricultura com espaços naturais e seminaturais (9%)		-	-	-	S	S	S	NA	S				Espaço de uso especial - Equipamento
22	0,22	Solo Urbanizável Equipamentos	Floresta de espécies invasoras (100%)		-	-	-	S	S	S	NA	S		UOPG 3 - Zona Sudeste. Foi objeto de participação solicitando parte da área para habitação social e os termos de referência da alteração referem também essa necessidade.		Parte como Espaço habitacional a consolidar e parte como Espaço de uso especial - Equipamento
23	0,62	Solo	Floresta de		-	-	-	S	S	S	NA	S				Espaço de



Id	Área (hectares)	Qualificação atual do solo (PU em vigor)	Uso e ocupação atual do solo dominante (COS 2018)	Área associada a Riscos? Se sim qual?	SRUP			Verificação adaptada dos critérios para classificação do solo como urbano (n.º 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto)					Compromissos urbanísticos	Outros critérios de reforço da qualificação e justificações adicionais	Proposta de classificação	Proposta de qualificação
					REN	DPH	outras	Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)	Alínea d)	Alínea e)				
		Urbanizável Equipamentos	eucalipto (99%); outros equipamentos e instalações turísticas (1%)													uso especial - Equipamento
24	0,22	Solo Urbanizável Equipamentos	Outros equipam. e instalações turísticas (94%); Tecido edificado contínuo predominantemente horizontal (6%)		-	-	-	S	S	S	NA	S		UOPG 2 - Zona Sudoeste		Espaço de uso especial - Equipamento



## **9. PARECER JURÍDICO COM A FUNDAMENTAÇÃO PARA A CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO**

## **A. CONSULTA**

O desencadeamento do procedimento, que se encontra em curso, da alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PUFZ) decorreu da necessidade de o adequar à Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, doravante Lei de Bases de 2014) e ao novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, com respetivas alterações, doravante RJIGT) e respetiva regulamentação (Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Estes diplomas legais formulam, efetivamente, novas exigências, em especial no que concerne à classificação e qualificação dos solos, a cumprir por todos os planos municipais, sendo este o objetivo principal (se bem que não o único) deste procedimento de alteração do Plano de Urbanização.

Pretende-se que o presente Parecer proceda a uma “validação jurídica” das opções feitas pelo Município em matéria da classificação do solo (no caso, classificação do solo como urbano), isto é, que se confirme que, nesta tarefa de classificação do solo urbano, o Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere cumpre os critérios definidos legal e regulamentarmente.

## **B. PARECER**

### **Razão de ordem**

De modo a fornecer uma resposta cabal à solicitação que nos é feita, iniciaremos o nosso percurso com uma referência breve à evolução que esta matéria tem tido nos últimos anos e ao regime atualmente em vigor (1.) analisando (e validando, se for o caso), num segundo momento, a classificação feita pelo PUFZ (2.). Vejamos, então.

### **1. O regime de uso do solo: as tarefas da sua classificação e qualificação**

*i.* É aos planos municipais de ordenamento do território que cabe a tarefa

fundamental de classificação e qualificação do solo. A primeira determina o destino básico do solo; a segunda define, com respeito pela sua classificação básica, o conteúdo do aproveitamento do solo por referência às potencialidades de desenvolvimento do território, consistindo na identificação de distintas categorias que indicam a utilização dominante que nelas pode ser instalada ou desenvolvida.

Este é um dos domínios onde se introduziram relevantes alterações com a Lei de Bases de 2014, concretizadas posteriormente no RJIGT. Assim, e desde logo, as duas classes de uso do solo anteriormente previstas – solo urbano e solo rural – dão agora origem às classes de *solo urbano* e *solo rústico* (diferença que não é, em si mesma, relevante), mas – isso sim, com relevo – o solo urbano passa a ser agora, apenas, o que *está total ou parcialmente urbanizado ou edificado* e, como tal, *afeto* por plano territorial à urbanização e edificação (e não já aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação); e o solo rústico é o que se destina a certos usos em função da “*sua reconhecida aptidão*” para tal, ainda que se apresente como uma classe residual porque nela se deve integrar também o solo que, ainda que não dotado daquela aptidão, “*não seja classificado como urbano*” (artigo 71.º do RJIGT).

Como se afirmou expressamente na divulgação pública da Lei de Bases de 2014, desaparece, da classe dos solos urbanos, a categoria anteriormente admitida dos *solos urbanizáveis*, ainda que esta não seja, quanto a nós, uma novidade de monta se tivermos em conta que esta categoria de solo já não se encontrava prevista na anterior Lei de Bases (Lei n.º 48/98, de 11 de agosto) nem na versão anterior do RJIGT (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro) que, integraram de forma expressa e desenvolveram o conceito de *programação da execução*: a classe do solo urbano já só integrava, então, o *solo urbanizado* (infraestruturado) e o *solo de urbanização programada*, ainda que não fosse clara a diferença, nestes diplomas, entre o solo urbano *com a programação já aprovada* [*solo de urbanização programada*

propriamente dito – alínea *b*) do n.º 2 do artigo 72.º da anterior versão do RJIGT] – e aquele em que *tal programação ainda não tivesse acontecido – solo cuja urbanização fosse possível programar* [alínea *b*) do n.º 4 do artigo 73.º da anterior versão do RJIGT].

