



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

Relatório de concertação/ponderação de pareceres



JULHO 2023







## ÍNDICE DE TEXTO

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>2</b>
<b>2. ANÁLISE DOS PARCERES À ALTERAÇÃO DO PUVFZ</b> .....	<b>5</b>
2.1 ANÁLISE GERAL .....	5
2.2 CONCERTAÇÃO COM A CCDRLVT .....	7
<b>3. CONCLUSÃO</b> .....	<b>9</b>
<b>4. ANEXO I – ATA DA REUNIÃO PLENÁRIA DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL</b> .....	<b>10</b>
<b>5. ANEXO II – ELEMENTOS DE CONCERTAÇÃO COM A CCDR LVT (ATAS, TABELAS, PARCERES E OFÍCIOS)</b> .....	<b>12</b>
<b>6. ANEXO III – PARECERES E DOCUMENTAÇÃO DE INTERAÇÃO COM AS ENTIDADES QUE EMITIRAM PARECER FAVORÁVEL CONDICIONADO</b> .....	<b>14</b>
6.1 PARECER DA ADVT/EPAL E OFÍCIO DE RESPOSTA DA CMFZ .....	14
6.2 PARECER DA ANEPC E OFÍCIO DE RESPOSTA DA CMFZ .....	16
6.3 PARECER DA APA/ARHTO E OFÍCIO DE RESPOSTA DA CMFZ .....	18
6.4 PARECER DA ARSLVT .....	20
6.5 PARECER DA DGPC .....	22
6.6 PARECER DA DGT E OFÍCIO DE RESPOSTA DA CMFZ .....	24
6.7 PARECER DA DRAP-LVT .....	26
6.8 PARECER DA E-REDES .....	28
6.9 PARECER DO ICNF E OFÍCIO DE RESPOSTA DA CMFZ.....	30
6.10 PARECER DO IMT, OFÍCIO DO IMT E OFÍCIOS DE RESPOSTA DA CMFZ.....	32
6.11 PARECER DA IP .....	34





## 1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório apresenta de forma resumida as conclusões da análise dos pareceres emitidos no âmbito da reunião de Conferência Procedimental (CP) que se realizou a 3 de novembro de 2022, e posterior interação com as entidades que emitiram parecer favorável condicionado, com vista a informar a deliberação da CMFZ no sentido de submeter esta proposta de alteração de plano a discussão pública.

O resultado da Conferência Procedimental foi o seguinte:

*“Face aos pareceres emitidos pelas entidades participantes na CP e as ausentes que remeteram pela PCGT o seu parecer, emite-se parecer favorável condicionado, tendo a CM que ponderar o procedimento de concertação com as várias entidades, pelo que a proposta não está em condições de ser colocada a discussão pública nos termos do RJIGT. A isso acrescem todos os outros pareceres emitidos pelas restantes entidades e carregados na PCGT ou facultados por outros meios. Deverá a CM considerar a realização de Concertação com as entidades nos termos do RJIGT.”*

**Não tendo havido pareceres desfavoráveis** concluiu-se que apenas haveria necessidade de efetuar reunião de concertação com a CCDRLVT atendendo à extensão das questões enunciadas.

Relativamente às restantes entidades cujo sentido do parecer foi favorável condicionado a Câmara Municipal ficou de introduzir as alterações ou prestar os esclarecimentos solicitados e remeter às respetivas entidades, bastando esse procedimento para ultrapassar as questões enunciadas.

De referir que a Câmara Municipal entendeu que o presente procedimento de alteração estava dispensado de Avaliação Ambiental tendo por base o respetivo enquadramento legal e os fundamentos técnicos que sustentaram a deliberação inicial. Em sede de Conferência Procedimental, consultadas as entidades com responsabilidades ambientais específicas – ERAE (CCDRLVT, APA/ARHTO, ARSLVT e ANEPC), todas se **pronunciaram favoravelmente** quanto à não qualificação da alteração do Plano para efeitos de **Avaliação Ambiental** (AA).

**Relativamente à alteração do PU**, foram consultadas as seguintes entidades que emitiram parecer ou se pronunciaram em sede de reunião de Conferência Procedimental, indicando-se o sentido do parecer e as ações seguintes no sentido de formalizar o que ficou acordado:

Entidades consultada	Sentido do parecer	Ações seguintes
ADVT – Águas do Vale do Tejo (EPAL)	Favorável condicionado	Foram efetuadas as alterações em conformidade com o parecer e em fevereiro de 2023 foram remetidos, à entidade os seguintes elementos retificados: <ul style="list-style-type: none"> <li>Regulamento (proposta de alteração), janeiro 2023</li> <li>Planta de condicionantes, janeiro 2023</li> </ul>
ANEPC - Autoridade Nacional de Proteção Civil	Favorável condicionado	Apenas foi necessário prestar esclarecimentos, o que foi formalizado mediante ofício remetido em fevereiro 2023
APA – Agência Portuguesa do Ambiente - ARH Tejo e Oeste	Favorável condicionado	Foram efetuadas as alterações em conformidade com o parecer e em fevereiro de 2023 foram remetidos, à entidade os seguintes elementos retificados: <ul style="list-style-type: none"> <li>Regulamento (proposta de alteração), janeiro 2023</li> <li>Relatório da alteração, janeiro 2023</li> <li>Planta de zonamento alterada, janeiro 2023</li> <li>Planta de condicionantes alterada, janeiro 2023</li> </ul>
ARSLVT – Administração Regional de Saúde LVT	Favorável	Nada a fazer
CCDRLVT - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo	Favorável condicionado	<ol style="list-style-type: none"> <li>Foram efetuadas as alterações que a Câmara entendeu adequadas e os elementos retificados foram remetidos à CCDRLVT, previamente à reunião de concertação.</li> <li>Realizou-se a reunião de concertação em 22/03/2023, tendo a CCDRLVT emitido previamente a sua apreciação antecipando a concertação. A reunião de concertação centrou-se na análise do parecer da CCDRLVT, tendo como resultado que a CCDRLVT entendeu que ainda subsistiam questões que não estavam adequadamente respondidas, tendo a CMFZ mostrado a sua discordância sobre algumas das apreciações efetuadas pela CCDRLVT.</li> <li>Foram produzidos elementos complementares e remetidos à CCDRLVT que os apreciou em 15/06/2023, via correio eletrónico considerando que esse momento correspondeu a um 2º momento de concertação do qual resultou, ainda, a necessidade de introduzir alguns acertos aos últimos elementos enviados e, também, de reforçar a posição da Câmara recorrendo a parecer jurídico para fundamentar as matérias para as quais considera que a CCDRLVT não tem fundamento legal e técnico para solicitar exigências adicionais aos conteúdos apresentados no presente procedimento de alteração do PU.</li> <li>Foram produzidos os elementos finais para enviar à CCDRLVT fechando a concertação com esta entidade (julho2023).</li> </ol>
DGPC – Direção Geral do Património Cultural	Favorável	Nada a fazer
DGT – Direção Geral do Território	Favorável condicionado	Foram efetuadas as alterações em conformidade com o parecer e em fevereiro de 2023 foram remetidos, à entidade os seguintes elementos retificados: <ul style="list-style-type: none"> <li>Planta de zonamento alterada, janeiro 2023</li> <li>Planta de condicionantes alterada, janeiro 2023</li> </ul>
DRAPLVT – Direção Regional de agricultura e Pescas de LVT	Favorável	Nada a fazer
E-Redes (MT e BT)	Favorável	Nada a fazer (faz apenas recomendações para projeto)
ICNF - Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas	Favorável condicionado	Foram efetuadas as alterações em conformidade com o parecer e em fevereiro de 2023 foram remetidos, à entidade os seguintes elementos retificados: <ul style="list-style-type: none"> <li>Regulamento (proposta de alteração), janeiro 2023</li> </ul>



Entidades consultada	Sentido do parecer	Ações seguintes
IMT – Instituto da Mobilidade e dos Transportes	Favorável condicionado	Foram efetuadas as alterações em conformidade com o parecer e em fevereiro de 2023 foram remetidos, à entidade os seguintes elementos retificados: <ul style="list-style-type: none"><li>Regulamento (proposta de alteração), janeiro 2023</li><li>Planta de condicionantes</li></ul> O IMT respondeu, mediante ofício de 18/07/2023 indicando que ainda careciam de melhor correção alguns aspetos, tendo os mesmos sido retificados em conformidade para remeter novamente à entidade os seguintes elementos, considerando-se sanadas as questões identificadas pela entidade: <ul style="list-style-type: none"><li>Regulamento (proposta de alteração), julho 2023</li><li>Planta de condicionantes, julho 2023</li></ul>
IP – Infraestruturas de Portugal	Favorável	Nada a fazer
IPDJ – Instituto Português do Desporto e Juventude	Favorável transmitido em se de Conferência Procedimental	Apesar do parecer ser favorável incluía alguns reparos e sugestões de melhoria para relatório que foram acolhidos e remetidos os elementos revistos em conformidade, em fevereiro 2023

As seguintes entidades foram consultadas e não se pronunciaram nem compareceram na reunião de conferência procedimental pelo que se considera nada terem a opor à aprovação da alteração do PU da Vila de Ferreira do Zêzere:

- Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU);
- Instituto da Segurança Social (ISS);
- Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG);
- Tagusgás – Empresa de Gás do Vale do Tejo;
- RESISTEJO.

A análise dos pareceres foi efetuada sob a forma do quadro que sintetiza as questões enunciadas por todas as entidades que efetuaram sugestões de melhoria ou emitiram pareceres favoráveis condicionados à retificação ou melhoramentos pontuais, tendo os elementos constituintes da alteração ao PUVFZ sido alterados em conformidade.

Constituem anexos deste relatório:

- ata da reunião de Conferência Procedimental;
- ata e tabela de concertação com a CCDRLVT;
- pareceres das entidades;
- ofícios de comunicação das alterações efetuadas pela Câmara e de envio dos elementos alterados.

## 2. ANÁLISE DOS PARCERES À ALTERAÇÃO DO PUVFZ

### 2.1 ANÁLISE GERAL

Na tabela seguinte encontra-se resumido o sentido dos pareceres das entidades e as observações que suscitadas ou a indicação das alterações a introduzir no PU em conformidade com os mesmos.

Quanto ao parecer da CCDRLVT que resultou na necessidade de efetuar reunião de concertação que, como tal, apresenta matéria mais extensa foi tratada em tabela própria anexa ao presente relatório e é objeto de esclarecimentos específicos no ponto 2.2.

Entidade	Aspetos relevantes do parecer	Elementos que foram alterados para responder ao parecer
ADVT – Águas do Vale do Tejo (EPAL)	Foi solicitada a inclusão de, no regulamento, uma cláusula de salvaguarda às infraestruturas. Foram fornecidos ficheiros com traçados atualizados para a planta de condicionantes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulamento</li> <li>Planta de condicionantes</li> </ul>
ANEPC - Autoridade Nacional de Proteção Civil	Foi emitindo parecer favorável condicionado ao cumprimento das disposições legais, sendo as recomendações não legalmente vinculadas, deixadas à consideração da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere para desenvolvimento do Plano.	<p>Foram prestados os seguintes esclarecimentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A ANEPC efetua um conjunto de recomendações para AAE sendo que este procedimento foi dispensado da mesma.</li> <li>A caracterização dos riscos naturais e tecnológicos existentes na área geográfica do Plano já consta do PU em vigor e da respetiva AAE e já foi objeto de avaliação nesse contexto.</li> <li>Uma vez que as alterações agora efetuadas não são suscetíveis de aumentar risco ou diminuir a segurança das populações, bens e ambiente em função dos riscos identificados e das opções do Plano, garantindo que o modelo territorial proposto (ou as intervenções futuras de utilização do solo) não comprometem a segurança da população, património e ambiente e pretende-se que contribuam para melhorar a situação existente, nada há a alterar.</li> </ul>
APA – Agência Portuguesa do Ambiente - ARH Tejo e Oeste	Foi solicitada a inclusão de alguns aspetos de ordem regulamentar e a adequação do domínio hídrico à nova cartografia de base homologada, efetuando o confronto com a carta militar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulamento</li> <li>Ao relatório para referir alteração ao regulamento e planta de condicionantes</li> <li>Planta de Condicionantes (domínio hídrico)</li> <li>Planta de Zonamento adequação de algumas categorias e Estrutura Ecológica quando se verifica áreas cuja delimitação está associada ao domínio hídrico.</li> </ul>





Entidade	Aspetos relevantes do parecer	Elementos que foram alterados para responder ao parecer
CCDRLVT - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo)	Entre outros aspetos de pequena relevância, o parecer assenta fundamentalmente: <ul style="list-style-type: none"><li>• na necessidade de aprofundar o relatório em termos de fundamentação para a manutenção da classificação do solo urbano,</li><li>• na necessidade de elaborar uma planta à escala do plano com a classificação acústica em substituição do anexo ao regulamento e demonstrar o cumprimento do Regulamento Geral de Ruído,</li><li>• na necessidade de atualizar o programa de execução e plano de financiamento.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regulamento</li><li>• Relatório da alteração</li><li>• Anexo 02 do relatório - Ocupação do solo sobre as áreas analisadas, compromissos urbanísticos e alterações de qualificação</li><li>• Programa de Execução e Plano de Financiamento</li><li>• Planta de zonamento – classificação e qualificação do solo</li><li>• Planta de zonamento – classificação acústica e zonas de conflito (nova planta)</li><li>• Planta de condicionantes</li></ul>
DGT – Direção Geral do Território	O parecer condicionado prende-se apenas com o facto de não estar correto o requisito 2.19 (relativo à cartografia) “v. <i>Exatidão posicional planimétrica e altimétrica e a exatidão temática, se aplicável, de acordo com as especificações técnicas da cartografia utilizada.</i> ”	Foram revistas as indicações constantes do rótulo nos seguintes desenhos: <ul style="list-style-type: none"><li>• Planta de Zonamento</li><li>• Planta de Condicionantes</li></ul>
E-Redes (MT e BT)	Apenas recomendações para projetos	Nada a alterar
ICNF - Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas	O ICNF, I.P. emitiu parecer favorável condicionado ao cumprimento do Regime Jurídico que estabelece as medidas de Proteção do Sobreiro e da Azinheira, e à inclusão desta condicionante no regulamento do Plano.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regulamento</li></ul>
IMT – Instituto da Modalidade de dos Transportes	Emitiu parecer favorável condicionado, à observância das condições e recomendações especificadas no ponto 3., nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como das diretrizes e orientações nacionais sobre questões setoriais no âmbito da estrita competência deste Instituto. Ou seja, necessidade de identificar corretamente a estrada regional que atravessa a vila e o regime de servidões aplicáveis. Os elementos foram revistos, mas o IMT, mediante ofício enviado à CMFZ considerou que ainda não estavam de acordo com o pretendido pelo que foram novamente revistos e enviados em conformidade.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regulamento</li><li>• Planta de Condicionantes</li></ul>
IPDJ – Instituto do Desporto e da Juventude	Embora tenha emitido parecer favorável, transmitiu previamente algumas alterações que pretendia ver efetuadas no sentido de melhor garantir a qualidade dos espaços e equipamentos desportivos propostos e o cumprimento das normas técnicas aplicáveis à sua construção e utilização.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Relatório</li><li>• Relatório</li></ul>

De referir que as alterações efetuadas em virtude dos pareceres destas entidades, em nada conflituam com os pareceres favoráveis emitidos pelas restantes entidades.



## 2.2 CONCERTAÇÃO COM A CCDRLVT

Na sequência do parecer favorável condicionado (Documento: I18890-2012210-DSOT/DGT, em anexo ao presente relatório) à resolução das questões identificadas pela CCDRLVT foi agendada reunião de concertação que se realizou no dia 3 de novembro de 2022.

Previamente foi enviada à CCDRLVT (em 16/02/2023) a tabela de verificação onde constam as alterações que a Câmara Municipal efetuou para responder a algumas das questões identificadas e a justificação para outras com as quais não concorda na totalidade ou em parte com a análise e observações efetuadas pela CCDRLVT no seu parecer. A tabela foi acompanhada dos elementos do plano alterados e conformidade.

No dia da reunião de concertação a CCDRLVT disponibiliza o seu parecer (Documento: I05442-202303-DSOT/DGT) sobre os elementos alterados pelo que a reunião de concertação centrou-se nos conteúdos sobre os quais a CCDRLVT considerava não estarem ainda adequados ou estarem parcialmente adequados (cf. desenvolvimentos constantes da ata e respetiva tabela de concertação anexos ao presente relatório).

Da reunião resultou, no essencial, a necessidade de aferir, sem prejuízo de alguns ajustes em matérias de detalhe ou de enquadramento, as questões relacionadas com o cumprimento do Regulamento Geral de Ruído (RGR), com a atualização e completagem da identificação dos compromissos urbanísticos bem como a fixação do prazo de vigência do plano e clarificação da relação do programa de execução com esse prazo.

Na foi possível obter consenso quanto às exigências efetuadas pela CCDRLVT em matéria de justificação para a manutenção do perímetro urbano e respetiva classificação do solo. Tendo a Câmara Municipal a convicção que os conteúdos dão cumprimento ao regime legal em vigor nessa matéria, entendeu reforçar a sua posição solicitando parecer jurídico a uma entidade externa reconhecida nesta matéria de direito urbanístico e de ordenamento do território, pelo que o processo foi robustecido com o parecer da Dra. Fernanda Paula Oliveira.

A Câmara Municipal em abril de 2023 enviou à CCDRLVT uma adenda contendo os conteúdos que tinham ficado pendentes de parecer por não estarem adequados (alterações necessárias para demonstrar o cumprimento do RGR e planta dos compromissos urbanísticos atualizada).

A CCDRLVT em 15/06/2023 pronuncia-se sobre a tabela de verificação (documento em anexo), considerando ser um 2º momento de concertação, onde solicitou correções e esclarecimentos aos elementos enviados em matéria de RGR e envio do quadro do relatório completo com os compromissos urbanísticos, contendo não só os posteriores à data do PU em vigor (2014) como



também os anteriores. Volta a reiterar que não foi enviada a evidência e aprofundamento da fundamentação para a justificação da manutenção do perímetro urbano.

Em 21/07/2023 a Câmara Municipal envia à CCDRLVT os esclarecimentos, alterações e conteúdos necessários, incluindo o parecer jurídico da autoria da Dra. Fernanda Paula Oliveira, dando por concluída a concertação com esta entidade.



### **3. CONCLUSÃO**

Tendo sido concluída a concertação com a CCDRLVT e dada resposta às questões suscitadas pelas restantes entidades que emitiram parecer favorável condicionado em sede de reunião plenária de Conferência Procedimental, considera-se estarem reunidas as condições necessárias para a Câmara Municipal deliberar o início do período de Discussão Pública em cumprimento do RJGT.



## **4. ANEXO I – ATA DA REUNIÃO PLENÁRIA DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL**

## ATA DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Realizada ao abrigo do n.º 3 do artigo 86º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - **Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)**

**Designação:** Alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere - PCGT ID 874 (Ex-626)

**Município:** Ferreira do Zêzere

**Data:** 03 de novembro de 2022

**Hora:** 11h45

**Local:** Instalações da CCDRLVT (Rua Alexandre Herculano, n.º 37 - Lisboa)

### ORDEM DE TRABALHOS

1. Não qualificação da alteração do Plano para efeitos de Avaliação Ambiental (AA)
2. Proposta de Alteração do Plano de Urbanização (PU)

### PONTO PRÉVIO

Várias dificuldades técnicas/informáticas concorreram para um atraso excessivo no início da conferência procedimental (CP).

Assim, tentando controlar os efeitos negativos da situação, a CCDR-LVT propôs aos colegas representantes das ERAE e ERIP que se apresentaram para a reunião se considerasse a consulta escrita dos que carregaram ou carreguem durante o dia de hoje (03/11/2022) os respetivos pareceres na Plataforma Colaborativa da Gestão Territorial (PCGT).

Todas as entidades (Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo (ARSLVT); Direção-Geral do Património Cultural (DGPC); Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF); Infraestruturas de Portugal; E-Redes; Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo (DRAP LVT)) concordaram com a proposta, exceto o IPDJ que afirmou manter-se para participar na CP e transmitir o seu parecer uma vez que não o pode disponibilizar por escrito na PCGT.

As entidades que não participam remetem para os pareceres escritos vertidos na PCGT que a CCDR-LVT vai coligir num documento único, tendo a CM de os considerar e dar o devido seguimento nos termos legais.

Deu-se início à CP com a participação da CCDR-LVT, do IPDJ e da CM como convidada.

### ASSUNTOS TRATADOS

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT) deu início à Conferência Procedimental com a representação das entidades indicadas na lista de presenças, bem como da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere (CM) convidada a estar presente enquanto entidade responsável pela elaboração da proposta de alteração.

A CCDRLVT informou que a CM solicitou o agendamento da Conferência Procedimental via Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) onde disponibilizou a proposta de alteração do plano e os vários documentos instrutórios.

Tendo em consideração o enquadramento e a natureza das alterações propostas, a CCDRLVT convocou na PCGT os representantes das entidades representativas dos interesses a ponderar (ERIP).

O presente procedimento de alteração do Plano segue o disposto no n.º 1 no artigo 119.º do RJIGT e o seu fundamento é a adaptação à evolução das condições económicas e sociais que fundamentaram nos termos do artigo 118.º do RJIGT.

Conforme constava da Convocatória, atendendo ao enquadramento e ao âmbito do procedimento de alteração do Plano, poderia, a pedido das entidades, ser fornecido um link para a participação em videoconferência (Microsoft Teams). O referido link foi disponibilizado a todas as entidades na PCGT.

#### Entidades Presentes\*:

- CCDR LVT
- Instituto Português do Desporto e Juventude (IPDJ) - em videoconferência
- Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo (ARSLVT) - em videoconferência
- Direção-Geral do Património Cultural (DGPC) - em videoconferência
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF) - em videoconferência
- Infraestruturas de Portugal - em videoconferência
- E-Redes - em videoconferência
- Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo (DRAP LVT)

\*- São as entidades que se apresentaram para participar, mas que acabaram por se ausentar pelas razões descritas no início da ata (à exceção da CCDR-LVT e do IPDJ que participou na reunião)

#### Entidades Ausentes:

- Direção Geral do Território (DGT) - parecer carregado na PCGT de sentido favorável condicionado)
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARHTO) parecer carregado na PCGT de sentido favorável condicionado.
- Instituto da Mobilidade e dos Transportes (IMT) - parecer carregado na PCGT de sentido favorável condicionado.
- Águas Vale do Tejo (AVT) - parecer carregado na PCGT de sentido favorável condicionado.
- Instituto da Segurança Social (ISS)
- Autoridade Nacional Emergência e Proteção Civil (ANEPC)
- Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU)
- Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG)
- Tagusgás - Empresa de Gás do Vale do Tejo
- RESITEJO - RSTJ - Gestão e Tratamento de Resíduos, E.I.M., S.A. - em videoconferência

A CCDR LVT fez o enquadramento da Conferência Procedimental no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e alertou que o n.º 3 do artigo 84º do RJIGT, por via do n.º 3 do artigo 86º, considera que as entidades que não manifestem, fundamentadamente, a sua discordância em reunião com as soluções propostas, bem como as entidades ausentes que não manifestaram a sua posição até à data, nada têm a opor à proposta de plano.

A CCDR LVT informou ainda os presentes que teriam de estar designados na PCGT para representar a entidade e transmitir o respetivo parecer vinculativo. Solicitou, ainda, que todos os presentes, quando interpelados para se pronunciarem, se identifiquem e, caso entendam, evidenciem o parecer escrito se não o carregaram previamente na PCGT.

#### Outros assuntos:

- A DGT informou, por correio eletrónico de 02/11/2022, não ser possível estar presente na Conferência Procedimental e que havia carregado na PCGT o seu parecer de sentido favorável condicionado /of.º n.º S-DGT/2022/8714, anexo à presente ata.
- A Agência Portuguesa do Ambiente informou, por correio eletrónico de 03/11/2022, não ser possível estar presente na Conferência Procedimental por incompatibilidade de agenda e enviou o seu parecer de sentido favorável condicionado, depositado na PCGT e anexo à presente ata.
- O IMT e a AVT carregaram os seus pareceres na PCGT conforme enunciado atrás.

#### 1. NÃO QUALIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO PARA EFEITOS DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL (AA)

Foram convocadas como **ERAE** (entidades com responsabilidades ambientais específicas): CCDRLVT, APA/ARHTO, ARSLVT e ANEPC, das quais só participou na CP a CCDR-LVT.

Apreciada a fundamentação camarária de não qualificação da alteração do Plano para efeitos de AA, pronunciaram-se nos seguintes termos as entidades presentes:

**CCDR LVT** - Atentas as competências setoriais específicas, entende justificado, nos termos do RJIGT conjugado com o RJAAPP, que o âmbito/objeto deste procedimento não é suscetível de gerar efeitos ambientais relevantes, pelo que considera aceitável e adequada a não qualificação para efeitos de avaliação ambiental, conforme opção/decisão da CM (cf. parecer anexo). Isto, obviamente, sem prejuízo dos pareceres das restantes entidades competentes, especificamente, em condicionantes/servidões incidentes neste território.

Acrescem os pareceres das restantes entidades (ERAE) que coloquem o seu parecer na PCGT

#### 2. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Analisados os elementos apresentados pela CM e feito um breve enquadramento da proposta de adequação à classificação e qualificação do solo prevista no artigo 199.º do RJIGT, as entidades presentes pronunciaram-se nos termos que de seguida se expõem:

**CCDR LVT** - Parecer favorável condicionado a que a CM resolva em sede de concertação com a CCDRLVT os aspetos e temáticas abordados no seu parecer anexo, em particular no que respeita à fundamentação e conformidade da classificação de solo urbano e da respetiva qualificação (em particular dos Espaços Habitacionais a Consolidar), ao conteúdo documental e material, ao enquadramento/articulação com a proposta de revisão do PDM e ao cumprimento do RGR.

**IPDJ** - Parecer favorável conforme transmitido pela respetiva representante. Relativamente aos documentos disponibilizados na PCGT constatou-se a existência de aspetos a rever, no âmbito da aplicação dos critérios de aferição dos equipamentos desportivos existentes e a prever na meta temporal do PU. Após contactos com a CM e a equipa projetista foram acertadas as alterações a introduzir no Relatório e na proposta de Regulamento, pelo que o IPDJ emite parecer favorável.

A CCDR LVT deu a palavra:



O senhor Presidente da CM de Ferreira do Zêzere delegou o uso da palavra na Arq. Gabriela Cotrim, representante da equipa técnica, que transmitiu relativamente à questão colocada pelo IPDJ que houve uma conversa prévia e foi produzida uma versão para ir de encontro às preocupações da entidade em que foram atendidas as alterações requeridas.

Quanto às outras entidades já houve oportunidade de analisar os pareceres e em princípio as questões serão ultrapassadas sem necessidade de reuniões de concertação. Irá a CM integrar as preocupações das entidades que serão transmitidas sobre a forma de tabela.

Quanto à CCDR-LVT Irá ser promovida uma reunião de concertação.

### SÍNTESE DO PARECER DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Face aos pareceres emitidos pelas entidades participantes na CP e as ausentes que remeteram pela PCGT o seu parecer, emite-se parecer favorável condicionado, tendo a CM que ponderar o procedimento de concertação com as várias entidades, pelo que a proposta não está em condições de ser colocada a discussão pública nos termos do RJIGT.

A isso acrescem todos os outros pareceres emitidos pelas restantes entidades e carregados na PCGT ou facultados por outro meio.




### TAREFAS A REALIZAR

Terminada a reunião, a CCDR-LVT, o IPDJ e a CM aprovaram a presente ata.

Para efeitos de assinatura, preferencialmente digital, a CCDRLVT remeterá a ata (via correio eletrónico) ao IPDJ para assinatura e devolução.

A Ata com os respetivos anexos, será colocada na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), no separador destinado à ata da Conferência Procedimental, sendo a CM e as restantes entidades informadas por mensagem.

### LISTA DE PRESENÇAS

ENTIDADE	REPRESENTANTE(S)	ASSINATURA
CCDRLVT	Ricardo Fernandes	
	Catarina Bentes	
IPDJ	Cisbélia Cevadinha	
	Bruno Gomes	

CM de Ferreira  
do Zêzere

Madalena Batista



Pedro Frias



Gabriela Cotrim



## ANEXOS

- **Pareceres das entidades presentes** - CCDR LVT (n.º 118890-202210-DSOT/DGT, de outubro/2022),
- **Pareceres das entidades ausentes** - APA (of.º n.º S067917-202211-ARHTO.DPI na PCGT, de 02/11/2022), IMT (of.º n.º S/22/74126, de 31/10/2022), ANEPC (Parecer de 20/10/2022), DGT (of.º n.º S-DGT/2022/8714, de 12/10/2022) e Águas Vale do Tejo (Parecer de 27/10/2022).



## **5. ANEXO II – ELEMENTOS DE CONCERTAÇÃO COM A CCDR LVT (ATAS, TABELAS, PARECERES E OFÍCIOS)**

Documento: I18890-202210-DSOT/DGT  
Processo CCDR LVT: 150.10.400.00015.2022  
Assunto: Conferência Procedimental - Adequação ao RJIGT - artigo 86.º do RJIGT  
PCGT ID 874 (Ex-626) - Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere - Alteração  
Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere

## PARECER DA COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE LISBOA E VALE DO TEJO

Nos termos e para efeitos do n.º 3 do artigo 86.º do D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, nos seguintes aspetos:

1. Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
2. Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os planos e programas territoriais existentes.

## Enquadramento

### – Principais momentos do desenvolvimento do plano

O Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PUVFZ) foi aprovado pelo Aviso (extrato) n.º 3047/2014, publicado Diário da República n.º 40/2014, Série II de 26/02/2014.

Em reunião de **28 de agosto de 2020** a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere (CM) deliberou a abertura do procedimento de **alteração do “Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere”** para o adequar às regras de classificação e de qualificação do solo previstas no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio; aprovar os termos de referência respetivos e dispensar esta alteração de realização de avaliação ambiental estratégica (AA), face aos fundamentos constantes nos termos de referência.

Pelo Aviso n.º 15131/2020, publicado em de 30/09/2020, é publicitada a decisão camarária e a abertura do período de participação preventiva por 15 dias.

Em reunião de **23 de março de 2022** a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere (CM) deliberou 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 o adequar às regras de classificação e de qualificação do solo previstas no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio; aprovar os termos de referência respetivos e dispensar esta alteração de realização de avaliação ambiental estratégica (AA), face aos fundamentos constantes nos termos de referência.

Pelo Aviso n.º 9753/2022, publicado em de 13/05/2022, é publicitada a decisão camarária e a abertura do período de participação preventiva por 15 dias.

A CM solicitou em 19/10/2022, pela **Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)**, a realização da Conferência Procedimental (CP) prevista no artigo 86.º do RJIGT, colocando na plataforma os elementos do Plano.

A CCDRLVT convocou a CP através da PCGT para 03/11/2022 às 10h com a possibilidade de participação por meios telemáticos.

Atento o enquadramento e o âmbito do procedimento em causa, estão convocados a própria CCDRLVT, a DGT, a APA/ARHTO, a DRAPLVT, a ARSLVT, a DGPC, o ICNF, o ISS, o IHRU, a ANPC, a DGEG, o IMT, o IPDJ, a RESITEJO, a Águas Vale do Tejo, a E-Redes, a Tagusgás e a Infraestruturas de Portugal.

O PUVFZ não abrange solos da Reserva Ecológica Nacional (REN) publicada.

Compete à CM assegurar que a **equipa responsável pela alteração do plano** inclui especialistas nas diversas áreas (caso se afigure aplicável) e com experiência conforme previsto no D.L. n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual, e atento o enquadramento/âmbito e contexto da alteração.

Cabe à CM acautelar o disposto no artigo 76.º do RJIGT relativamente aos prazos de elaboração da alteração em especial o n.º 7 relativo à caducidade dos procedimentos.

## Caraterização da Proposta

### – Localização administrativa e geográfica

A **área de intervenção da alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PU)** compreende uma área de aproximadamente **158,19 ha**, abrangendo maioritariamente o perímetro urbano da vila de Ferreira do Zêzere e uma pequena área de solo rural a nascente, considerada complementar que se destina a um uso específico de equipamento (**Figura 1**). Administrativamente abrange o território de duas freguesias: uma pequena área da freguesia de Águas Belas e a restante e maior área na freguesia de Ferreira do Zêzere.



Figura 1 – Planta de Zonamento do PU da Vila de Ferreira do Zêzere em vigor.

### – Justificação/contexto para a elaboração do plano

O principal objetivo deste procedimento de dinâmica 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 (LBGPPSOTU: Lei n.º 31/2014 de 30 de maio) e ao RJIGT e respetiva regulamentação, dada pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto.

Neste contexto, é referido que não se pretende alterar “(...) a estratégia de ordenamento e desenvolvimento do território que norteou a elaboração do PU em vigor (...)”, indicando-se que “(...) 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 necessidade 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.

### – Objetivos, ações, classificação e qualificação do solo

O PU em vigor tem como objetivos que se mantêm inalterados:

- ✓ 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.

Esta alteração visa a adequação ao RJIGT e nesse seguimento procede a alterações de qualificação (categoriais de espaço) que também implicam e/ou decorrem de novas ações/propostas:

- Redução do limite da Espaços Centrais com a exclusão de pequeno edifício a ser demolido permitindo a melhoria da mobilidade em espaço público. Esta pequena área ficou integrada em espaço de infraestruturas viárias.
- 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.
- 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.
- Reabilitar o campo de futebol 11 (Campo Eng.º Lopo Carvalho), construindo um ginásio, uma garagem e um parque de estacionamento na envolvente norte e poente do equipamento atual.
- Na sequência do conjunto de edifícios de habitação social existentes, imediatamente a norte, permitir a construção de habitação social em parte do quarteirão que estava qualificado como de uso especial para equipamentos, em articulação com a Estratégia Local de Habitação em curso.
- Alterar a qualificação do espaço envolvente das piscinas cobertas para permitir a construção das piscinas municipais descobertas.

As alterações são de âmbito cartográfico e regulamentar:

- **Na Planta de Zonamento**

A planta de zonamento (**Figura 2**) foi alterada em consonância com o regulamento, refletindo a proposta de alteração do Plano de situações pontuais em função da evolução das condições económicas, sociais e culturais, ao abrigo do artigo 118º do RJIGT, ou lapsos detetados.

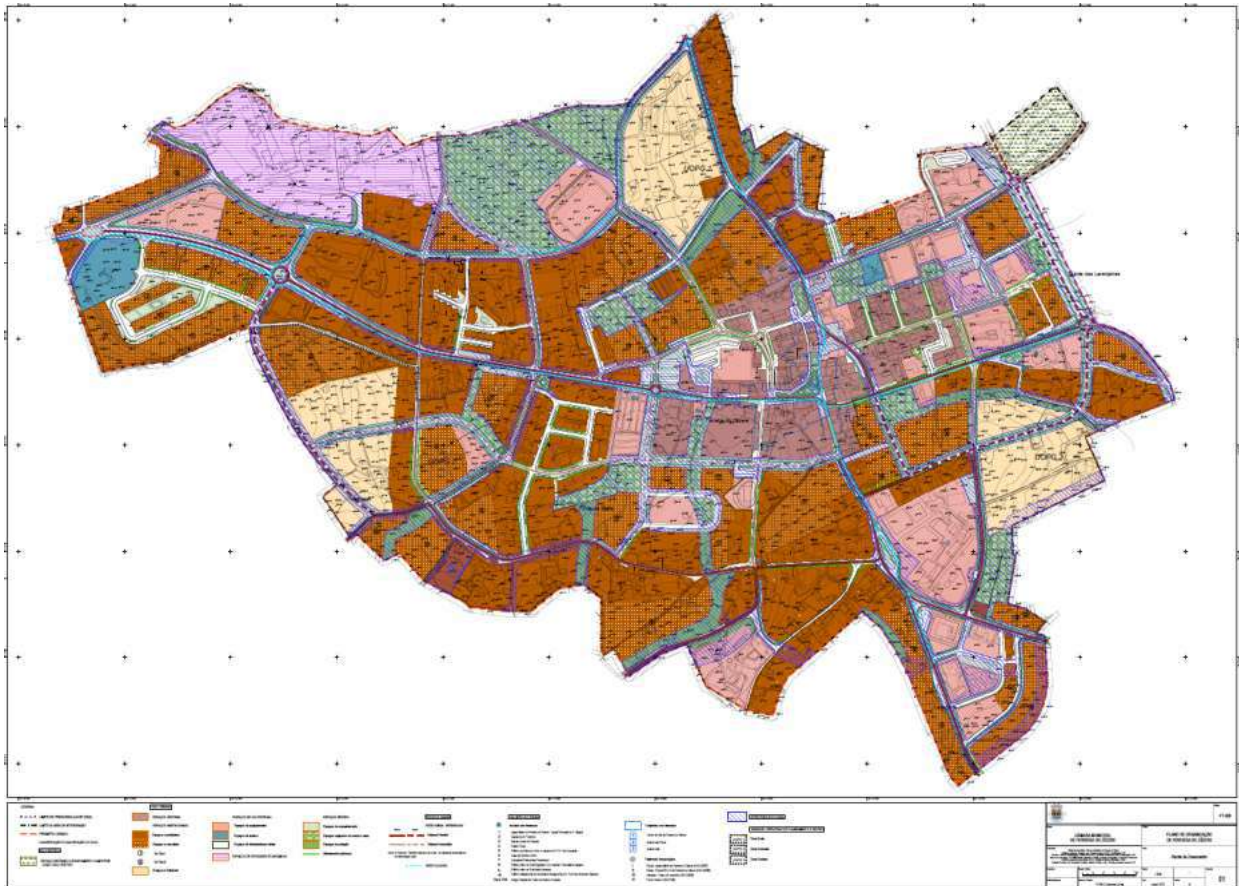


Figura 2 – Planta de Zonamento da proposta de Plano.