O que muda, então, agora, relativamente à legislação de 1998/1999 é o desaparecimento, do âmbito da classe do solo urbano, daqueles solos que, não obstante o plano lhes reconhecesse vocação para o processo de urbanização e edificação, *ainda não tivessem sido objeto de programação*<sup>1</sup>. Com efeito, a dúvida que se colocou nos trabalhos de preparação da Lei de Bases de 2014 foi a de saber se estes *solos urbanos sem programação aprovada* se deveriam reconduzir à classe de solo rústico, transformando-se em urbano com a aprovação daquela programação (ainda que o incumprimento desta pudesse fazer reverter o solo à situação anterior, de rústico), ou se deveria integrar, antes, a classe de solo urbano, ainda que com um estatuto (em termos de direitos e deveres) equivalente ao do solo rústico.

Ora, o que consta da Lei de Bases de 2014 permite concluir que ganhou – ainda que tal não resulte explícito da lei, e devia – a tese de que o solo *ainda não urbanizado*, enquanto *não for objeto de programação*, é rústico. Isto porque se assumiu que os solos total ou parcialmente urbanizados ou edificados são mais do que suficientes para satisfazer as necessidades urbanísticas existentes e porque se entendeu que a integração dos solos *ainda não urbanizados nem programados* nos perímetros urbanos mais não seria do que um incentivo à especulação fundiária: o simples ato de classificar um determinado solo como urbano tinha, efetivamente, como consequência imediata uma valorização do mesmo, que era incorporada pelo seu proprietário sem que este tivesse feito o que quer que fosse, em termos de investimento, que o justificasse. Com a

---

<sup>1</sup> O Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio, recuperou, para estes solos urbanos dependentes de programação, a designação de *solos urbanizáveis*, mas que agora correspondiam àquelas que apenas admitiam ocupação urbana depois de aprovada a respetiva programação.

agravante de esses solos ficarem, na maioria das vezes, expectantes eternamente, sem o uso agrícola ou florestal que teriam anteriormente à classificação como urbano, desincentivando-se, por esta via, a atividade económica inerente ao aproveitamento do solo rural.

*ii.* Segundo o artigo 10.º da Lei de Bases de 2014 e o artigo 71.º do atual RJIGT, o solo urbano é “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação”<sup>2</sup>.

Pretendeu-se, com a nova definição, alterar o paradigma de planeamento dos últimos anos – que havia sobredimensionado os perímetros urbanos (muito acima das reais necessidades de urbanização e edificação, até por força do incontornável decréscimo demográfico) sem que existisse uma qualquer estratégia municipal que o justificasse e que teve como consequência a *dispersão urbana* (das infraestruturas e das edificações no território), com todos os desperdícios associados – e promover, em definitivo, um paradigma de *contenção*, de *colmatação* e de *reabilitação* urbanas, mediante o *aproveitamento do existente*<sup>3</sup>.

Este novo “conceito” de solo urbano, bem como a necessidade de proceder à adaptação/modificação dos planos municipais atualmente em vigor para se adequarem ao mesmo, tem vindo a suscitar, na prática, um conjunto de dúvidas que vêm merecendo a nossa reflexão.

Nessa reflexão temos afirmado algo que nos parece inegável: se é certo que, nos termos da lei, a classificação do solo urbano deve ter, como ponto de partida, ele estar total e parcialmente urbanizado ou edificado [exigência constante do artigo 10.º da Lei de Bases e da alínea *a*) do n.º 2 do artigo 71.º do RJIGT, depois

---

<sup>2</sup> Uma vez que a lógica dos solos urbanos é a de que a urbanização deve anteceder a edificação, o que releva essencialmente para que um solo assim seja classificado é o facto de o mesmo ser servidos por infraestruturas urbanas; a existência de edifícios pode reforçar esta classificação, mas não é essencial para que ela possa ser feita.