Essas alterações, articulado com a abordagem decorrente da aferição cartográfica à realidade, traduzem-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 oito correções de reduzida dimensão que estão identificadas nas **Figuras 3 e 4**, a saber:
  - A. A construção de um novo cemitério, tal como previsto no PU em vigor, localiza-se em solo rústico, na categoria definida no PU como “Espaço de Equipamento compatível com o solo rural” e 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 PU a qualificação de “Espaço destinado a equipamento” está adequada. 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 no solo rústico, para além da adequação ao RJIGT, que 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.

- 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.
- 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 parte do 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.

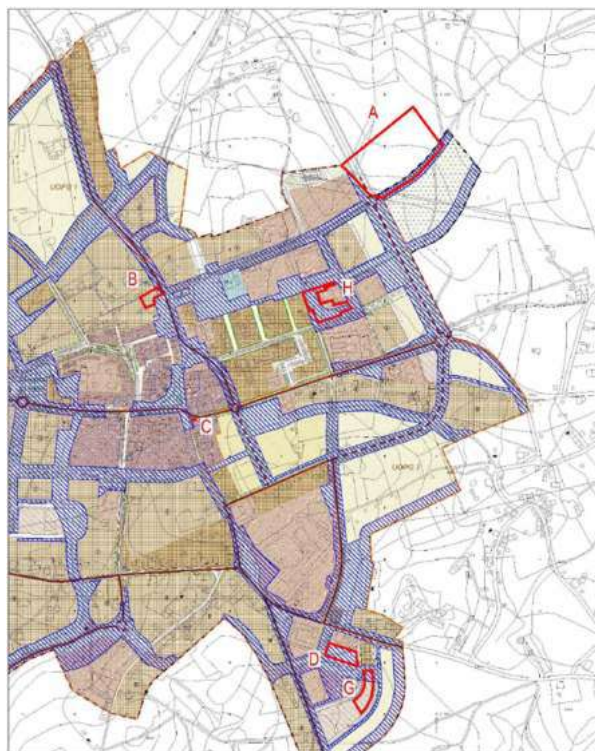


Figura 3 – Localização das áreas a alterar A, B, C, D, H e G na proposta de Plano.



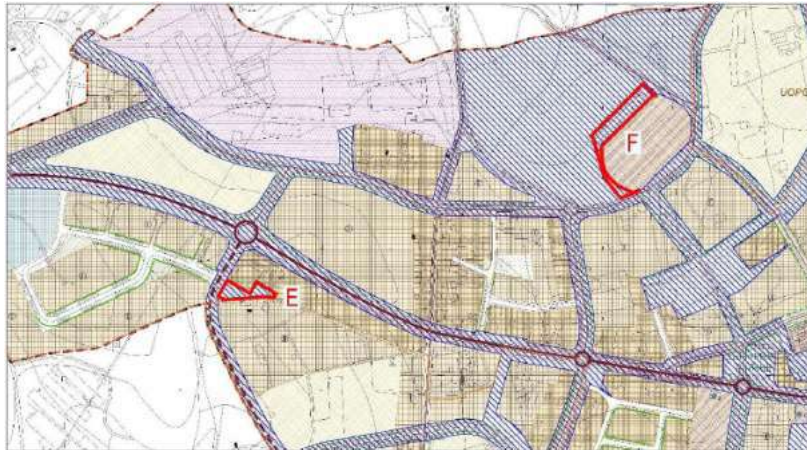


Figura 4 – Localização das áreas a alterar E e F na proposta de Plano.

No que se refere ao solo urbanizável (cf. capítulo 7 do Relatório - “Anexo com Matriz de Análise”), a CM considera que este possui condições para manter a sua classificação como solo urbano, apenas justificando a alteração pontual de qualificação e a adequação das subcategorias.

Em geral, é pretendida a alteração do solo urbanizável “Espaços residenciais de baixa e média densidade” para “Espaços habitacionais a consolidar” ou para “Espaços habitacionais a estruturar”. O solo urbanizável dos “Espaços de uso especial proposto- espaços para equipamentos” manterá o uso preconizado, exceto o polígono 22 [de acordo com a planta de zonamento, será o polígono 23] que contemplará ainda uma parte de “Espaços habitacionais a consolidar”.

Destaca-se, pela sua potencial relevância no que se refere à classificação de zonas (cf. artigo 13.º do Regulamento), o polígono n.º 12, que, em parte, passará de solo urbanizável “Espaços residenciais de baixa densidade” para “Espaços de uso especial - espaços de equipamentos” destinado a clínica privada.

**Em termos de quantificação do solo na categoria “Espaço Económicos” não há alteração da dimensão da área de intervenção.**

Finalmente o PU **em vigor estabelece** para o solo urbanizável com dimensão suscetível de ser previamente objeto de planeamento mais detalhado, um grupo de intervenções a ocorrer em áreas definidas como **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão** (UOPG1, UOPG2 e UOPG3) e cuja concretização ocorrerá em função da prioridade estabelecida para essas áreas (no sentido crescente UOPG3, UOPG2 e UOPG1):

- . UOPG1 - Zona Urbanizável Norte (8,3 ha) - índice médio de utilização = 0,1343
- . UOPG2 - Zona Urbanizável Sudoeste (9,3 ha) - índice médio de utilização = 0,1224
- . UOPG 3 - Zona Urbanizável Sudeste (15,0 ha) - índice médio de utilização = 0,1861

Na proposta de alteração do Plano mantêm-se as delimitações das UOPG, sendo eliminada a palavra “Urbanizável” na sua designação/identificação e ajustado o Índice Médio de Utilização para cada uma das UOPG que passa a ser o seguinte:

- . UOPG1 - Zona Norte (8,3 ha) - índice médio de utilização = 0,1323
- . UOPG2 - Zona Sudoeste (9,3 ha) - índice médio de utilização = 0,1170
- . UOPG 3 - Zona Sudeste (15,0 ha) - índice médio de utilização = 0,1861

O PU prevê que a sua **execução** se realize através da elaboração de planos de pormenor, por operações urbanísticas ou por delimitação de unidades de execução (no caso das UOPG).

Os **sistemas de execução** do plano são os previstos no RJIGT (compensação, cooperação e imposição administrativa). Para as restantes áreas, não inseridas em unidades operativas, admite-se que o sistema de execução a aplicar seja o da compensação e repartição dos benefícios e encargos.

Serão aplicados dois **mecanismos de perequação**: o estabelecimento do *índice médio de utilização* combinado com o estabelecimento de uma *área de cedência média* (nos termos do RJIGT).

- Na **Planta de Condicionantes**

- Procedeu-se a atualização da Planta de Condicionantes do plano em vigor, em virtude da necessidade de se ajustar à nova cartografia.

Cada uma das entidades

- No **Regulamento**

- Do **ponto de vista regulamentar** são propostas várias alterações - artigos n.ºs 3.º, 5.º, 9.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 24.º, 25.º, 26.º, 33.º, 35.º, 41.º, 42.º, 43.º, 45.º, 48.º, 49.º, 50.º, 51.º e 54.º, o aditamento dos artigos 22.º-A e 36.º-A e a revogação do ponto 4 do artigo 12.º, dos artigos 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º e do ponto 1 do artigo 34.º

- As alterações regulamentares são consequência direta das alterações efetuadas à Planta de Zonamento, envolvendo dois tipos de situações:

- A primeira decorre da **adequação ao RJIGT**, não só ao nível da qualificação do solo, mas também na consequente 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, salientando-se 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 RJIGT 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.
- A segunda 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 excecionar 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 se tem 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.

- No que se refere especificamente ao artigo 13.º - Classificação acústica e regime específico - a redação passará a ser a seguinte:

*“O Plano estabelece zonas sensíveis, zonas mistas, zonas não classificadas e zonas de conflito, conforme delimitado na planta n.º 16 que integra o volume II do Plano e no ANEXO 1 a este regulamento, da seguinte forma:*

- a) As zonas sensíveis correspondem aos espaços de equipamentos escolares, sociais, de saúde, culturais, religiosos no que concerne apenas à Igreja Matriz, e ainda os espaços verdes equipados de lazer e recreio correspondentes ao parque de merendas e o espaço a poente daquele;*
- b) As zonas mistas correspondem aos espaços afetos aos restantes usos, à exceção das zonas não classificadas;*
- c) 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;*
- d) As zonas de conflito correspondem àquelas onde os níveis de ruído identificados no Mapa de Ruído ultrapassam os valores limite de exposição estabelecidos na legislação em vigor para as zonas sensíveis e mistas e encontram-se regulamentadas no Artigo 10.º.”*

O artigo 10.º - Regime das zonas de conflito - não sofrerá alterações.

- Alguns elementos de acompanhamento do PU sofrem alterações/atualizações, especificamente:

- Planta de Ocupação do Solo e de Compromissos Urbanísticos;
- Planta de Infraestruturas e Equipamentos;
- Ficha de dados estatísticos (não disponibilizada).

## 1. Cumprimento das Normas Legais e Regulamentares

### 1.1. Avaliação Ambiental (a CM não qualifica para AA)

#### – Enquadramento legal

. Regime Jurídico da Avaliação Ambiental de Planos e Programas (RJAAPP), publicado pelo D.L. n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação.

. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

. Regime da avaliação ambiental conjugado com os regimes legais e diretrizes aplicáveis ao ruído ambiente (cf. ponto 3.5. do presente parecer).

#### – Pareceres da CCDR LVT em fases anteriores

Na sequência da Conferência de Serviços realizada em 17 de janeiro de 2013 e face aos pareceres então emitidos, com destaque para o parecer a CCDR, a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere (CM) deliberou sujeitar o PU a procedimento de Avaliação Ambiental (AA) em reunião do executivo realizada em 14 de fevereiro de 2013.

Durante a Conferência de Serviços realizada em 13 de agosto de 2013, o Relatório Ambiental (RA) apresentado pela CM foi objeto de apreciação por todas as entidades que foram identificadas como ERAE presentes (CCDRLVT, ANPC, LNEG e ARSLVT) que se se manifestaram favoravelmente, com algumas condicionantes identificadas no parecer da CCDRLVT que faz referência à importância da mobilização de um conjunto de entidades e agentes interessados no acompanhamento do processo de implementação do plano.

### – Entendimentos e fundamentos da CM

A CM **deliberou, na sua reunião de 23 de março de 2022, dispensar esta alteração de realização de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), face aos fundamentos constantes nos Termos de Referência.**

Segundo os Termos de Referência, a CM considerou que:

*“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.”*

### – Avaliação setorial dos fatores/critérios de Não Sujeição

- O princípio constante do RJIGT é o de que todos os PU estão sujeitos a Avaliação Ambiental (AA), apenas podendo ser dispensados deste procedimento aqueles que incidam sobre pequenas áreas a nível local e não sejam suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente. A AA dos planos é obrigatória quando estes enquadrem projetos suscetíveis de vir a produzir impactes ambientais significativos.

Nos termos do RJIGT, a AA das **Alterações aos planos** territoriais é regulada pelo artigo 120.º, segundo o qual a qualificação compete à entidade responsável pela elaboração do plano de acordo com os critérios estabelecidos no anexo do RJAAPP, neste caso, à CM de Ferreira do Zêzere que decidiu a não sujeição da presente alteração a procedimento de AA e as razões pelas quais entende que a mesma não é exigível.

Sobre a fundamentação verifica-se que **abordagem técnica não é desenvolvida e explicitamente suportada nos critérios do Anexo do RJAAPP**, conforme indicado na COT 03/2011 - “Circular de Orientação Técnica sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a avaliação ambiental” da ex-DGOTDU (atual DGT).

**Neste sentido, a CM deve sintetizar num quadro (cf. indicado na COT 03/2011 - “Circular de Orientação Técnica sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a avaliação ambiental” da ex-DGOTDU) para cada um dos critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente (cf. Anexo do RJAAPP) a respetiva fundamentação, de acordo com as características da proposta de alteração.**

Atendendo às exigências legais do RJAAPP e à sua aplicação/leitura ao caso em concreto, e reportando aos descritores (OT, Ruído, Resíduos) da competência da CCDRLVT, podemos concluir:

- O Plano em vigor não foi sujeito a procedimento de AA nos termos do RJIGT e do RJAAPP.
- A alteração proposta ao Plano não consubstancia novas abordagens ao território, não altera a estratégia e os objetivos que nortearam a elaboração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (de 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.
- Por se tratar de uma alteração ao PU em vigor que mantém a urbanização da área de intervenção em presença, propondo a alteração da programação inicial ao nível funcional local, o que previsivelmente induzirá dinâmicas diferentes no território, nomeadamente ao nível da população presente, do tráfego associado, condições de acesso e circulação que terão sido avaliadas e tratadas numa perspetiva integrada aquando da sujeição do PDM de Ferreira do Zêzere ao procedimento da AA, pelo que não se prevê qualquer agravamento da probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos seus efeitos ambientais.

Assim, **tendo presente o enquadramento legal, os objetivos e o âmbito da alteração**, acrescentando os antecedentes do Plano em vigor, em concreto o procedimento de AA a que o PDM de Ferreira do Zêzere foi

24

sujeito, entende-se que **com a alteração proposta não são expectáveis impactes significativos no ambiente que não possam ser tratados e acautelados na própria proposta e na sua implementação.**

Não obstante, terá de ser considerada e conseqüente para a CM a pronúncia das Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas (ERAE) convocadas para a Conferência Procedimental (APA, ARSLVT e a ANEPC) nas suas competências ambientais próprias.

## 1.2. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT)

### – Enquadramento legal

É da competência da CM a definição da área de intervenção do plano e dos respetivos Termos de Referência e a promoção/desenvolvimento de todas as formalidades

- **Regimes legais** aplicáveis (Lei de Bases; RJIGT; AUGI; ACRU/ARU; Salvaguarda, ....)
  - . Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPSOTU), publicada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação
  - . Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação

A presente alteração tem como objetivo a adaptação deste Plano à evolução das condições económicas e sociais que fundamentaram a sua elaboração, afigurando-se que **tem enquadramento na alínea a) do n.º 2 do artigo 115º do RJIGT** segundo a qual os programas e planos territoriais podem ser alterados em função *“Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentem as opções definidas no programa ou plano”*.

- **Conteúdo Documental e Material**

O RJIGT não especifica os elementos (peças escritas e desenhadas) que devem instruir as alterações dos planos. Segundo o n.º 1 do artigo 119.º as **alterações aos planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no regime para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação.**

Assim, o conteúdo documental e material das alterações dos Planos é adaptado ao tipo e às características da alteração, com referência ao artigo 100.º (conteúdo documental) e artigo 99.º (conteúdo material) do RJIGT.

A presente alteração do PU incide sobre **disposições regulamentares com implicações nas peças desenhadas do Plano publicadas** e determina a publicação de uma nova Planta de Zonamento.

- **Conteúdo Documental** - n.ºs 1, 2, 3 e 5 do artigo 100.º do RJIGT (PU)

O **conteúdo documental** das alterações aos Planos é adaptado ao tipo e às características da alteração, com referência ao **artigo 100.º - Conteúdo documental** do RJIGT.

A CM disponibiliza os elementos constituintes do Plano que sofrem alterações/atualizações, a saber: o Regulamento, a Planta de Zonamento e a Planta de Condicionantes (cf. alíneas a), b) e c) do n.º 1), acompanhados do Relatório (cf. alínea a) do n.º 2)).

Atenta a natureza do Plano e a área territorial relativas ao procedimento em causa considera-se que as peças escritas e desenhadas disponibilizadas não enquadram e apresentam devidamente as propostas de alteração do Plano. Assume-se que a CM acautelou que as restantes peças do Plano (não exibidas) não carecem de alterações.

24

A CM deve apresentar uma **Planta da situação existente** e um **Relatório referente aos compromissos urbanísticos eficazes com a indicação da sua validade**, enquanto elementos complementares que devem acompanhar o Plano.

**A CM não procedeu à revisão/atualização do Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano (incluído no Relatório), resultante do presente procedimento de alteração do plano em vigor.**

Registe-se que a CM **não efetuou um trabalho exaustivo/detalhado**, mas sistematizou a informação relevante no Relatório de Alteração/Fundamentação, juntando as peças escritas e desenhadas do Plano a publicar, cuja leitura conjugada permite, contudo, alcançar as alterações propostas ao nível da qualificação e classificação do solo.

- **Conteúdo Material** - artigo 99.º do RJIGT (PU)

Atentas as exigências do **artigo 99.º do RJIGT** (com as devidas adaptações), a apreciação sobre o **conteúdo material não pode dissociar-se do âmbito e do contexto da presente alteração, sendo o mais relevante a apreciação a realizar** sobre a classificação e qualificação do Solo assim como os usos previstos.

Ora, tratando-se de um Plano de Urbanização, a CM deve proceder ao aprofundamento da caracterização da área de intervenção, nos termos da alínea a) do artigo 99.º do RJIGT.

Importa sublinhar que a CM introduziu um conjunto de alterações ao nível do articulado do regulamento que se relacionam diretamente com **atualizações de legislação ou revogações** entretanto operadas.

#### . **Relatório de fundamentação**

O Relatório justificativo da proposta é **sumário**, enquadra a alteração para adequação ao RJIGT e descreve os respetivos objetivos e as alterações que é necessário introduzir nas peças do plano.

No que concerne à classificação e qualificação do solo foi explicitado no Relatório de fundamentação, os compromissos urbanísticos já existentes e a sua validade.

Segundo o Relatório de fundamentação as propostas de uso e ocupação do solo **têm suporte no Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano** que prevê uma programação a **10 anos**.

O plano em vigor não estabelece o prazo para a sua execução, situação que se mantém na presente proposta de regulamento do Plano.

Situação que tem de ser alterada, considerando-se que **não está definido o quadro de programação temporal que acautele a execução das ações preconizadas no regulamento do Plano**.

A **abordagem técnica no âmbito da AA não é desenvolvida** no Relatório nem suportada nos critérios do Anexo do RJAAPP, conforme indicado na COT 03/2011 - "*Circular de Orientação Técnica sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a avaliação ambiental*" da ex-DGOTDU (atual DGT).

#### . **Planta de Condicionantes**

Nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 100.º do RJIGT a **Planta de Condicionantes** de um PU identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública (SARUP) em vigor na área de intervenção.

A CM não procedeu a qualquer alteração das SARUP que constam da Planta de Condicionantes do plano em vigor.

Contudo, a CM procedeu a atualização da Planta de Condicionantes do plano em vigor para atualizar a base cartográfica.

#### . **Planta de Zonamento**

Nos termos do RJIGT, a **Planta de Zonamento** do plano deve estabelecer a classificação e a qualificação do uso do solo, em consonância com o seu Regulamento, delimitando as respetivas categorias/subcategorias de solo em presença.

24

Segundo o Relatório de alteração/justificação, as alterações introduzidas na Planta de Zonamento abrangem, no essencial, a terminologia da classificação e qualificação do solo atualizada nos termos do RJGT e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, em articulação com o próprio Plano (ver quadros seguintes).

**Quadro 1 - 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 de uso especial existentes De equipamentos De turismo	Espaços <b>habitacionais</b> (tipos I e II): Consolidados A consolidar Espaços de uso especial <b>consolidados</b> : De equipamentos De turismo <b>De infraestruturas viárias</b>
	Espaços de atividades económicas	Espaços de atividades económicas
	Espaços verdes existentes: De enquadramento Equipados	<b>Espaços verdes</b> : De enquadramento Equipados <b>de recreio e lazer</b>
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 <b>estruturar</b>
	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 <b>consolidar</b> ou a <b>estruturar</b>
	Espaços verdes propostos: De proteção Para enquadramento De recreio e lazer	Os espaços verdes passam a ser uma <b>categoria única juntamente com os existentes, desagregando-se em</b> : <b>De proteção</b> <b>De enquadramento</b> <b>Equipados de recreio e lazer</b>

**Quadro 2 - Quantificação comparativa da qualificação do solo.**

Classificação	PU em vigor		Proposta de Alteração		Diferencial		
	Qualificação	Hectares	Qualificação	Hectares			
Solo Rústico	Espaço de Equipamento compatível com o solo rústico	2,41	Espaço de Equipamento compatível com o solo rústico	1,76	-0,66		
Solo Urbano	<b>Espaços Centrais</b>		<b>Espaços centrais</b>		<b>-3,66</b>		
	Espaços residenciais	Consolidados	17,90	Espaços Habitacionais	Consolidados	35,87	17,97
		A consolidar Tipo I	25,52		A consolidar Tipo I	15,40	-10,12
		A consolidar Tipo II	16,97		A consolidar Tipo II	13,14	-3,83
		Urbanizáveis	19,66		A estruturar	11,31	-8,37
	Espaços de uso especial	Equipamentos (existentes e propostos)	14,96	Espaços de uso especial	Equipamentos	18,35	1,36
		Turismo existentes	1,47		Turismo	1,43	-0,03
	Espaços Canais em solo urbano		26,16		Infraestruturas viárias	26,64	0,46
	Espaço de atividades económicas existentes		6,92	Espaço de atividades económicas		0,00	
	Espaços verdes existentes e propostos	Enquadramento (existentes e propostos)	8,10	Espaços verdes	Enquadramento	7,61	-0,49
		Equipados e os de Recreio e Lazer	10,42		Equipados de recreio e lazer	10,01	-0,42
		Proteção	3,44		Proteção	3,39	-0,05
	Total da AI do PUFZ		158,81	Total da AI do PUFZ		-0,62	
Área total de solo urbano		156,40	Área total de solo urbano		0,04		
Área integrada em Estrutura Ecológica		44,8	Área integrada em Estrutura Ecológica		-1,36		

Convém salientar que o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, no que se refere às categorias de solo urbano (artigo 25.º) prevê dentro da categoria de “*Espaços de Uso Especial*” como subcategorias “*Espaços de Infraestruturas Estruturantes*” e “*Espaços Turísticos*” em detrimento de “Espaços de Infraestruturas Viárias” e “Espaços de Turismo” como consta na proposta de alteração da Planta de Zonamento do Plano.

Na planta de zonamento (1:2 000) consta informação referente à classificação e qualificação do uso do solo conforme decorre do disposto na **Lei de Bases**, do RJIGT (artigos 71.º a 74.º, 99.º, 100.º) e do **Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto**, havendo a necessidade de ser revista/corrigida à luz das novas disposições legais.

#### . Regulamento

- Não foi elaborado qualquer Relatório de fundamentação que identificasse e justificasse as disposições regulamentares a alterar, a aditar e a revogar referente à proposta de alteração de regulamento do PU.
- Há pequenos erros de sintaxe em duas ou três normas, que uma releitura permitirá detetar.
- A redação proposta para o art.º 22-A, carece de ser aprimorada, bastando para o efeito que dele conste que “*Nos espaços de infraestruturas viárias identificados na planta de zonamento do PUFZ não são permitidas intervenções que afetem as funções a que se destinam, nomeadamente, a circulação viária, pedonais e estacionamento, aplicando-se as disposições constantes do Capítulo V.*”

O articulado do Regulamento do Plano **fixou um prazo de vigência de 10 anos**, tendo em consideração, designadamente, a programação prevista e os prazos fixados nos compromissos urbanísticos existentes.

**Constata-se a ausência de um “Relatório de Fundamentação de Alteração ao Regulamento” que importa ser colmatada pela CM.**

Por razão de melhor leitura e aplicação da disciplina do PU, reforçado pela antiguidade/dinâmica da primeira publicação de 2014, será adequado que se proceda à **republicação (conteúdo integral) do Regulamento.**

### 1.3. Regimes Jurídicos Específicos (verificar/apreciar)

- Decretos Regulamentares n.ºs 15/2015, de 19 de agosto, e 5/2019, de 27 de setembro.
- Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto - Produção cartográfica no território nacional

.....

#### . Cartografia/representação gráfica

Sobre a Cartografia a utilizar nos IGT (n.º 3 do artigo 203.º do RJIGT) e representação de quaisquer condicionantes e uma vez que se trata de uma temática específica, **deve ser ouvida a DGT** que tutela essa matéria e a quem cumpre acautelar o cumprimento dos dispositivos legais aplicáveis.

#### . Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro - Conceitos e definições

O artigo 5.º do regulamento da proposta de alteração ao Plano, de epígrafe “*Definições*”, remete para as definições e conceitos técnicos constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, nos domínios do ordenamento do território e urbanismo, procedendo à sua alteração e atualização.

Uma vez que o Plano em vigor se reporta ao Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, em matéria de conceitos/definições, entende-se que a CM relativamente a esta matéria fez um exercício de equivalência



24

entre conceitos do Plano em vigor e conceitos/definições atuais e verteu esse resultado para as peças do plano (regulamento e planta de zonamento).

#### . Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto - Critérios de classificação e qualificação do solo

Estamos perante um procedimento de alteração ao plano que, ao contrário de um procedimento de revisão que implica reponderação de fundo, apresenta um carácter parcial, focando, neste caso em particular, na sua adequação à evolução das condições económicas e sociais que fundamentaram a sua elaboração.

De acordo com o previsto no RJIGT e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, **apenas integra o Solo urbano aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e que cumulativamente cumpra os requisitos para a classificação/qualificação do solo** estabelecidos na lei. Tratando-se de uma área não urbanizada, nem edificada e nada sendo referido sobre a **existência de compromissos urbanísticos ou contratualização para a execução da sua urbanização**, entende-se adequada a sua classificação como Solo rústico.

**Os compromissos urbanísticos correspondem aos atos administrativos e eficazes, constitutivos de direitos, praticados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com redação em vigor, que estabelece o Regime Jurídico de Urbanização e da Edificação (RJUE).**

Identificam-se como **compromissos urbanísticos** os **Contratos de Urbanização**, os **Contratos de Desenvolvimento Urbano** e os **Atos Administrativos de Controlo Prévio** que inclui os alvarás de loteamento, as informações prévias favoráveis, a aprovação de projetos de arquitetura, o deferimento de pedidos de licenciamento e as Comunicações Prévias, por serem constitutivos de direitos urbanísticos e/ou edificatórios.

O quadro seguinte é a síntese da análise realizada após o confronto/comparação da informação disponível no Relatório de alteração/fundamentação com a contida na Proposta de Planta de Zonamento e nos Elementos de acompanhamento do Plano, a saber:

01. Planta de Zonamento em vigor com as Manchas Urbanizáveis, à escala 1:2 000 (ago./2022);
02. Planta de Ocupação do Solo e Compromissos Urbanísticos, à escala 1:2 000 (ago./2022);
03. Planta de Infraestruturas e Equipamentos, à escala 1:2 000 (ago./2022).

**Quadro 3 – Matriz de análise por manchas objeto de alteração do Plano.**

ID	Total ou parcialmente urbanizado ou edificado	Compromissos Urbanísticos	Proposta de Classificação e Qualificação do Solo
1	As obras de urbanização estão feitas.	Alvará de loteamento com uso definido. (1)	Solo Urbano: <i>Espaço de Uso Especial/Espaços de Turismo</i>
2	Não se encontra parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo I</i>
3	Parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo II</i>
4	Não se encontra parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo II</i>
5	Não se encontra parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo I</i>

24

6	Parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Estruturar</i>
7	Parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: Espaço Habitacional/ Espaços a Estruturar
8	Não se encontra parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo I</i>
9	Não se encontra parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo I</i>
10	Não se encontra parcialmente urbanizado ou edificado.	Pedido de Informação Prévia com parecer favorável - Válido até 24/09/2022 (Proc. 07/28/2021). (2)	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo I</i>
11	Parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo I</i>
12	Aparenta estar parcialmente urbanizado.	Pedido de licenciamento com projeto de arquitetura aprovado (Proc. 08/2020/815).	Solo Urbano: A parte do compromisso como “ <i>Espaço de Uso Especial/Espaços de Equipamentos</i> ” e área restante como “ <i>Espaço habitacional/Espaços a Consolidar</i> ”.
13	Parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo I</i>
14	Não se encontra parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo I</i>
15	Não se encontra parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo II</i>
16	Parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo I</i>
17	Não se encontra parcialmente urbanizado	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a</i>

24

	ou edificado.		<i>Consolidar Tipo I</i>
18	Parcialmente urbanizado ou edificado.	Comunicação Prévia com parecer favorável - Obra concluída em 16/06/2022 (Proc. 08/2021/1485/0).	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo II</i>
19	Parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo II</i>
20	Parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço Habitacional/ Espaços a Consolidar Tipo II</i>
21	Não se encontra parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço de Uso Especial/Espaços de Equipamentos</i>
22	Não se encontra parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço de Uso Especial/Espaços de Equipamentos</i>
23	Não se encontra parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço de Uso Especial/Espaços de Equipamentos</i>
24	Não se encontra parcialmente urbanizado ou edificado.	Inexistentes	Solo Urbano: <i>Espaço de Uso Especial/Espaços de Equipamentos</i>

**Notas:** (1) – O Alvará de Loteamento mencionado não consta da listagem de compromissos urbanísticos (Anexo 6) constante do Relatório de Fundamentação. Situação que deverá ser colmatada com a indicação do referido Alvará de Loteamento e o prazo de validade desse compromisso urbanístico.

(2) – A validade do compromisso urbanístico expirou.

**Regista-se, assim, que no plano em vigor existem áreas que não se encontram edificadas/ocupadas nem possuem qualquer compromisso urbanístico que tenha sido evidenciado no Relatório de Fundamentação (Manchas ID 2, 4, 5, 8, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23 e 24).**

**A CM deve proceder à elaboração de Fichas individualizadas por mancha com a identificação dos processos urbanísticos referentes a edificações/urbanizações já existentes nas manchas ID 2, 4, 5, 8, 14, 15 e 17.**

**Relativamente às manchas ID 21, 22, 23 e 24 poderão ter um enquadramento específico como “reserva de solo para equipamento” desde que regulado/disciplinado nos termos específicos do artigo 154.º do RJIGT.**

**A CM deve proceder à atualização dos compromissos urbanísticos já existentes na Planta de Ocupação do Solo e Compromissos Urbanísticos e na Listagem de Compromissos Urbanísticos (Anexo 6) constante do Relatório de Fundamentação.**

## 1.4. Servidões e Restrições de Utilidade Pública (verificar/apreciar)

### – Reserva Agrícola Nacional (RAN) - DRAPLVT

A área de intervenção abrange solos da **Reserva Agrícola Nacional - RAN** (cf. Planta de Condicionantes do PU), pelo que carece de parecer da respetiva Entidade Regional da Reserva Agrícola Nacional (DRAPLVT/ERRALVT) no âmbito do regime legal desta restrição pública (RJLAN).

### – Reserva Ecológica Nacional (REN) - CCDRLVT

A área de intervenção não se insere em solos da **Reserva Ecológica Nacional - REN** (cf. a carta de delimitação do concelho de Ferreira do Zêzere, aprovada pela RCM nº 126/95, de 07 de novembro), pelo que não carece de parecer da CCDRLVT no âmbito do regime legal desta restrição pública (RJREN).

### – Servidões de Utilidade Pública

Sobre a área de intervenção impendem ainda outras **condicionantes à ocupação e transformação do uso do solo**, cuja competência na verificação do cumprimento legal recai sobre várias entidades.

Estão assim em causa áreas sujeitas à servidão do Domínio Público Hídrico - Linhas de água (competência da **APA/ARHTO**); Reserva Agrícola Nacional (competência da **DRAPLVT/ERRALVT**); Rede Elétrica-Linhas de Baixa Tensão (competência da **E-Redes**); Rede de Abastecimento de Água (competência da **AdVT**); Drenagem de Águas Residuais (competência dos Serviços Municipalizados de Águas da **CM**) e Rede de Estradas Municipais (competência da **CM**).

Atento o âmbito e o enquadramento da alteração do Plano, foram convocadas para a Conferência Procedimental a **APA/ARHTO**, a **DRAPLVT/ERRALVT**, a **AdVT** e a **E-Redes**, cujos pareceres importará acautelar.

## 1.5. Regulamento Geral do Ruído

### – Dispositivos legais

- 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 alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto.
- “Diretrizes para Elaboração de Mapas de Ruído - Método CNOSSOS-EU - versão 1” (Agência Portuguesa do Ambiente, agosto 2022), disponível em [www.apambiente.pt](http://www.apambiente.pt).

### – Elementos/peças instrutórias

A versão da proposta de alteração analisada data de agosto de 2022.

### – Apreciação conclusiva sobre o conteúdo documental e material, indicando correções/complementos

O PU em vigor integrou a componente acústica no planeamento, no âmbito do procedimento de elaboração do plano.

O estudo acústico constitui um elemento de acompanhamento do plano, cf. alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º do Regulamento.

A classificação de zonas [prevista no artigo 6.º do RGR] está contemplada no artigo 13.º do Regulamento, na qual se encontram definidas as categorias de uso do solo associadas a zona mista, a zona sensível e a zona sem classificação. A sua delimitação consta do Anexo I do Regulamento. 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 (ver abaixo), para efetivar esta exigência.

– **Relacionar a classificação de zonas com as propostas de ocupação, referenciando as principais fontes sonoras e variações dos níveis sonoros**

A planta de classificação de zonas do PU em vigor, incluída no Anexo I do Regulamento, não tem leitura [cf. SNIT], não permitindo a distinção das zonas sensíveis e mistas. A mesma planta da presente proposta de alteração (também incluída no Anexo I do Regulamento) encontra-se a cores, o que permite a diferenciação destas zonas. A avaliação abaixo pressupõe, conforme afirmado pela CMFZ - “*do presente procedimento de alteração não decorrem alterações que justifiquem a alteração à qualificação das zonas, pelo que a área de intervenção do PU mantém a qualificação constante do PU em vigor e, como tal, os requisitos de qualidade acústica*” - que ambas as plantas são iguais, ou seja, que a classificação de zonas agora proposta é igual à que se encontra em vigor.

A planta de classificação de zonas proposta não se encontra atualizada face à respetiva planta de zonamento, no que respeita aos limites do plano e à localização da zona afeta ao cemitério (polígono A).

As alterações ao zonamento para atualização e adequação face às dinâmicas não foram acompanhados da necessária revisão e atualização da delimitação da classificação de zonas, estando esta incoerente com o determinado no artigo 13.º do Regulamento. Destacam-se, a título de exemplo, as seguintes inconsistências verificadas na proposta:

- polígono D - alteração de “Espaços verdes” para “Espaços de uso especial - espaço de equipamentos” (lar residencial), o qual, tratando-se de um equipamento social, deverá ser classificado como zona sensível, conforme definido pelo Regulamento;
- polígono F - alteração de “Espaços canais- rede viária” para “Espaços de uso especial - espaços de equipamentos”, este classificável como zona mista, conforme definido pelo Regulamento.

No que se refere ao solo urbanizável, verifica-se, pela análise do capítulo 7 do Relatório - “Anexo com Matriz de Análise” - que, em geral, são pretendidas as seguintes alterações:

- “Espaços residenciais propostos - espaços de baixa/média densidade” para “Espaços habitacionais - espaços a consolidar” ou para “Espaços habitacionais - espaços a estruturar”; e
- “Espaços de uso especial propostos - espaços para equipamentos” para “Espaços de uso especial - espaços de equipamentos” e para “Espaços habitacionais - espaços a consolidar”.

Nestes casos, a manutenção da classificação de zonas relativamente ao PU em vigor não é incoerente com as categorias e subcategorias de uso do solo da proposta. Contudo, estando a classificação de zonas dos “Espaços de uso especial - espaços de equipamentos” dependente do uso previsto em cada polígono, e prevendo-se para o polígono 12 uma clínica privada, a classificação do mesmo deverá ser revista, por corresponder a uma zona sensível (conforme definido no Regulamento).

Verificam-se ainda alterações à planta de zonamento que decorrem da nova classificação de zonas, tendo por base os critérios definidos no regulamento. Referem-se, a título de exemplo a:

- Eliminação/criação de “Espaços canais” com a consequente criação/eliminação de categorias classificáveis como zona mista/sensível, como nos polígonos 02 e 05;
- Alteração dos limites dos “Espaços verdes- espaços de proteção” e dos “Espaços habitacionais - espaços a consolidar” (classificáveis como zona mista, de acordo com o Regulamento) confinantes com o “Espaço de atividades económicas” (não classificável, de acordo com o Regulamento);
- Alteração da localização dos “Espaços verdes de enquadramento”, parte dos quais não classificável como zona mista/sensível (de acordo com o Regulamento).

Face ao exposto, **a classificação de zonas deve ser integralmente revista e alterada**, de forma a ficar coerente com o zonamento proposto, verificados os critérios definidos no artigo 13.º do Regulamento para a sua delimitação. O Relatório de Fundamentação deve elencar todas as alterações ao zonamento e a correspondente alteração (ou não) da classificação de zonas, demonstrando a conformidade com os valores limite de exposição a ruído ambiente exterior. Todas as alterações que impliquem requisitos de qualidade

24

acústica mais exigentes (de “sem classificação” para “zona mista” ou de “zona mista” para “zona sensível”) deverão ser fundamentadas do ponto de vista da conformidade com o RGR, assente em informação acústica atualizada. A análise e a fundamentação da reponderação da classificação de zonas, face às alterações à classificação/qualificação do solo, deverá ser efetuada por polígono, devendo respeitar as “Diretrizes para a integração da componente acústica do ambiente nos processos de alteração de PDM para adaptação ao RJIGT” (CCDR LVT, março 2020).

A redação da alínea a) do artigo 13.º não é clara, devendo ser retificada para: As zonas sensíveis correspondem aos espaços de equipamentos escolares, sociais, de saúde, 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.

## 1.6. Outros Domínios/Setores

O relatório é omissivo no que respeita à gestão de resíduos, o que não é preocupante dado os objetivos propostos.

Contudo, isso não isenta a Câmara Municipal de atender às imposições e obrigações impostas pelo n.º RGGR (Decreto-Lei n.º 102-d/2022) destacando-se o CAPÍTULO V - Resíduos urbanos, assim como garantir que a estratégia se conforme com as metas estabelecidas no PERSU 2030.

### Regulamento

#### Artigo 34.º Infraestruturas urbanas

A redação da alínea e) do n.º 3, que se transcreve “*Os sistemas de remoção de resíduos sólidos urbanos têm que se efetuar de forma eficiente ao nível da capacidade, localização e acessos aos equipamentos e pontos de recolha.*” Não se afigura muito claro quais os objetivos subjacentes a esta condição, o que importa clarificar;

#### Artigo 36.º Acessos e vias de serviço

A redação da alínea b) do n.º 2, que se transcreve “*Permitir a circulação de veículos de proteção civil, bombeiros e recolha de lixo*” deverá ser alterada para recolha de resíduos urbanos, conforme léxico atual.

#### Artigo 42.º Regime

A redação do n.º 8 que se transcreve “*Nos edifícios existentes a manter, as obras permitidas nos números anteriores, não podem agravar a situação existente do ponto de vista ambiental e de tráfego, sendo proibida a alteração de uso para: a) Indústria; b) Agropecuária; c) Estufas e abrigos; d) Depósitos de sucata, resíduos sólidos e produtos explosivos; e) Estruturas precárias de qualquer natureza.*” Considera-se que na alínea d) deverá ser retificada para Operadores de gestão de Resíduos, alertando-se, no entanto, que o licenciamento dos produtos explosivos é titulado pelo MAI.

## 2. Compatibilidade/Conformidade com os Instrumentos de Gestão do Território

### 2.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)

O PROTOVT foi publicado, em 6 de agosto de 2009, pela RCM n.º 64-A/2009 retificada, em 2 de outubro de 2009, pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009.

Os planos municipais de ordenamento do território - figura na qual se insere o PU - devem adequar-se à estratégia regional de desenvolvimento territorial do PROTOVT e às suas orientações territoriais e setoriais.

– Identificar sinteticamente o enquadramento territorial e setorial e o quadro orientador e normativo aplicável

24

O Plano de Urbanização foi elaborado e publicado após a publicação do PROTOVT.

Verifica-se que a proposta de alteração parcial do plano se integra, de acordo com o **Modelo Territorial do PROTOVT**, na **Unidade Territorial 12B - Médio Tejo Florestal Sul**, cujo padrão dominante se caracteriza por **áreas edificadas**, nomeadamente de *Áreas Edificadas Fragmentadas (AEF)* e *Áreas Edificadas Dispersas Tipo 2 (AED2)*, assim como três franjas de ocupação com **áreas florestais** referentes a *Povoamentos Florestais (AFO)* e duas franjas de **áreas agrícolas**, nomeadamente *áreas agrícolas de policultura (AAP)*.

Segundo o Modelo Territorial definido no PROT o local insere-se na coroa correspondente ao **Centro Urbano Complementar de Ferreira do Zêzere**. Ao nível das **Áreas de Desenvolvimento Agrícola e Florestal** insere-se em área de *"Floresta de Produção e Olivicultura"* na parte sul do Plano.

Abrange áreas da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), particularmente a Paisagem Notável da Serra de Sicó.

No que respeita aos Riscos identificam-se áreas de **Perigo de incêndio elevado** (competência da ANEPC).

De acordo com o Modelo Territorial previsto no PROTOVT para o setor do Turismo e Lazer, a área do plano insere-se na "Área Territorial de Ordenamento do Turismo e Lazer do Médio Tejo". As atividades de turismo e lazer devem desenvolver-se de acordo com as diretrizes e normas específicas para aquela área constante no quadro 7, anexo I do PROTOVT e os critérios de ordenamento e normas específicas para as tipologias de espaços e de unidades turísticas.

Neste sentido, atentas as diretrizes do PROTOVT são expressamente admitidas em Solo urbano os hotéis isolados de 3 estrelas ou mais e com capacidade máxima de 200 camas, sendo condicionada a instalação de empreendimentos turísticos de acordo com as normas setoriais que não preveem a tipologia de aldeamento turístico e de apartamento turístico.

A **proposta de ocupação turística do plano** estipula que no espaço de turismo delimitado na planta de zonamento, a poente, aplicam-se os parâmetros urbanísticos constantes no alvará de loteamento em que se insere, e em caso de alteração tem de obedecer aos parâmetros definidos no n.º 7 do Artigo 19º do regulamento do PU, em que nas construções para uso turístico os parâmetros que se aplicam são os seguintes indicadores máximos:

- a) Categoria mínima de 3 estrelas;
- b) Número de pisos, 3;
- c) Índice de impermeabilização do solo, 60%;
- d) Capacidade máxima: 200 camas.

**Assim, a proposta de ocupação turística delimitada na planta de zonamento do plano está em consonância e convergência com as diretrizes do PROTOVT para o turismo em solo urbano, se o alvará de loteamento for anterior à data de publicação do PROVOVT ou contemplar os parâmetros definidos no n.º 7 do Artigo 19º da proposta de regulamento de alteração do PU.**

- **Apreciação conclusiva** (vertentes/ações que convergem/promovem ou divergem/dificultam relativamente às disposições do PROT)

**Conclui-se que a proposta de alteração do plano está em consonância e convergência com os objetivos e orientações estratégicas do PROTOVT.**

## 2.2. Planos Municipais de Ordenamento do Território

- . **Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere (PDM)** - publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 175/95, de 20 de dezembro, e posteriores dinâmicas.
- . **Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PU)** - publicado pelo Aviso n.º 3047/2014, de 26 de fevereiro.

- **Enquadramento na classificação e qualificação e do solo e respetivas regras de ocupação/edificabilidade**

verifica-se que as alterações preconizadas no PUVFZ não conflituam com o estabelecido no PDM em vigor, que foi retificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 175/95, publicada no Diário da República n.º 292/1995, Série I-B de 20/12/1995, com posteriores alterações.

24

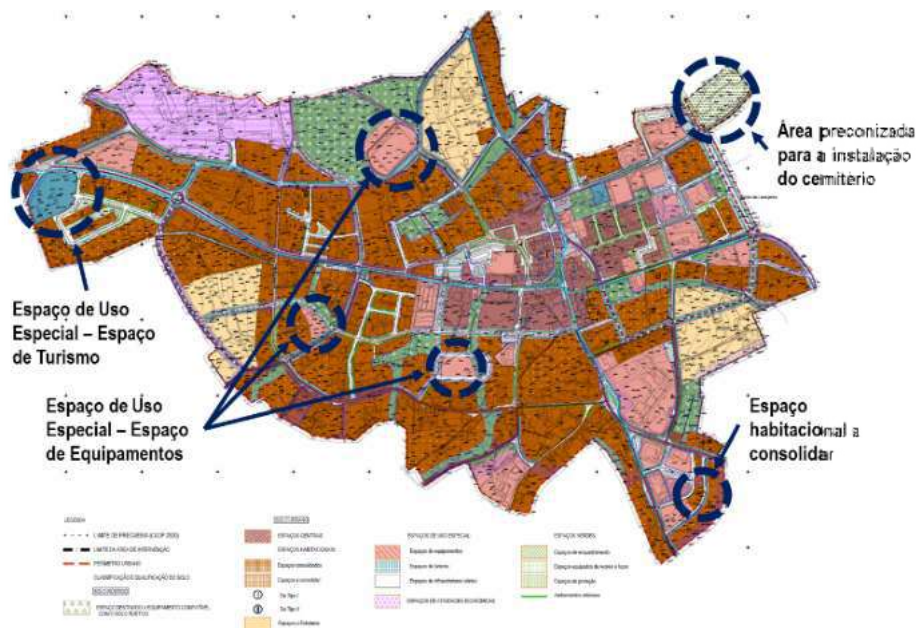
Não obstante a compatibilidade com o PDM em vigor, importa referir que está a decorrer a revisão desse IGT (atualmente na fase de concertação), pelo que a revisão do PDM e o PUVFZ deverão estar em conformidade, uma vez que os planos de urbanização desenvolvem e concretizam o plano diretor municipal, estruturando a ocupação do solo e o seu aproveitamento, definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais (cf. n.º 4 do artigo 43.º da LBGPPSOTU).

Nestes termos, observam-se as seguintes questões que deverão ser acauteladas na conformidade da alteração do PUVFZ com a revisão do PDM:

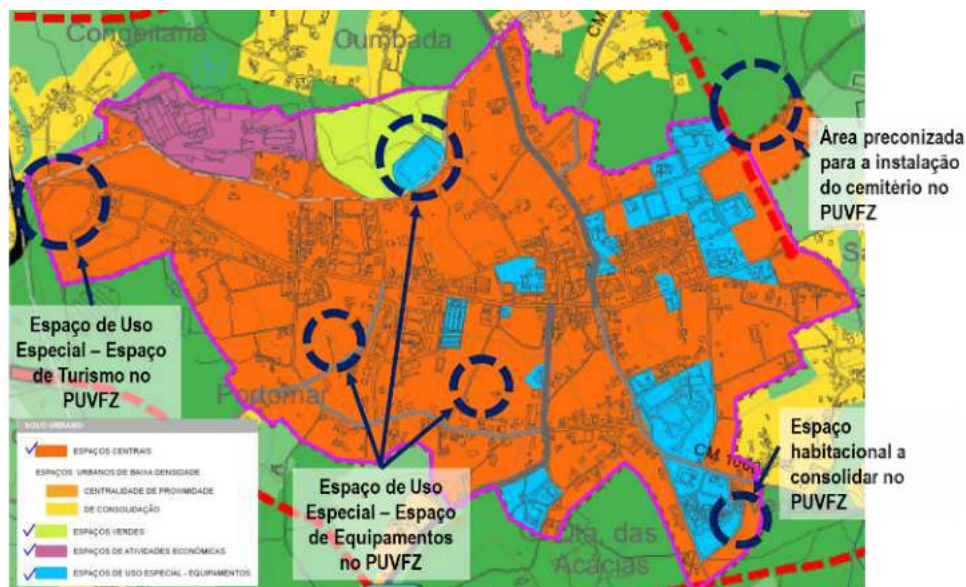
- A atual área para a implantação do novo cemitério surge classificada na Planta de Zonamento do PUVFZ como *Solo Rústico: Espaço destinado a equipamentos compatível com o solo rústico*, enquanto na proposta de Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo da revisão do PDM essa mesma área surge como *Solo Rústico: Espaços florestais de produção*, o que deverá ser corrigido neste último IGT tendo como referência as disposições constantes no artigo 15º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015
- A área em que anteriormente se preconizava a instalação do novo cemitério no PUVFZ, surge na Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo da revisão do PDM como *Solo Urbano: Espaços Centrais*, devendo para o efeito proceder-se neste último IGT à devida retificação da sua classificação e qualificação em função da categoria de espaço imediatamente adjacente;
- Considerando a compatibilidade de usos em *Solo Urbano*, nomeadamente a existência de equipamentos e de espaços de vocação turística em Espaços Centrais, deverá ser feita uma ponderação e aferição da delimitação dos *Espaços de Uso Especial - Espaços de Equipamentos* e de *Espaços de uso especial - Espaços de Turismo* tanto na revisão do PDM como na alteração ao PUVFZ, tendo como referência as disposições constantes no artigo 15º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015;
- Na revisão do PDM deverá ser retificada a Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo e fundamentada a alteração de *Espaços de Uso Especial - Espaços de Equipamentos* para *Espaço Habitacional a Consolidar* preconizada na atual proposta do PUVFZ.

Na figura infra identificam-se as principais áreas onde deverá ser avaliada a conformidade da alteração do PUVFZ com a revisão do PDM.

*Planta de zonamento da alteração do PUVFZ*







### Conclusão:

Face ao exposto, considera-se que a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere deve articular as propostas em curso, compatibilizando, globalmente, a *Planta de zonamento* da alteração do PUVFZ com a proposta de *Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do Solo* da revisão do PDM, em elaboração, salientando-se:

- A Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo da revisão do PDM deverá ser corrigida de modo a integrar a alteração da localização da área para o novo cemitério, tal como apresentada na Planta de Zonamento da proposta de alteração do PUVFZ, nomeadamente a retificação do perímetro urbano e respetiva qualificação do *Solo Rústico* nas anterior e atual localizações;
- Atendendo às funções associadas a *Solo Urbano: Espaços Centrais*, deverá ser ponderada a integração na Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo da revisão do PDM, da totalidade dos *Espaços de Uso Especial - Espaços de Equipamentos* e de *Espaços de uso especial - Espaços de Turismo* identificados na Planta de Zonamento da proposta de alteração do PUVFZ;
- Na Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo da revisão do PDM deverá ser feita a aferição dos limites dos *Espaços de Uso Especial - Equipamentos*, nomeadamente nas áreas envolventes ao Campo Eng.º Lopo Carvalho e a nascente do Centro de Saúde de Ferreira do Zêzere;
- A alteração da qualificação do solo urbano de *Espaços de Uso Especial - Espaços de Equipamentos* para *Espaço Habitacional a Consolidar* na proposta de alteração do PUVFZ deverá ser integrada e devidamente justificada na revisão do PDM, demonstrando que essa alteração se apresenta coerente com a programação dos equipamentos e PEPF da proposta de RPDM.”

– Identificar as propostas que alteram os IGT em vigor, relacionando e ponderando com as respetivas justificações

A qualificação e classificação do solo estipulada no PDM de Ferreira do Zêzere que se encontra em sede de Revisão não integra e considera os elementos constituintes da proposta de alteração do Plano de Urbanização, designadamente o Regulamento e Planta de Zonamento da proposta.

Daí a necessidade de articular as propostas em curso, compatibilizando, globalmente, a *Planta de zonamento* da alteração do PUVFZ com a proposta de *Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do Solo* da revisão do PDM.

### 2.3. Outros Instrumentos de Gestão

- **Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa a Vale do Tejo (PROFLVT)**

O Relatório de fundamentação **não avalia** a conformidade/compatibilidade da alteração do PU com o PROFLVT, publicado no DR n.º 29/2019, série I, de 11/02/2019, pela Portaria n.º 52/20, da competência da CM e do ICNF.

- **Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndio (PMDFCI)**

O Relatório de fundamentação **não avalia** a conformidade/compatibilidade do PU com o PMDFCI, da competência da CM e do ICNF. O PU possui uma pequena área que abrange *Solo rústico*, pelo que importa, especialmente, sublinhar a recente publicação do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro que estabelece o **Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR)** no território continental e define as suas regras de funcionamento e competências na gestão integrada de fogos rurais, da competência do ICNF.

## 3. Apreciação global

Estamos perante um Plano publicado em 2014 cuja área de intervenção não foi objeto de ações/intervenções previstas/programadas, mantendo-se uma área bastante significativa não urbanizada/edificada/ocupada e sem evidência de compromissos urbanísticos.

As alterações do Plano apresentadas pela CM visam a adequação às regras de classificação e qualificação do solo do RJGT e incidem sobre as peças escritas e desenhadas a publicar, verificando-se:

- A proposta assume que todo o solo urbano/urbanizável e rural (complementar) reúne condições para ser classificado como urbano.

Da nossa apreciação resulta que algumas das áreas inseridas em solo urbano carecem de melhor explicitação e fundamentação nos termos do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19/8, em particular os polígonos que não apresentam urbanização ou edificação nem têm compromissos urbanísticos (atos administrativos e eficazes praticados ao abrigo do RJUE, como são os Contratos de Urbanização, os Contratos de Desenvolvimento Urbano e os Atos Administrativos de Controlo Prévio que inclui os alvarás de loteamento, as informações prévias favoráveis, a aprovação de projetos de arquitetura, o deferimento de pedidos de licenciamento e as Comunicações Prévias, por serem constitutivos de direitos urbanísticos e/ou edificatórios).

Relativamente aos polígonos expressamente classificados de novo como urbanos e destinados a equipamento, terá de ser aferido o enquadramento específico como “reserva de solo para equipamento” desde que regulado/disciplinado nos termos específicos do artigo 154.º do RJGT.

Conclui-se que a proposta não está devidamente enquadrada neste regime legal, tendo a CM de reunir os elementos e a análise adequados para fundamentar/demonstrar as suas opções de classificação e qualificação do solo.

Em simultâneo com essa ponderação/aferição detalhada sobre a classificação do solo, tem de se repetir/aprofundar o o exercício de recondução às categorias e subcategorias previstas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19/8 para o solo rústico (artigo 17.º) e solo urbano (artigo 25.º).

24

- Tem de ser articulada e compatibilizada a presente proposta, traduzida na Planta de Zonamento e no Regulamento, com a proposta de revisão do PDM que se encontra em fase de concertação com as entidades.
- Tem de ser apresentado um programa de execução e financeiro novo/atualizado, tendo em conta o tempo decorrido desde a elaboração/publicação do PU em vigor e as evidentes alterações de enquadramento legal e material/factual para o uso e transformação do solo. -
- O articulado do Regulamento deve ser revisto, considerando os aspetos técnico/jurídicos vertidos na apreciação.
- As medidas necessárias à conformidade acústica da área de intervenção deverão ser definidas e delimitadas no presente procedimento de alteração do Plano, designadamente no Regulamento e na Planta de Zonamento da proposta, devendo a eficácia das mesmas do ponto de vista da conformidade com o RGR, devendo ser assente em informação acústica atualizada;

Conclui-se que a proposta carece de correções/complementos, em particular sobre a fundamentação e conformidade da classificação e qualificação do solo à luz do RJIGT (artigos 71.º a 74.º, 99.º, 100.º) e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, da necessidade de evidenciar a articulação com a proposta de revisão do PDM, às lacunas/falhas do conteúdo documental e material e cumprimento do RGR.

Acrescerá os termos/sentido dos pareceres das restantes entidades com competências vinculativas próprias.

## 4. Conclusão

Nos termos e para os efeitos do RJIGT, emite-se parecer favorável condicionado a que a CM resolva em sede de concertação com a CCDRLVT os aspetos e temáticas atrás efetuados, em particular no que respeita à fundamentação e conformidade da classificação de solo urbano e da respetiva qualificação (em particular dos Espaços Habitacionais a Consolidar), ao conteúdo documental e material e ao cumprimento do RGR.

Assim, não está a presente proposta em condições de ser colocada a discussão pública nos termos do artigo 88.º do RJIGT.

Tem o município de atender às posições das restantes entidades com competências em matérias vinculativas de modo a assegurar a conformidade legal e regulamentar do plano.

DSOT/DGT/outubro2022

**Exmo.(a) Senhor(a)**

Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional de Lisboa e  
Vale do Tejo  
Rua Alexandre Herculano, n.º 37  
1250-009 LISBOA

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

Data

Of.º nº 1115

16/02/2023

**Assunto:** Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere -  
Solicitação de reunião de concertação

Na sequência do que ficou acordado na reunião de Conferência Procedimental realizada a 3 de novembro junto envia-se tabela de concertação preenchida em função das alterações já efetuadas e/ou fundamentação relativas às questões colocadas pela CCDRLVT no seu parecer.

Em complemento anexam-se os conteúdos documentais que foram objeto de alteração em conformidade com o conteúdo da tabela, contemplando também as alterações resultantes de todos os pareceres favoráveis condicionados emitidos por outras entidades em sede de Conferência Procedimental.

A ficha de dados estatísticos será preenchida após finalizada a concertação e previamente à Discussão Pública.

Posto isto, solicita-se o agendamento, com a maior brevidade, da reunião de concertação com a CCDR LVT com o objetivo de verificar se estão sanadas as questões que originaram o seu parecer favorável condicionado, permitindo prosseguir para a abertura do período de discussão pública do Plano. Tendo em consideração que a Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial assim o solicita, propõe-se o dia 08.03.2022, pelas 15:00h.

**Em anexo:**

- Tabela de concertação
- Regulamento (proposta de alteração), janeiro 2023

- Relatório da alteração, janeiro de 2023
- Anexo 02 do relatório - Ocupação do solo sobre as áreas analisadas, compromissos urbanísticos e alterações de qualificação (versão revista em janeiro 2023)
- Programa de Execução e Plano de Financiamento (revisão de janeiro 2023)
- Planta de zonamento - classificação e qualificação do solo, janeiro 2023
- Planta de zonamento - classificação acústica e zonas de conflito, janeiro 2023 (nova planta)
- Planta de condicionantes, janeiro 2023

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

Bruno Gomes

Exmo.(a) Senhor(a)

Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional de Lisboa e  
Vale do Tejo  
Rua Alexandre Herculano, N.º 37  
1250-009 LISBOA

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

Data

Of.º nº 1195

23/02/2023

**Assunto:** Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere -  
Solicitação de reunião de concertação

Na sequência do N/ofício n.º 1115 de 16.02.2023, referente ao assunto em epígrafe, e conforme solicitado por V. Ex.<sup>a</sup>. via PCGT a 20.02.2023, venho por este meio enviar a Tabela de Concertação, em formato editável. Também conforme solicitado, identificamos a manhã do dia 17.03.2023 e a tarde do dia 22.03.2023, como datas possíveis para a realização da referida reunião.

Mais se informa que, este novo pedido foi solicitado na plataforma PCGT, no dia de hoje, no qual foi novamente anexada toda a informação, sem qualquer alteração, adicionando apenas o documento acima identificado, e que também se anexa ao presente ofício.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

Bruno Gomes

## Documento nº I05442-202303-DSOT/DGT

### Apreciação da CCDR LVT

Designação do Plano: **Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere**

Concelho: **Ferreira do Zêzere**

Data de reunião de acompanhamento: -

Data do parecer à proposta preliminar: -

Data da Conferência Procedimental (CP): **03/11/2022**

Sentido do Parecer da CCDR LVT: **Favorável Condicionado**

Sentido do parecer global da CP: **A proposta de plano não reúne condições para prosseguir para discussão pública**

Data da Reunião de Concertação: **22/03/2023**

**Documentos de base** – Os documentos disponibilizados pela CM de Ferreira do Zêzere na PCGT (janeiro/2023).

Apreciação global da Concertação: - **Atentas as lacunas/falhas que subsistem, em particular de demonstração do cumprimento do RJIGT e do DR n.º 15/2019 e do RGR (Ruído), entende-se que a proposta ainda não se encontra em condições de ser colocada a discussão pública**-----

**Nota:** Porque estamos em fase de Concertação, posterior à fase de acompanhamento e emissão de parecer, a CCDR não analisa toda a documentação do plano disponibilizada na PCGT, cingindo-se às questões mais relevantes que fundamentaram o seu parecer favorável condicionado.

Compete à CM assegurar a conformidade e a concordância entre as várias peças do plano, atentas as alterações introduzidas na proposta anterior, bem como garantir a conformidade legal e regulamentar.

### Tabela/Matriz de verificação

ID	Lacunas / lapsos / desconformidades Apontados no parecer da CCDRLVT	Alterações introduzidas pela CM* e/ou justificações da CMFZ	Apreciação às alterações **	Observações***
	<b>1. Cumprimento das Normas Legais e Regulamentares</b>			
	<b>1.1. Avaliação Ambiental</b>			

1	<p><i>(Página 9 do parecer da CCDRLVT)</i>  <i>Neste sentido, a CM deve sintetizar num quadro (cf. indicado na COT 03/2011 – “Circular de Orientação Técnica sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a avaliação ambiental” da ex-DGOTDU) para cada um dos critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente (cf. Anexo do RJAAPP) a respetiva fundamentação, de acordo com as características da proposta de alteração.</i></p>	<p>Embora conste dos termos de referência e do relatório de alteração a fundamentação para a não sujeição do procedimento a AAE de acordo com o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, a CMFZ anexa o referido quadro. Passa a ser o ponto 6 do relatório de alteração.</p>	<p><b>Adequado.</b></p>	<p>Foi anexado o referido quadro.</p>
<b>1.2. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT)</b>				
<b>Conteúdo documental (página 11 do parecer da CCDRLVT)</b>				
2	<p><i>A CM deve apresentar uma Planta da situação existente e um Relatório referente aos compromissos urbanísticos eficazes com a indicação da sua validade, enquanto elementos complementares que devem acompanhar o Plano.</i></p>	<p>Consta do relatório de alteração a tabela com a informação relativa a todos os compromissos urbanísticos e constitui anexo ao relatório uma peça desenhada onde esses compromissos estão cartografados e onde consta, também, o uso atual do solo nas áreas objeto de análise sendo que as restantes são inequivocamente o tecido consolidado e artificializado da Vila. Os dados que constam da informação enviada para conferência procedimental correspondem aos mais atualizados a essa data. Não se trata de um processo de elaboração ou revisão do plano pelo que se considera que a informação apresentada é a suficiente e adequada para a fundamentação e análise face às características deste território e ao âmbito deste procedimento de alteração. A CMFZ está consciente que tem que atualizar os compromissos até à data da discussão pública e irá fazê-lo no imediato após finalizar a concertação.</p>	<p><b>Não adequado.</b></p>	<p>1 - O PU em apreço não é acompanhado de Planta da situação existente, com a ocupação do solo à data da deliberação que determina a elaboração do Plano, nos termos na alínea b) do n.º 3 do art.º 100.º do RJIGT.                  2 - A CCDRLVT entende que a CMFZ deve atualizar os compromissos urbanísticos eficazes com a indicação da sua validade na área do Plano antes de finalizar a concertação, nos termos na alínea c) do n.º 3 do art.º 100.º do RJIGT.</p>
3	<p><i>A CM não procedeu à revisão/atualização do Programa de Execução e Plano de Financiamento</i></p>	<p>A CMFZ entendeu inicialmente não ser necessário efetuar uma revisão do documento, incluindo no</p>	<p><b>Parcialmente adequado.</b></p>	<p>1 - A CCDRLVT entende que a CMFZ deve aproveitar a presente dinâmica de</p>



	<u>do Plano (incluído no Relatório), resultante do presente procedimento de alteração do plano em vigor.</u>	relatório da alteração uma breve monitorização do documento que ainda se mantinha em vigor por mais 3 anos, considerando que o mesmo só seria revisto no término do seu prazo. No entanto, em resposta ao parecer da CCDR procedeu a uma revisão genérica do documento, mas mantendo a seu horizonte inicial porque considera que se encontra em implementação. A presente resposta/clarificação também responde ao ponto com ID 41 desta tabela.		Alteração do PUFZ para proceder à revisão/atualização do Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano considerando o período de vigência do Plano, o qual deverá ser definido no articulado do Regulamento do Plano.  A articulação/conformação de prazos tem de ser devidamente ponderada pela CM.
<b>Conteúdo material (página 11 do parecer da CCDRLVT)</b>				
4	<i>Ora, tratando-se de um Plano de Urbanização, a CM deve proceder ao aprofundamento da caracterização da área de intervenção, nos termos da alínea a) do artigo 99.º do RJIGT.</i>	A necessidade de aprofundamento da caracterização é previamente analisada em função do âmbito e alcance da alteração que está subjacente ao procedimento. A CMFZ não entende o alcance desta observação na medida em que se trata de uma alteração de âmbito muito restrito para, quase exclusivamente, dar cumprimento à adequação da classificação e qualificação do solo ao RJIGT, não alterando qualquer objetivo ou opção estratégica do Plano que tem servido perfeitamente a gestão urbanística da Vila e cujas opções não são postas em causa pela revisão do PDM. Ainda assim, e para melhor contextualização da alteração, no relatório da alteração disponibilizado para conferência procedimental, foram abordados os dados demográficos atualizados, os níveis de serviço deste território e retratados os compromissos urbanísticos e o uso atual do solo nas áreas objeto de análise. Acresce que a invocada alínea a) do artigo 99º visa matérias que não sofreram qualquer alteração e estão estabilizadas na caracterização que consta do PU em vigor não tendo merecido qualquer reparo pela entidade que as tutela.	<b>Parcialmente adequado.</b>	1 - No Relatório não foi efetuada o enquadramento geográfico e administrativamente da área de intervenção do PU a nível regional e concelhio.  2 - Não existe no Relatório uma caracterização da Estrutura Ecológica do Plano nem a representação cartográfica do conjunto de áreas que a integram, em conformidade com o artigo 41.º do Regulamento do Plano.

Relatório de fundamentação (página 11 do parecer da CCDRLVT)				
5	<p><i>Segundo o Relatório de fundamentação as propostas de uso e ocupação do solo têm suporte no Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano que prevê uma programação a 10 anos. O plano em vigor não estabelece o prazo para a sua execução, situação que se mantém na presente proposta de regulamento do Plano. Situação que tem de ser alterada, considerando-se que não está definido o quadro de programação temporal que acautele a execução das ações preconizadas no regulamento do Plano.</i></p>	<p>O artigo 43.º n.º 1 já está alterado na versão de regulamento enviada para conferência procedimental, incluindo o prazo de 10 anos que estava previsto no programa de execução do PU em vigor. Esclarecer em reunião de concertação se tal como foi formulado não é suficiente para estabelecer o prazo, sem prejuízo da revisão do programa de execução e financiamento.</p>	<p><b>Não adequado.</b></p>	<p>1 – O PUFZ estabelece um prazo para o programa de execução e plano de financiamento, mas não estabelece o período de horizonte temporal/vigência do Plano no articulado da proposta de Regulamento. 2 – Segundo o artigo 45.º do Regulamento do Plano, “a transformação do solo no presente Plano é realizada através da elaboração de planos de pormenor, delimitação de unidades de execução ou operações urbanísticas”. A CDDRLVT considera ainda que o PUFZ tem de estabelecer no Regulamento o prazo para início da elaboração dos PP para as UOPG propostas, o qual tem de estar articulado com o horizonte temporal (vigência) do PUFZ (não definido) e conjugado com o prazo que vier a ser definido para a sua elaboração. A articulação/conformação de prazos tem de ser devidamente ponderada pela CM.</p>
6	<p><i>A abordagem técnica no âmbito da AA não é desenvolvida no Relatório nem suportada nos critérios do Anexo do RJAAPP, conforme indicado na COT 03/2011 – “Circular de Orientação Técnica sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a avaliação ambiental” da ex-DGOTDU (atual DGT).</i></p>	<p>A fundamentação da dispensa da AA consta do relatório de alteração (ponto 2.3.2.2) e dos termos de referência de acordo com o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho. Não considerando a CCDD suficiente e remetendo para a inclusão de um quadro, conforme questão com o ID 1 desta tabela foi o mesmo incluído como anexo ao relatório de alteração.</p>	<p><b>Adequado.</b></p>	<p>—</p>
Planta de zonamento (página 13 do parecer da CCDRLVT)				
7	<p><i>Convém salientar que o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, no que se refere às categorias de solo urbano (artigo 25.º) prevê dentro da categoria de “Espaços de Uso Especial” como subcategorias</i></p>	<p>Alterado em conformidade</p>	<p><b>Adequado.</b></p>	<p>—</p>

	<i>“Espaços de Infraestruturas Estruturantes” e “Espaços Turísticos” em detrimento de “Espaços de Infraestruturas Viárias” e “Espaços de Turismo” como consta na proposta de alteração da Planta de Zonamento do Plano.</i>			
8	<i>Na planta de zonamento (1:2 000) consta informação referente à classificação e qualificação do uso do solo conforme decorre do disposto na Lei de Bases, do RJGT (artigos 71.º a 74.º, 99.º, 100.º) e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, havendo a necessidade de ser revista/corrigida à luz das novas disposições legais.</i>	Esclarecer a que revisões correções se refere? É um comentário generalista ultrapassado pela resolução das questões identificadas e concertadas na presente tabela ou tem mais algum alcance? Esclarecer na reunião.	Não adequado.	Na planta de zonamento (1:2 000) poderá haver a necessidade de a CM proceder à sua revisão/correção, decorrente do disposto na Lei de Bases, do RJGT (artigos 71.º a 74.º, 99.º, 100.º) e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. A CM deve salvaguardar/acautelar este aspeto.
<b>Regulamento (página 13 do parecer da CCDRLVT)</b>				
9	<i>Não foi elaborado qualquer Relatório de fundamentação que identificasse e justificasse as disposições regulamentares a alterar, a aditar e a revogar referente à proposta de alteração de regulamento do PU.</i>	A CMFZ não entende a necessidade de elaborar um relatório de fundamentação para a alteração do regulamento, nem de onde decorre essa exigência, uma vez que a matéria em causa está expressa no ponto 4.2 do relatório de alteração. Ainda assim introduz alterações ao conteúdo desse ponto do relatório no sentido de o detalhar com identificação de todos os artigos a alterar, a aditar e a revogar e relacioná-los com o motivo da alteração.	Adequado.	—
10	<i>Há pequenos erros de sintaxe em duas ou três normas, que uma releitura permitirá detetar.</i>	Feita revisão geral.	Parcialmente adequado.	O único reparo negativo diz respeito ao n.º 3 do art.º 3º da proposta de regulamento, norma para a qual não encontramos qualquer sentido, tratando-se, por isso, de uma norma de que o regulamento deve ser expurgado.
11	<i>A redação proposta para o art.º 22-A, carece de ser aprimorada, bastando para o efeito que dele conste que “Nos espaços de infraestruturas viárias identificados na planta de zonamento do PUFZ não são permitidas intervenções que afetem</i>	Alterado em conformidade	Adequado.	—

	<i>as funções a que se destinam, nomeadamente, a circulação viária, pedonais e estacionamento, aplicando-se as disposições constantes do Capítulo V.”</i>			
12	<i>O articulado do Regulamento do Plano <u>fixou um prazo de vigência de 10 anos, tendo em consideração, designadamente, a programação prevista e os prazos fixados nos compromissos urbanísticos existentes.</u></i>	Certo, parece-nos que contribui para responder à questão com o ID 5 da presente tabela de concertação.	<b>Não adequado.</b>	<p><b>Errata:</b> No Parecer da CCDRLVT, onde se lê “<i>O articulado do Regulamento do Plano <u>fixou um prazo de vigência de 10 anos (...)</u></i>”, deve ler-se “<i>O articulado do Regulamento do Plano <u>não fixou um prazo de vigência (...)</u></i>”.</p> <p>No articulado do Regulamento do Plano não consta o <u>prazo (horizonte temporal) de vigência do Plano</u>, tendo em consideração, designadamente, a programação prevista e os prazos fixados nos compromissos urbanísticos existentes e válidos, situação que deve ser devidamente ponderada pela CM. Ter em consideração que o n.º 4 do artigo 43.º do Regulamento, refere que “<i>Os espaços de usos especial de equipamentos são considerados reserva de solos (...) para essa finalidade, mantendo a qualificação durante o <u>prazo de vigência do plano</u></i>”.</p> <p>Questiona-se qual é o prazo de vigência do Plano? O prazo de vigência do Plano não está mencionado no articulado do Regulamento, pelo que se questiona como se determina o prazo de vigência do Plano, para efeitos de aplicabilidade do disposto no n.º 4 do artigo 43.º do Regulamento do PU?</p>