<sup>3</sup> Paradigma que a Lei de Bases n.º 48/98 e o Decreto-Lei n.º 380/99 já pretendiam promover. Sobre este novo paradigma de planeamento, cfr. o nosso *Novas Tendências do Direito do Urbanismo. De um Urbanismo de Expansão e de Segregação a um Urbanismo de Contenção, de Reabilitação Urbana e de Coesão Social*, Coimbra, Almedina, 2012.

concretizada no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), tal classificação tem de ser vista em articulação com outros normativos relevantes do novo quadro legal, pelo que deve ser levada a cabo tendo em conta, ainda, quer os objetivos da gestão territorial estabelecidos na Lei de Bases (artigo 37.º), quer os objetivos estabelecidos pelo RJIGT para a generalidade dos planos municipais, quer, por fim, os objeto e o conteúdo do plano diretor municipal (definir a *estratégia de desenvolvimento territorial*) e do plano de urbanização (*estruturar a ocupação do território*).

Ou seja, e dito de outro modo, a classificação dos solos urbanos tem de servir todos estes conteúdos e objetivos e procurar fazê-lo de forma o mais possível holística e integral<sup>4</sup>.

Assim, para além da *contenção edificatória* e do *desenvolvimento de políticas de regeneração urbana* – é a este objetivo que se pretende responder com a exigência de que os perímetros urbanos sejam marcados a partir do que está total ou parcialmente urbanizado e edificado –, existem outros objetivos abrangentes, também eles dependentes da classificação do solo e que esta deve visar, a saber: (i) o desenvolvimento económico/social e a consequente distribuição e localização de atividades económicas; (ii) a qualificação ambiental, incluindo a conservação da natureza e a prevenção de riscos naturais; e (iii) o estabelecimento de um modelo de organização espacial em face das *dinâmicas existentes* e da *estratégia assumida*. Tudo a exigir a *estruturação* do território municipal e de cada um dos seus aglomerados urbanos.

Significa isto que, classificar um solo como urbano *parte do existente*, com vista a conter os perímetros e contrariar a dispersão, mas visa (deve visar) objetivos mais amplos.

Mais, *elaborar um plano* e, nesse âmbito, *classificar o solo* (em especial,

---

<sup>4</sup> Cfr. Jorge Carvalho/Fernanda Paula Oliveira, *Classificação do Solo no Novo Quadro Legal*, Coimbra, Almedina, 2016, p. 16.

classificar o solo urbano – que corresponde à delimitação dos respetivos perímetros urbanos – é mais do que marcar no território o que já está urbanizado (total e parcialmente). E é bem mais do que apenas olhar para os planos elaborados à luz do quadro legal anterior e excluir deles o solo urbanizável, até porque pode fazer sentido que muitos dos anteriores solos urbanizáveis permaneçam no novo solo urbano, por se apresentarem como fundamentais e indispensáveis para a concretização *de opções estratégicas do município*: basta pensar que muitos dos solos urbanizáveis correspondiam a áreas de colmatação dos espaços urbanos existentes (vazios urbanos), colmatação essa que se apresenta como indispensável para a estruturação do território.

Tudo a apontar no sentido de que *planear é ordenar o território, estruturá-lo, definir estratégias*, em suma, *“projetar” o futuro*, não podendo esta tarefa ser transformada numa mera “marcação” no papel do que está ou não urbanizado ou edificado, limitando-se a retratar o existente (o levantamento do existente é relevante como ponto de partida para o planeamento, mas não a sua finalidade última).

Se isto resulta, quanto a nós, de uma leitura integrada de todos os normativos vigentes e antes enunciados, vejamos o que nos dizem os critérios que, segundo o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, devem ser cumpridos para que um solo seja classificado como urbano, critérios esses que são cumulativos.

Assim, se a alínea b) do n.º 3 do artigo 7.º faz particulares exigências quanto à *“existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação”* e a alínea c) determina a necessidade de *“existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados”* (exigindo que existam, no mínimo – ou o plano programe a sua efetiva execução –, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações) – norma que tem de ser lida com cautelas porque toma como referência, como facilmente se percebe, o solo

que está *totalmente urbanizado*, quando a lei permite classificar como urbano aquele que apenas o está *parcialmente* – , já a alínea *a*) exige que o solo urbano esteja *inserido no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal* (o qual é definido, com plena autonomia, pelo município de acordo com a sua estratégia territorial) e a alínea *e*) obriga a que a classificação de um solo como urbano seja feita de forma a garantir a *coerência dos aglomerados urbanos existentes* e a *contenção da fragmentação territorial*.

Como facilmente se concluirá, as exigências constantes das alíneas *a*) e *e*) conferem aos municípios um papel revelante na delimitação dos seus perímetros urbanos, já que é a eles que cabe definir, com plena autonomia, a *estratégia para o seu território*, em especial o *modelo de organização do sistema urbano que pretendem promover*, modelo este que, de acordo com a referida alínea *a*), deve orientar a delimitação dos seus perímetros urbanos; e é aos municípios que cabe definir a coerência que pretendem para os seus aglomerados urbanos e as formas de contenção da sua fragmentação, ambos fatores relevantes a considerar na delimitação dos seus perímetros.

Relevante é também o que decorre do n.º 4 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, segundo o qual, na aplicação dos critérios referidos nas alíneas *c*) (existência de infraestruturas urbanas e prestação de serviços ou sua programação) e *d*) (garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaça as suas necessidades coletivas fundamentais), devem ser *adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano*.

A interpretação adequada destas normas [interpretação que não pode ser meramente literal, mas deve atender aos objetivos que com estes critérios de pretendem alcançar (interpretação teleológica) e deve ter em consideração as restantes normas em vigor (interpretação sistemática)] não pode levar à leitura, que tem vindo a ser feita por algumas entidades, de que se deve classificar cada

“parcela” ou “pedaço” de território de forma isolada e descontextualizada do território em que está inserido, porque com isso deixaríamos frentes urbanas por rematar/consolidar, situações de encaixe por resolver e áreas intersticiais de vazios em meio urbano, colocando em causa as exigências da alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º de garantir coerência aos aglomerados urbanos e a contenção da fragmentação territorial<sup>5</sup> e, principalmente, desperdiçando os próprios recursos existentes que os critérios assumem como requisito a avaliar e a otimizar (acessos, infraestruturas, equipamentos, transportes que existe na envolvência ou proximidade destes espaços). E com isto estar-se ia a fomentar a existência de porções de território que, não sendo urbanos, também não teriam qualquer vocação ou aproveitamento enquanto solo rústico, traduzindo-se em “sobras”, ou seja, áreas desocupadas e desqualificadas propícias à progressão de matos e deposição de resíduos no meio de áreas urbanas.

Terá assim de ser ter presente que os critérios para a consideração de um solo como urbano [referimo-nos especialmente aos critérios da alínea c) e da alínea d), bem como à existência de infraestruturas a que se refere a 1.ª parte da alínea c) do n.º 3 do artigo 7.º] se devem referenciar não apenas “*ao interior de uma determinada área*” mas também a áreas que embora se possam considerar como “vazios”, são rodeadas por aquelas características ou por elas servidas na sua proximidade<sup>6</sup>.

Vale isto por dizer que o *solo urbanizado ou edificado* (diferente do solo que é classificado como urbano por não ter estas características, mas ficar programado que as vai ter “no horizonte do plano”, como veremos de seguida), não é todo igual, como aliás vem sendo reconhecido por inúmeros planos municipais

---

<sup>5</sup> Se a classificação do solo urbano se limitasse a corresponder à estrutura marcação, na planta de zonamento, do que está ou não infraestruturado ou edificado, teríamos, frequentemente, perímetros urbanos “rendilhados” ou retalhados e, portanto, totalmente fragmentados, o que se pretende, precisamente evitar.

<sup>6</sup> Refira-se que, nos termos da lei, se classificam solos (porções do território) e não “parcelas”, pelo que a referência para a aplicação dos aludidos critérios não deve ser parcela a parcela, mas tal porção do território.

elaborados já à luz da nova legislação, que distinguem, em função do *grau de urbanização/edificação do solo* e da sua *inserção (localização) no território*, entre os solos urbanos consolidados, os solos urbanos a consolidar (em consolidação ou de colmatação) e solos urbanos a estruturar (ou de estruturação).

Deste modo, uma determinada parcela do território em concreto pode ser classificada como urbana se se comprovar que está integrada numa área (na sua envolvente) que tem aquelas características (por a ela chegarem as diversas infraestruturas urbanas, serem servidas por acesso viário e estarem sob o limiar de alcance de serviços urbanos e de equipamentos de utilização coletiva).

Para além destas situações, que, verificadas na prática, permitem classificar aqueles solos como urbanos (no sentido de estarem total ou parcialmente urbanizados), o legislador admite que também possam ser classificados como urbanos aqueles que, não dispondo de “*sistemas de transporte público, de abastecimento de água, de saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações*” o município garanta que vai deles dispor, no horizonte do plano territorial, mediante a sua *programação* [ou, como se afirma naquela alínea c), mediante a sua inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais]. Trata-se de uma exigência que visa garantir um planeamento mais responsável, mais realista e mais operativo: o facto de uma área não se encontrar ainda urbanizada (nem sequer parcialmente) não é impeditivo da sua integração no perímetro urbano; em todo o caso, tal área apenas pode aí ser integrada se houver a *garantia* de que tal urbanização *vai efetivamente ocorrer*, o que significa que apenas se devem prever no plano ações que sejam realizáveis e viáveis do ponto de vista económico-financeiro num determinado lapso temporal que tem de ficar devidamente identificado.