13	<i>Constata-se a ausência de um "Relatório de Fundamentação de Alteração ao Regulamento" que importa ser colmatada pela CM.</i>	Alterações efetuadas em conformidade com o referido a propósito da questão com o ID 9 da presente tabela de concertação	<b>Adequado.</b>	—
14	<i>Por razão de melhor leitura e aplicação da disciplina do PU, reforçado pela antiguidade/dinâmica da primeira publicação de 2014, será adequado que se proceda à republicação (conteúdo integral) do Regulamento.</i>	A CMFZ concorda e irá proceder em conformidade	<b>Adequado.</b>	—
<b>1.3. Regimes Jurídicos Específicos</b>				
<b>Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto - Critérios de classificação e qualificação do solo (pág. 14 a 16 do parecer da CCDRLVT)</b>				
15	<i>Quadro 3 do parecer da CCDR Mancha com ID 1 - Alvará de loteamento com uso definido. Nota (1) O Alvará de Loteamento mencionado não consta da listagem de compromissos urbanísticos (Anexo 6) constante do Relatório de Fundamentação. Situação que deverá ser colmatada com a indicação do referido Alvará de Loteamento e o prazo de validade desse compromisso urbanístico.</i>	Onde se localiza a mancha com ID 1 no desenho "Anexo 2 - Ocupação (...) e Compromissos urbanísticos (...)" foi identificado o alvará e no quadro do capítulo 8. do relatório (ANEXO COM MATRIZ DE ANÁLISE) foi acrescentado n.º do alvará na coluna dos compromissos.	<b>Não Adequado.</b>	Apesar de ter sido identificado no capítulo 8. Do relatório (ANEXO COM MATRIZ DE ANÁLISE), também se pretendia que constasse na Listagem de compromissos urbanísticos (atual Anexo 7/anterior Anexo 6 - ANEXO COM LISTAGEM DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS) do relatório.
16	<i>Quadro 3 do parecer da CCDR. Mancha com ID 10 - Pedido de Informação Prévia com parecer favorável - Válido até 24/09/2022 (Proc. 07/28/ 2021). Nota (2)··· A validade do compromisso urbanístico expirou.</i>	Confirma-se que o compromisso urbanístico expirou e o requerente irá reiniciar o processo	<b>Adequado.</b>	—
17	<i>Regista-se, assim, que no plano em vigor existem áreas que não se encontram edificadas/ocupadas nem possuem qualquer compromisso urbanístico que tenha sido evidenciado no Relatório de Fundamentação (Manchas ID 2, 4, 5, 8, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23 e 24).</i>	Quanto a esta questão importa referir 3 aspetos para enquadramento desta análise e para a concertação com a CCDR, que a CMFZ considera fundamentais e de princípio, e que devem estar sempre presentes: 1 - O PU em vigor definiu um perímetro urbano que não é excessivo nem englobou áreas expectantes que sobredimensionassem as necessidades de ordenamento do território, antes pelo contrário, veio promover a contenção e coerência de uma vila que pela sua escala assegura uma boa acessibilidade a	<b>Parcialmente adequado.</b>	O PU em vigor é anterior à Lei de Bases que determinou novas regras relativas à classificação de solos, sendo aplicáveis aos procedimentos de alteração de planos territoriais de âmbito municipal. O artigo 199.º do RJIGT prevê um prazo para que os planos municipais incluam as regras de classificação e qualificação de solos. O artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, mencionam que os perímetros urbanos devem ser delimitados observando, cumulativamente, um
18	<i>A CM deve proceder à elaboração de Fichas individualizadas por mancha com a identificação dos processos urbanísticos referentes a edificações/urbanizações já existentes nas manchas ID 2, 4, 5, 8, 14, 15 e 17.</i>		<b>Não adequado.</b>	

		<p>todas as áreas, bem como a sua infraestruturação. 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 estamos perante a análise de áreas de reduzida dimensão num espaço urbano estruturado no seu todo com coerência através do PU.</p> <p>2 - 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, 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. Ou seja, a classificação do solo como urbano "<i>visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais</i>" (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 (Manchas ID 2, 4, 5, 8, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23 e 24). Ora, 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 7º como se demonstra na Matriz de análise que consta do relatório de alteração ao PU. Analisar a classificação do solo à parcela, apesar da fraca expressão territorial, se está total ou parcialmente edificada, induz numa análise que acaba por desvirtuar o contexto dessa área e da sua</p>	<p>conjunto de critérios, tal não foi demonstrado nem evidenciado na delimitação da proposta de perímetro urbano na proposta de Plano. Entende a CCDRLVT que a CM deve demonstrar/evidenciar o cumprimento do n.º 2 do artigo 82.º da Lei de Bases, do artigo 199.º do RJIGT e o artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, no âmbito do presente procedimento de alteração do PU, não obstante o perímetro urbano delimitado no procedimento referente à Revisão do PDM de Ferreira do Zêzere.</p>
--	--	--	---

		<p>inserção no meio e vocação que a definem, o que é notório se a análise deixar de ser feita com esse detalhe à escala 1:2000 e passarmos para a escala do PDM como a seguir se enuncia.</p> <p>3 - Ter em atenção que a revisão do PDM, considerou que o perímetro urbano da vila se mantém justificando-o nesse contexto, pelo que não nos parece pertinente, ao passarmos 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. Em síntese, considera a CMFZ que, sem prejuízo de poder haver um reforço de fundamentação ao nível relatório, como a fundamentação aqui expressa, e de alguma correção ou informação pontual a acrescentar à Matriz de análise, não há lugar à elaboração de fichas individualizadas por mancha, devendo os esforços de concertação incidir nas restantes matérias abordadas na presente tabela.</p>		
19	<p><i>Relativamente às manchas ID 21, 22, 23 e 24 poderão ter um enquadramento específico como “reserva de solo para equipamento” desde que regulado/disciplinado nos termos específicos do artigo 154.º do RJIGT.</i></p>	<p>Trata-se de 4 áreas que o PU em vigor já define como espaços para equipamentos e que o Município pretende manter neste processo de alteração por considerar, efetivamente, como fundamentais enquanto reserva de solo para essa utilização. Assim sendo, sem haver alteração à qualificação proposta o regulamento é alterado em conformidade para assegurar o princípio estabelecido no artigo 154.º do RJIGT sempre que essa reserva de solo incida sobre</p>	<b>Adequado.</b>	<p>O n.º 4 do artigo 43.º do Regulamento, refere que “<i>Os espaços de usos especial de equipamentos são considerados reserva de solos (...) para essa finalidade, mantendo a qualificação durante o prazo de vigência do plano</i>”.</p> <p>Questiona-se qual é o prazo de vigência do Plano? O prazo de vigência do Plano não está mencionado no articulado do Regulamento, pelo que se</p>

		terrenos de domínio privado. Acrescentado o n.º 4 ao artigo 43.º		questiona como se determina o prazo de vigência do Plano, para efeitos de aplicabilidade do disposto no n.º 4 do artigo 43.º do Regulamento do PU?  A CM deverá declarar a caducidade da reserva de solo findo o prazo fixado para o efeito, aplicando o regime de uso do solo supletivamente aplicável (Espaços Habitacionais: A consolidar Tipo I).
20	<i>A CM deve proceder à atualização dos compromissos urbanísticos já existentes na Planta de Ocupação do Solo e Compromissos Urbanísticos e na Listagem de Compromissos Urbanísticos (Anexo 6) constante do Relatório de Fundamentação.</i>	Tal como referido a propósito da questão ID 2, os dados que constam da informação enviada para conferência procedimental correspondem aos mais atualizados a essa data. Os compromissos serão atualizados até à data em que é deliberado o início da Discussão Pública.	<b>Não adequado.</b>	Ver observações no ponto 2.
<b>1.5. Regulamento Geral do Ruído</b>				
21	<i>(pág.17) A classificação de zonas [prevista no artigo 6.º do RGR] está contemplada no artigo 13.º do Regulamento, na qual se encontram definidas as categorias de uso do solo associadas a zona mista, a zona sensível e a zona sem classificação. A sua delimitação consta do Anexo I do Regulamento. 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 (ver abaixo), para efetivar esta exigência.</i>	Embora a CMFZ não pretendesse alterar o conteúdo documental que assegura o conteúdo material na temática em causa, uma vez que o PU está em vigor e nesta matéria não tem havido constrangimentos à sua aplicação, concorda em proceder à alteração solicitada pela CCDR. 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. A opção pelo desdobramento deve-se a questões de leitura. As referências em regulamento são corrigidas em conformidade.	<b>Adequado.</b>	Os elementos remetidos possuem uma planta denominada "Planta de Zonamento - Classificação Acústica e Zonas de Conflito"
22	<i>Relacionar a classificação de zonas com as propostas de ocupação, referenciando as principais fontes sonoras e variações dos níveis sonoros. A planta de classificação de zonas do PU em vigor, incluída no Anexo I do</i>	Corrigido em conformidade conforme questão com o ID 21 da presente tabela de concertação	<b>Adequado.</b>	A classificação de zonas sensíveis e mistas consta da Planta de Zonamento. O Regulamento do PU (art.º 13.º), referente à "classificação acústica e regime específico",



	<i>Regulamento, não tem leitura [cf. SNIT], não permitindo a distinção das zonas sensíveis e mistas.</i>			remete a delimitação para esta planta.
23	<i>A planta de classificação de zonas proposta não se encontra atualizada face à respetiva planta de zonamento, no que respeita aos limites do plano e à localização da zona afeta ao cemitério (polígono A).</i>	Corrigido em conformidade.	<b>Adequado.</b>	—
24	<i>As alterações ao zonamento para atualização e adequação face às dinâmicas não foram acompanhados da necessária revisão e atualização da delimitação da classificação de zonas, estando esta incoerente com o determinado no artigo 13.º do Regulamento. Destacam-se, a título de exemplo, as seguintes inconsistências verificadas na proposta:</i> - polígono D - alteração de “Espaços verdes” para “Espaços de uso especial - espaço de equipamentos” (lar residencial), o qual, tratando-se de um equipamento social, deverá ser classificado como zona sensível, conforme definido pelo Regulamento; - polígono F – alteração de “Espaços canais- rede viária” para “Espaços de uso especial - espaços de equipamentos”, este classificável como zona mista, conforme definido pelo Regulamento.	Corrigido em conformidade.	<b>Não adequado.</b>	Na sequência do solicitado pela CCDR LVT, a CMFZ procedeu à alteração da delimitação das zonas sensíveis e mistas. Assim, a delimitação constante da presente versão da proposta, integrada agora na "Planta de Zonamento - Classificação Acústica e Zonas de Conflito", é distinta da delimitação da versão anterior (integrada em planta anexa ao Regulamento). Importa salientar que a regulamentação do artigo 13.º do Regulamento - "classificação acústica e regime específico" – não foi alterada.  Contudo, as alterações à delimitação da classificação de zonas não se encontram descritas e fundamentadas em paralelo com a descrição e fundamentação das alterações à classificação e qualificação do solo, pelo que não foi dado cumprimento ao solicitado pela CCDR LVT. Acresce o facto de, aparentemente, a CMFZ ter aproveitado o procedimento de alteração do PUFZ para corrigir/adequar a classificação acústica de alguns polígonos ao respetivo uso, uma vez que algumas novas zonas sensíveis não decorrem de alterações à classificação e qualificação do solo (a título de
25	<i>No que se refere ao solo urbanizável, a manutenção da classificação de zonas relativamente ao PU em vigor não é incoerente com as categorias e subcategorias de uso do solo da proposta. Contudo, estando a classificação de zonas dos “Espaços de uso especial - espaços de equipamentos” dependente do uso previsto em cada polígono, e prevendo-se para o polígono 12 uma clínica privada, a classificação do mesmo deverá ser revista, por corresponder a uma zona sensível</i>	Corrigido em conformidade.		

	<i>(conforme definido no Regulamento).</i>		
26	<p><i>Verificam-se ainda alterações à planta de zonamento que decorrem da nova classificação de zonas, tendo por base os critérios definidos no regulamento. Referem-se, a título de exemplo a:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Eliminação/criação de “Espaços canais” com a consequente criação/eliminação de categorias classificáveis como zona mista/sensível, como nos polígonos 02 e 05;</i></li> <li><i>- Alteração dos limites dos “Espaços verdes- espaços de proteção” e dos “Espaços habitacionais – espaços a consolidar” (classificáveis como zona mista, de acordo com o Regulamento) confinantes com o “Espaço de atividades económicas” (não classificável, de acordo com o Regulamento);</i></li> <li><i>- Alteração da localização dos “Espaços verdes de enquadramento”, parte dos quais não classificável como zona mista/sensível (de acordo com o Regulamento).</i></li> </ul> <p><i>Face ao exposto, a classificação de zonas deve ser integralmente revista e alterada, de forma a ficar coerente com o zonamento proposto, verificados os critérios definidos no artigo 13.º do Regulamento para a sua delimitação. O Relatório de Fundamentação deve elencar todas as alterações ao zonamento e a correspondente alteração (ou não) da classificação de zonas, demonstrando a conformidade com os valores limite de exposição a ruído ambiente exterior.</i></p> <p><i>Todas as alterações que impliquem requisitos de qualidade acústica mais exigentes (de “sem classificação” para “zona mista” ou de “zona mista” para “zona sensível”) deverão ser fundamentadas do ponto de vista da conformidade com o RGR, assente</i></p>	<p>Questão semelhante às anteriores e ultrapassada em termos gráficos com as correções efetuadas de acordo com os pontos anteriores. Ao nível do relatório é integrada a referência às alterações efetuadas ao nível da classificação acústica e da sua conformidade com os valores limite de exposição acústica a ruído ambiente exterior.</p>	<p>exemplo, assinala-se o polígono associado aos Bombeiros e os polígonos localizados a sul da igreja matriz), opções que também deveriam ter sido descritas e justificadas polígono a polígono.</p> <p>Face às lacunas do Relatório da proposta de alteração do PUFZ, não é possível emitir parecer fundamentado sobre a totalidade da proposta de delimitação da classificação de zonas apresentada.</p> <p>Não obstante o referido, verifica-se que a proposta de delimitação da classificação de zonas relativa aos “Espaços Verdes de Enquadramento” está em desconformidade com a regulamentação constante do artigo 13.º do Regulamento (e também com o RGR). Enquanto esta última estabelece que os “Espaços Verdes de Enquadramento” deverão ser classificados como zona mista, à exceção dos espaços correspondentes a rotundas ou a outras formas de separação do trânsito e dos destinados a enquadramento de espaços habitacionais localizados ao longo da Av. 13 de Junho / Rua Brigadeiro Lino Valente e ao longo da Rua Manuel António Dias Ferreira, a “Planta de Zonamento - Classificação Acústica e Zonas de Conflito” inclui todos os “Espaços Verdes de Enquadramento” em “zona não classificada”.</p> <p>O Relatório da proposta é também omissivo quanto à avaliação da conformidade da</p>

	<p>em informação acústica atualizada. A análise e a fundamentação da reponderação da classificação de zonas, face às alterações à classificação/qualificação do solo, deverá ser efetuada por polígono, devendo respeitar as “Diretrizes para a integração da componente acústica do ambiente nos processos de alteração de PDM para adaptação ao RJGT” (CCDR LVT, março 2020).</p>		<p>proposta de alteração do PUFZ com o RGR, especialmente no que se refere a alterações que implicaram requisitos de qualidade acústica mais restritivos, pelo que não deu cumprimento ao solicitado pela CCDR LVT. Não obstante, verifica-se, pelos conflitos acústicos constantes da “Planta de Zonamento - Classificação Acústica e Zonas de Conflito”, que a alteração do PU dá origem a novos conflitos acústicos sem que a CMFZ tenha integrado no mesmo as medidas de redução sonora necessárias à conformidade dos níveis sonoros com os respetivos valores limite (cf. artigo 6.º do RGR). A título de exemplo, assinalam-se a novas zonas sensíveis correspondentes aos polígonos 12 (clínica de saúde) e 22, ambas com uma elevada percentagem de área em incumprimento do RGR.</p> <p>Salienta-se que a CM Ferreira do Zêzere já se encontra obrigada à elaboração de Plano Municipal de Redução de Ruído para as zonas ocupadas (à data da publicação do RGR) em violação dos valores limite (cf. artigo 8.º e 9.º do RGR), cujo prazo já expirou em 2009. O licenciamento ou a autorização de novos edifícios habitacionais, bem como de novas escolas, de hospitais ou similares e de espaços de lazer (situações onde se inclui, nomeadamente, a clínica de saúde) é interdita enquanto se verifique violação dos valores limite (cf. n.º 6 do artigo 12.º). Quaisquer medidas de redução sonora necessárias à</p>
--	---	--	--

				<p>conformidade do PUFZ com o RGR deverão ser integradas no plano e a sua eficácia demonstrada no estudo acústico.</p> <p>Face ao exposto, reitera-se a necessidade assegurar a coerência da classificação de zonas entre os diversos elementos do plano (Regulamento e "Planta de Zonamento - Classificação Acústica e Zonas de Conflito"), garantindo que a alteração proposta ao PU não implicará um agravamento dos níveis sonoros das zonas ocupadas nem novos conflitos acústicos decorrentes das alterações à classificação/qualificação do solo. A proposta de alteração à delimitação da classificação de zonas do PUFZ deverá incluir relatório de fundamentação, a elaborar em conformidade com as <b>"Diretrizes para a integração da componente acústica do ambiente nos processos de alteração de PDM para adaptação ao RJIGT" (CCDR LVT, março 2020) e acompanhado de estudo acústico atualizado.</b></p>
27	<p><i>A redação da alínea a) do artigo 13.º não é clara, devendo ser retificada para: As zonas sensíveis correspondem aos espaços de equipamentos escolares, sociais, de saúde, 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.</i></p>	Corrigido em conformidade.	Adequado.	<p>A classificação de zonas sensíveis e mistas consta da Planta de Zonamento. O Regulamento do PU (art.º 13.º), referente à "classificação acústica e regime específico", remete a delimitação para esta planta.</p>
<b>1.6. Outros Domínios/Setores</b>				
<b>Regime Geral de Gestão de Resíduos</b>				
28	<b>Artigo 34º Infraestruturas urbanas</b>	Corrigida a numeração das alíneas que se encontrava desformatada,	Adequado.	—

	<i>A redação doa alínea e) do n.º 3, que se transcreve “Os sistemas de remoção de resíduos sólidos urbanos têm que se efetuar de forma eficiente ao nível da capacidade, localização e acessos aos equipamentos e pontos de recolha.” Não se afigura muito claro quais os objetivos subjacentes a esta condição, o que importa clarificar;</i>	pelo que se deve entender alínea c) e não e). Esta norma já consta do PU em vigor e não se entende qual a necessidade de clarificação? Ainda assim, propõe-se a seguinte redação: " c) Os sistemas de resíduos sólidos urbanos devem ser geridos de forma eficiente em termos de capacidade e de localização dos equipamentos de deposição, tanto indiferenciada como seletiva, e de acesso aos mesmos."		
29	<b>Artigo 36º Acessos e vias de serviço</b> <i>A redação da alínea b) do nº 2, que se transcreve “Permitir a circulação de veículos de proteção civil, bombeiros e recolha de lixo “deverá ser alterada para recolha de resíduos urbanos, conforme léxico atual.</i>	Corrigido em conformidade.	Adequado.	—
30	<b>Artigo 42º Regime</b> <i>A redação do nº 8 que se transcreve “Nos edifícios existentes a manter, as obras permitidas nos números anteriores, não podem agravar a situação existente do ponto de vista ambiental e de tráfego, sendo proibida a alteração de uso para: a) Indústria; b) Agropecuária; c) Estufas e abrigos; d) Depósitos de sucata, resíduos sólidos e produtos explosivos; e) Estruturas precárias de qualquer natureza.” Considera-se que na alínea d) deverá ser retificada para Operadores de Gestão de Resíduos, alertando-se, no entanto, que o licenciamento dos produtos explosivos é titulado pelo MAI.</i>	Os operadores de gestão de resíduos não absorvem a atividade relacionada com produtos explosivos pelo que a alteração proposta não é adequada. De referir que introduzir "operadores" não está em linha com a abordagem em matéria de usos porque as alíneas referem-se a utilizações e a palavra operadores não se adequa, quando muito seria "Instalações" de gestão de resíduos (porém tal como consta do atual regulamento também contempla armazenagem), o que obrigaria a criar uma alínea própria para os produtos explosivos. Propõe-se a seguinte redação: " d) Armazenagem de qualquer tipo de resíduos e de produtos explosivos."	Não adequado.	Aceita-se a argumentação de que a menção a operadores de gestão de resíduos não está em linha com os usos indicados nas alíneas anteriores. Contudo, não concordamos com a alteração proposta de, apenas, “Armazenagem de qualquer tipo de resíduos”, atentos ao disposto nas definições do RGGR (Anexo I do DL 102-D/2020), considerando que a mais ajustada seria “Instalações de gestão de resíduos”.
<b>2. Compatibilidade/Conformidade com os Instrumentos de Gestão do Território</b>				
<b>2.2. Planos Municipais de Ordenamento do Território</b>				
<b>Face ao exposto, considera-se que a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere deve articular as propostas em curso, compatibilizando, globalmente, a Planta de zonamento da alteração do PUVFZ com a proposta de Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do Solo da revisão do PDM, em elaboração, salientando-se:</b>				
31	<i>· A <u>Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo da revisão do PDM</u> deverá ser corrigida de modo a integrar a alteração da localização da área para</i>	A CMFZ está atenta a esta necessidade, mas em virtude da fase adiantada do processo de revisão, só será oportuno efetuar essa alteração na sequência da Discussão Pública	Não adequado.	É uma matéria que implica que haja articulação entre os dois IGT, por forma a assegurar a conformidade/compatibilidade e da revisão do PDM com a

	<i>o novo cemitério, tal como apresentada na Planta de Zonamento da proposta de alteração do PUVFZ, nomeadamente a retificação do perímetro urbano e respetiva qualificação do Solo Rústico nas anterior e atual localizações;</i>	do PDM ou por consequência da entrada em vigor da alteração do PU. Embora muito oportuna, esta ponderação, é uma matéria que extravasa o procedimento de alteração do PU		alteração do PUVFZ, dado que nos termos do n.º 1 do artigo 98.º do RJIGT, os planos de urbanização desenvolvem e concretizam os planos diretores municipais e estruturam a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais. 1 - Na página 29 do relatório de fundamentação é referido e passa-se a transcrever: “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 4 e 5: 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.”
32	<i>· Atendendo às funções associadas a Solo Urbano: Espaços Centrais, deverá ser ponderada a integração na <u>Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo</u> da revisão do PDM, da totalidade dos Espaços de Uso Especial – Espaços de Equipamentos e de Espaços de uso especial – Espaços de Turismo identificados na <u>Planta de Zonamento</u> da proposta de alteração do PUVFZ;</i>		<b>Não adequado.</b>	Questiona-se a que <u>regulamentação específica no contexto da execução e programação do PU</u> se referem e se encontra explanado no articulado do Regulamento do Plano? 2 - As figuras 4 e 5 que constam no Relatório de fundamentação não possuem legenda, o que deve ser acautelado pela CM.
33	<i>· Na <u>Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo</u> da revisão do PDM deverá ser feita a aferição dos limites dos Espaços de Uso Especial – Equipamentos, nomeadamente nas áreas envolventes ao Campo Eng.º Lopo Carvalho e a nascente do Centro de Saúde de Ferreira do Zêzere;</i>	Não implica alterações ao procedimento do PU em análise sendo remetido para o processo da revisão do PDM em conformidade com o referido no ponto anterior da presente tabela.	<b>Não adequado.</b>	
34	<i>· A alteração da qualificação do solo urbano de Espaços de Uso Especial – Espaços de Equipamentos para Espaço Habitacional a Consolidar na proposta de alteração do PUVFZ deverá ser integrada e devidamente justificada na <u>revisão do PDM</u>, demonstrando que essa alteração se apresenta coerente com a programação dos equipamentos e PEPP da proposta de RPDM.”</i>		<b>Não adequado.</b>	
<b>Identificar as propostas que alteram os IGT em vigor, relacionando e ponderando com as respetivas justificações</b>				
35	<i>A qualificação e classificação do solo estipulada no PDM de Ferreira do</i>	No relatório de alteração do PU a opção foi por não especificar	<b>Não adequado.</b>	1 - Embora o PUVFZ se sobreponha ao normativo da

<p><i>Zêzere que se encontra em sede de Revisão não integra e considera os elementos constituintes da proposta de alteração do Plano de Urbanização, designadamente o Regulamento e Planta de Zonamento da proposta. Daí a necessidade de articular as propostas em curso, compatibilizando, globalmente, a Planta de zonamento da alteração do PUVFZ com a proposta de Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do Solo da revisão do PDM.</i></p>	<p>aspectos da revisão do PDM na medida em que a mesma não se encontra ainda em vigor. Apenas houve o cuidado de não colidir com IGT de nível superior em vigor e de verificar se a alteração da localização do cemitério (exterior ao perímetro urbano) não colidia com servidões ou punha em causa alguma opção estratégica da revisão do PDM. Ainda assim, e atenta à fase adiantada do processo de revisão do PDM, em que nas matérias com incidência sobre a vila têm a sua concertação com as entidades concluída importa, sim, acrescentar ao relatório de alteração do PU o enquadramento e a inter relação entre esta alteração do PU e a revisão do PDM na medida em que, como visto anteriormente, a própria revisão vai ser objeto de ajustes de pormenor para garantir, futuramente, a articulação entre os dois planos. Importa por isso reforçar o seguinte, e que atrás já foi referido, a propósito da análise individualizada das diversas manchas: a estratégia e objetivos subjacentes à revisão do PDM estão aprovados, bem como a classificação do solo referente à Vila de Ferreira do Zêzere e respetiva avaliação no contexto da AAE, então parece-nos claro que está justificada a classificação e demonstração de que este perímetro está estabilizado e justificado como solo urbano, dispensando maior detalhe do que o que foi utilizado no relatório de alteração do PU e que se considera adequado para cumprimento do RJIGT e do Decreto Regulamentar 15/2015, tanto mais que a própria revisão do PDM já justificou a natureza de solo urbano do território que constitui o perímetro urbano da vila. O PU apenas vem detalhar e zonar esse solo urbano.</p>	<p>revisão do PDM, e a proposta de Regulamento deste último consagre que os demais planos territoriais (PP e PU) prevaleçam sobre as suas disposições, é entendimento da CCDR que tanto o PUVFZ como a revisão do PDM devam estar em conformidade, especialmente no que concerne à classificação do solo como “urbano” ou como “rústico”.</p> <p>2 - Considerando as questões anteriormente identificadas quanto à qualificação do solo urbano no PUVFZ face ao proposto na revisão do PDM, é entendimento da CCDR que as mesmas são admissíveis nos termos do disposto no artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, embora possa ser ponderada a delimitação de espaços para equipamentos de “nível superior” como uma categoria autónoma, caso essa seja uma opção da CMFZ.</p> <p>3 - Atendendo que o PUVFZ identifica uma nova área para a implantação do cemitério, deverá ser reafirmado junto da CMFZ sobre a necessidade de, em sede de revisão do PDM, se proceder à devida retificação da classificação e qualificação do solo para a área anteriormente preconizada para a instalação desse equipamento. Não obstante o facto de tal retificação ocorrer no âmbito de outro procedimento – a revisão do PDM -, e de a CMFZ referir que esta apenas poderá ser feita na sequência da Discussão Pública do PDM (atualmente em curso), considera-se que a</p>
--	--	---

				manutenção da atual proposta de classificação e qualificação do solo do PDM para a antiga área do cemitério corresponde a um processo de reclassificação de solo rural ( <i>Espaços Florestais – Floresta de Produção</i> ) para solo urbano ( <i>Espaços Centrais</i> ), o que carece de fundamentação, nos termos do artigo 72.º do RJIGT.
<b>2.3. Outros Instrumentos de Gestão</b>				
<b>Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa a Vale do Tejo (PROFLVT)</b>				
35-A	<i>O Relatório de fundamentação <u>não avalia</u> a conformidade/compatibilidade da alteração do PU com o PROFLVT, publicado no DR n.º 29/2019, série I, de 11/02/2019, pela Portaria n.º 52/20, da competência da CM e do ICNF.</i>	—	<b>Não adequado.</b>	Não houve qualquer resposta/ esclarecimento prestado pela CM, mantendo-se a ausência de avaliação da conformidade/ compatibilidade da alteração do PU com o PROFLVT no Relatório de fundamentação.
<b>Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndio (PMDFCI)</b>				
36	<i>O Relatório de fundamentação <u>não avalia</u> a conformidade/compatibilidade do PU com o PMDFCI, da competência da CM e do ICNF. O PU possui uma pequena área que abrange <i>Solo rústico</i>, pelo que importa, especialmente, sublinhar a recente publicação do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro que estabelece o <b>Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR)</b> no território continental e define as suas regras de funcionamento e competências na gestão integrada de fogos rurais, da competência do ICNF.</i>	Nada a alterar.  Sim o solo rústico corresponde ao futuro cemitério e o ICNF emitiu parecer quanto a esta matéria concluindo que " <i>Considera-se que a alteração proposta não colide com os pressupostos do PMDFCI de Ferreira do Zêzere e do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual.</i> "	<b>Adequado.</b>	—
<b>3. Apreciação global</b>				
37	<i>Da nossa apreciação resulta que algumas das áreas inseridas em solo urbano carecem de melhor explicitação e fundamentação nos termos do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19/8, em particular os polígonos que não apresentam urbanização ou</i>	Tal como consta dos esclarecimentos dos pontos anteriores estamos perante áreas de reduzida dimensão, em situação de colmatação e remate de malha urbana, que contribuem para a coerência da vila, num contexto urbano (pois são solos que não	<b>Não adequado.</b>	Ver todos os pontos anteriores, não adequados ou parcialmente adequados.



	<p><i>edificação nem têm compromissos urbanísticos (atos administrativos e eficazes praticados ao abrigo do RJUE, como são os Contratos de Urbanização, os Contratos de Desenvolvimento Urbano e os Atos Administrativos de Controlo Prévio que inclui os alvarás de loteamento, as informações prévias favoráveis, a aprovação de projetos de arquitetura, o deferimento de pedidos de licenciamento e as Comunicações Prévias, por serem constitutivos de direitos urbanísticos e/ou edificatórios).</i></p>	<p>revelam qualquer vocação para o usos e ocupações associadas ao solo rústico). Esse reconhecimento é coerente com os critérios do DR 15/2015, num aglomerado com boas acessibilidades a qualquer ponto do seu território e dotado de infraestruturação, como aliás é reconhecido na própria revisão do PDM onde foi integrado no perímetro urbano em vigor, estando apenas a ser objeto de adequação ao RJIGT em procedimento próprio, com ligeiras alterações de adequação à escala de Plano de Urbanização.</p>		
38	<p><i>Relativamente aos polígonos expressamente classificados de novo como urbanos e destinados a equipamento, terá de ser aferido o enquadramento específico como “reserva de solo para equipamento” desde que regulado/disciplinado nos termos específicos do artigo 154.º do RJIGT.</i></p>	<p>Não há polígonos classificados de novo como solo urbano. As áreas alteradas para qualificação como equipamentos são 4, e estão devidamente justificadas no relatório (3 delas estão qualificadas no PU em vigor como espaço verde urbano contíguas a equipamentos existentes e são agora necessárias para ampliação desses equipamentos ( campo de futebol e respetivas instalações, piscina descoberta e lar residencial da IPSS CRIFZ) e outra corresponde a uma área que no PU em vigor está qualificada como residencial urbanizável e tem presentemente em construção uma clínica médica. Quanto a 4 polígonos qualificados como de equipamentos que não estão ainda edificados, já constam do PU em vigor e constituem áreas que o município considera estratégicas para a melhor estruturação da área em que se inserem.</p> <p>Entendendo-se a questão colocada pela CCDR em articulação com o artigo 154.º do RJIGT, e considerando os espaços de equipamentos ainda não ocupados localizados em domínio privado, a</p>	<b>Parcialmente adequado.</b>	Ver observações nos pontos 12 e 19.

		regulamentação foi adequada em conformidade.		
39	<i>Em simultâneo com essa ponderação/aferição detalhada sobre a classificação do solo, tem de se repetir/aprofundar o exercício de recondução às categorias e subcategorias previstas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19/8 para o solo rústico (artigo 17.º) e solo urbano (artigo 25.º).</i>	Sendo uma observação generalista em jeito de síntese, a CMFZ entende que as diversas questões constantes do parecer com as alterações efetuadas em conformidade e justificações apresentadas na presente tabela objeto de concertação dão resposta aos requisitos necessários.	<b>Parcialmente adequado.</b>	Ver todos os pontos anteriores, não adequados ou parcialmente adequados.
40	<i>- Tem de ser articulada e compatibilizada a presente proposta, traduzida na Planta de Zonamento e no Regulamento, com a proposta de revisão do PDM que se encontra em fase de concertação com as entidades.</i>	Matéria abordada e concertada nos pontos anteriores da presente tabela	<b>Não adequado.</b>	Ver todos os pontos anteriores, não adequados ou parcialmente adequados.
41	<i>Tem de ser apresentado um programa de execução e financeiro novo/atualizado, tendo em conta o tempo decorrido desde a elaboração/publicação do PU em vigor e as evidentes alterações de enquadramento legal e material/factual para o uso e transformação do solo.</i>	Matéria abordada no ponto com ID 3	<b>Parcialmente adequado.</b>	Ver observações no ponto 3.
42	<i>- O articulado do Regulamento deve ser revisto, considerando os aspetos técnico/jurídicos vertidos na apreciação.</i>	Certo, corrigido em conformidade	<b>Parcialmente adequado.</b>	Ver observações nos pontos 31 a 35.
43	<i>- As medidas necessárias à conformidade acústica da área de intervenção deverão ser definidas e delimitadas no presente procedimento de alteração do Plano, designadamente no Regulamento e na Planta de Zonamento da proposta, devendo a eficácia das mesmas do ponto de vista da conformidade com o RGR, devendo ser assente em informação acústica atualizada;</i>	Certo, corrigido em conformidade	<b>Parcialmente adequado.</b>	Ver observações nos pontos 24 a 16.

DSOT/DGT, março de 2023

**ATA DA REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO DA ALTERAÇÃO PARA ADEQUAÇÃO AO  
RJIGT DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE**

<b>Data e Hora</b>	<b>Local</b>	<b>Local</b>
22/03/2023 15h	Instalações da CCDR LVT R. Alexandre Herculano n.º 37, 1250-009 Lisboa	PCGT ID 874 (Ex-626)

Ao vigésimo segundo dia do mês de março de 2023, pelas quinze horas, reuniram-se nas instalações da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT), representantes da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere e da CCDR LVT para efetuarem a reunião de concertação da Alteração para Adequação ao RJIGT do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere.

#### **ENQUADRAMENTO**

A presente reunião foi agendada por solicitação da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere (CMFZ) na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) e teve por objetivo concertar posições, nos termos do previsto no artigo 87.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), consubstanciado no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, tendo em vista obter uma solução concertada que permita ultrapassar as objeções formuladas pela CCDR LVT à proposta de alteração do Plano no seu parecer favorável condicionado (Documento n.º I18890-202210-DSOT/DGT), emitido no âmbito da Conferência Procedimental desta proposta de plano, ocorrida em 03 de novembro de 2022.

Em análise na reunião tiveram os elementos colocados pela CMFZ na PCGT em janeiro de 2023, bem como a tabela de verificação da CCDR LVT com a apreciação, sobre os documentos remetidos pela CMFZ, no âmbito da concertação do Plano em referência, disponibilizada na PCGT a 09/03/2023 (Documento n.º I05442-202303-DSOT/DGT). Em 20/03/2023, foi disponibilizada nessa plataforma tabela de concertação, por solicitação da CCDR-LVT.

A CMFZ aproveitou para informar que nos elementos enviados às CCDR LVT já constam todas as alterações resultantes dos pareceres favoráveis condicionados das restantes entidades e que as mesmas já receberam os elementos alterados em conformidade. Estando encerrado esse

ciclo de resposta aos pareceres, apenas estava em falta proceder à concertação com a CCDR LVT.

### **POSIÇÃO DA CCDR LVT**

Após apreciação dos elementos submetidos na PCGT pela CMFZ a CCDR LVT transmitiu a sua posição previamente à reunião de concertação considerando relativamente ao parecer emitido em sede de conferência procedimental, que são apresentadas propostas de alteração adequadas, parcialmente adequadas e não adequadas, permanecendo questões/problemas de conformidade com o RJIGT e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, e de cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (RGR), pelo que a proposta ainda não está em condições de ser colocada a discussão pública.

### **MATÉRIAS CONCERTADAS**

Atendendo ao exposto na reunião de concertação e após alguns esclarecimentos em matéria de enquadramento no RGR, importa sistematizar o que ficou concertado e qual a posição da Câmara Municipal, tendo por base o sentido de apreciação constante do referido documento n.º I05442-202303-DSOT/DGT.

As matérias em análise constam da tabela/matriz de concertação anexa à presente ata onde estão identificadas com numeração romana.

Resulta que a CCDRLVT considerou:

- **adequados** os esclarecimentos ou propostas de alteração apresentados pela CMFZ, identificadas com os números: 1, 6, 7, 9, 11, 13, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 36;
- **parcialmente adequados** os esclarecimentos e propostas de alteração apresentados pela CMFZ identificados com os números: 3, 4, 10, 17, 38, 39, 41, 42, 43;
- **não adequados** os esclarecimentos e propostas de alteração apresentados pela CMFZ identificados com os números: 2, 5, 8, 12, 15, 18, 20, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 35A, 37, 40.

A concertação incidu sobre as questões consideradas pela CCDRLVT como parcialmente adequadas ou não adequadas. Assim resultou da concertação o seguinte:

- **Quanto ao conteúdo documental da alteração do PU (questões 2, 3 e 5) e relatório de fundamentação:**

a) A CMFZ encontra-se a efetuar a atualização dos compromissos urbanísticos em vigor e ficou de remeter à CCDR LVT junto com a proposta de ata a planta retificada e o respetivo quadro constante do relatório, no sentido de colmatar as lacunas identificadas pela CCDRLVT em sede de concertação.

b) Relativamente à execução do plano, a CMFZ vai introduzir novo artigo com o prazo de vigência do plano e rever o programa de execução em conformidade.

- **Quanto ao conteúdo material da alteração do PU (questão 4) e relatório de fundamentação:**

a) A CMFZ irá incluir no relatório de fundamentação: (i) um capítulo introdutório com um breve enquadramento geográfico e administrativo; (ii) uma figura que ilustre as principais componentes que integram a Estrutura Ecológica e descrevê-la.

b) Quanto ao uso e ocupação do solo mantem-se a planta anexa ao relatório onde consta o uso atual das áreas objeto de análise (anteriores espaços urbanizáveis), assumindo a CMFZ que as restantes áreas são na generalidade artificializadas e como tal a informação está adequada a um processo de alteração para adequação.

- **Quanto à Planta de Zonamento da alteração do PU (questão 8):**

Foi entendimento da CCDR-LVT que as questões que suscitou não ficaram esclarecidas pois estão dependentes da demonstração/evidencia do cumprimento do disposto na Lei de Bases, do RJIGT (artigos 71.º a 74.º, 99.º, 100.º) e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. O entendimento da CMFZ é que nada há a alterar no PUFZ no que respeita ao limite do perímetro urbano, por entender que estão cumpridas todas aquelas disposições legais. (ver tabela/matriz de verificação anexa à presente ata).

- **Quanto ao Regulamento (questões 10 e 12):**

a) A CMFZ vai eliminar o n.º 3 do artigo 3º, ficando ultrapassada a questão 10;

b) A CMFZ vai integrar artigo com o prazo de vigência do PU, ficando ultrapassada a questão 12 (também relacionada com as questões 3 e 5 já mencionadas a propósito da execução do plano);

- **Quanto ao cumprimento do DR n.º 15/2015 (questões 15, 17, 18, 19 e 20):**

a) A questão 15 fica ultrapassada com a atualização da planta de compromissos urbanísticos e correspondente quadro no relatório, a enviar com a proposta de ata, tal como referido para as questões 2 e 5;

b) As questões 17 e 18, não obtiveram consensualização uma vez que a CCDR LVT reitera que a metodologia adotada para análise e fundamentação apresentada pela CMFZ não é suficiente para justificar que as áreas enumeradas cumprem os requisitos para a classificação como solo urbano e a CMFZ não se revê nesta apreciação (ver tabela/matriz de verificação anexa à presente ata);

c) A questão 19 ficou ultrapassada com os esclarecimentos e as alterações referidas nos pontos anteriores, em concreto com a introdução do prazo de vigência do plano;

d) A questão 20 ficou ultrapassada com os esclarecimentos e as alterações referidas a propósito das questões 2 e 15;

- **Quanto ao cumprimento do RGR (questões 24, 25 e 26):**

A CMFZ ficou de rever a sua proposta de alteração à classificação acústica, articulando com o próprio regulamento, e de completar a fundamentação das alterações que pretende efetuar (ver tabela/matriz de verificação anexa à presente ata). Os elementos alterados serão enviados à CCDR LVT com a proposta de ata para verificação.

- **Quanto ao Regime Geral de Gestão de Resíduos (questão 30):**

Corresponde a uma questão de ordem regulamentar e ficou ultrapassada com a alteração que a CMFZ vai efetuar ao n.º 8 do artigo 42º em conformidade com o que ficou concertado (ver tabela/matriz de verificação anexa à presente ata).

- **Quanto à conformidade com IGT (questão 31 a 35A):**

a) No que respeita à conformidade com a revisão do PDM (questões 31 a 35 - ver tabela/matriz de verificação anexa à presente ata) foram esclarecidas pela CMFZ não resultando em alterações na classificação e qualificação do solo na Planta de Zonamento da alteração ao PU,

ficando a CMFZ com o compromisso de em sede de revisão do PDM efetuar os devidos acertos para compatibilizar os dois planos em matéria de perímetro urbano, classificação e qualificação do solo.

b) No que respeita à compatibilização com o PROFLVT (questão 35-A) a CMFZ esclareceu que o ICNF, no seu parecer aferiu a conformidade e apenas verificou a necessidade de introduzir uma alínea no regulamento ao nível das condicionantes e a CMFZ já integrou essa correção, pelo que a questão está ultrapassada.

As restantes **questões numeradas (37 a 43) que correspondem à apreciação global**, fica respondida com as considerações sobre as questões anteriores.

## **CONCLUSÃO**

A maioria das questões que tinham merecido apreciação “parcialmente adequada” ou “não adequada” por parte da CCDR LVT foram esclarecidas e ultrapassadas no âmbito da presente reunião de concertação e a CMFZ irá introduzir as alterações, acordadas.

Ficaram pendentes as seguintes questões:

- A CMFZ ficou de enviar à CCDR LVT, juntamente com a presente ata, a planta de compromissos urbanísticos e os quadros respetivos para dar como ultrapassadas as questões identificadas com os nºs 2 e 15;
- A CMFZ ficou de enviar à CCDR LVT, juntamente com a presente ata, a informação necessária (justificação em relatório, artigo do regulamento e planta de classificação acústica) para a CCDRLVT apreciar as questões 24, 25 e 26 referentes ao cumprimento do RGR, com o objetivo de ser concluída a concertação nesta matéria;

Por fim, a CCDR LVT reiterou nas questões 17 e 18 que a metodologia adotada para análise e fundamentação apresentada pela CMFZ não é suficiente para justificar que as áreas enumeradas nessas questões cumprem os requisitos para a classificação como solo urbano, nem considera que o facto de estarem classificadas como tal na revisão do PDM constitua justificação, devendo a alteração do PU analisá-las e justificá-las uma vez que são processos distintos, e não é pelo facto da CCDR LVT ter dado parecer favorável ao solo urbano da Vila no contexto da revisão do PDM que a alteração ao PU fica dispensada de fazer essa demonstração/evidência. Neste sentido mantem a sua posição de considerar que não está demonstrado o cumprimento dos requisitos do DR 15/2015 naqueles casos e que a CMFZ ao

referir que a demonstração está feita no PDM então tem que incorporar essa demonstração na alteração do PU.

A CMFZ manifestou que não se revê nesta posição e que tem dificuldade em aceitá-la, reforçando que, independentemente do reconhecimento como solo urbano constante da revisão do PDM, que leva à situação de em sede de PU se estar a justificar o que está justificado a montante com parecer favorável da CCDR LVT, a alteração ao PU efetuou, efetivamente, a análise das áreas em causa e que, não é por não ter recorrido à elaboração de fichas, como a CCDRLVT entende, que essas áreas deixam de estar devidamente analisadas.

Relativamente às manchas (ID 2, 4, 5, 8, 14, 15, 16 e 17), a CCDR LVT mantém e reforça que, independentemente do formato/estrutura a adotar pela CMFZ, têm de ser evidenciados elementos e análise que demonstrem o cumprimento dos requisitos legais.

Como tal, a CMFZ manifestou junto da CCDR LVT a sua convicção que considera estarem cumpridos os requisitos necessários para a classificação como solo urbano daquelas áreas não estando a incorrer no incumprimento de qualquer norma legal, pelo que irá manter essas propostas e os conteúdos de análise com algum reforço de argumentação, mas seguindo a mesma metodologia.

Estando esclarecidas todas as questões constantes do parecer da CCDR LVT e da apreciação da CCDR-LVT em sede de concertação, foi dada por encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata que foi assinada pelos representantes de ambas as entidades.

**BRUNO JOSÉ  
DA GRAÇA  
GOMES** Assinado de forma  
digital por BRUNO JOSÉ  
DA GRAÇA GOMES  
Dados: 2023.06.23  
17:11:13 +01'00'

**MARIA  
MADALENA  
AMARO RIBEIRO  
BATISTA** Assinado de forma  
digital por MARIA  
MADALENA AMARO  
RIBEIRO BATISTA  
Dados: 2023.06.23  
17:14:22 +01'00'



**JOÃO PEDRO  
FRIAS  
FREITAS**

Assinado de forma  
digital por JOÃO  
PEDRO FRIAS  
FREITAS  
Dados: 2023.06.23  
17:20:11 +01'00'



Assinado de forma  
digital por MARIA  
GABRIELA VIDEIRA  
COTRIM GUEDES DE  
MELO  
Dados: 2023.06.27  
10:45:51 +01'00'

**André  
Saraiva**

Assinado de forma  
digital por André  
Saraiva  
Dados: 2023.07.20  
15:37:02 +01'00'

*Patrícia Cabrita*

*Ricardo Fernandes*

21-07-2023

*Rui Fernando*  
*Isabel Cabrita*



TABELA/ MATRIZ DE VERIFICAÇÃO ANEXA À ATA DA REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO COM A CCDRLVT REALIZADA A 22/03/2023

ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação previa da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação			Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023	
		Alterações introduzidas pela CMª e/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***		Justificação /esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023
<b>1. Cumprimento das Normas Legis e Regulamentares</b>						
<b>1.1. Avaliação Ambiental</b>						
1	<i>(Página 9 do parecer da CCDRLVT) Neste sentido, a CM deve sintetizar num quadro (cf. indicado na COT 03/2011 – "Circular de Orientação Técnica sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a avaliação ambiental" da ex-DGOTDU) para cada um dos critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente (cf. Anexo do RJAAPP) a respetiva fundamentação, de acordo com as características da proposta de alteração.</i>	Embora conste dos termos de referência e do relatório de alteração a fundamentação para a não sujeição do procedimento a E de acordo com o Decreto-Lei.º 232/2007, de 15 de junho, a CMFZ anexa o referido quadro. Passa a ser o ponto 6 do relatório de alteração.	Adequado	Foi anexado o referido quadro.	Ultrapassado - Nada a dizer	-
<b>1.2. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT)</b>						
<b>Conteúdo documental (página 11 do parecer da CCDRLVT)</b>						
2	<i>A CM deve apresentar uma Planta da situação existente e um Relatório referente aos compromissos urbanísticos eficazes com a indicação da sua validade, enquanto elementos complementares que devem acompanhar o Plano.</i>	Consta do relatório de alteração a tabela com a informação relativa a todos os compromissos urbanísticos e constitui anexo ao relatório uma peça desenhada onde esses compromissos estão cartografados e onde consta, também, o uso atual do solo nas áreas objeto de análise sendo que as restantes são inequivocamente o tecido consolidado e artificializado da Vila. Os dados que constam da informação enviada para conferência procedimental correspondem aos mais atualizados nessa data. Não se trata de um processo de elaboração ou revisão do plano pelo que se considera que a informação apresentada é a suficiente e adequada para a fundamentação e análise face às características deste território e ao	Não adequado.	1 - O PU em apreço não é acompanhado de Planta da situação existente, com a ocupação do solo à data da deliberação que determina a elaboração do Plano, nos termos na alínea b) do n.º 3 do art.º 100.º do RJIGT. 2 - A CCDRLVT entende que a CMFZ deve atualizar os compromissos urbanísticos eficazes com a indicação da sua validade na área do Plano antes de finalizar a concertação, nos termos na alínea c) do n.º 3 do art.º 100.º do RJIGT.	Em relação à Planta da Situação Existente, o procedimento em curso corresponde a uma alteração de âmbito restrito que, globalmente, se destina a cumprir a imposição legal de adequação ao RJIGT que, por sua vez, obriga à adaptação a uma nova base cartográfica, não se tratando da revisão do PU. Nesse sentido o procedimento de alteração integra a caracterização da situação existente nas áreas que foram objeto de análise e fundamentação no âmbito da classificação e qualificação do solo (usos do solo). Acresce que as peças gráficas anexas ao relatório que servem de suporte à análise caracterizam a situação existente para toda a área do PU no que respeita aos compromissos urbanísticos válidos, às	CMFZ vai enviar à CCDRLVT a planta e o quadro de compromissos urbanísticos atualizada em conjunto com a ata da reunião de concertação.

ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação prévia da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação			Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023
		Alterações introduzidas pela CMª e/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***	
		âmbito deste procedimento de alteração. A CMFZ está consciente que tem que atualizar os compromissos até à data da discussão pública e irá fazê-lo no imediato após finalizar a concertação.			infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva. As áreas restantes mantêm-se estabilizadas enquanto áreas, na generalidade, artificializadas e infraestruturadas, razão pela qual a justificação para a classificação como solo urbano incide, em concreto, sobre as áreas às quais o PU em vigor atribuiu a classificação operativa de espaços urbanizáveis. As áreas estabilizadas e que não são objeto de alteração já estão devidamente caracterizadas no PU em vigor. Quanto à atualização dos compromissos urbanísticos é um trabalho que está em curso.
3	<i>A CM não procedeu à revisão/atualização do Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano (incluído no Relatório), resultante do presente procedimento de alteração do plano em vigor.</i>	A CMFZ entendeu inicialmente não ser necessário efetuar uma revisão do documento, incluindo no relatório da alteração uma breve monitorização do documento que ainda se mantinha em vigor por mais 3 anos, considerando que o mesmo só seria revisto no término do seu prazo. No entanto, em resposta ao parecer da CCDR procedeu a uma revisão genérica do documento, mas mantendo a seu horizonte inicial porque considera que se encontra em implementação. A presente resposta/clarificação também responde ao ponto com ID 41 desta tabela.	Parcialmente adequado.	1 – A CCDRLVT entende que na CMFZ deve aproveitar a presente dinâmica de alteração do PUFZ para proceder à revisão/ atualização do Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano considerando o período de vigência do Plano, o qual deverá ser definido no articulado do Regulamento do Plano. A articulação/ conformação de prazos tem de ser devidamente ponderada pela CM.	Entendendo a questão da CCDRLVT, no sentido de a clarificar será aditado ao regulamento o Artigo 60º A – Vigência, estabelecendo o prazo do plano propriamente dito com a seguinte redação: <i>“O plano PUVFZ tem um prazo de vigência de x anos, findo o qual deve iniciar-se a sua revisão, sem prejuízo dessa revisão, ou qualquer alteração que se justifique, seja previamente efetuada, na sequência da monitorização e avaliação do Plano ou na sequência da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes, suscetíveis de determinar alterações ao modelo territorial definido.”</i> Em matéria de Programa de execução a CMFZ pretende estender até ao final do prazo do plano que irá fixar a possibilidade de concretizar as ações previstas que pretende manter uma vez que já retirou as que deixaram de ter interesse e introduziu as novas. De igual modo irá estipular dentro desse prazo a programação para o

*Reunio Fernando*  
*Paulina Cabrita*



ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação previa da CC&O no âmbito da 1ª reunião de concertação			Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023	
		Alterações introduzidas pela CMª e/ou justificações da CMFZ	Apreciação previa às alterações **	Observações***		Justificação / esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023
					início dos instrumentos associados à elaboração das UOPG.	
<b>Conteúdo material (página 11 do parecer da CCDRLVT)</b>						
4	<i>Ora, tratando-se de um Plano de Urbanização, a CM deve proceder ao aprofundamento da caracterização da área da intervenção, nos termos da alínea a) do artigo 99.º do RJIGT.</i>	A necessidade de aprofundamento da caracterização é previamente analisada em função do âmbito e alcance da alteração que está subjacente ao procedimento. A CMFZ não entende o alcance desta observação na medida em que se trata de uma alteração de âmbito muito restrito para, quase exclusivamente, dar cumprimento à adequação da classificação e qualificação do solo ao RJIGT, não alterando qualquer objetivo ou opção estratégica do Plano que tem servido perfeitamente a gestão urbanística da Vila e cujas opções não são postas em causa pela revisão do PDM. Ainda assim, e para melhor contextualização da alteração, no relatório da alteração disponibilizado para conferência procedimental, foram abordados os dados demográficos atualizados, os níveis de serviço deste território e retratados os compromissos urbanísticos e o uso atual do solo nas áreas objeto de análise. Cresce que a invocada alínea a) do artigo 99º visa matérias que não sofreram qualquer alteração e estão estabilizadas na caracterização que consta do PU em vigor não tendo merecido qualquer reparo pela entidade que as tutela.	Parcialmente adequado.	1 - No Relatório não foi efetuada o enquadramento geográfico e administrativamente da área de intervenção do PU a nível regional e concelhio. 2 - Não existe no Relatório uma caracterização da Estrutura Ecológica do Plano nem a representação cartográfica do conjunto de áreas que a integram, em conformidade com o artigo 41.º do Regulamento do Plano.	A CMFZ referiu que as matérias em causa estão tratadas no conteúdo material do Plano de Urbanização. Em matéria de enquadramento nada há de relevante que possa influenciar o âmbito do procedimento que se está a desenvolver. No caso da estrutura ecológica apenas se procedeu a ligeiros ajustes de adaptação cartográfica da proposta, estando os mesmos identificados e justificados no relatório de alteração. A estrutura ecológica está representada na Planta de Zonamento, identificando-se claramente as áreas que a integram. O procedimento em curso corresponde a uma alteração de âmbito restrito que, globalmente, se destina a cumprir a imposição legal de adequação ao RJIGT que, por sua vez, obriga à adaptação a uma nova base cartográfica, não se tratando da revisão do PU. A CMFZ apenas aproveitou o procedimento de alteração para corrigir alguns lapsos detetados ao longo do período de vigência do plano, adequando o zonamento a algumas intervenções que, ao nível dos equipamentos e da habitação social, ocorreram ou vão ocorrer à luz do PU em vigor e por se revelarem oportunas e necessárias no momento atual. Assim sendo, entende-se que, não se tratando da elaboração ou revisão do PU, não há necessidade, nem obrigatoriedade, de voltar a tratar determinadas matérias constantes da elaboração do PU.	1 - Face à proposta da CCDRLVT para inclusão de um enquadramento geográfico e administrativo ficou acordado que a CMFZ incluiria no relatório da alteração ao PU um capítulo inicial com um breve enquadramento. 2 - Quanto à EE do Plano, face à explicação da CCDRLVT, ficou acordado que se incluiria no relatório uma figura que ilustrasse as várias componentes que incluem a EE do PU (corredores associados ao domínio hídrico, espaços, áreas verdes do PU, etc...) ajudando a compreender a proveniência da EE representada na planta de zonamento.

ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação prévia da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação			Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023	
		Alterações introduzidas pela OM <sup>e</sup> /ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***		Justificação /esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023
Relatório de fundamentação (página 11 do parecer da CCDRLVT)						
5	Segundo o Relatório de fundamentação as propostas de uso e ocupação do solo têm suporte no Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano que prevê uma programação a 10 anos. O plano em vigor não estabelece o prazo para a sua execução, situação que se mantém na presente proposta de regulamento do Plano. Situação que tem de ser alterada, considerando-se que não está definido o quadro de programação temporal que acautele a execução das ações preconizadas no regulamento do Plano.	O artigo 43.º n.º 1 já está alterado na versão de regulamento enviada para conferência procedimental, incluindo o prazo de 10 anos que estava previsto no programa de execução do PU em vigor. Esclarecer em reunião de concertação se tal como foi formulado não é suficiente para estabelecer o prazo, sem prejuízo da revisão do programa de execução e financiamento.	Não adequado.	1 – O PUFZ estabelece um prazo para o programa de execução e plano de financiamento, mas não estabelece o período de horizonte temporal/vigência do Plano no articulado da proposta de Regulamento. 2 – Segundo o artigo 45.º do Regulamento do Plano, “a transformação do solo no presente Plano é realizada através da elaboração de planos de pormenor, delimitação de unidades de execução ou operações urbanísticas”. A CCDRLVT considera ainda que o PUFZ tem de estabelecer no Regulamento o prazo para início da elaboração dos PP para as UOPG propostas, o qual tem de estar articulado com o horizonte temporal (vigência) do PUFZ (não definido) e conjugado com o prazo que vier a ser definido para a sua elaboração. A articulação/ conformação de prazos tem de ser devidamente ponderada pela CM.	Tal como referido para a questão com ID 3, a CMFZ irá acrescentar o artigo 60º A fixando o prazo de vigência do plano e em articulação com esse prazo acautelar nos artigos 43º a 45º a programação temporal para o início dos instrumentos de execução UOPG devidamente articulado com o horizonte temporal (vigência) do PUFZ.	A CCDRLVT concordou com a abordagem proposta.
6	A abordagem técnica no âmbito da AA não é desenvolvida no Relatório nem suportada nos critérios do Anexo do RJAAPP, conforme indicado na COT 03/2011 – “Circular de Orientação Técnica sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a avaliação ambiental” da ex-DGOTDU (atual DGT).	A fundamentação da dispensa da AA consta do relatório de alteração (ponto 2.3.2.2) e dos termos de referência de acordo com o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho. Não considerando a CCDR suficiente e remetendo para a inclusão de um quadro, conforme questão com o ID 1 desta tabela foi mesmo incluído como anexo ao relatório de alteração.	Adequado.	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—

ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de GP	Alterações / justificações e apreciação previa da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação				Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023
		Alterações introduzidas pela CMª e/ou justificações da CMFZ	Apreciação previa às alterações **	Observações***	Justificação / esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023	
Planta de zonamento (página 13 do parecer da CCDRLVT)						
7	<i>Convém salientar que o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, no que se refere às categorias de solo urbano (artigo 25.º) prevê dentro da categoria de "Espaços de Uso Especial" como subcategorias "Espaços de Infraestruturas Estruturantes" e "Espaços Turísticos" em detrimento de "Espaços de Infraestruturas Viárias" e "Espaços de Turismo" como constava proposta de alteração da Planta de Zonamento do Plano.</i>	Alterado em conformidade	Adequado.	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—
8	<i>Na planta de zonamento (1:2000) consta informação referente à classificação e qualificação do uso do solo conforme decorre do disposto na Lei de Bases, do RJIGT (artigos 71.º a 74.º, 99.º, 100.º) e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, havendo a necessidade de ser revista/corrigida à luz das novas disposições legais.</i>	Esclarecer a que revisões correções se refere? É um comentário generalista ultrapassado pela resolução das questões identificadas e concertadas na presente tabela ou tem mais algum alcance? Esclarecer na reunião.	Não adequado.	Na planta de zonamento (1:2 000) poderá haver a necessidade de a CM procederá sua revisão/correção, decorrente do disposto na Lei de Bases, do RJIGT (artigos 71.º a 74.º, 99.º, 100.º) e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. A CM deve salvaguardar/acautelar este aspeto.	A CMFZ referiu que efetuou as correções/alteração necessárias para acautelar os regimes e artigos mencionados, não sendo necessárias outras alterações conforme esclarecimentos prestados nas questões objeto de concertação. A CMFZ referiu que não entendia que outras questões podem estar em causa. A CCDRLVT esclareceu que se referia ao próprio perímetro urbano que, a ser alterado, carecia de justificação ao reclassificar solo rústico para urbano em compatibilidade com a revisão do PDM na zona destinada ao novo cemitério. A CMFZ esclareceu que não pretende alterar a delimitação do perímetro urbano e que o que consta do PU nesta matéria está correto e é para manter. Informou que o perímetro urbano constante da revisão do PDM que não está em conformidade com os objetivos da CMFZ e que esse lapso será corrigido em sede de revisão do PDM cuja discussão pública está em curso.	Foi entendimento da CCDR-LVT que as questões que suscitou não ficaram esclarecidas pois estão dependantes da demonstração/evidência do cumprimento do disposto na Lei de Bases, do RJIGT (artigos 71.º a 74.º, 99.º, 100.º) e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.  O entendimento da CMFZ é que nada há a alterar no PUFZ no que respeita ao limite do perímetro urbano, por entender que estão cumpridas todas aquelas disposições legais.

ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação prévia da CODR no âmbito da 1ª reunião de concertação			Justificação / esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023	Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023
		Alterações introduzidas pela GMª e/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***		
Regulamento (página 13 do parecer da CCDRLVT)						
9	Não foi elaborado qualquer Relatório de fundamentação que identificasse e justificasse as disposições regulamentares a alterar, a aditar e a revogar referente à proposta de alteração de regulamento do PU.	A CMFZ não entende a necessidade de elaborar um relatório de fundamentação para a alteração do regulamento, nem de onde decorre essa exigência, uma vez que a matéria em causa está expressa no ponto 4.2 do relatório de alteração. Ainda assim completa o conteúdo desse ponto no sentido de o detalhar com identificação dos artigos a alterar, a aditar e a revogar referindo motivo da alteração.	Adequado.	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—
10	Há pequenos erros de sintaxe em duas ou três normas, que uma releitura permitirá detetar.	Feita revisão geral.	Parcialmente adequado.	O único reparo negativo diz respeito ao n.º 3 do art.º 3º da proposta de regulamento, norma para a qual não encontramos qualquer sentido, tratando-se, por isso, de uma norma de que o regulamento deve ser expurgado.	Apesar da correção efetuada ao n.º 3 do artigo 3º que resultou da interpretação do parecer da CCDRLVT em articulação com o artigo 60º, que se traduziu na seguinte proposta de redação, diz a CCDRLVT que o regulamento deve ser expurgado da mesma norma: “3 O PUFZ altera o PDM de Ferreira de Zêzere, nos termos do disposto no <b>Erro!</b> A origem da referência não foi encontrada. do presente Regulamento.” A CMFZ referiu que, por lapso, o pdf desformatou a referência ao artigo 60º, ainda assim, e atentos à redação, também alterada do artigo 60º, a CMFZ vai expurgar o regulamento dessa norma.	Situação ultrapassada com a correção a efetuar pela CMFZ.
11	A redação proposta para o art.º 22-A, carece de ser aprimorada, bastando para o efeito que dele conste que <u>“Nos espaços de infraestruturas viárias identificados na planta de zonamento do PUFZ não são permitidas intervenções que afetem as funções a que se destinam, nomeadamente, a circulação viária, pedonais e estacionamento, aplicando-se as disposições constantes do Capítulo V.”</u>	Alterado em conformidade	Adequado.	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—

ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação prévia da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação			Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023	
		Alterações introduzidas pela CM <sup>e</sup> /e/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***		Justificação /esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023
12	O articulado do Regulamento do Plano fixou um prazo de vigência de 10 anos, tendo em consideração, designadamente, a programação prevista e os prazos fixados nos compromissos urbanísticos existentes.	Certo, parece-nos que contribui para responder à questão com o ID 5 da presente tabela de concertação.	Não adequado.	Errata: No Parecer da CCDRLVT, onde se lê "O articulado do Regulamento do Plano fixou um prazo de vigência de 10 anos (...)", deve ler-se "O articulado do Regulamento do Plano não fixou um prazo de vigência (...)". No articulado do Regulamento do Plano não consta o prazo (horizonte temporal) de vigência do Plano, tendo em consideração, designadamente, a programação prevista e os prazos fixados nos compromissos urbanísticos existentes e válidos, situação que deve ser devidamente ponderada pela CM. Ter em consideração que o n.º 4 do artigo 43.º do Regulamento, refere que "Os espaços de usos especial de equipamentos são considerados reserva de solos (...) para essa finalidade, mantendo a qualificação durante o prazo de vigência do plano". Questiona-se qual é o prazo de vigência do Plano? O prazo de vigência do Plano não está mencionado no articulado do Regulamento, pelo que se questiona como se determina o prazo de vigência do Plano, para efeitos de aplicabilidade do disposto no n.º 4 do artigo 43.º do Regulamento do PU?	Os aspetos abordados pela CCDR ficam tratados conforme explicitado a propósito das questões 3 e 5, clarificando a aplicabilidade do n.º 4 do artigo 43.º.	Situação ultrapassada com a correção a efetuar pela CMFZ.
13	Constata-se a ausência de um "Relatório de Fundamentação de Alteração ao Regulamento" que importa ser colmatada pela CM.	Alterações efetuadas em conformidade com o referido a propósito da questão com o ID 9 da presente tabela de concertação.	Adequado	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—
14	Por razão de melhor leitura e aplicação da disciplina do PU, reforçado pela antiguidade/dinâmica da primeira publicação da 2014, será adequado que se proceda à republicação (conteúdo integral) do Regulamento.	A CMFZ concorda e irá proceder em conformidade	Adequado	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—



Rui Fernando  
 Patrícia Cabrita



ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação previa da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação			Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023	
		Alterações introduzidas pela CMª e/ou justificações da CMFZ	Apreciação previa às alterações **	Observações***		Justificação /esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023
<b>1.3. Regimes Jurídicos Específicos</b>						
<b>Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto – Critérios de classificação e qualificação do solo (página 14 a 16 do parecer da CCDRLVT)</b>						
15	<i>Quadro 3 do parecer da CCDR Mancha com ID 1 - Alvará de loteamento com uso definido. Nota (1) O Alvará de Loteamento mencionado não consta da listagem de compromissos urbanísticos (Anexo 6) constante do Relatório de Fundamentação. Situação que deverá ser coimada com a indicação do referido Alvará de Loteamento e o prazo de validade desse compromisso urbanístico.</i>	Onde se localiza a mancha com ID 1 no desenho "Anexo 2 - Ocupação (...) e Compromissos urbanísticos (...)" foi identificado o alvará e no quadro do capítulo 8. do relatório (ANEXO COM MATRIZ DE ANÁLISE) foi acrescentado n.º do alvará na coluna dos compromissos	Não adequado	Apesar de ter sido identificado no capítulo 8. Do relatório (ANEXO COM MATRIZ DE ANÁLISE), também se pretendia que constasse na listagem de compromissos urbanísticos (atual Anexo 7/anterior Anexo 6 - ANEXO COM LISTAGEM DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS) do relatório.	A CMFZ concorda e atualizará este quadro juntamente com a peça desenhada dos compromissos urbanísticos.	CMFZ enviará à CCDRLVT o quadro e a planta de compromissos urbanísticos atualizada em conjunto com a ata da reunião de concertação.
16	<i>Quadro 3 do parecer da CCDR. Mancha com ID 10 - Pedido de Informação Prévia com parecer favorável - Válido até 24/09/2022 (Proc. 07/28/2021). Nota (2) ... A validade do compromisso urbanístico expirou.</i>	Confirma-se que o compromisso urbanístico expirou e o requerente irá reiniciar o processo.	Adequado	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—
17	<i>Regista-se, assim, que no plano em vigor existem áreas que não se encontram edificadas/ ocupadas nem possuem qualquer compromisso urbanístico que tenha sido evidenciado no Relatório de Fundamentação (Manchas ID 2, 4, 5, 8, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23 e 24).</i>	Quanto a esta questão importa referir 3 aspetos para enquadramento desta análise e para a concertação com a CCDR, que a CMFZ considera fundamentais e de princípio, e que devem estar sempre presentes: 1 - O PU em vigor definiu um perímetro urbano que não é excessivo nem englobou áreas expectantes que sobredimensionassem a área urbana, antes 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 infraestruturação. A CMFZ nos últimos 8 anos, sob vigência deste plano, programou, trabalhou e implementou os seus investimentos e promoveu a	Parcialmente adequado	O PU em vigor é anterior à Lei de Bases que determinou novas regras relativas à classificação de solos, sendo aplicáveis aos procedimentos de alteração de planos territoriais de âmbito municipal. O artigo 199.º do RJIGT prevê um prazo para que os planos municipais incluam as regras de classificação e qualificação de solos. O artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, mencionam que os perímetros urbanos devem ser delimitados observando, cumulativamente, um conjunto de critérios, tal não foi demonstrado nem evidenciado na delimitação da proposta de perímetro urbano na proposta de Plano.	A CMFZ reforça que, quanto às áreas que não estão edificadas e não têm compromissos urbanísticos, o procedimento não é omissivo na demonstração do cumprimento dos referidos critérios. A opção de análise não foi feita através da elaboração de fichas, mas sim com o recurso a uma tabela onde estão sistematizados os dados e características de cada área, tabela essa apoiada em peças desenhadas onde consta a delimitação de todas as áreas, permitindo uma análise do contexto em que se inserem no aglomerado, a identificação do respetivo uso atual do solo, a sua relação com os equipamentos, arruamentos e as infraestruturas existentes. Como tal, a CMFZ não	Apesar dos esclarecimentos prestados pela CMFZ e do reforço de justificação a acrescentar ao relatório numa lógica de demonstração da coerência deste aglomerado como um todo que, por si só, cumpre os critérios do DR n.º 15/2015 e, ainda numa lógica de planeamento articulado com o plano de hierarquia superior onde a classificação do perímetro urbano da Vila já está justificado e consensualizado à luz do atual regime, a CCDRLVT entende que para as áreas não edificadas e sem compromissos urbanísticos, a
18	<i>A CM deve proceder à elaboração de Fichas individualizadas por mancha com a identificação dos processos urbanísticos referentes a edificações/urbanizações já existentes nas manchas ID 2, 4, 5, 8, 14, 15 e 17.</i>		Não adequado			

ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação prévia da CCER no âmbito da 1ª reunião de concertação			Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023	
		Alterações introduzidas pela CMª e/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***		Justificação / esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023
		<p>gestão deste território de forma equilibrada e correta, promovendo coesão e coerência desta área, pelo que estamos perante a análise de áreas de reduzida dimensão num espaço urbano estruturado no seu todo com coerência através do PU.</p> <p>2 - 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, 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. Ou seja, 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 (Manchas ID 2, 4, 5, 8, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23 e 24). Ora, 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 7º como se demonstra na Matriz de análise que consta do relatório de alteração ao PU. Analisar a classificação do solo à parcela, apesar da fraca expressão territorial, apenas para verificar se está total ou parcialmente edificada, induz numa análise que acaba por desvirtuar o contexto dessa área e da sua inserção no meio e vocação que a definem, o que é notório se a análise deixar de ser feita com esse detalhe à escala 1:2000</p>		<p>Entende a CCDRLVT que a CM deve demonstrar/ evidenciar o cumprimento do n.º 2 do artigo 82.º da Lei de Bases, do artigo 199.º do RJIGT e o artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, no âmbito do presente procedimento de alteração do PU, não obstante o perímetro urbano delimitado no procedimento referente à Revisão do PDM de Ferreira do Zézere.</p>	<p>encontra justificação para a exigência de fichas nem necessidade das mesmas uma vez que é percelvel a informação para cada área, voltando a reforçar o contexto e o reconhecimento da classificação como urbanas que as mesmas já adquiriram em processo de planeamento elaborado a montante segundo o mesmo enquadramento legal. Torna-se difícil entender a necessidade de demonstrar e justificar o que já está justificado, tendo sido tal reconhecimento da classificação a montante explanado neste procedimento e referenciado no relatório desta alteração ao PU. Como a própria CCDRLVT refere na sua apreciação a propósito da Questão 37 "...tanto o PUFZ como a revisão do PDM devem estar em conformidade, especificamente no que concerne classificação do solo como urbano ou como rústico".</p> <p>Ainda assim, a questão invocada pela CCDRLVT incide sobre 7 áreas onde na fotografia aérea e cartografia não vê edificação e para as quais não há compromissos urbanísticos. Na sua maioria correspondem a áreas inferiores a 3000 m<sup>2</sup> (exceção para as 4, 8 e 15), 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 totalidade são áreas em situação de calmatação 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</p>	<p>CMFZ deve elaborar fichas individualizadas e "demonstrar/ evidenciar o cumprimento do n.º 2 do artigo 82º da Lei de Bases, do artigo 199º do RJIGT e o artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto."</p> <p>Relativamente às manchas (ID 2, 4, 5, 8, 14, 15, 16 e 17), a CCDR LVT mantém e reforça que, independentemente do formato/estrutura a adotar pela CMFZ, têm de ser evidenciados elementos e análise que demonstrem o cumprimento dos requisitos legais.</p> <p>Nada mais havendo a acrescentar a CMFZ vai manter as áreas em causa com a classificação de solo urbano, considerando que a forma como foi efetuada a sua análise, as justificações já apresentadas no relatório e as que foram apresentadas em sede de concertação (e que serão acrescentados como reforço do relatório) são suficientes para demonstrar o cumprimento dos critérios de classificação e qualificação do solo.</p>

Reunião Fernando  
 André Maria  
 Patrícia Cabrita



ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação previa da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação			Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023
		Alterações introduzidas pela CMªe/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***	
		<p>e passamos para a escala do PDM como a seguir se enuncia.</p> <p>3 - Ter em atenção que a revisão do PDM, considerou que o perímetro urbano da vila se mantém justificando o nesse contexto, pelo que não nos parece pertinente, ao passarmos 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. Em síntese, considera a CMFZ que, sem prejuízo de poder haver um reforço de fundamentação ao nível relatório, e de alguma correção ou informação pontual a acrescentar à Matriz de análise, não há lugar à elaboração de fichas individualizadas por mancha, devendo os esforços de concertação incidir nas restantes matérias abordadas na presente tabela.</p>			<p>favorável das entidades da Comissão Consultiva, incluindo da CCDRLVT).                  Detalhando as referidas áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ID 2 (0,3 ha) e 5 (0,29 ha), partes das áreas de dois quarteirões que resultam do desenho urbano proposto no âmbito de um loteamento de 2005 (alvará 2/2005) apoiados em vias infraestruturadas, fundamentais para o remate e coerência do perímetro urbano numa zona repleta de equipamentos de utilização coletiva;</li> <li>• ID 4 (1,17 ha), é a maior das áreas referidas pela CCDRLVT e corresponde a uma faixa que define uma frente urbana sobre arruamento em construção já parcialmente infraestruturada, dando coerência ao remate do perímetro urbano da vila. Situa-se imediatamente a sul de zona repleta de equipamentos, onde irá surgir também um conjunto de habitação social no âmbito da ELH;</li> <li>• ID 8 (0,62 ha), área com configuração triangular, assumida como colmatação do tecido urbano, com construção em duas das faces e a terceira corresponde a arruamento existente infraestruturado;</li> <li>• ID 14 (0,29 ha), parcela de remate apoiada em arruamento existente infraestruturado que faz frente a edifício do lado oposto do arruamento;</li> <li>• ID 15 (0,47 ha), corresponde a uma parcela que se desenvolve sobre arruamento existente infraestruturado, fazendo o remate da entrada principal da Vila, a nascente;</li> </ul>

ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação prevista da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação			Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023
		Alterações introduzidas pela CM* e/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***	
				<p>Justificação / esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ID 17 (0,38 ha), parcela de remate onde que se desenvolve ao longo de um pequeno troço de arruamento existente e infraestruturado onde já existe uma construção.</li> </ul> <p>Por fim, reforça-se que no relatório consta a justificação para a classificação do solo e é inquestionável que a todas as áreas analisadas chegam as diversas infraestruturas urbanas, que são servidas por acesso viário, que estão sob o limiar de alcance e serviço de transportes coletivos e de equipamentos de utilização coletiva, situação que naturalmente é o retrato de um território urbano com as características de uma vila sede de um concelho interior, devidamente estruturada e cuja gestão urbanística tem sido efetuada à luz dos planos em vigor adequados às características do território abrangido. Como tal, não se considera que a melhor forma de analisar este território, se processe pela leitura de pequenas porções de forma isolada sem olhar ao papel e à dimensão de cada área analisada no contexto em que se insere incorrendo no risco de contrariar os princípios de aproveitamento de recursos e de coerência e coesão territorial que os próprios critérios invocados assumem como requisitos essenciais (otimização de acessos, infraestruturas, equipamentos, transportes...). Importa também, perceber que não sendo urbanas, as áreas em causa também não têm vocação como rústicas. Pelo facto destas áreas não estarem edificadas ou não terem compromisso urbanístico, não resulta que se possa afirmar não estarem cumpridos os</p>	

ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de OP	Alterações / justificações e apreciação prévia da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação				Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023
		Alterações introduzidas pela CMª e/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***	Justificação / esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023	
					critérios de classificação do solo como urbano. Planear não é o retrato da ocupação existente, assente no solo estar ou não estar total ou parcialmente urbanizado e/ou edificado. Planear é projetar o modelo que o município pretende instituir para o seu território, e neste caso assente no desenho e estruturação do espaço previamente planeado. Planear é "projetar" o futuro e não fazer um levantamento do existente, que apenas é relevante como ponto de partida para o planeamento, mas não a sua finalidade última. No caso deste PU toda a área do perímetro está perfeitamente planeada com base numa estrutura viária e programação da infraestruturacão que tem vindo a ser realizada, encontrando-se em curso diversas intervenções que estruturam este espaço urbano e cuja alteracão põe em causa a coerência de todos os investimentos que têm vindo a ser realizados pelo município durante a vigência do plano.	
19	Relativamente às manchas ID 21, 22, 23 e 24 poderão ter um enquadramento específico como "reserva de solo para equipamento" desde que regulada/disciplinada nos termos específicos do artigo 154.º do RJIGT.	Trata-se de 4 áreas que o PU em vigor já define como espaços para equipamentos e que o Município pretende manter neste processo de alteracão por considerar, efetivamente, como fundamentais enquanto reserva de solo para essa utilizacão. Assim sendo, sem haver alteracão à qualificacão proposta o regulamento é alterado em conformidade para assegurar o princípio estabelecido no artigo 154.º do RJIGT sempre que essa reserva de solo incida sobre terrenos de domínio privado. Acrescentado o n.º 4 ao artigo 43.º	Adequado	O n.º 4 do artigo 43.º do Regulamento, refere que "Os espaços de usos especial de equipamentos são considerados reserva de solos (...) para essa finalidade, mantendo a qualificacão durante o prazo de vigência do plano".  Questiona-se qual é o prazo de vigência do Plano? O prazo de vigência do Plano não está mencionado no articulado do Regulamento, pelo que se questiona como se determina o prazo de vigência do Plano, para efeitos de aplicabilidade do disposto no n.º 4 do artigo 43.º do Regulamento do PU?	Ultrapassado e esclarecido no âmbito das questões 3, 5 e 12 - Nada a dizer	—

ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação previa da CCDB no âmbito da 1ª reunião de concertação			Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023	
		Alterações introduzidas pela CMª e/ou justificações da CMFZ	Apreciação previa às alterações **	Observações***		Justificação / esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023
				A CM deverá declarar a caducidade da reserva de solo findo o prazo fixado para o efeito, aplicando o regime de uso do solo supletivamente aplicável (Espaços Habitacionais: A consolidar Tipo I).		
20	<i>A CM deve proceder à atualização dos compromissos urbanísticos já existentes na Planta de Ocupação do Solo e Compromissos Urbanísticos e na Listagem de Compromissos Urbanísticos (Anexo 6) constante do Relatório de Fundamentação.</i>	Tal como referido a propósito da questão ID 2, os dados que constam da informação enviada para conferência procedimental correspondem aos mais atualizados a essa data. Os compromissos serão atualizados até à data em que é deliberado o início da Discussão Pública.	Não adequado	Ver observações no ponto 2.	Ultrapassado e esclarecido no âmbito das questões 2 e 15	CMFZ enviará à CCDRLVT a planta e quadro de compromissos urbanísticos atualizada em conjunto com a ata da reunião de concertação.
<b>1.5. Regulamento Geral do Ruído</b>						
21	<i>(pág. 17) A classificação de zonas (prevista no artigo 6.º do RGR) está contemplada no artigo 13.º do Regulamento, na qual se encontram definidas as categorias de uso do solo associadas a zona mista, a zona sensível e a zona sem classificação. A sua delimitação consta do Anexo I do Regulamento. 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 (ver abaixo), para efetivar esta exigência.</i>	Embora a CMFZ não pretendesse alterar o conteúdo documental que assegura o conteúdo material na temática em causa, uma vez que o PU está em vigor e nesta matéria não tem havido constrangimentos à sua aplicação, concorda em proceder à alteração solicitada pela CCDB. 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. A opção pelo desdobramento deve-se a questões de leitura. As referências em regulamento são corrigidas em conformidade.	Adequado	Os elementos remetidos possuem uma planta denominada "Planta de Zonamento -Classificação Acústica e Zonas de Conflito"	Ultrapassado - Nada a dizer	—
22	<i>Relacionar a classificação de zonas com as propostas de ocupação, referenciando as principais fontes sonoras e variações dos níveis sonoros. A planta de classificação de zonas do PU em vigor, incluída no</i>	Corrigido em conformidade conforme questão com o ID 21 da presente tabela de concertação	Adequado	A classificação de zonas sensíveis e mistas consta da Planta de Zonamento. O Regulamento do PU (art.º 13.º), referente à "classificação acústica e regime específico", remete a delimitação para esta planta.	Ultrapassado - Nada a dizer	—


  
 Rui Fernando
   
 Patrícia Cabrita
   
 20
   


ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação previa da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação			Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023	
		Alterações introduzidas pela CMª e/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***		Justificação / esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023
	<i>Anexo I do Regulamento, não tem leitura [cf. SNIT], não permitindo a distinção das zonas sensíveis e mistas.</i>					
23	<i>A planta da classificação de zonas proposta não se encontra atualizada face à respetiva planta de zonamento, no que respeita aos limites do plano e à localização da zona afeta ao cemitério (polígono A).</i>	Corrigido em conformidade	Adequado	—	Ultrapassado - Nada a dizer	
24	<p><i>As alterações ao zonamento para atualização e adequação face às dinâmicas não foram acompanhadas da necessária revisão e atualização de delimitação de classificação de zonas, estando esta incoerente com o determinado no artigo 13.º do Regulamento. Destacam-se, a título de exemplo, as seguintes inconsistências verificadas na proposta:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polígono D - alteração de "Espaços verdes" para "Espaços de uso especial - espaço de equipamentos" (lar residencial), o qual, tratando-se de um equipamento social, deverá ser classificado como zona sensível, conforme definido pelo Regulamento;</li> <li>- Polígono F - alteração de "Espaços canais- rede viária" para "Espaços de uso especial - espaços de equipamentos", este classificável como zona mista, conforme definido pelo Regulamento.</li> </ul>	Corrigido em conformidade	Não adequado	<p>Na sequência do solicitado pela CCDRLVT, a CMFZ procedeu à alteração da delimitação das zonas sensíveis e mistas. Assim, a delimitação constante da presente versão da proposta, integrada agora na "Planta de Zonamento - Classificação Acústica e Zonas de Conflito", é distinta da delimitação da versão anterior (integrada em planta anexa ao Regulamento). Importa salientar que a regulamentação do artigo 13.º do Regulamento - "classificação acústica e regime específico" - não foi alterada.</p> <p>(1) Contudo, as alterações à delimitação da classificação de zonas não se encontram descritas e fundamentadas em paralelo com a descrição e fundamentação das alterações à classificação e qualificação do solo, pelo que não foi dado cumprimento ao solicitado pela CCDR LVT. (2) Acresce o facto de, aparentemente, a CMFZ ter aproveitado o procedimento de alteração do PUFZ para corrigir/adequar a classificação acústica de alguns polígonos ao respetivo uso, uma vez que algumas novas zonas sensíveis não decorrem</p>	<p><b>Os sublinhados cinzas e a numeração na coluna anterior são da responsabilidade da CMFZ para melhor esclarecimento das questões suscitadas.</b></p> <p><b>Relativamente às questões dos pontos (1) e (6):</b> A CMFZ referiu que ao contrário do que é referido, as alterações à classificação acústica, sobre as zonas que passam a classificar-se como sensíveis, estão descritas no relatório na página 8, mas a CMFZ irá detalhar um pouco mais justificando cada uma dessas alterações e tendo em consideração, com as devidas adaptações, a referidas "Diretrizes para a integração da componente acústica do ambiente nos processos de alteração de PDM para adaptação ao RJIGT" (CCDR LVT, março 2020)</p> <p><b>Relativamente à questão do ponto (2):</b> o polígono dos bombeiros classificado como zona sensível é lapso e será corrigido para zona mista, já os polígonos a sul da igreja correspondem a equipamentos social e cultural que já assim estavam qualificados no PU em vigor, mas por lapso não foram, na altura, classificados como zonas sensíveis, justificando essa alteração no atual procedimento. Será</p>	<p>Na sequência dos esclarecimentos prestados pela CMFZ quanto aos polígonos específicos mencionados em (2) e (4), a CCDR LVT esclareceu que a menção àqueles polígonos tinha sido efetuada a título de exemplo e que o parecer não se esgotava nos mesmos.</p> <p>A CCDR LVT referiu que a insuficiência dos elementos que constituíam e acompanhavam a proposta não permitia a tomada de posição sobre nenhuma situação em particular.</p> <p>A CCDR LVT esclareceu a CMFZ quanto às consequências do incumprimento do RGR para o licenciamento de usos sensíveis (cf. nº 6 do artigo 12.º do RGR) e reiterou a necessidade de coerência da classificação e qualificação do solo com a classificação de zonas e destas com os níveis sonoros, com vista à conformidade com o RGR. Neste sentido, a CCDR LVT</p>
25	<i>No que se refere ao solo urbanizável, a manutenção da classificação de zonas relativamente ao PU em vigor não é incoerente com as</i>	Corrigido em conformidade				

ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de OP	Alterações / justificações e apreciação previa da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação			Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023	
		Alterações introduzidas pela CMª/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***		Justificação / esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023
	<p><i>categorias e subcategorias de uso do solo da proposta.</i></p> <p><i>Contudo, estando a classificação de zonas dos "Espaços de uso especial – espaços de equipamentos" dependente do uso previsto em cada polígono, e prevendo-se para o polígono 12 uma clínica privada, a classificação do mesmo deverá ser revista, por corresponder a uma zona sensível (conforme definido no Regulamento).</i></p>			<p>de alterações à classificação e qualificação do solo (a título de exemplo, assinala-se o polígono associado aos Bombeiros e os polígonos localizados a sul da Igreja matriz), opções que também deveriam ter sido descritas e justificadas polígono a polígono.</p> <p>Face às lacunas do Relatório da proposta de alteração do PUFZ, não é possível emitir parecer fundamentado sobre a totalidade da proposta de delimitação da classificação de zonas apresentada.</p>	<p>acrescentada a referência em relatório a esta zona. Quanto às restantes áreas que foram objeto de alteração da classificação acústica serão reapreciadas face aos níveis de exigência de conforto acústico que se pretende alcançar e consoante a função e uso a CMFZ irá decidir se se justifica efetuar a alteração.</p> <p>De resto apenas se verificam pequenos acertos da classificação acústica para adequação cartográfica geral em virtude dos ajustes no zonamento para adequação à nova cartografia.</p> <p><u>Relativamente à questão do ponto (3):</u> a CMFZ, reconhece o lapso e irá corrigir a classificação acústica conforme a descrição constante do artigo 13º do regulamento.</p> <p><u>Relativamente à questão do ponto (4):</u> efetivamente, ao serem classificadas novas áreas como zonas sensíveis junto às principais artérias da vila levou à identificação de conflitos que anteriormente não estavam representados. Era entendimento da Câmara que os diversos espaços de usos especial – equipamentos, por defeito, teriam que ser classificados como zonas sensíveis e aos ser atualizada/detalhada a qualificação do solo teria essa consequência direta na classificação acústica.</p> <p><u>Relativamente à questão do ponto (5):</u> Embora seja um trabalho fora do âmbito do PU a CMFZ esclarece que irá dar início aos procedimentos para elaboração do Plano Municipal de Redução de Ruído para as zonas ocupadas (à data da publicação do RGR) em violação dos valores limite (cf. artigo 8.º e 9.º do RGR).</p>	<p>reiterou também a necessidade de coerência entre os diversos elementos que constituam e acompanhavam a proposta.</p> <p>A CMFZ vai proceder às retificações e complemento referidos para as questões abordadas e enviará à CCDRLVT em simultâneo com a ata da reunião de concertação.</p>
26	<p>Verificam-se ainda alterações à planta de zonamento que decorrem da nova classificação de zonas, tendo por base os critérios definidos no regulamento. Referem-se, a título de exemplo a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Eliminação/criação de "Espaços canais" com a consequente criação/eliminação de categorias classificáveis como zona mista/sensível, como nos polígonos 02 e 05;</i></li> <li>- <i>Alteração dos limites dos "Espaços verdes- espaços de proteção" e dos "Espaços habitacionais – espaços a consolidar" (classificáveis como zona mista, de acordo com o Regulamento) confinantes com o "Espaço de atividades económicas" (não classificável, de acordo com o Regulamento);</i></li> <li>- <i>Alteração da localização dos "Espaços verdes de enquadramento", parte dos quais não classificável como zona mista/sensível (de acordo com o Regulamento).</i></li> </ul> <p>Face ao exposto, a classificação de zonas deve ser integralmente</p>	<p>Questão semelhante às anteriores e ultrapassada em termos gráficos com as correções efetuadas de acordo com os pontos anteriores.</p> <p>Ao nível do relatório é integrada a referência às alterações efetuadas ao nível da classificação acústica e da sua conformidade com os valores limite de exposição acústica a ruído ambiente exterior.</p>	<p>(3) Não obstante o referido, verifica-se que a proposta de delimitação da classificação de zonas relativa aos "Espaços Verdes de Enquadramento" está em desconformidade com a regulamentação constante do artigo 13.º do Regulamento (e também com o RGR). Enquanto esta última estabelece que os "Espaços Verdes de Enquadramento" deverão ser classificados como zona mista, à exceção dos espaços correspondentes a rotundas ou a outras formas de separação do trânsito e dos destinados a enquadramento de espaços habitacionais localizados ao longo da Av. 13 de Junho / Rua Brigadeiro Lino Valente e ao longo da Rua Manuel António Dias Ferreira, a "Planta de Zonamento - Classificação Acústica e Zonas de Conflito" inclui todos os "Espaços Verdes de Enquadramento" em "zona não classificada".</p> <p>O Relatório da proposta é também omissivo quanto à avaliação da conformidade da proposta de</p>			



ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação prévia da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação			Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023	
		Alterações Introduzidas pela CM <sup>e</sup> /ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***		Justificação /esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023
	<p>revista e alterada, de forma a ficar coerente com o zonamento proposto, verificados os critérios definidos no artigo 13.º do Regulamento para a sua delimitação. O Relatório de Fundamentação deve elencar todas as alterações ao zonamento e a correspondente alteração (ou não) da classificação de zonas, demonstrando a conformidade com os valores limite de exposição a ruído ambiente exterior.</p> <p>Todas as alterações que impliquem requisitos de qualidade acústica mais exigentes (de "sem classificação" para "zona mista" ou de "zona mista" para "zona sensível") deverão ser fundamentadas do ponto de vista da conformidade com o RGR, assente em informação acústica atualizada. A análise e a fundamentação da reponderação da classificação de zonas, face às alterações à classificação/ qualificação do solo, deverá ser efetuada por polígono, devendo respeitar as "Diretrizes para a integração da componente acústica do ambiente nos processos de alteração da PDM para adaptação ao RJGT" (CCDR LVT, março 2020).</p>			<p>alteração do PUFZ com o RGR, especialmente no que se refere a alterações que implicaram requisitos de qualidade acústica mais restritivos, pelo que não deu cumprimento ao solicitado pela CCDR LVT. (4) Não obstante, verifica-se, pelos conflitos acústicos constantes da "Planta de Zonamento - Classificação Acústica e Zonas de Conflito", que a alteração do PU dá origem a novos conflitos acústicos sem que a CMFZ tenha integrado no mesmo as medidas de redução sonora necessárias à conformidade dos níveis sonoros com os respetivos valores limite (cf. artigo 6.º do RGR). A título de exemplo, assinalam-se a novas zonas sensíveis correspondentes aos polígonos 12 (clínica de saúde) e 22, ambas com uma elevada percentagem de área em incumprimento do RGR.</p> <p>(5) Salienta-se que a CM Ferreira do Zézere já se encontra obrigada à elaboração de Plano Municipal de Redução de Ruído para as zonas ocupadas (à data da publicação do RGR) em violação dos valores limite (cf. artigo 8.º e 9.º do RGR), cujo prazo já expirou em 2009. O licenciamento ou a autorização de novos edifícios habitacionais, bem como de novas escolas, de hospitais ou similares e de espaços de lazer (situações onde se inclui, nomeadamente, a clínica de saúde) é interdita enquanto se verifique violação dos valores limite (cf. nº 6 do artigo 12.º). Quaisquer medidas de redução sonora necessárias à conformidade do PUFZ com o RGR</p>		



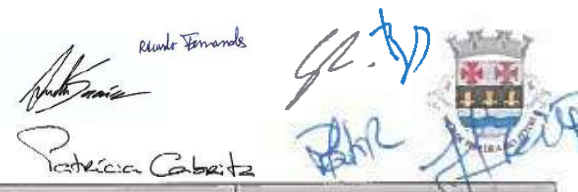

Rute Fernandes



Patrícia Cabrita



ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação previa da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação				Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023
		Alterações introduzidas pela CMªe/ou justificações da CMFZ	Apreciação previa às alterações **	Observações***	Justificação /esclarecimentos apresentados pela CMFZ, na reunião de concertação de 22/03/2023	
				<p>deverão ser integradas no plano e a sua eficácia demonstrada no estudo acústico.</p> <p>Face ao exposto, reitera-se a necessidade assegurar a coerência da classificação de zonas entre os diversos elementos do plano (Regulamento e "Planta de Zonamento - Classificação Acústica e Zonas de Conflito"), garantindo que a alteração proposta ao PU não implicará um agravamento dos níveis sonoros das zonas ocupadas nem novos conflitos acústicos decorrentes das alterações à classificação/qualificação do solo.</p> <p>(B) A proposta de alteração à delimitação da classificação de zonas do PUFZ deverá incluir relatório de fundamentação, a elaborar em conformidade com as "Diretrizes para a integração da componente acústica do ambiente nos processos de alteração de PDM para adaptação ao RJIGT" (CCDR LVT, março 2020) e acompanhado de estudo acústico atualizado.</p>		
27	A redação da alínea a) do artigo 13.º não é clara, devendo ser ratificada para: As zonas sensíveis correspondem aos espaços de equipamentos escolares, sociais, de saúde, 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.	Corrigido em conformidade	Adequado	A classificação de zonas sensíveis e mistas consta da Planta de Zonamento. O Regulamento do PU (art.º 13.º), referente à "classificação acústica e regime específico", remete a delimitação para esta planta.	Ultrapassado - Nada a dizer	


  
 Ruy de Fomando
   
 Patrícia Cabrita
   


ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação previa da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação			Justificação / esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023	Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023
		Alterações introduzidas pela CMªe/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***		
<b>1.6. Outros domínios/Sectoriais</b>						
<b>Regime Geral de Gestão de Resíduos</b>						
28	<i>Artigo 34º Infraestruturas urbanas A redação do a alinea e) do n.º 3, que se transcreve "Os sistemas de remoção de resíduos sólidos urbanos têm que se efetuar de forma eficiente ao nível da capacidade, localização e acessos aos equipamentos e pontos de recolha." Não se afigura muito claro quais os objetivos subjacentes a esta condição, o que importa clarificar;</i>	Corrigida a numeração das alíneas que se encontrava desformatada, pelo que se deve entender alínea c) e não e). Esta norma já consta do PU em vigor e não se entende qual a necessidade de clarificação? Ainda assim, propõe-se a seguinte redação: " c) Os sistemas de resíduos sólidos urbanos devem ser geridos de forma eficiente em termos de capacidade e da localização dos equipamentos de deposição, tanto indiferenciada como seletiva, e de acesso aos mesmos."	Adequado	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—
29	<i>Artigo 36º Acessos e vias de serviço - A redação da alinea b) do nº 2, que se transcreve "Permitir a circulação de veículos de proteção civil, bombeiros e recolha de lixo "deverá ser alterada para recolha de resíduos urbanos, conforme léxico atual.</i>	Corrigido em conformidade	Adequado	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—
30	<i>Artigo 42º Regime A redação do nº 8 que se transcreve "Nos edifícios existentes a manter, as obras permitidas nos números anteriores, não podem agravar a situação existente do ponto de vista ambiental e de tráfego, sendo proibida a alteração de uso para: a) Indústria; b) Agropecuária; c) Estufas e abrigos; d) Depósitos de sucata, resíduos sólidos e produtos explosivos; e) Estruturas precárias de qualquer natureza." Considera-se que na alínea d) deverá ser retificada para Operadores de Gestão de</i>	Os operadores de gestão de resíduos não absorvem a atividade relacionada com produtos explosivos pelo que a alteração proposta não é adequada. De referir que introduzir "operadores" não está em linha com a abordagem em matéria de usos porque as alíneas referem-se a utilizações e a palavra operadores não se adequa, quando muito seria "instalações" de gestão de resíduos (porém tal como consta do atual regulamento também contempla armazenagem), o que obrigaria a criar uma alínea própria para os produtos explosivos. Propõe-se a seguinte redação: " d) <i>Armazenagem de qualquer tipo de resíduos e de produtos explosivos."</i>	Não adequado	Aceita-se a argumentação de que a menção a operadores de gestão de resíduos não está em linha com os usos indicados nas alíneas anteriores. Contudo, não concordamos com a alteração proposta de, apenas, "Armazenagem de qualquer tipo de resíduos", atentos ao disposto nas definições do RGGR (Anexo I do DL 102- D/2020), considerando que a mais ajustada seria "instalações de gestão de resíduos".	A CMFZ vai alterar em conformidade	Situação ultrapassada com a correção a efetuar pela CMFZ

ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação prévia da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação				Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023
		Alterações introduzidas pela CMªe/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***	Justificação /esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023	
	Resíduos, alertando-se, no entanto, que o licenciamento dos produtos explosivos é titulado pelo MAI.					
<b>2. Compatibilidade/ Conformidade com os Instrumentos de Gestão do Território</b>						
<b>2.2. Planos Municipais de Ordenamento do Território</b>						
Diz a CCDRLVT que: "Face ao exposto, considera-se que a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere deve articular as propostas em curso, compatibilizando, globalmente, a Planta de zonamento da alteração do PUVFZ com a proposta de Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do Solo da revisão do PDM, em elaboração, salientando-se":						
31	<p><u>A Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo da revisão do PDM deverá ser corrigida de modo a integrar a alteração da localização da área para o novo cemitério, tal como apresentada na Planta de Zonamento da proposta de alteração do PUVFZ, nomeadamente a reificação do perímetro urbano e respetiva qualificação do Solo Rústico nas anterior e atual localizações;</u></p>	A CMFZ está atenta a esta necessidade, mas em virtude da fase adiantada do processo de revisão, só será oportuno efetuar essa alteração na sequência da Discussão Pública do PDM ou por consequência da entrada em vigor da alteração do PU. Embora muito oportuna, esta ponderação, é uma matéria que extravasa o procedimento de alteração do PU.	Não adequado	É uma matéria que implica que haja articulação entre os dois IGT, por forma a assegurar a conformidade/compatibilidade da revisão do PDM com alteração do PUVFZ, dado que nos termos do n.º 1 do artigo 98.º do RJIGT, os planos de urbanização desenvolvem e concretizam os planos diretores municipais e estruturam a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais. 1- Na página 29 do relatório de fundamentação é referido e passa-se a transcrever: "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 4 e 5: 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 reserva de solo para equipamentos, sujeitas a regulamentação específica no contexto da execução e programação do PU." Questiona-se a que regulamentação	Relativamente à questão colocada na <b>ponto 1</b> , a CMFZ esclareceu que a regulamentação referida é a que consta do n.º 4 do artigo 43º, ou seja, a seguinte: <i>"4 Os espaços de usos especial de equipamentos, que não correspondem a solos integrados no património municipal, são considerados reserva de solos para essa finalidade, mantendo a qualificação durante o prazo de vigência do plano, findo o qual, sem que tenham sido executados os equipamentos ou os terrenos adquiridos pelo município, caduca a afetação a esse uso, passando e aplicar-se a disposições relativas aos Espaços a consolidar tipo I."</i>	Após esclarecida a questão da regulamentação citada, a CCDRLVT insistiu na necessidade de articulação entre a alteração ao PUVFZ e revisão do PDM.  Sobre esta matéria, e não obstante o facto de a CMFZ ter informado que o perímetro urbano constante da revisão do PDM não está em conformidade com os objetivos da CMFZ, e que essa questão será corrigida em sede de discussão pública da revisão desse IGT, a CCDR reiterou que a manutenção da atual proposta de classificação de "solo urbano – espaço central" na anterior área preconizada para o cemitério carece de fundamentação nos termos do RJIGT. Ainda neste âmbito, e na perspetiva da alteração da classificação do solo de "urbano" para "rústico" (na revisão do PDM), a CMFZ informou que para esse local existe uma pretensão ("parque de lazer"), cuja concretização em "solo rústico" não colide com o modelo territorial aprovado.
32	<p><u>Atendendo às funções associadas a Solo Urbano: Espaços Centrais, deverá ser ponderada a integração na Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo da revisão do PDM, da totalidade dos Espaços de Uso Especial – Espaços de Equipamentos e de Espaços de uso especial – Espaços de Turismo identificados na Planta de Zonamento da proposta de alteração do PUVFZ;</u></p>	Não implica alterações ao procedimento do PU em análise sendo remetido para o processo da revisão do PDM em conformidade com o referido no ponto anterior da presente tabela.	Não adequado		No que respeita ao <b>ponto 2</b> as figuras a CMFZ vai completar a respetiva legenda.	
33	<p><u>Na Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo da revisão do PDM deverá ser feita a afinação dos limites dos Espaços de Uso Especial – Equipamentos, nomeadamente nas áreas envolventes ao Campo Eng.º Lopo Carvalho e a</u></p>		Não adequado			


 Rui Fernando  
 Patrícia Cabrita  


ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação prévia da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação				Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023
		Alterações introduzidas pela CMªe/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***	Justificação /esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023	
		urbanizável e tem presentemente em construção uma clínica médica. Quanto a 4 polígonos qualificados como de equipamentos que não estão ainda edificados, já constam do PU em vigor e constituem áreas que o município considera estratégicas para a melhor estruturação da área em que se inserem. Entendendo-se a questão colocada pela CCDR em articulação com o artigo 154.º do RJIGT, e considerando os espaços de equipamentos ainda não ocupados localizados em domínio privado, a regulamentação foi adequada em conformidade.				
39	<i>Em simultâneo com essa ponderação/afirmação detalhada sobre a classificação do solo, tem de se repetir/aprofundar o exercício de recondução às categorias e subcategorias previstas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19/8 para o solo rústico (artigo 17.º) e solo urbano (artigo 25.º).</i>	Sendo uma observação generalista em jeito de síntese, a CMFZ entende que as diversas questões constantes do parecer com as alterações efetuadas em conformidade e justificações apresentadas na presente tabela objeto de concertação dão resposta aos requisitos necessários.	Parcialmente adequado.	Ver todos os pontos anteriores, não adequados ou parcialmente adequados.	Questão tratada em todas as outras questões no que respeita à classificação e qualificação do solo, portanto não implica qualquer especificação ou esclarecimento adicional, estando explícitos os esclarecimentos e posições das duas entidades no contexto das questões 17, 18 e 37. No entanto, reforça-se que, no âmbito da alteração para adequação do PU ao RJIGT, não há lugar à reclassificação do solo, nem para urbano nem para rústico face ao PU em vigor.	CMFZ vai manter a classificação como urbana das áreas analisadas e mencionadas no âmbito das questões 17 e 18, reforçando para o efeito a justificação que enquadra essa análise.
40	<i>Tem de ser articulada e compatibilizada a presente proposta, traduzida na Planta de Zonamento e no Regulamento, com a proposta de revisão do PDM que se encontra em fase de concertação com as entidades.</i>	Matéria abordada e concertada nos pontos anteriores da presente tabela	Não adequado.	Ver todos os pontos anteriores, não adequados ou parcialmente adequados.	Respondido nas questões 31 a 35	Situação esclarecida e ultrapassada
41	<i>Tem de ser apresentado um programa de execução e financeiro novo/atualizado, tendo em conta o tempo decorrido desde a elaboração/publicação do PU em vigor e as evidentes</i>	Matéria abordada no ponto com ID 3	Parcialmente adequado.	Ver observações e justificações no ponto 3.		A CCDRLVT concordou com a abordagem proposta.

ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de GP	Alterações / justificações e apreciação previa da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação			Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023
		Alterações introduzidas pela CMª e/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***	
	<i>alterações de enquadramento legal e material/factual para o uso e transformação do solo.</i>				
42	<i>- O articulado do Regulamento deve ser revisto, considerando os aspetos técnico/jurídicos vertidos na apreciação.</i>	Certo, corrigido em conformidade	Parcialmente adequado.	Ver observações e justificações nos pontos 31 a 35.	Situação esclarecida e ultrapassada
43	<i>- As medidas necessárias à conformidade acústica da área de intervenção deverão ser definidas e delimitadas no presente procedimento de alteração do Plano, designadamente no Regulamento e na Planta de Zonamento da proposta, devendo a eficácia das mesmas do ponto de vista da conformidade com o RGR, devendo ser essente em informação acústica atualizada.</i>	Certo, corrigido em conformidade	Parcialmente adequado.	Ver observações e justificações nos pontos 16 a 24.	A CMFZ vai proceder às retificações e alterações acordadas em conformidade com as questões 16 a 24



Exmo. Senhor Presidente da  
Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional de Lisboa e  
Vale do Tejo  
Rua Alexandre Herculano, N.º 37  
1250-009 LISBOA

	Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
Enviado digitalmente			Of.º nº 2677	09/05/2023

**Assunto:** Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere – envio de proposta de ata da reunião de concertação realizada em 22/03/2023

Na sequência da reunião de concertação realizada em 22/03/2023, junto envio a V. Ex<sup>ª</sup>:

- Proposta de ata dessa reunião, em PDF e formato editável, incluindo tabela anexa à mesma, para validação pela CCDR-LVT;
- Adenda ao Relatório da proposta de Alteração ao Plano de Urbanização, referente às questões do ruído e à atualização da planta de compromissos;
- Planta de Zonamento – Classificação acústica e zonas de conflito;
- Planta de ocupação do solo sobre as áreas analisadas, compromissos urbanísticos e alterações de qualificação.

Agradeço que eventuais alterações a esse documento sejam comunicadas a esta Autarquia, com a urgência possível.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

Bruno Gomes



Designação do Plano: **Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere**

Concelho: **Ferreira do Zêzere**

Data de reunião de acompanhamento: -

Data do parecer à proposta preliminar: -

Data da Conferência Procedimental (CP): **03/11/2022**

Sentido do Parecer da CCDR LVT: **Favorável Condicionado**

Sentido do parecer global da CP: **A proposta de plano não reúne condições para prosseguir para discussão pública**

Data da Reunião de Concertação: **22/03/2023**

Apreciação global da Concertação (1º Momento): - **O Plano não está em condições de ser colocado a discussão pública. A CM não respondeu adequadamente às questões colocadas pela CCDR no âmbito do ruído e do enquadramento legal para a classificação de algumas machas do território como solo urbano.**

**Apreciação global da Concertação (2º Momento): Parcialmente adequado - CM de Ferreira do Zêzere deverá atender aos fundamentos da apreciação nos domínios/matérias e regimes legais em que a abordagem/proposta ainda não se mostra adequada e garantir que os mesmos são revistos na versão a submeter a discussão pública.**

**Documentos de base** – Tabela de concertação anexa à ata da reunião de 22/03/2023 com as alterações introduzidas pela CCDRLVT (realçado a amarelo) e apreciação sobre os novos elementos/peças remetidos pela CM (“Adenda RGR e Compromissos” de abril/2023).

**Nota:** Porque estamos em fase de Concertação, posterior à fase de acompanhamento e emissão de parecer, a CCDR não analisa toda a documentação do plano disponibilizada na PCGT, cingindo-se às questões mais relevantes que fundamentaram o seu parecer favorável condicionado.

Compete à CM assegurar a conformidade e a concordância entre as várias peças do plano, atentas as alterações introduzidas na proposta anterior, bem como garantir a conformidade legal e regulamentar.