Trata-se de uma situação distinta da anterior: enquanto nas hipóteses antes referidas (de solos urbanos consolidados, a consolidar ou a estruturar) estamos a

falar de áreas *dotadas de infraestruturas* (ainda que nem sempre com o mesmo nível de consolidação), nestes casos estamos a falar de áreas que, não tendo estas características, podem ser classificadas como urbanas por se apresentarem como estratégicas para o município (por exemplo, para a *criação* de uma área de atividades económicas), mas apenas se o plano *programar a realização de tais infraestruturas*, mediante a sua inscrição no programa de execução e esteja garantido à partida o respetivo financiamento. Se não existirem as aludidas infraestruturas nem estiver garantida à partida a viabilidade da sua execução, então aquela área não pode ser classificada como urbana<sup>7</sup>.

Se, à luz dos critérios referidos, a área em causa for classificada como solo urbano, num segundo momento bastará cumprir a programação que acompanhou aquela classificação; se, pelo contrário, a referida área não cumprir os critérios referidos (quer porque não está devidamente infraestruturada nem foi possível garantir, no momento da revisão do plano, a execução daquelas infraestruturas no horizonte temporal do plano), o solo terá de ser classificado como rústico, sendo a este propósito que se poderá falar em *reclassificação* ao abrigo do artigo 72.º do RJIGT se, mais tarde, surgir a oportunidade de destinar a área para as finalidades referidas.

## **2. A aplicação dos critérios no caso do PUFZ**

Tendo em conta tudo quanto foi referido nos pontos anteriores, atentemos,

---

<sup>7</sup> O Decreto Regulamentar n.º 15/2015 permite que sejam classificados como urbanos aqueles solos que, embora não estando ainda dotados de infraestruturas, tenham a garantia da sua provisão *no horizonte temporal do plano*. Ora, pode perguntar-se qual é o horizonte temporal de um plano de pormenor ou de um plano de urbanização (que não têm, nem nunca tiveram, definido prazo de vigência). E qual é o horizonte temporal de um plano diretor municipal (que já não tem o prazo normal de vigência de 10 anos). Na nossa ótica, aquela exigência legal obriga a que se insira nos planos municipais em que se faz a classificação de solos urbanos sem que estes estejam ainda dotados de infraestruturas a respetiva *programação temporal* e, portanto, o seu limite temporal de vigência e o limite temporal de execução daquelas infraestruturas. Ou seja, e dito de outro modo, exige-se que o plano programe a sua execução; e programação da execução não é *mera previsão de que se vai fazer*, devendo integrar também a *programação temporal* (os prazos a cumprir para tal, os quais devem estar articulados com o seu financiamento, que tem de ser já certo no momento da elaboração do plano e não meramente expectável).

agora, na classificação do solo efetuada no âmbito do procedimento de alteração do PUFZ.

Refira-se, desde logo, que todas as áreas classificadas como urbanas (embora com distintas características e por isso, com uma diferente designação) têm um claro contexto urbano.

A análise está feita no relatório de justificação da alteração e, na nossa opinião, com tudo o que é necessário, num contexto como o de Ferreira do Zêzere e do respetivo PU, em que pouco seria necessário justificar. Aliás, a revisão do Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere está, neste momento, em fase final (discussão pública a decorrer) com o parecer favorável da CCDRLVT à área da Vila, classificada como Urbana e que é exatamente a mesma do PUFZ. Com esta classificação, a montante do Plano de Urbanização, a justificação do cumprimento dos critérios seria até dispensada, o que, porém, não aconteceu: o município justifica, efetivamente, a integração das áreas que mais dúvidas poderiam suscitar, em solo urbano, utilizando para o efeito uma matriz com base na qual tal justificação é feita a partir dos critérios do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

De referir que a posição da CCDR-LVT, entidade que considera que tal fundamentação não é suficiente, parece laborar um lapso. Com efeito, afirma-se, por várias vezes, que algumas áreas classificadas na proposta de alteração do PUFZ como solo urbano não podem assim ser classificadas por *não se encontram edificadas/ocupadas nem possuem qualquer compromisso urbanístico que tenha sido evidenciado no Relatório de Fundamentação*, quando mais relevante que a edificação ou a existência de compromissos, é tais áreas espaços estarem inseridos numa área que é servida ou à qual chegam as diversas infraestruturas urbanas e que está sob o limiar de alcance de serviços urbanos e de equipamentos de utilização coletiva.

Ora, e como expressamente fundamentou o Município relativamente às

áreas em relação às quais a CCDR levantou problemas, todas elas são servidas por infraestruturas, contíguas a arruamentos existentes ou em construção/melhoramentos no âmbito do próprio Plano de Urbanização ou de planos e projetos de mobilidade e de infraestruturização financiados, com acesso a todos os equipamentos e transportes (a Vila de Ferreira do Zêzere percorre-se de uma ponta à outra em 15 minutos a pé). Com efeito, e como decorre de forma evidente de uma análise do perímetro urbano identificado no PUFZ, o mesmo apresenta-se como um perímetro muito regular, “agarrado” a vias existentes e com alguns arruamentos novos resultantes do Plano de Urbanização de 2014 (ainda em vigor), todos desenhados à escala 1:2000 e devidamente orçamentados e contemplados no programa de execução, tendo vindo a ser executados pelo município ao longo destes anos.

De notar que o procedimento de alteração identifica todas as áreas numa tabela onde coloca toda a informação relevante, que é complementada com 3 peças desenhadas onde as áreas estão identificadas e numeradas, com as temáticas: uso do solo, infraestruturas e equipamentos e compromissos urbanísticos. Poderia, do ponto de vista metodológico – e de forma a melhor ilustrar a aplicação dos critérios do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 – elaborar-se uma ficha individual por cada área (como aliás sugere a CCDR). Consideramos porém, como parece ter sido a opção da técnica, que tal não se justifica no presente caso atendendo à realidade de Ferreira do Zêzere e à reduzida dimensão das referidas áreas; nada há, de facto, a acrescentar face ao que foi feito na referida tabela que, juntamente com os desenhos que a complementam, ilustram perfeitamente a situação dessas áreas.

De notar que consideramos suficiente e adequada a fundamentação da classificação do solo urbano na área de incidência do PUFZ que consta do documento que nos foi enviado junto com o Caderno de Encargos. Desde logo, o que se indica como tendo sido o ponto de partida do procedimento de alteração

do PUFZ e que se revela essencial para compreender a *estratégia municipal* e o *modelo territorial* que se pretende estabelecer, e que aqui transcrevemos:

- *Ter presente que os solos em análise integram a Vila de Ferreira do Zêzere que é o aglomerado sede do Concelho e polarizador de todo o território no que respeita aos principais equipamentos, comércio e serviços.*
- *Não esquecer que este solo urbano foi objeto de programação e estruturação do espaço através de um instrumento de planeamento que está eficaz desde 2014 (o próprio PU agora objeto de adequação) e que tem desempenhado um importante papel na gestão desse espaço.*
- *Reconhecer que o município tem norteado os seus investimentos e assumido compromissos de desenvolvimento e infraestruturização do espaço à luz da implementação deste plano no sentido de concretizara a organização espacial nele plasmada*
- *Ter consciência que o modelo territorial do PU em vigor não conduziu à afetação excessiva de territórios ao estatuto de solo urbano, limitando-se a estruturar uma ocupação predefinida e a contê-la nos seus limites em prol da coerência do espaço e da rentabilização das infraestruturas.*
- *Ter noção da verdadeira dimensão da vila e dos espaços que estão a ser analisados, pois em toda a sua extensão qualquer funcionalidade urbana é facilmente alcançável a pé em 15m.*
- *Reconhecer a evidência que é um aglomerado bem dotado e qualificado ao nível das funções urbanas, equipamentos, espaço público, rede viárias, estacionamento e infraestruturas.*
- *Reconhecer a necessidade e expectativas de potenciar as vantagens expressas para fixar população jovem e criar oportunidades de fixação de atividades económicas promovendo a oferta de emprego.*
- *Ter presente que a revisão do PDM, na sua estratégia municipal e ordenamento, reconhece todo este perímetro como solo urbano qualificando-o, na generalidade, como espaço central onde se inserem diversos espaços de uso especial - equipamentos.*

Tudo a justificar que o modelo territorial previsto no PUFZ ainda em vigor *“assegura a estruturação e o desenvolvimento de um ecossistema urbano equilibrado, em processo de consolidação, que não deve ser posto em causa, e que por si só justifica a plenitude do estatuto urbano dos solos abrangidos”*, afirmação com a qual concordamos.

Ainda em nossa opinião, o ponto 3.2 do referido documento (com a epigrafe

*Alterações ao Solo Urbano*), em especial o ponto 3.2.2. procede a uma justificação da classificação do solo urbano que nos parece totalmente adequada (considerando o que afirmámos no ponto 1 do presente Parecer), justificação essa que se considera apropriada se for cruzada, como deve ser, com o uso atual do solo, as características e dinâmicas desta sede de Concelho, a informação dos arruamentos infraestruturados, a localização de equipamentos e as acessibilidade (ver Anexos 2 e 3 desse documento).

Verifica-se existir, efetivamente, uma preocupação em justificar os solos urbanos a partir dos critérios identificados no Decreto Regulamentar n.º 15/2015 (e que não assentam apenas na existência edificações/ocupações ou na existência de compromissos). Assim sucede com a demonstração das dinâmicas territoriais a que o PUFZ pretende dar resposta bem como dos níveis de serviço do território (3.2.2.1. e 3.2.2.2.)