**TABELA/ MATRIZ DE VERIFICAÇÃO ANEXA À ATA DA REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO COM A CCDRLVT REALIZADA A 22/03/2023**

ID	Lacunas / lapsos desconformidades apontados no parecer da CCDRLVT em sede de CP	Alterações / justificações e apreciação prévia da CCDR no âmbito da 1ª reunião de concertação				Resultado da reunião de concertação realizada a 22/03/2023	Apreciação da CCDR no âmbito da 2ª reunião de concertação	
		Alterações introduzidas pela CM* e/ou justificações da CMFZ	Apreciação prévia às alterações **	Observações***	Justificação /esclarecimentos apresentados pela CMFZ na reunião de concertação de 22/03/2023		Apreciação	Observações
<b>1. Cumprimento das Normas Legais e Regulamentares</b>								
1.1. Avaliação Ambiental								
1	<i>(Página 9 do parecer da CCDRLVT) Neste sentido, a CM deve sintetizar num quadro (cf. indicado na COT 03/2011 – “Circular de Orientação Técnica sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a avaliação ambiental” da ex-DGOTDU) para cada um dos critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente (cf. Anexo do RJAAPP) a respetiva fundamentação,</i>	Embora conste dos termos de referência e do relatório de alteração a fundamentação para a não sujeição do procedimento a E de acordo com o Decreto-Lei.º 232/2007, de 15 de junho, a CMFZ anexa o referido quadro. Passa a ser o ponto 6 do relatório de alteração.	Adequado	Foi anexado o referido quadro.	Ultrapassado - Nada a dizer	–		

	<i>de acordo com as características da proposta de alteração.</i>							
1.2. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT)								
Conteúdo documental (página 11 do parecer da CCDRLVT)								
2	<i>A CM deve apresentar uma Planta da situação existente e um Relatório referente aos compromissos urbanísticos eficazes com a indicação da sua validade, enquanto elementos complementares que devem acompanhar o Plano.</i>	Consta do relatório de alteração a tabela com a informação relativa a todos os compromissos urbanísticos e constitui anexo ao relatório uma peça desenhada onde esses compromissos estão cartografados e onde consta, também, o uso atual do solo nas áreas objeto de análise sendo que as restantes são inequivocamente o tecido consolidado e artificializado da Vila. Os dados que constam da informação enviada para conferência procedimental correspondem aos mais atualizados nessa data. Não se trata de um processo de elaboração ou revisão do plano pelo que se considera que a informação apresentada é a	Não adequado.	1 - O PU em apreço não é acompanhado de Planta da situação existente, com a ocupação do solo à data da deliberação que determina a elaboração do Plano, nos termos na alínea b) do n.º 3 do art.º 100.º do RJIGT. 2 - A CCDRLVT entende que a CMFZ deve atualizar os compromissos urbanísticos eficazes com a indicação da sua validade na área do Plano antes de finalizar a concertação, nos termos na alínea c) do n.º 3 do art.º 100.º do RJIGT.	Em relação à Planta da Situação Existente, o procedimento em curso corresponde a uma alteração de âmbito restrito que, globalmente, se destina a cumprir a imposição legal de adequação ao RJIGT que, por sua vez, obriga à adaptação a uma nova base cartográfica, não se tratando da revisão do PU. Nesse sentido o procedimento de alteração integra a caracterização da situação existente nas áreas que foram objeto de análise e fundamentação no âmbito da classificação e qualificação do solo (usos do solo). Acresce que as peças gráficas anexas ao relatório que servem de suporte à análise caracterizam a situação existente para toda a área do PU no que respeita aos compromissos urbanísticos válidos, às infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva. As áreas restantes mantêm-se estabilizadas enquanto áreas, na generalidade, artificializadas	CMFZ vai enviar à CCDRLVT a planta e o quadro de compromissos urbanísticos atualizada em conjunto com a ata da reunião de concertação	<b>Parcialmente adequado.</b>	O Quadro tem de contemplar todos os compromissos urbanísticos válidos e eficazes, em concordância com respetiva Planta, independentemente de serem anteriores ou posteriores à publicação do PU

		<p>suficiente e adequada para a fundamentação e análise face às características deste território e ao âmbito deste procedimento de alteração. A CMFZ está consciente que tem que atualizar os compromissos até à data da discussão pública e irá fazê-lo no imediato após finalizar a concertação.</p>			<p>e infraestruturadas, razão pela qual a justificação para a classificação como solo urbano incide, em concreto, sobre as áreas às quais o PU em vigor atribuiu a classificação operativa de espaços urbanizáveis. As áreas estabilizadas e que não são objeto de alteração já estão devidamente caracterizadas no PU em vigor. Quanto à atualização dos compromissos urbanísticos é um trabalho que está em curso.</p>			
3	<p><i>A CM não procedeu à revisão/atualização do Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano (incluído no Relatório), resultante do presente procedimento de alteração do plano em vigor.</i></p>	<p>A CMFZ entendeu inicialmente não ser necessário efetuar uma revisão do documento, incluindo no relatório da alteração uma breve monitorização do documento que ainda se mantinha em vigor por mais 3 anos, considerando que o mesmo só seria revisto no término do seu prazo. No entanto, em resposta ao parecer da CCDR procedeu a uma revisão genérica do documento, mas mantendo a seu horizonte inicial porque considera que se encontra em implementação. A presente resposta/clarificação também responde ao ponto com ID 41 desta tabela.</p>	<p>Parcialmente adequado.</p>	<p>1 – A CCDRLVT entende que na CMFZ deve aproveitar a presente dinâmica de alteração do PUFZ para proceder à revisão/atualização do Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano considerando o período de vigência do Plano, o qual deverá ser definido no articulado do Regulamento do Plano. A articulação/ conformação de prazos tem de ser devidamente ponderada pela CM.</p>	<p>Entendendo a questão da CCDRLVT, no sentido de a clarificar será aditado ao regulamento o Artigo 60º A – Vigência, estabelecendo o prazo do plano propriamente dito com a seguinte redação: <i>“O plano PUVFZ tem um prazo de vigência de x anos, findo o qual deve iniciar-se a sua revisão, sem prejuízo dessa revisão, ou qualquer alteração que se justifique, seja previamente efetuada, na sequência da monitorização e avaliação do Plano ou na sequência da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes, suscetíveis de determinar alterações ao modelo territorial definido.”</i> Em matéria de Programa de execução a CMFZ pretende estender até ao final do prazo do plano que irá fixar a possibilidade de concretizar as ações previstas que pretende manter uma vez que já retirou as que deixaram de ter interesse e introduziu as novas. De igual modo irá estipular dentro desse prazo a</p>	<p>A CCDRLVT concordou com a abordagem proposta.</p>		

					programação para o início dos instrumentos associados à elaboração das UOPG.			
Conteúdo material (página 11 do parecer da CCDRLVT)								
4	<i>Ora, tratando-se de um Plano de Urbanização, a CM deve proceder ao aprofundamento da caracterização da área de intervenção, nos termos da alínea a) do artigo 99.º do RJIGT.</i>	A necessidade de aprofundamento da caracterização é previamente analisada em função do âmbito e alcance da alteração que está subjacente ao procedimento. <sup>1</sup> CMFZ não entende o alcance desta observação na medida em que se trata de uma alteração de âmbito muito restrito para, quase exclusivamente, dar cumprimento à adequação da classificação e qualificação do solo ao RJIGT, não alterando qualquer objetivo ou opção estratégica do Plano que tem servido perfeitamente a gestão urbanística da Vila e cujas opções não são postas em causa pela revisão do PDM. <sup>2</sup> Innda assim, e para melhor contextualização da alteração, no relatório da alteração disponibilizado para conferência procedimental, foram abordados os dados demográficos atualizados, os níveis de serviço deste território e retratados os compromissos urbanísticos e o uso atual do solo nas	Parcialmente adequado.	1 - No Relatório não foi efetuada o enquadramento geográfico e administrativamente da área de intervenção do PU a nível regional e concelhio. 2 - Não existe no Relatório uma caracterização da Estrutura Ecológica do Plano nem a representação cartográfica do conjunto de áreas que a integram, em conformidade com o artigo 41.º do Regulamento do Plano.	A CMFZ referiu que as matérias em causa estão tratadas no conteúdo material do Plano de Urbanização. Em matéria de enquadramento nada há de relevante que possa influenciar o âmbito do procedimento que se está a desenvolver. No caso da estrutura ecológica apenas se procedeu a ligeiros ajustes de adaptação cartográfica da proposta, estando os mesmos identificados e justificados no relatório de alteração. A estrutura ecológica está representada na Planta de Zonamento, identificando-se claramente as áreas que a integram. O procedimento em curso corresponde a uma alteração de âmbito restrito que, globalmente, se destina a cumprir a imposição legal de adequação ao RJIGT que, por sua vez, obriga à adaptação a uma nova base cartográfica, não se tratando da revisão do PU. A CMFZ apenas aproveitou o procedimento de alteração para corrigir alguns lapsos detetados ao longo do período de vigência do plano, adequando o zonamento a algumas intervenções que, ao nível dos equipamentos e da habitação social, ocorreram ou vão ocorrer à luz do PU em vigor e por se revelarem oportunas e necessárias no momento atual. Assim sendo, entende-se que, não se tratando da elaboração ou revisão do	1 - Face à proposta da CCDRLVT para inclusão de um enquadramento geográfico e administrativo ficou acordado que a CMFZ incluiria no relatório da alteração ao PU um capítulo inicial com um breve enquadramento. 2 - Quanto à EE do Plano, face à explicação da CCDRLVT, ficou acordado que se incluiria no relatório uma figura que ilustrasse as várias componentes que incluem a EE do PU (corredores associados ao domínio hídrico, espaços, áreas verdes do PU, etc...) ajudando a compreender a proveniência da EE representada na planta de zonamento.	Não adequado.	Não foram apresentados novos elementos

		<p>áreas objeto de análise. É cresce que a invocada alínea a) do artigo 99º visa matérias que não sofreram qualquer alteração e estão estabilizadas na caracterização que consta do PU em vigor não tendo merecido qualquer reparo pela entidade que as tutela.</p>			<p>PU, não há necessidade, nem obrigatoriedade, de voltar a tratar determinadas matérias constantes da elaboração do PU.</p>			
<p>Relatório de fundamentação (página 11 do parecer da CCDRLVT)</p>								
5	<p><i>Segundo o Relatório de fundamentação as propostas de uso e ocupação do solo têm suporte no Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano que prevê uma programação a 10 anos. O plano em vigor não estabelece o prazo para a sua execução, situação que se mantém na presente proposta de regulamento do Plano. Situação que tem de ser alterada, considerando-se que não está definido o quadro de programação temporal que acautele a execução das ações preconizadas no regulamento do Plano.</i></p>	<p>O artigo 43.º n.º 1 já está alterado na versão de regulamento enviada para conferência procedimental, incluindo o prazo de 10 anos que estava previsto no programa de execução do PU em vigor. Esclarecer em reunião de concertação se tal como foi formulado não é suficiente para estabelecer o prazo, sem prejuízo da revisão do programa de execução e financiamento.</p>	<p>Não adequado.</p>	<p>1 – O PUFZ estabelece um prazo para o programa de execução e plano de financiamento, mas não estabelece o período de horizonte temporal/vigência do Plano no articulado da proposta de Regulamento. 2 – Segundo o artigo 45.º do Regulamento do Plano, “a transformação do solo no presente Plano é realizada através da elaboração de planos de pormenor, delimitação de unidades de execução ou operações urbanísticas”. A CDDRLVT considera ainda que o PUFZ tem de estabelecer no Regulamento o prazo para início da elaboração dos PP para as UOPG propostas, o qual tem de estar articulado com o horizonte temporal (vigência) do PUFZ (não definido) e conjugado com o prazo que vier a ser definido para a sua elaboração.</p>	<p>Tal como referido para a questão com ID 3, a CMFZ irá acrescentar o artigo 60º A fixando o prazo de vigência do plano e em articulação com esse prazo acautelar nos artigos 43º a 45º a programação temporal para o início dos instrumentos de execução UOPG devidamente articulado com o horizonte temporal (vigência) do PUFZ.</p>	<p>A CCDRLVT concordou com a abordagem proposta.</p>		

				A articulação/ conformação de prazos tem de ser devidamente ponderada pela CM.				
6	<i>A abordagem técnica no âmbito da AA não é desenvolvida no Relatório nem suportada nos critérios do Anexo do RJAAPP, conforme indicado na COT 03/2011 – “Circular de Orientação Técnica sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a avaliação ambiental” da ex-DGOTDU (atual DGT).</i>	A fundamentação da dispensa da AA consta do relatório de alteração (ponto 2.3.2.2) e dos termos de referência de acordo com o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho. Não considerando a CCDR suficiente e remetendo para a inclusão de um quadro, conforme questão com o ID 1 desta tabela foio mesmo incluído como anexo ao relatório de alteração.	Adequado.	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—		
Planta de zonamento (página 13 do parecer da CCDRLVT)								
7	<i>Convém salientar que o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, no que se refere às categorias de solo urbano (artigo 25.º) prevê dentro da categoria de “Espaços de Uso Especial” como subcategorias “Espaços de Infraestruturas Estruturantes” e “Espaços Turísticos” em detrimento de “Espaços de Infraestruturas Viárias” e “Espaços de Turismo” como constana proposta de alteração da Planta de Zonamento do Plano.</i>	Alterado em conformidade	Adequado.	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—		
8	<i>Na planta de zonamento (1:2000) consta informação referente à classificação e qualificação do uso do solo conforme</i>	Esclarecer a que revisões correções se refere? É um comentário generalista	Não adequado.	Na planta de zonamento (1:2 000) poderá haver a necessidade de a CM procederá sua	A CMFZ referiu que efetuou as correções/alteração necessárias para acautelar os regimes e artigos mencionados, não sendo	<b>As questões suscitadas pela CCDR LVT não ficaram esclarecidas pois estão dependentes da demonstração/evidência</b>	<b>Não adequado.</b>	A planta de zonamento (1:2 000) terá de se adequar em função da classificação do uso do solo que se ofereça

	<p>decorre do disposto na Lei de Bases, do RJIGT (artigos 71.º a 74.º, 99.º, 100.º) e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, <i>havendo a necessidade de ser revista/corrigida à luz das novas disposições legais.</i></p>	<p>ultrapassado pela resolução das questões identificadas e concertadas na presente tabela ou tem mais algum alcance? Esclarecer na reunião.</p>		<p>revisão/correção, decorrente do disposto na Lei de Bases, do RJIGT (artigos 71.º a 74.º, 99.º, 100.º) e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. A CM deve salvaguardar/acautelar este aspeto.</p>	<p>necessárias outras alterações conforme esclarecimentos prestados nas questões objeto de concertação. A CMFZ referiu que não entendia que outras questões podem estar em causa. A CCDRLVT esclareceu que se referia ao próprio perímetro urbano que, a ser alterado, carecia de justificação ao reclassificar solo rústico para urbano em compatibilidade com a revisão do PDM na zona destinada ao novo cemitério. A CMFZ esclareceu que não pretende alterar a delimitação do perímetro urbano e que o que consta do PU nesta matéria está correto e é para manter. Informou que o perímetro urbano constante da revisão do PDM que não está em conformidade com os objetivos da CMFZ e que esse lapso será corrigido em sede de revisão do PDM cuja discussão pública está em curso.</p>	<p>do cumprimento do disposto na Lei de Bases, do RJIGT (artigos 71.º a 74.º, 99.º, 100.º) e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.</p> <p>O entendimento da CMFZ é que nada há a alterar no PUFZ no que respeita ao limite do perímetro urbano, por entender que estão cumpridas todas aquelas disposições legais.</p>	<p>adequada em cumprimento da Lei de Bases, do RJIGT (artigos 71.º a 74.º, 99.º, 100.º) e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19/8.</p> <p>Matéria relacionada com as identificadas nos ID 17 e 18.</p>
Regulamento (página 13 do parecer da CCDRLVT)							
9	<p><i>Não foi elaborado qualquer Relatório de fundamentação que identificasse e justificasse as disposições regulamentares a alterar, a aditar e a revogar referente à proposta de alteração de regulamento do PU.</i></p>	<p>A CMFZ não entende a necessidade de elaborar um relatório de fundamentação para a alteração do regulamento, nem de onde decorre essa exigência, uma vez que a matéria em causa está expressa no ponto 4.2 do relatório de alteração. Ainda assim completa o conteúdo desse ponto no sentido de o detalhar com identificação dos artigos a alterar, a</p>	<p>Adequado.</p>	<p>—</p>	<p>Ultrapassado - Nada a dizer</p>	<p>—</p>	



		aditar e a revogar referindo motivo da alteração.						
10	<i>Há pequenos erros de sintaxe em duas ou três normas, que uma releitura permitirá detetar.</i>	Feita revisão geral.	Parcialmente adequado.	O único reparo negativo diz respeito ao n.º 3 do art.º 3º da proposta de regulamento, norma para a qual não encontramos qualquer sentido, tratando-se, por isso, de uma norma de que o regulamento deve ser expurgado.	Apesar da correção efetuada ao n.º 3 do artigo 3º que resultou da interpretação do parecer da CCDRLVT em articulação com o artigo 60º, que se traduziu na seguinte proposta de redação, diz a CCDRLVT que o regulamento deve ser expurgado da mesma norma: <b><i>“3. O PUFZ altera o PDM de Ferreira do Zêzere, nos termos do disposto no Erro! A origem da referência não foi encontrada. do presente Regulamento.”</i></b> A CMFZ referiu que, por lapso, o pdf desformatou a referência ao artigo 60º, ainda assim, e atentos à redação, também alterada do artigo 60º, a CMFZ vai expurgar o regulamento dessa norma.	Situação ultrapassada com a correção a efetuar pela CMFZ.		
11	<i>A redação proposta para o art.º 22-A, carece de ser aprimorada, bastando para o efeito que dele conste que <u>“Nos espaços de infraestruturas viárias identificados na planta de zonamento do PUFZ não são permitidas intervenções que afetem as funções a que se destinam, nomeadamente, a circulação viária, pedonais e estacionamento, aplicando-se as disposições constantes do Capítulo V.”</u></i>	Alterado em conformidade	Adequado.	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—		

12	<p>O articulado do Regulamento do Plano <u>fixou um prazo de vigência de 10 anos, tendo em consideração, designadamente, a programação prevista e os prazos fixados nos compromissos urbanísticos existentes.</u></p>	<p>Certo, parece-nos que contribui para responder à questão com o ID 5 da presente tabela de concertação.</p>	<p>Não adequado.</p>	<p>Errata: No Parecer da CCDRLVT, onde se lê “O articulado do Regulamento do Plano <u>fixou um prazo de vigência de 10 anos (...)</u>”, deve ler-se “O articulado do Regulamento do Plano <u>não fixou um prazo de vigência (...)</u>”. No articulado do Regulamento do Plano não consta o <u>prazo (horizonte temporal) de vigência do Plano</u>, tendo em consideração, designadamente, a programação prevista e os prazos fixados nos compromissos urbanísticos existentes e válidos, situação que deve ser devidamente ponderada pela CM. Ter em consideração que o n.º 4 do artigo 43.º do Regulamento, refere que “<i>Os espaços de usos especial de equipamentos são considerados reserva de solos (...) para essa finalidade, mantendo a qualificação durante o prazo de vigência do plano</i>”. Questiona-se qual é o prazo de vigência do Plano? O prazo de vigência do Plano não está mencionado no articulado do Regulamento, pelo que se questiona como se determina o prazo de vigência do Plano, para efeitos de aplicabilidade do disposto no n.º 4 do artigo 43.º do Regulamento do PU?</p>	<p>Os aspetos abordados pela CCDR ficam tratados conforme explicitado a propósito das questões 3 e 5, clarificando a aplicabilidade do n.º 4 do artigo 43.º.</p>	<p>Situação ultrapassada com a correção a efetuar pela CMFZ.</p>		
----	---	---	----------------------	--	--	--	--	--

13	<i>Constata-se a ausência de um "Relatório de Fundamentação de Alteração ao Regulamento" que importa ser colmatada pela CM.</i>	Alterações efetuadas em conformidade com o referido a propósito da questão com o ID 9 da presente tabela de concertação.	Adequado	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—		
14	<i>Por razão de melhor leitura e aplicação da disciplina do PU, reforçado pela antiguidade/ dinâmica da primeira publicação de 2014, será adequado que se proceda à <u>republicação (conteúdo integral) do Regulamento.</u></i>	A CMFZ concorda e irá proceder em conformidade	Adequado	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—		
1.3. Regimes Jurídicos Específicos								
Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto – Critérios de classificação e qualificação do solo (página 14 a 16 do parecer da CCDRLVT)								
15	<i>Quadro 3 do parecer da CCDR Mancha com ID 1 - Alvará de loteamento com uso definido. Nota (1) O Alvará de Loteamento mencionado não consta da listagem de compromissos urbanísticos (Anexo 6) constante do Relatório de Fundamentação. Situação que deverá ser colmatada com a indicação do referido Alvará de Loteamento e o prazo de validade desse compromisso urbanístico.</i>	Onde se localiza a mancha com ID 1 no desenho "Anexo 2 - Ocupação (...) e Compromissos urbanísticos (...)" foi identificado o alvará e no quadro do capítulo 8. do relatório (ANEXO COM MATRIZ DE ANÁLISE) foi acrescentado n.º do alvará na coluna dos compromissos	Não adequado	Apesar de ter sido identificado no capítulo 8. Do relatório (ANEXO COM MATRIZ DE ANÁLISE), também se pretendia que constasse na listagem de compromissos urbanísticos (atual Anexo 7/anterior Anexo 6 - ANEXO COM LISTAGEM DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS) do relatório.	A CMFZ concorda e atualizará este quadro juntamente com a peça desenhada dos compromissos urbanísticos.	CMFZ enviará à CCDRLVT o quadro e a planta de compromissos urbanísticos atualizada em conjunto com a ata da reunião de concertação.	<b>Não adequado</b>	<b>Ver ID 2</b>
16	<i>Quadro 3 do parecer da CCDR. Mancha com ID 10 - Pedido de Informação Prévia com parecer favorável - Válido até 24/09/2022 (Proc. 07/28/2021). Nota (2) ... A validade do compromisso urbanístico expirou.</i>	Confirma-se que o compromisso urbanístico expirou e o requerente irá reiniciar o processo.	Adequado	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—		

17	<i>Regista-se, assim, que no plano em vigor existem áreas que não se encontram edificadas/ ocupadas nem possuem qualquer compromisso urbanístico que tenha sido evidenciado no Relatório de Fundamentação (Manchas ID 2, 4, 5, 8, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23 e 24).</i>	Quanto a esta questão importa referir 3 aspetos para enquadramento desta análise e para a concertação com a CCDR, que a CMFZ considera fundamentais e de princípio, e que devem estar sempre presentes:	Parcialmente adequado	O PU em vigor é anterior à Lei de Bases que determinou novas regras relativas à classificação de solos, sendo aplicáveis aos procedimentos de alteração de planos territoriais de âmbito municipal. O artigo 199.º do RJIGT prevê um prazo para que os planos municipais incluam as regras de classificação e qualificação de solos. O artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, mencionam que os perímetros urbanos devem ser delimitados observando, cumulativamente, um conjunto de critérios, tal não foi demonstrado nem evidenciado na delimitação da proposta de perímetro urbano na proposta de Plano. Entende a CCDRLVT que a CM deve demonstrar/ evidenciar o cumprimento do n.º 2 do artigo 82.º da Lei de Bases, do artigo 199.º do RJIGT e o artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, no âmbito do presente procedimento de alteração do PU, não obstante o perímetro urbano delimitado no procedimento referente à Revisão do PDM de Ferreira do Zêzere.	A CMFZ reforça que, quanto às áreas que não estão edificadas e não têm compromissos urbanísticos, o procedimento não é omissivo na demonstração do cumprimento dos referidos critérios. A opção de análise não foi feita através da elaboração de fichas, mas sim com o recurso a uma tabela onde estão sistematizados os dados e características de cada área, tabela essa apoiada em peças desenhadas onde consta a delimitação de todas as áreas, permitindo uma análise do contexto em que se inserem no aglomerado, a identificação do respetivo uso atual do solo, a sua relação com os equipamentos, arruamentos e as infraestruturas existentes. Como tal, a CMFZ não encontra justificação para a exigência de fichas nem necessidade das mesmas uma vez que é perceptível a informação para cada área, voltando a reforçar o contexto e o reconhecimento da classificação como urbanas que as mesmas já adquiriram em processo de planeamento elaborado a montante segundo o mesmo enquadramento legal. Torna-se difícil entender a necessidade de demonstrar e justificar o que já está justificado, tendo sido tal reconhecimento da classificação a montante explanado neste procedimento e referenciado no relatório desta alteração ao PU. Como a própria CCDRLVT refere na sua apreciação a propósito da Questão 37 "...tanto o PUFZ como a revisão do PDM	Apesar dos esclarecimentos prestados pela CMFZ e do reforço de justificação a acrescentar ao relatório numa lógica de demonstração da coerência deste aglomerado como um todo que, por si só, cumpre os critérios do DR n.º 15/2015 e, ainda numa lógica de planeamento articulado com o plano de hierarquia superior onde a classificação do perímetro urbano da Vila já está justificado e consensualizado à luz do atual regime, a CCDRLVT entende que para as áreas não edificadas e sem compromissos urbanísticos, a CMFZ deve elaborar fichas individualizadas e "demonstrar/ evidenciar o cumprimento do n.º 2 do artigo 82º da Lei de Bases, do artigo 199º do RJIGT e o artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto."	<b>Parcialmente adequado.</b>	Relativamente às áreas de solo urbanizável ID 4, 8, 14, 15 e 16 (de acordo com o Relatório de fundamentação que acompanha a proposta do PU), a CCDR LVT entende não estar justificado e demonstrado o enquadramento na Lei de Bases, no RJIGT e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015 para a sua classificação como "solo urbano".
18	<i>A CM deve proceder à elaboração de Fichas individualizadas por mancha com a identificação dos processos urbanísticos referentes a edificações/urbanizações já existentes nas manchas ID 2, 4, 5, 8, 14, 15 e 17.</i>	1 - O PU em vigor definiu um perímetro urbano que não é excessivo nem englobou áreas expectantes que sobredimensionasse a área urbana, antes 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. 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 estamos perante a análise de áreas de reduzida dimensão num espaço urbano estruturado no seu todo com coerência através do PU. 2 - A definição do solo urbano não se esgota na alínea a) do n.º 2 do artigo 7.º, que parece ser o	Não adequado			Relativamente às manchas (ID 2, 4, 5, 8, 14, 15, 16 e 17), a CCDR LVT mantém e reforça que, independentemente do formato/estrutura a adotar pela CMFZ, têm de ser demonstrado o cumprimento dos requisitos legais.		Correspondem a áreas não edificadas/ocupadas e sem evidência de compromisso urbanístico, nos termos do n.º 3 do artigo 82.º da Lei de Bases (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual) e do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19/8.

		<p>ponto crucial da análise, 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. Ou seja, a classificação do solo como urbano "<i>visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais</i>" (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 (Manchas ID 2, 4, 5, 8, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23 e 24). Ora, 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 7º como se demonstra na Matriz de análise que consta do relatório de alteração ao PU. Analisar a classificação do solo à parcela, apesar da fraca expressão territorial, apenas para verificar se está</p>			<p><i>devem estar em conformidade, especificamente no que concerne classificação do solo como urbano ou como rústico</i>".</p> <p>Ainda assim, a questão invocada pela CCDRLVT incide sobre 7 áreas onde na fotografia aérea e cartografia não vê edificação e para as quais não há compromissos urbanísticos. Na sua maioria correspondem a áreas inferiores a 3000 m<sup>2</sup> (exceção para as 4, 8 e 15), 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 totalidade são áreas em situação de colmatação 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).</p> <p>Detalhando as referidas áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ID 2 (0,3 ha) e 5 (0,29 ha), partes das áreas de dois quarteirões que resultam do desenho urbano proposto no âmbito de um loteamento de 2005 (alvará 2/2005) apoiados em vias infraestruturadas, fundamentais para o remate e coerência do perímetro urbano numa</li> </ul>	<p>que a forma como foi efetuada a sua análise, as justificações já apresentadas no relatório e as que foram apresentadas em sede de concertação (e que serão acrescentados como reforço do relatório) são suficientes para demonstrar o cumprimento dos critérios de classificação e qualificação do solo.</p>	
--	--	---	--	--	--	---	--

		<p>total ou parcialmente edificadas, induz numa análise que acaba por desvirtuar o contexto dessa área e da sua inserção no meio e vocação que a definem, o que é notório se a análise deixar de ser feita com esse detalhe à escala 1:2000 e passarmos para a escala do PDM como a seguir se enuncia.</p> <p>3 - Ter em atenção que a revisão do PDM, considerou que o perímetro urbano da vila se mantém justificando-o nesse contexto, pelo que não nos parece pertinente, ao passarmos 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. Em síntese, considera a CMFZ que, sem prejuízo de poder haver um reforço de fundamentação ao nível relatório, e de alguma correção ou informação pontual acrescentar à Matriz</p>		<p>zona repleta de equipamentos de utilização coletiva;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ID 4 (1,17 ha), é a maior das áreas referidas pela CCDRLVT e corresponde a uma faixa que define uma frente urbana sobre arruamento em construção já parcialmente infraestruturada, dando coerência ao remate do perímetro urbano da vila. Situa-se imediatamente a sul de zona repleta de equipamentos, onde irá surgir também um conjunto de habitação social no âmbito da ELH;</li> <li>• ID 8 (0,62 ha), área com configuração triangular, assumida como colmatação do tecido urbano, com construção em duas das faces e a terceira corresponde a arruamento existente infraestruturado;</li> <li>• ID 14 (0,29 ha), parcela de remate apoiada em arruamento existente infraestruturado que faz frente a edificado do lado oposto do arruamento;</li> <li>• ID 15 (0,47 ha), corresponde a uma parcela que se desenvolve sobre arruamento existente infraestruturado, fazendo o remate da entrada principal da Vila, a nascente;</li> <li>• ID 17 (0,38 ha), parcela de remate onde que se desenvolve ao longo de um pequeno troço de arruamento existente e infraestruturado onde já existe uma construção.</li> </ul> <p>Por fim, reforça-se que no</p>			
--	--	--	--	---	--	--	--

		<p>de análise, não há lugar à elaboração de fichas individualizadas por mancha, devendo os esforços de concertação incidir nas restantes matérias abordadas na presente tabela.</p>			<p>relatório consta a justificação para a classificação do solo e é inquestionável que a todas as áreas analisadas chegam as diversas infraestruturas urbanas, que são servidas por acesso viário, que estão sob o limiar de alcance e serviço de transportes coletivos e de equipamentos de utilização coletiva, situação que naturalmente é o retrato de um território urbano com as características de uma vila sede de um concelho interior, devidamente estruturada e cuja gestão urbanística tem sido efetuada à luz dos planos em vigor adequados às características do território abrangido.</p> <p>Como tal, não se considera que a melhor forma de analisar este território, se processe pela leitura de pequenas porções de forma isolada sem olhar ao papel e à dimensão de cada área analisada no contexto em que se insere incorrendo no risco de contrariar os princípios de aproveitamento de recursos e de coerência e coesão territorial que os próprios critérios invocados assumem como requisitos essenciais (otimização de acessos, infraestruturas, equipamentos, transportes...). Importa também, perceber que não sendo urbanas, as áreas em causa também não têm vocação como rústicas.</p> <p>Pelo facto destas áreas não estarem edificadas ou não terem compromisso urbanístico, não resulta que se possa afirmar não estarem cumpridos os critérios de classificação do solo como urbano. Planear não é o retrato da ocupação</p>		
--	--	---	--	--	---	--	--

					<p>existente, assente no solo estar ou não estar total ou parcialmente urbanizado e/ou edificado. Planear é projetar o modelo que o município pretende instituir para o seu território, e neste caso assente no desenho e estruturação do espaço previamente planeado. Planear é “projetar” o futuro e não fazer um levantamento do existente, que apenas é relevante como ponto de partida para o planeamento, mas não a sua finalidade última. No caso deste PU toda a área do perímetro está perfeitamente planeada com base numa estrutura viária e programação da infraestruturação que tem vindo a ser realizada, encontrando-se em curso diversas intervenções que estruturam este espaço urbano e cuja alteração põe em causa a coerência de todos os investimentos que têm vindo a ser realizados pelo município durante a vigência do plano.</p>			
19	<p>Relativamente às manchas ID 21, 22, 23 e 24 poderão ter um enquadramento específico como “reserva de solo para equipamento” desde que regulado/disciplinado nos termos específicos do artigo 154.º do RJIGT.</p>	<p>Trata-se de 4 áreas que o PU em vigor já define como espaços para equipamentos e que o Município pretende manter neste processo de alteração por considerar, efetivamente, como fundamentais enquanto reserva de solo para essa utilização. Assim sendo, sem haver alteração à qualificação proposta o regulamento é alterado em conformidade para assegurar o princípio</p>	Adequado	<p>O n.º 4 do artigo 43.º do Regulamento, refere que “Os espaços de usos especial de equipamentos são considerados reserva de solos (...) para essa finalidade, mantendo a qualificação durante o prazo de vigência do plano”.</p> <p>Questiona-se qual é o prazo de vigência do Plano? O prazo de vigência do Plano não está mencionado no articulado do Regulamento, pelo que se questiona como se determina o prazo de vigência do Plano, para</p>	<p>Ultrapassado e esclarecido no âmbito das questões 3, 5 e 12 - Nada a dizer</p>	—		



		estabelecido no artigo 154.º do RJIGT sempre que essa reserva de solo incida sobre terrenos de domínio privado. Acrescentado o n.º 4 ao artigo 43.º		efeitos de aplicabilidade do disposto no n.º 4 do artigo 43.º do Regulamento do PU? A CM deverá declarar a caducidade da reserva de solo findo o prazo fixado para o efeito, aplicando o regime de uso do solo supletivamente aplicável (Espaços Habitacionais: A consolidar Tipo I).				
20	<i>A CM deve proceder à atualização dos compromissos urbanísticos já existentes na Planta de Ocupação do Solo e Compromissos Urbanísticos e na Listagem de Compromissos Urbanísticos (Anexo 6) constante do Relatório de Fundamentação.</i>	Tal como referido a propósito da questão ID 2, os dados que constam da informação enviada para conferência procedimental correspondem aos mais atualizados a essa data. Os compromissos serão atualizados até à data em que é deliberado o início da Discussão Pública.	Não adequado	Ver observações no ponto 2.	Ultrapassado e esclarecido no âmbito das questões 2 e 15	CMFZ enviará à CCDRLVT a planta e o quadro de compromissos urbanísticos atualizada em conjunto com a ata da reunião de concertação	Parcialmente adequado.	Ver ID 2.
1.5. Regulamento Geral do Ruído								
21	<i>(pág.17) A classificação de zonas [prevista no artigo 6.º do RGR] está contemplada no artigo 13.º do Regulamento, na qual se encontram definidas as categorias de uso do solo associadas a zona mista, a zona sensível e a zona sem classificação. A sua delimitação consta do Anexo I do Regulamento. 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</i>	Embora a CMFZ não pretendesse alterar o conteúdo documental que assegura o conteúdo material na temática em causa, uma vez que o PU está em vigor e nesta matéria não tem havido constrangimentos à sua aplicação, concorda em proceder à alteração solicitada pela CCDR. A classificação acústica, deixa de constar como figura anexa ao regulamento e passa a constituir um	Adequado	Os elementos remetidos possuem uma planta denominada "Planta de Zonamento - Classificação Acústica e Zonas de Conflito"	Ultrapassado - Nada a dizer	—		

	<i>a necessidade de alteração da classificação de zonas (ver abaixo), para efetivar esta exigência.</i>	desdobramento da planta de zonamento à escala do plano. A opção pelo desdobramento deve-se a questões de leitura. As referências em regulamento são corrigidas em conformidade.						
22	<i>Relacionar a classificação de zonas com as propostas de ocupação, referenciando as principais fontes sonoras e variações dos níveis sonoros. A planta de classificação de zonas do PU em vigor, incluída no Anexo I do Regulamento, não tem leitura [cf. SNIT], não permitindo a distinção das zonas sensíveis e mistas.</i>	Corrigido em conformidade conforme questão com o ID 21 da presente tabela de concertação	Adequado	A classificação de zonas sensíveis e mistas consta da Planta de Zonamento. O Regulamento do PU (art.º 13.º), referente à "classificação acústica e regime específico", remete a delimitação para esta planta.	Ultrapassado - Nada a dizer	---		
23	<i>A planta de classificação de zonas proposta não se encontra atualizada face à respetiva planta de zonamento, no que respeita aos limites do plano e à localização da zona afeta ao cemitério (polígono A).</i>	Corrigido em conformidade	Adequado	---	Ultrapassado - Nada a dizer	---		
24	<i>As alterações ao zonamento para atualização e adequação face às dinâmicas não foram acompanhadas da necessária revisão e atualização da delimitação da classificação de zonas, estando esta incoerente com o determinado no artigo 13.º do Regulamento. Destacam-se, a título de exemplo, as seguintes inconsistências verificadas na proposta: - Polígono D - alteração de "Espaços verdes" para "Espaços de uso especial - espaço de equipamentos" (lar</i>	Corrigido em conformidade	Não adequado	Na sequência do solicitado pela CCDRLVT, a CMFZ procedeu à alteração da delimitação das zonas sensíveis e mistas. Assim, a delimitação constante da presente versão da proposta, integrada agora na "Planta de Zonamento - Classificação Acústica e Zonas de Conflito", é distinta da delimitação da versão anterior (integrada em planta anexa ao Regulamento). Importa	[Os sublinhados cinzas e a numeração na coluna anterior são da responsabilidade da CMFZ para melhor esclarecimento das questões suscitadas.]  <u>Relativamente às questões dos pontos (1) e (6):</u> A CMFZ referiu que ao contrário do que é referido, as alterações à classificação acústica, sobre as zonas que passam a classificar-se como sensíveis, estão descritas no relatório na página 8, mas a CMFZ irá detalhar um pouco mais justificando cada uma dessas alterações e tendo em consideração, com as	<b>Na sequência dos esclarecimentos prestados pela CMFZ quanto aos polígonos específicos mencionados em (2) e (4), a CCDR LVT esclareceu que a menção àqueles polígonos no seu parecer tinha sido efetuada a título de exemplo e que o parecer não se esgotava nos mesmos.</b>  <b>A CCDR LVT referiu que a insuficiência dos elementos que constituíam e acompanhavam a proposta não permitia a</b>	Parcialmente adequado	A adenda ao relatório de fundamentação refere que "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 duas zonas já referenciadas", descritas como "Área I- espaço e edifício de uma antiga escola devoluta, recuperada para equipamento social, junto

	residencial), o qual, tratando-se de um equipamento social, deverá ser classificado como zona sensível, conforme definido pelo Regulamento; - Polígono F – alteração de “Espaços canais- rede viária” para “Espaços de uso especial - espaços de equipamentos”, este classificável como zona mista, conforme definido pelo Regulamento.		salientar que a regulamentação do artigo 13.º do Regulamento - "classificação acústica e regime específico" – não foi alterada.	devidas adaptações, a referidas “Diretrizes para a integração da componente acústica do ambiente nos processos de alteração de PDM para adaptação ao RJIGT” (CCDR LVT, março 2020	tomada de posição sobre nenhuma situação em particular.		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”. Verifica-se que o mencionado no relatório de fundamentação omite outras alterações à classificação de zonas (a título de exemplo, o polígono F e o polígono a sul da igreja matriz).
25	<i>No que se refere ao solo urbanizável, a manutenção da classificação de zonas relativamente ao PU em vigor não é incoerente com as categorias e subcategorias de uso do solo da proposta. Contudo, estando a classificação de zonas dos “Espaços de uso especial – espaços de equipamentos” dependente do uso previsto em cada polígono, e prevendo-se para o polígono 12 uma clínica privada, a classificação do mesmo deverá ser revista, por corresponder a uma zona sensível (conforme definido no Regulamento).</i>	Corrigido em conformidade	(1) Contudo, as alterações à delimitação da classificação de zonas não se encontram descritas e fundamentadas em paralelo com a descrição e fundamentação das alterações à classificação e qualificação do solo, pelo que não foi dado cumprimento ao solicitado pela CCDD LVT. (2) Acresce o facto de, aparentemente, a CMFZ ter aproveitado o procedimento de alteração do PUFZ para corrigir/adequar a classificação acústica de alguns polígonos ao respetivo uso, uma vez que algumas novas zonas sensíveis não decorrem de alterações à classificação e qualificação do solo (a título de exemplo, assinala-se o polígono associado aos Bombeiros e os polígonos localizados a sul da igreja matriz), opções que também deveriam ter sido descritas e justificadas polígono a polígono.	o polígono dos bombeiros classificado como zona sensível é lapso e será corrigido para zona mista, já os polígonos a sul da igreja correspondem a equipamentos social e cultural que já assim estavam qualificados no PU em vigor, mas por lapso não foram, na altura, classificados como zonas sensíveis, justificando essa alteração no atual procedimento. Será acrescentada a referência em relatório a esta zona. Quanto às restantes áreas que foram objeto de alteração da classificação acústica serão reapreciadas face aos níveis de exigência de conforto acústico que se pretende alcançar e consoante a função e uso a CMFZ irá decidir se se justifica efetuar a alteração. De resto apenas se verificam pequenos acertos da classificação acústica para adequação cartográfica geral em virtude dos ajustes no zonamento para adequação à nova cartografia.	A CCDD LVT esclareceu a CMFZ quanto às consequências do incumprimento do RGR para o licenciamento de usos sensíveis (cf. nº 6 do artigo 12.º do RGR) e reiterou a necessidade de coerência da classificação e qualificação do solo com a classificação de zonas e destas com os níveis sonoros, com vista à conformidade com o RGR. Neste sentido, a CCDD LVT reiterou também a necessidade de coerência entre os diversos elementos que constituíam e acompanhavam a proposta.	Tal decorrerá do facto de o relatório de fundamentação ainda não cumprir as “Diretrizes para a integração da componente acústica do ambiente nos processos de alteração de PDM para adaptação ao RJIGT” (CCDD LVT, março 2020), não apresentando a justificação, para cada polígono objeto de alteração da classificação/qualificação do solo, a alteração proposta à classificação de zonas e, consequentemente, a verificação da sua conformidade com o RGR.	
26	<i>Verificam-se ainda alterações à planta de zonamento que decorrem da nova classificação de zonas, tendo por base os critérios definidos no regulamento. Referem-se, a título de exemplo a: - Eliminação/criação de “Espaços canais” com a consequente criação/eliminação de categorias classificáveis como zona mista/sensível, como nos</i>	Questão semelhante às anteriores e ultrapassada em termos gráficos com as correções efetuadas de acordo com os pontos anteriores. Ao nível do relatório é integrada a referência às alterações efetuadas ao nível da classificação acústica	Face às lacunas do Relatório da proposta de alteração do PUFZ, não é possível emitir	Relativamente à questão do ponto (3): a CMFZ, reconhece o lapso e irá corrigir a classificação acústica conforme a descrição constante do artigo 13º do regulamento. Relativamente à questão do ponto (4): efetivamente, ao serem		A análise dos elementos enviados encontra-se limitada, à partida, pelas insuficiências da fundamentação e pela dificuldade de análise das plantas em pdf (não foram remetidas <i>shapefiles</i> ). Assim, não é possível confirmar a coerência da	