Quanto a estes, e o que concerne às infraestruturas urbanas e de prestação de serviços associados, a análise apresentada está em consonância com o que defendemos *supra*: a de que cada área é analisada sem dissociar do contexto em que se insere, considerando-se para o efeito a informação que a Autarquia tem disponível relativa ao traçado e localização das infraestruturas de abastecimento de água, saneamento, abastecimento de energia elétrica e telecomunicações, bem como os circuitos de transportes. Isto sem prejuízo de o nível de infraestruturção não ser o mesmo em todas essas áreas.

Por sua vez, o nível de acesso e de serviço às redes de infraestruturas, acessibilidades e transportes, é considerado bom, *“beneficiando a vila (no sentido lato) de condições favoráveis a uma consolidação sustentável das principais funções urbanas (habitacional, atividades económicas), em termos de dotação das redes infraestruturais de suporte ao seu funcionamento”*. Sem prejuízo de estar em causa um critério dotado de relativa subjetividade, considerou-se que no caso particular do perímetro urbano da Vila de Ferreira do Zêzere, dada a sua

reduzida dimensão, configuração e organização territorial e funcional, se está na presença de uma área dotada de uma boa rede de equipamentos e de suporte às principais funções urbanas e, conseqüentemente, às necessidades da população residente. Com o que concordamos.

Por sua vez, as extensões a percorrer para alcançar as áreas onde se situam as atividades comerciais, de serviços e equipamentos é facilmente efetuada a pé em tempo reduzido, reforçando esta facilidade o facto de o território ser relativamente plano. Neste contexto, entendeu-se que a avaliação do acesso da população, residente ou a residir nas áreas em causa, a equipamentos coletivos necessários à satisfação das suas necessidades fundamentais, é assegurado em todo o perímetro urbano (o que consideramos inegável), não se podendo esquecer, a confirma-lo, o crescente investimento na promoção da mobilidade sustentável, melhorando a atratividade da utilização dos modos ativos nas deslocções da população, com a criação e requalificação de passeios e com a aprovação do Plano de Modalidade na sequência do qual está prevista uma rede ciclável.

Consideramos, assim, em face da realidade local (e dos mais diversos investimentos realizados ao nível da infraestruturação, acessibilidades, equipamentos e espaços verdes), ser inquestionável, que a todas as áreas analisadas chegam as diversas infraestruturas urbanas, que são servidas por acesso viário e que estão sob o limiar de alcance e serviço: (i) dos transportes coletivos ajustados às características de uma vila como Ferreira do Zêzere, que dispensa o transporte coletivo no seu interior, dispõe de transporte de proximidade a pedido para idosos e população escolar e dispõe de estação de camionagem no centro da vila; (ii) de equipamentos de utilização coletiva nas suas diversas valências.

Ainda em consonância com a posição que defendemos na 1.<sup>a</sup> parte deste Parecer, o plano prevê uma desagregação do solo urbano em consolidado, a

consolidar e a estruturar. Esta desagregação parece-nos devida e adequadamente justificada atendendo ao contexto urbano destas áreas e a necessidade de se garantir a coerência do tecido urbano da vila e a contenção da fragmentação territorial.

Os espaços consolidados correspondem àqueles que estão maioritariamente edificados, ou cuja ocupação do cadastro se mostra estabilizada, ou pequenas áreas analisadas entre espaços consolidados para as quais não se justifica a delimitação de uma subcategoria diferenciada;

Os espaços a consolidar (segundo duas tipologias I e II consoante a sua densidade), correspondem a áreas cuja estrutura e vocação estão definidas per si, por estarem comprometidas, pela sua *localização intersticial com envolvente consolidada*, ou por serem importantes para o *remate da malha urbana infraestruturada* desde que servidos por acesso viário estruturado.

Por fim, os espaços a estruturar, são aqueles que, com localização mais excêntrica no perímetro urbano, constituem *áreas de encaixe e regularização do perímetro urbano*, com uma dimensão relativamente reduzida no contexto urbano, às quais chegam infraestruturas e que já são servidas por acessos viários formais, ou com melhoramentos definidos e inscritos no PU, perspetivando a definição de um desenho urbano mais detalhado dentro dos quarteirões estruturados pelo PUFZ.

A tomada de decisão que resulta desta análise está, quanto a nós, em total consonância com a leitura adequada dos critérios legal e regulamentarmente definidos, pois é, como o município explicita, a que melhor serve a estratégia de desenvolvimento da Vila e a vontade de desenhar e amarrar os espaços intersticiais, de encaixe e de remate, não desperdiçando as infraestruturas que a elas chegam, num exercício de coesão e consolidação da Vila.

Em suma, as áreas em relação às quais a CCDRLVT coloca dúvidas sobre a sua classificação como urbana correspondem quase todas a áreas inferiores a

3000 m<sup>2</sup>, todas apoiadas em arruamentos infraestruturados, todas a menos de 15 minutos percorridos a pé para qualquer equipamento de utilização coletiva, todas a menos de 10 minutos percorridos a pé para o acesso a transportes públicos.

Na sua totalidade são áreas em situação de colmatção ou que conferem coerência ao perímetro da sede de concelho (considerado na totalidade, no âmbito da revisão do PDM, como um espaço urbano central do sistema urbano municipal que mereceu parecer favorável das entidades da Comissão Consultiva, incluindo da CCDRLVT). E a justificação para cada uma delas é feita tomando como referência os critérios legais e regulamentares bem como outros critérios de justificação adicional (áreas de remate de quarteirão numa zona de equipamentos infraestruturada; áreas de reduzida dimensão contíguas a zona edifica e infraestruturada; áreas de remate e consolidação do perímetro urbano criando envolvente a parcela de equipamento em zona infraestruturada; áreas integradas em UOPG, ora por ser a estruturar associada à construção de uma via proposta, ora por ser rodeada por arruamentos infraestruturados e que assume uma importância estratégica para a requalificação do espaço e mudança do uso atual na proximidade de equipamento ou de zona verde).

### C. CONCLUSÕES

Tendo em consideração tudo quanto foi referido nas linhas precedentes, concordamos com o trabalho desenvolvido no âmbito do procedimento de alteração do PUFZ quanto à classificação do solo urbano, assumindo como válidos (por com eles concordarmos plenamente) os critérios utilizados e os princípios em que os mesmos assentaram e que, de acordo com a CMFZ (com quem concordamos), devem estar sempre presentes, a saber:

1. O PU em vigor definiu um perímetro urbano que não é excessivo nem englobou áreas expectantes que sobredimensionem as necessidades de ordenamento territorial; pelo contrário, veio promover a contenção e

- coerência de uma vila que pela sua escala assegura uma boa acessibilidade a todas as áreas, bem como a sua infraestruturção.
2. A CMFZ nos últimos 8 anos, sob vigência deste plano, programou, trabalhou e implementou os seus investimentos e promoveu a gestão deste território de forma equilibrada e correta, promovendo coesão e coerência desta área, pelo que as áreas classificadas como urbanas podem considerar-se de reduzida dimensão num espaço urbano estruturado no seu todo com coerência que lhe é dado pelo PU.
  3. A definição do solo urbano não se esgota na alínea a) do n.º 2 do artigo 7.º, que parece ser o ponto crucial da análise feita pela CCDR, e não dispensa a consideração dos n.ºs 1 e 3 do mesmo artigo, tão ou mais importantes para a compreensão e classificação do solo urbano, de onde decorre que a classificação do solo como urbano "*visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais*" (n.º 1 do artigo 7º) e observa cumulativamente os diversos critérios constantes do n.º 3, que foram verificados para cada uma das áreas identificadas.
  4. Não é o facto dessas áreas não terem edifícios implantados ou compromisso urbanístico que lhes retiram a faculdade de poderem ser consideradas urbanas se elas, efetivamente, se localizam em contexto urbano face aos n.ºs 1 e 3 do artigo 7.º, como se demonstra na Matriz de análise que consta do relatório de alteração ao PU.
  5. A revisão do PDM considerou que o perímetro urbano da vila se mantém justificando-o nesse contexto, pelo que não parece pertinente, ao passar-se para a escala do PU, analisar as mesmas áreas constantes da matriz no sentido de apurar se são ou não classificáveis como solo urbano, por estarem, ou não, total, ou parcialmente edificadas, mas sim analisar a

adequabilidade da sua qualificação, sendo que a mesma foi proposta numa ótica de coerência face a todo o espaço da vila e das suas características.

6. Refira-se, por fim, que não é impeditivo de a proposta de revisão propor a classificação como urbanas das áreas relativamente às quais não se alcançou, na fase de concertação, consenso com CCDR; nos termos do n.º 2 do artigo 87.º do RJIGT, nestes casos, a câmara elabora a versão final da proposta do plano municipal a submeter a discussão pública, *optando pelas soluções que considere mais adequadas*, salvaguardando, naturalmente, *a sua legalidade*, legalidade que é confirmada com este Parecer

Esta é, salvo melhor, o nosso Parecer



## 10. DESENHOS ANEXOS 1, 2 E 3

Os desenhos anexos 1, 2 e 3 correspondem aos desenhos de suporte à decisão que acompanham o presente relatório (elaborados à escala do plano – 1:2000):

- Anexo 1 – Identificação das áreas analisadas sobre a Planta de Zonamento em vigor
- Anexo 2 – Ocupação do solo nas áreas analisadas, localização dos compromissos urbanísticos e alterações pretendidas pela Câmara Municipal
- Anexo 3 – Identificação das áreas analisadas, infraestruturação e equipamentos