<p>polígonos 02 e 05;</p> <p>- Alteração dos limites dos “Espaços verdes- espaços de proteção” e dos “Espaços habitacionais – espaços a consolidar” (classificáveis como zona mista, de acordo com o Regulamento) confinantes com o “Espaço de atividades económicas” (não classificável, de acordo com o Regulamento);</p> <p>- Alteração da localização dos “Espaços verdes de enquadramento”, parte dos quais não classificável como zona mista/sensível (de acordo com o Regulamento).</p> <p>Face ao exposto, a classificação de zonas deve ser integralmente revista e alterada, de forma a ficar coerente com o zonamento proposto, verificados os critérios definidos no artigo 13.º do Regulamento para a sua delimitação. O Relatório de Fundamentação deve elencar todas as alterações ao zonamento e a correspondente alteração (ou não) da classificação de zonas, demonstrando a conformidade com os valores limite de exposição a ruído ambiente exterior.</p> <p>Todas as alterações que impliquem requisitos de qualidade acústica mais exigentes (de “sem classificação” para “zona mista” ou de “zona mista” para “zona sensível”) deverão ser fundamentadas do ponto de vista da conformidade</p>	<p>e da sua conformidade com os valores limite de exposição acústica a ruído ambiente exterior.</p>		<p>parecer fundamentado sobre a totalidade da proposta de delimitação da classificação de zonas apresentada.</p> <p>(3) Não obstante o referido, verifica-se que a proposta de delimitação da classificação de zonas relativa aos “Espaços Verdes de Enquadramento” está em desconformidade com a regulamentação constante do artigo 13.º do Regulamento (e também com o RGR). Enquanto esta última estabelece que os “Espaços Verdes de Enquadramento” deverão ser classificados como zona mista, à exceção dos espaços correspondentes a rotundas ou a outras formas de separação do trânsito e dos destinados a enquadramento de espaços habitacionais localizados ao longo da Av. 13 de Junho / Rua Brigadeiro Lino Valente e ao longo da Rua Manuel António Dias Ferreira, a “Planta de Zonamento - Classificação Acústica e Zonas de Conflito” inclui todos os “Espaços Verdes de Enquadramento” em “zona não classificada”.</p> <p>O Relatório da proposta é também omissivo quanto à avaliação da</p>	<p>classificadas novas áreas como zonas sensíveis junto às principais artérias da vila levou à identificação de conflitos que anteriormente não estavam representados. Era entendimento da Câmara que os diversos espaços de usos especial – equipamentos, por defeito, teriam que ser classificados como zonas sensíveis e aos ser atualizada/detalhada a qualificação do solo teria essa consequência direta na classificação acústica. <u>Relativamente à questão do ponto (5):</u> Embora seja um trabalho fora do âmbito do PU a CMFZ esclarece que irá dar início aos procedimentos para elaboração do Plano Municipal de Redução de Ruído para as zonas ocupadas (à data da publicação do RGR) em violação dos valores limite (cf. artigo 8.º e 9.º do RGR).</p>			<p>delimitação das zonas sensíveis e mistas com o disposto no artigo 13.º do Regulamento do PUFZ, uma vez que aquela depende dos usos existentes e previstos. Também não é possível validar os conflitos existentes e previstos com a proposta de alteração, devido ao desconhecimento da atualidade do mapa de ruído (salienta-se que, aquando da aprovação do PUFZ, estava prevista a construção de uma variante que, segundo o parecer emitido pela CCDR LVT, poderia alterar o ambiente acústico do perímetro urbano).</p> <p>Não obstante o referido, verifica-se desde logo que a classificação do polígono 12 (classificado no PUFZ como zona mista e posteriormente ocupado com um equipamento de saúde), possui, nesta versão da proposta de alteração, uma classificação incoerente com o disposto na alínea a) do artigo 13.º do Regulamento do PUFZ, embora em respeito das definições constantes do artigo 3.º do RGR. O mesmo poderá ocorrer com a classificação do polígono 22, destinado a “Espaço Habitacional a Consolidar” e a “Espaço</p>
---	---	--	---	---	--	--	---

	<p><i>com o RGR, assente em informação acústica atualizada. A análise e a fundamentação da reponderação da classificação de zonas, face às alterações à classificação/ qualificação do solo, deverá ser efetuada por polígono, devendo respeitar as "Diretrizes para a integração da componente acústica do ambiente nos processos de alteração de PDM para adaptação ao RJIGT" (CCDR LVT, março 2020).</i></p>		<p>conformidade da proposta de alteração do PUFZ com o RGR, especialmente no que se refere a alterações que implicaram requisitos de qualidade acústica mais restritivos, pelo que não deu cumprimento ao solicitado pela CCDR LVT. (4) Não obstante, verifica-se, pelos conflitos acústicos constantes da "Planta de Zonamento - Classificação Acústica e Zonas de Conflito", que a alteração do PU dá origem a novos conflitos acústicos sem que a CMFZ tenha integrado no mesmo as medidas de redução sonora necessárias à conformidade dos níveis sonoros com os respetivos valores limite (cf. artigo 6.º do RGR). A título de exemplo, assinalam-se a novas zonas sensíveis correspondentes aos polígonos 12 (clínica de saúde) e 22, ambas com uma elevada percentagem de área em incumprimento do RGR.</p> <p>(5) Salienta-se que a CM Ferreira do Zêzere já se encontra obrigada à elaboração de Plano Municipal de Redução de Ruído para as zonas ocupadas (à data da publicação do RGR) em violação dos valores limite (cf. artigo</p>				<p>de Uso Especial - Equipamentos", pelo que deverá verificar-se se, função do uso proposto, também existirá incoerência entre os elementos da proposta.</p> <p>Alerta-se para que o referido relativamente ao equipamento de saúde (sem pernoita de doentes, implantação recuada em relação à via e com projeto/construção adequado em matéria de qualidade do ambiente sonoro) não permite ultrapassar a incoerência verificada entre a Planta de Zonamento e o Regulamento do PUFZ.</p> <p>No que respeita à alteração da classificação de zonas no sentido da adoção de critérios de qualidade acústica mais restritivos, a mesma ocorrerá nas seguintes situações [a confirmar pela CMFZ, devido às limitações atrás referidas]:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polígono F – alteração da classificação, de zona não classificada para zona mista, aparentemente sem agravamento dos conflitos;</li> <li>- Três polígonos localizados junto à igreja matriz, um a norte e dois a sul - alteração da classificação, de zona mista para zona sensível, com agravamento dos conflitos na envolvente da</li> </ul>
--	---	--	---	--	--	--	---

			<p>8.º e 9.º do RGR), cujo prazo já expirou em 2009.</p> <p>O licenciamento ou a autorização de novos edifícios habitacionais, bem como de novas escolas, de hospitais ou similares e de espaços de lazer (situações onde se inclui, nomeadamente, a clínica de saúde) é interdita enquanto se verifique violação dos valores limite (cf. nº 6 do artigo 12.º).</p> <p>Quaisquer medidas de redução sonora necessárias à conformidade do PUFZ com o RGR deverão ser integradas no plano e a sua eficácia demonstrada no estudo acústico.</p> <p>Face ao exposto, reitera-se a necessidade assegurar a coerência da classificação de zonas entre os diversos elementos do plano (Regulamento e "Planta de Zonamento - Classificação Acústica e Zonas de Conflito"), garantindo que a alteração proposta ao PU não implicará um agravamento dos níveis sonoros das zonas ocupadas nem novos conflitos acústicos decorrentes das alterações à classificação/qualificação do solo.</p> <p>(6) A proposta de alteração à delimitação da classificação de</p>			<p>Rua da Fonte de Ferreira;</p> <p>- Polígono de ampliação da IPSS - alteração da classificação, de zona mista para zona sensível, aparentemente sem agravamento dos conflitos.</p> <p>Relativamente à situação dos polígonos localizados junto à igreja matriz, deverá atender-se ao facto de a CMFZ já ter a incumbência de elaboração de plano municipal de redução de ruído para a via em causa, com vista à conformidade dos níveis sonoros da sua envolvente com os valores limite aplicáveis, devido à classificação de zonas já aprovada no PUFZ. O incremento do conflito nos polígonos referidos resulta, segundo a CMFZ, da adequação da classificação do PU aos usos existentes (ocupação posterior à aprovação do PUFZ), atento do disposto no artigo 13.º do Regulamento do PUFZ, pelo que, tratando-se de um procedimento de alteração de PU para adequação ao RJIGT, deverá a CMFZ confirmar que o plano municipal de redução de ruído, a elaborar no curto prazo (atendendo ao facto de o prazo para a sua elaboração já ter sido ultrapassado em 2009) permitirá acomodar o</p>
--	--	--	---	--	--	--

				zonas do PUFZ deverá incluir relatório de fundamentação, a elaborar em conformidade com as "Diretrizes para a integração da componente acústica do ambiente nos processos de alteração de PDM para adaptação ao RJGT" (CCDR LVT, março 2020) e acompanhado de estudo acústico atualizado.				diferencial relativo aos valores limite agora impostos pela alteração da classificação dos polígonos adjacentes.  Mais se alerta para que qualquer alteração à classificação/qualificação do solo, a efetuar na sequência do parecer da CCDR LVT (cf. questões desta ficha n.º 8, 17 e 18), deverá ser acompanhada da alteração da classificação de zonas, garantindo a sua conformidade com o RGR, bem como a coerência entre os diversos elementos do plano.
27	<i>A redação da alínea a) do artigo 13.º não é clara, devendo ser retificada para: As zonas sensíveis correspondem aos espaços de equipamentos escolares, sociais, de saúde, 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.</i>	Corrigido em conformidade	Adequado	A classificação de zonas sensíveis e mistas consta da Planta de Zonamento. O Regulamento do PU (art.º 13.º), referente à "classificação acústica e regime específico", remete a delimitação para esta planta.	Ultrapassado - Nada a dizer	---		
1.6. Outros domínios/Sectoriais								
Regime Geral de Gestão de Resíduos								
28	<i>Artigo 34º Infraestruturas urbanas A redação da alínea e) do n.º 3, que se transcreve "Os sistemas de remoção de resíduos sólidos urbanos têm que se efetuar de forma eficiente ao nível da capacidade, localização e</i>	Corrigida a numeração das alíneas que se encontrava desformatada, pelo que se deve entender alínea c) e não e). Esta norma já consta do PU em	Adequado	---	Ultrapassado - Nada a dizer	---		

	<p>acessos aos equipamentos e pontos de recolha." Não se afigura muito claro quais os objetivos subjacentes a esta condição, o que importa clarificar;</p>	<p>vigor e não se entende qual a necessidade de clarificação? Ainda assim, propõe-se a seguinte redação: " c) Os sistemas de resíduos sólidos urbanos devem ser geridos de forma eficiente em termos de capacidade e de localização dos equipamentos de deposição, tanto indiferenciada como seletiva, e de acesso aos mesmos."</p>						
29	<p>Artigo 36º Acessos e vias de serviço - A redação da alínea b) do nº 2, que se transcreve "Permitir a circulação de veículos de proteção civil, bombeiros e recolha de lixo "deverá ser alterada para recolha de resíduos urbanos, conforme léxico atual.</p>	<p>Corrigido em conformidade</p>	<p>Adequado</p>	<p>—</p>	<p>Ultrapassado - Nada a dizer</p>	<p>—</p>		
30	<p>Artigo 42º Regime A redação do nº 8 que se transcreve "Nos edifícios existentes a manter, as obras permitidas nos números anteriores, não podem agravar a situação existente do ponto de vista ambiental e de tráfego, sendo proibida a alteração de uso para: a) Indústria; b) Agropecuária; c) Estufas e abrigos; d) Depósitos de sucata, resíduos sólidos e produtos explosivos; e) Estruturas precárias de qualquer natureza." Considera-se que na alínea d) deverá ser retificada para Operadores de Gestão de Resíduos, alertando-se, no entanto, que o licenciamento dos</p>	<p>Os operadores de gestão de resíduos não absorvem a atividade relacionada com produtos explosivos pelo que a alteração proposta não é adequada. De referir que introduzir "operadores" não está em linha com a abordagem em matéria de usos porque as alíneas referem-se a utilizações e a palavra operadores não se adequa, quando muito seria "Instalações" de gestão de resíduos (porém tal como consta do atual regulamento também contempla</p>	<p>Não adequado</p>	<p>Aceita-se a argumentação de que a menção a operadores de gestão de resíduos não está em linha com os usos indicados nas alíneas anteriores. Contudo, não concordamos com a alteração proposta de, apenas, "Armazenagem de qualquer tipo de resíduos", atentos ao disposto nas definições do RGGR (Anexo I do DL 102- D/2020), considerando que a mais ajustada seria "Instalações de gestão de resíduos".</p>	<p>A CMFZ vai alterar em conformidade</p>	<p>Situação ultrapassada com a correção a efetuar pela CMFZ</p>		



	produtos explosivos é titulado pelo MAI.	armazenagem), o que obrigaria a criar uma alínea própria para os produtos explosivos. Propõe-se a seguinte redação: " d) Armazenagem de qualquer tipo de resíduos e de produtos explosivos."						
<b>2. Compatibilidade/ Conformidade com os Instrumentos de Gestão do Território</b>								
2.2. Planos Municipais de Ordenamento do Território								
Diz a CCDRLVT que: "Face ao exposto, considera-se que a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere deve articular as propostas em curso, compatibilizando, globalmente, a Planta de zonamento da alteração do PUVFZ com a proposta de Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do Solo da revisão do PDM, em elaboração, salientando-se":								
31	· A <u>Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo da revisão do PDM deverá ser corrigida de modo a integrar a alteração da localização da área para o novo cemitério, tal como apresentada na Planta de Zonamento da proposta de alteração do PUVFZ, nomeadamente a retificação do perímetro urbano e respetiva qualificação do Solo Rústico nas anterior e atual localizações;</u>	A CMFZ está atenta a esta necessidade, mas em virtude da fase adiantada do processo de revisão, só será oportuno efetuar essa alteração na sequência da Discussão Pública do PDM ou por consequência da entrada em vigor da alteração do PU. Embora muito oportuna, esta ponderação, é uma matéria que extravasa o procedimento de alteração do PU.	Não adequado	É uma matéria que implica que haja articulação entre os dois IGT, por forma a assegurar a conformidade/compatibilidade da revisão do PDM com alteração do PUVFZ, dado que nos termos do n.º 1 do artigo 98.º do RJIGT, os planos de urbanização desenvolvem e concretizam os planos diretores municipais e estruturam a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais. <b>1-</b> Na página 29 do relatório de fundamentação é referido e passa-se a transcrever: "Ao nível dos espaços de uso especial, a alteração ao zonamento do PU veio introduzir ajustes que	Relativamente à questão colocada no <b>ponto 1</b> , a CMFZ esclareceu que a regulamentação referida é a que consta do n.º 4 do artigo 43º, ou seja, a seguinte: <i>"4. Os espaços de usos especial de equipamentos, que não correspondem a solos integrados no património municipal, são considerados reserva de solos para essa finalidade, mantendo a qualificação durante o prazo de vigência do plano, findo o qual, sem que tenham sido executados os equipamentos ou os terrenos adquiridos pelo município, caduca a afetação a esse uso, passando a aplicar-se a disposições relativas aos Espaços a consolidar tipo I."</i>	Após esclarecida a questão da regulamentação citada, a CCDRLVT insistiu na necessidade de articulação entre a alteração ao PUVFZ e revisão do PDM.  Sobre esta matéria, e não obstante o facto de a CMFZ ter informado que o perímetro urbano constante da revisão do PDM não está em conformidade com os objetivos da CMFV, e que essa questão será corrigida em sede de discussão pública da revisão desse IGT, a CCDR reiterou que a manutenção da atual proposta de classificação de "solo urbano – espaço central" na anterior área preconizada para o cemitério carece de fundamentação nos termos do RJIGT. Ainda neste âmbito, e na perspetiva da alteração da classificação do solo de "urbano" para "rústico" (na revisão do PDM), a CMFZ informou	Não adequado.	Não foram apresentados novos elementos relativamente aos ID 31 a 34.
32	· <u>Atendendo às funções associadas a Solo Urbano: Espaços Centrais, deverá ser ponderada a integração na Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo da revisão do PDM, da totalidade dos Espaços de Uso Especial – Espaços de Equipamentos e de Espaços de uso especial – Espaços de Turismo</u>	Não implica alterações ao procedimento do PU em análise sendo remetido para o processo da revisão do PDM em conformidade com o referido no ponto anterior da presente tabela.	Não adequado		No que respeita ao <b>ponto 2</b> as figuras a CMFZ vai completar a respetiva legenda.			

	<i>identificados na Planta de Zonamento da proposta de alteração do PUVFZ;</i>			devem ser vertidos na revisão do PDM. Nesta situação encontram-se as seguintes áreas identificadas nas figuras 4 e 5: 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 reserva de solo para equipamentos, sujeitas a regulamentação específica no contexto da execução e programação do PU." Questiona-se a que <u>regulamentação específica no contexto da execução e programação do PU</u> se referem e se encontra explanado no articulado do Regulamento do Plano?		<b>que para esse local existe uma pretensão ("parque de lazer"), cuja concretização em "solo rústico" não colide com o modelo territorial aprovado.</b>		
33	<i>· Na Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo da revisão do PDM deverá ser feita a aferição dos limites dos Espaços de Uso Especial – Equipamentos, nomeadamente nas áreas envolventes ao Campo Eng.º Lopo Carvalho e a nascente do Centro de Saúde de Ferreira do Zêzere;</i>		Não adequado			Em matéria de espaços de equipamentos, apontando o facto de no relatório se referir que para as áreas E4 e E5 se admite que a proposta de revisão do PDM não necessita de as acolher, esclarece que apenas fará sentido considerar na revisão do PDM os espaços de usos especial – equipamentos que tenham carácter estruturante, não justificando ir ao detalhe do PU. Não fará sentido é o inverso, ou seja, estarem definidas áreas de equipamento na revisão do PDM que não estão no zonamento do PU.		
34	<i>· A alteração da qualificação do solo urbano de Espaços de Uso Especial – Espaços de Equipamentos para Espaço Habitacional a Consolidar na proposta de alteração do PUVFZ deverá ser integrada e devidamente justificada na revisão do PDM, demonstrando que essa alteração se apresenta coerente com a programação dos equipamentos e PEPF da proposta de RPDM."</i>		Não adequado	<b>2 -</b> As figuras 4 e 5 que constam no Relatório de fundamentação não possuem legenda, o que deve ser acautelado pela CM.		Nesta matéria a CMFZ concorda e esclareceu irá prevalecer o que constar da alteração ao PU pelo que irá corrigir as incongruências que sejam detetadas ao nível da revisão do PDM no solo urbano da vila.		
Identificar as propostas que alteram os IGT em vigor, relacionando e ponderando com as respetivas justificações								
35	<i>A qualificação e classificação do solo estipulada no PDM de Ferreira do Zêzere que se encontra em sede de Revisão não integra e considera os elementos constituintes da proposta de alteração do Plano de</i>	No relatório de alteração do PU a opção foi por não especificar aspetos da revisão do PDM na medida em que a mesma não se encontra ainda em vigor. Apenas houve	Não adequado	1 - Embora o PUVFZ se sobreponha ao normativo da revisão do PDM, e a proposta de Regulamento deste último consagre que os demais planos	A CMFZ esclareceu que quanto ao primeiro ponto desta questão nada tem a dizer porque, efetivamente, vai acautelar a correta articulação entre os dois planos tal como propôs, através da correção da revisão do PDM na	A CCDRLVT esclareceu que a sua reflexão resulta da estranheza face ao facto da CMFZ estar com os dois procedimentos em simultâneo e os mesmos não estarem compatíveis, em		

	<p><i>Urbanização, designadamente o Regulamento e Planta de Zonamento da proposta. Daí a necessidade de articular as propostas em curso, compatibilizando, globalmente, a Planta de zonamento da alteração do PUVFZ com a proposta de Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do Solo da revisão do PDM.</i></p>	<p>o cuidado de não colidir com IGT de nível superior em vigor e de verificar se a alteração da localização do cemitério (exterior ao perímetro urbano) não colidia com servidões ou punha em causa alguma opção estratégica da revisão do PDM. Ainda assim, e atenta à fase adiantada do processo de revisão do PDM, em que nas matérias com incidência sobre a vila têm a sua concertação com as entidades concluída importa, sim, acrescentar ao relatório de alteração do PU o enquadramento e a inter-relação entre esta alteração do PU e a revisão do PDM na medida em que, como visto anteriormente, a própria revisão vai ser objeto de ajustes de pormenor para garantir, futuramente, a articulação entre os dois planos. Importa por isso reforçar o seguinte, e que atrás já foi referido, a propósito da análise individualizada das diversas manchas: a estratégia e objetivos subjacentes à revisão do PDM estão aprovados, bem como a classificação do solo referente à Vila de Ferreira do Zêzere e respetiva</p>		<p>territoriais (PP e PU) prevaleçam sobre as suas disposições, é entendimento da CCDR que tanto o PUVFZ como a revisão do PDM devam estar em conformidade, especialmente no que concerne à classificação do solo como “urbano” ou como “rústico”. 2 - Considerando as questões anteriormente identificadas quanto à qualificação do solo urbano no PUVFZ face ao proposto na revisão do PDM, é entendimento da CCDR que as mesmas são admissíveis nos termos do disposto no artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, embora possa ser ponderada a delimitação de espaços para equipamentos de “nível superior” como uma categoria autónoma, caso essa seja uma opção da CMFZ. 3 - Atendendo que o PUVFZ identifica uma nova área para a implantação do cemitério, deverá ser reafirmado junto da CMFZ sobre a necessidade de, em sede de revisão do PDM, se proceder à devida retificação da classificação e qualificação do solo para a área anteriormente preconizada para a instalação desse equipamento. Não</p>	<p>sequência das participações e sede de Discussão Pública. Relativamente ao ponto 2, desta questão não parece decorrer que seja necessário proceder a correções na alteração ao PUFZ. Também para o ponto 3 desta questão, é entendimento que do referido não incorre a necessidade de efetuar qualquer correção à proposta de alteração ao PUVFZ.  Ou seja, o PUVFZ não propõe qualquer alteração ao perímetro urbano, portanto, não há reclassificação de solo rústico para urbano no âmbito da alteração para adequação do PU. No que respeita a uma pequena área de solo rústico incorporada na AI do PU, embora seja reconfigurada e ajustada a localização mantendo a qualificação como rústico, apenas se procede à adequação na terminologia que em vez de “Espaço destinado a equipamento compatível com o solo rural” passa para “Espaço destinado a equipamento compatível com o solo rústico”. Tal como referido, na revisão do PDM, será efetuada a correção em conformidade com a proposta do PUVFZ, mantendo o cemitério fora do perímetro urbano da vila.  Face ao exposto a CMFZ referiu não entender o que levou a CCDRLVT a considerar inadequada a forma como o PUVFZ expôs esta relação com a revisão do PDM.</p>	<p>particular pelo facto de na revisão do PDM ter mantido a localização do cemitério propondo a reclassificação do solo nessa zona para urbana, alterando o PU em vigor, e agora apresentar, em sede de alteração para adequação do PU ao RJIGT, a alteração da localização dessa zona, apesar de continuar a manter este espaço como solo rústico não alterando o perímetro urbano. Trata-se de propostas diferentes, uma em cada plano, para a mesma zona no mesmo momento. A CMFZ esclareceu que, efetivamente, no processo de revisão do PDM não foi considerada a opção mais adequada e que, face a este processo mais recente de alteração do PUVFZ, já reconheceu a necessidade de corrigir esta situação na revisão PDM, tendo, inclusivamente, sido objeto de uma participação em sede de Discussão Pública. A CMFZ assegurou que iria proceder às alterações necessárias no âmbito da revisão do PDM para compatibilizar os dois planos, reforçando que as propostas que são para manter correspondem às da alteração ao PU. A situação ficou clarificada não implicando alterações à planta de zonamento nem a necessidade de justificações para a reclassificação do solo</p>		
--	--	---	--	--	---	---	--	--

		avaliação no contexto da respetiva AAE, então parece-nos claro que está justificada a classificação e demonstração de que este perímetro está estabilizado e justificado como solo urbano, dispensando maior detalhe do que o que foi utilizado no relatório de alteração do PU e que se considera adequado para cumprimento do RJIGT e do Decreto Regulamentar 15/2015, tanto mais que a própria revisão do PDM já justificou a natureza de solo urbano do território que constitui o perímetro urbano da vila. O PU apenas vem detalhar e zonar esse solo urbano.		obstando o facto de tal retificação ocorrer no âmbito de outro procedimento – a revisão do PDM –, e de a CMFZ referir que esta apenas poderá ser feita na sequência da Discussão Pública do PDM (atualmente em curso), considera-se que a manutenção da atual proposta de classificação e qualificação do solo do PDM para a antiga área do cemitério corresponde a um processo de reclassificação de solo rural (Espaços Florestais – Floresta de Produção) para solo urbano (Espaços Centrais), o que carece de fundamentação, nos termos do artigo 72.º do RJIGT.		porque esta não ocorre.		
2.3. Outros Instrumentos de Gestão								
Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa a Vale do Tejo (PROFLVT)								
35-A	<i>O Relatório de fundamentação não avalia a conformidade/ compatibilidade da alteração do PU com o PROFLVT, publicado no DR n.º 29/2019, série I, de 11/02/2019, pela Portaria n.º 52/20, da competência da CM e do ICNF.</i>	—	Não adequado.	Não houve qualquer resposta/ esclarecimento prestado pela CM, mantendo-se a ausência de avaliação da conformidade/ compatibilidade da alteração do PU com o PROFLVT no Relatório de fundamentação.	Uma vez que se tratava de matéria da competência do ICNF, a questão foi analisada pelo ICNF que, considerando que a AI do PU corresponde quase integralmente a solo urbano, apenas refere que a área do PUFZ não é abrangida por Corredor Ecológico e, para garantir a compatibilidade com o PROFLVT, o ICNF apenas solicitou que no regulamento do PU ficasse expressa a proteção dos sobreiros e azinheiras, tendo sido acrescentada a alínea c) ao artigo 6º com a seguinte redação: <i>c) Recursos agrícolas e florestais:</i>	Situação esclarecida e ultrapassada		

					<i>i) Proteção do Sobreiro e azinheira.</i>			
<b>Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndio (PMDFCI)</b>								
36	<i>O Relatório de fundamentação não avalia a conformidade/ compatibilidade do PU com o PMDFCI, da competência da CM e do ICNF. O PU possui uma pequena área que abrange Solo rústico, pelo que importa, especialmente, sublinhar a recente publicação do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro que estabelece o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR) no território continental e define as suas regras de funcionamento e competências na gestão integrada de fogos rurais, da competência do ICNF.</i>	Nada a alterar.  Sim o solo rústico corresponde ao futuro cemitério e o ICNF emitiu parecer quanto a esta matéria concluindo que " <i>Considera-se que a alteração proposta não colide com os pressupostos do PMDFCI de Ferreira do Zêzere e do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual.</i> "	Adequado	—	Ultrapassado - Nada a dizer	—		
<b>3. Apreciação Global</b>								
37	<i>Da nossa apreciação resulta que algumas das áreas inseridas em solo urbano carecem de melhor explicitação e fundamentação nos termos do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19/8, em particular os polígonos que não apresentam urbanização ou edificação nem têm compromissos urbanísticos (atos administrativos e eficazes praticados ao abrigo do RJUE, como são os Contratos de Urbanização, os Contratos de Desenvolvimento Urbano e os Atos Administrativos de Controlo Prévio que inclui os alvarás de loteamento, as</i>	Tal como consta dos esclarecimentos dos pontos anteriores estamos perante áreas de reduzida dimensão, em situação de colmatação e remate de malha urbana, que contribuem para a coerência da vila, num contexto urbano (pois são solos que não revelam qualquer vocação para o usos e ocupações associadas ao solo rústico). Esse reconhecimento é coerente com os critérios do DR 15/2015, num aglomerado com boas acessibilidades a qualquer ponto do	Não adequado.	Ver todos os pontos anteriores, não adequados ou parcialmente adequados.	Abordado e justificado em todas as outras questões no que respeita à classificação e qualificação do solo (em concreto 17 e 18).	A CMFZ vai manter a classificação como urbana das áreas analisadas e mencionadas no âmbito das questões 17 e 18, reforçando para o efeito a justificação que enquadra essa análise.		

	<i>informações prévias favoráveis, a aprovação de projetos de arquitetura, o deferimento de pedidos de licenciamento e as Comunicações Prévias, por serem constitutivos de direitos urbanísticos e/ou edificatórios).</i>	seu território e dotado de infraestruturação, como aliás é reconhecido na própria revisão do PDM onde foi integrado no perímetro urbano em vigor, estando apenas a ser objeto de adequação ao RJIGT em procedimento próprio, com ligeiras alterações de adequação à escala de Plano de Urbanização					
38	<i>Relativamente aos polígonos expressamente classificados de novo como urbanos e destinados a equipamento, terá de ser aferido o enquadramento específico como “reserva de solo para equipamento” desde que regulado/disciplinado nos termos específicos do artigo 154.º do RJIGT.</i>	Não há polígonos classificados de novo como solo urbano. As áreas alteradas para qualificação como equipamentos são 4, e estão devidamente justificadas no relatório (3 delas estão qualificadas no PU em vigor como espaço verde urbano contíguas a equipamentos existentes e são agora necessárias para ampliação desses equipamentos (campo de futebol e respetivas instalações, piscina descoberta e lar residencial da IPSS CRIFZ) e outra corresponde a uma área que no PU em vigor está qualificada como residencial urbanizável e tem presentemente em construção uma clínica médica. Quanto a 4 polígonos qualificados como de	Parcialmente adequado.	Ver observações nos pontos 12 e 19.	—	Situação ultrapassada com a correção a efetuar pela CMFZ no âmbito da questão 12 e esclarecimentos prestados na questão 19.	

		equipamentos que não estão ainda edificados, já constam do PU em vigor e constituem áreas que o município considera estratégicas para a melhor estruturação da área em que se inserem. Entendendo-se a questão colocada pela CCDR em articulação com o artigo 154.º do RJIGT, e considerando os espaços de equipamentos ainda não ocupados localizados em domínio privado, a regulamentação foi adequada em conformidade.					
39	<i>Em simultâneo com essa ponderação/afecção detalhada sobre a classificação do solo, tem de se repetir/aprofundar o exercício de recondução às categorias e subcategorias previstas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19/8 para o solo rústico (artigo 17.º) e solo urbano (artigo 25.º).</i>	Sendo uma observação generalista em jeito de síntese, a CMFZ entende que as diversas questões constantes do parecer com as alterações efetuadas em conformidade e justificações apresentadas na presente tabela objeto de concertação dão resposta aos requisitos necessários.	Parcialmente adequado.	Ver todos os pontos anteriores, não adequados ou parcialmente adequados.	Questão tratada em todas as outras questões no que respeita à classificação e qualificação do solo, portanto não implica qualquer especificação ou esclarecimento adicional, estando explícitos os esclarecimentos e posições das duas entidades no contexto das questões 17, 18 e 37. No entanto, reforça-se que, no âmbito da alteração para adequação do PU ao RJIGT, não há lugar à reclassificação do solo, nem para urbano nem para rústico face ao PU em vigor.	Esclarecido que a alteração do PU não introduz qualquer alteração ao limite do perímetro urbano, a CMFZ vai manter a classificação como urbana das áreas analisadas e mencionadas no âmbito das questões 17 e 18, reforçando para o efeito a justificação que enquadra essa análise.	
40	<i>Tem de ser articulada e compatibilizada a presente proposta, traduzida na Planta de Zonamento e no Regulamento, com a proposta de revisão do PDM que se encontra em fase de concertação com</i>	Matéria abordada e concertada nos pontos anteriores da presente tabela	Não adequado.	Ver todos os pontos anteriores, não adequados ou parcialmente adequados.	Respondido nas questões 31 a 35	Situação esclarecida e ultrapassada	

	<i>as entidades.</i>						
41	<i>Tem de ser apresentado um programa de execução e financeiro novo/atualizado, tendo em conta o tempo decorrido desde a elaboração/publicação do PU em vigor e as evidentes alterações de enquadramento legal e material/factual para o uso e transformação do solo.</i>	Matéria abordada no ponto com ID 3	Parcialmente adequado.	Ver observações e justificações no ponto 3.	A CCDRLVT concordou com a abordagem proposta.		
42	<i>- O articulado do Regulamento deve ser revisto, considerando os aspetos técnico/jurídicos vertidos na apreciação.</i>	Certo, corrigido em conformidade	Parcialmente adequado.	Ver observações e justificações nos pontos 31 a 35.	Situação esclarecida e ultrapassada		
43	<i>- As medidas necessárias à conformidade acústica da área de intervenção deverão ser definidas e delimitadas no presente procedimento de alteração do Plano, designadamente no Regulamento e na Planta de Zonamento da proposta, devendo a eficácia das mesmas do ponto de vista da conformidade com o RGR, devendo ser assente em informação acústica atualizada.</i>	Certo, corrigido em conformidade	Parcialmente adequado.	Ver observações e justificações nos pontos 16 a 24.	A CMFZ vai proceder às retificações e alterações acordadas em conformidade com as questões 16 a 24		



Exmo.(a) Senhor(a)  
Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional de Lisboa e  
Vale do Tejo  
Rua Alexandre Herculano, N.º 37  
1250-009 LISBOA

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

Data

Of.º nº 4579

21/07/2023

**Assunto:** Alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PCGT – ID874)

Em 15/06/2023 a CCDRLVT enviou à Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, pelo ofício nº 2916, uma nova tabela onde introduziu os seus comentários aos conteúdos enviados no dia 09/05/2023, pela Câmara Municipal, pelo ofício nº 2677, na sequência da reunião de concertação de dia 22/03/2023 considerando ser a apreciação de elementos num segundo momento de concertação.

Nesse documento base que corresponde à tabela de concertação anexa à ata da reunião de 22/03/2023 com as alterações introduzidas pela CCDRLVT (realçado a amarelo) consta a apreciação sobre os novos elementos/peças remetidos pela CM (“Adenda RGR e Compromissos” de abril/2023).

A apreciação global da CCDRLVT conclui que os conteúdos estão parcialmente adequados e que *“CM de Ferreira do Zêzere deverá atender aos fundamentos da apreciação nos domínios/matérias e regimes legais em que a abordagem/proposta ainda não se mostra adequada e garantir que os mesmos são revistos na versão a submeter a discussão pública.”*

Quanto às questões identificadas pela CCDRLVT como não se mostrando adequadas apresentam-se os seguintes esclarecimentos e elementos complementares retificados:

- Questões 2, 15 e 20 da tabela – respondendo ao solicitado pela CCDRLVT foi integrada no relatório da alteração (no ponto relativo aos compromissos



urbanísticos) uma tabela com a identificação dos compromissos em vigor à data de publicação do PU, ou seja, os anteriores a 2014 (em anexo).

- Questão 4 da tabela – no que respeita a conteúdos que a CCDRLVT entendeu que deviam ser acrescentados ao relatório de fundamentação e que a Câmara não considera relevantes uma vez que se trata de meras repetições de conteúdos que constam do relatório do plano em vigor (enquadramento geográfico e administrativo e uma figura que ilustrasse as várias componentes que integram a EE do PU), mas ainda assim concordou em acrescentar, ficou esse compromisso registado em ata. Como tal, a CCDR não pode concluir que não está adequado pelo simples facto do relatório completo e final não ter sido enviado neste 2ª momento de concertação. Tendo a Câmara Municipal assumido em concertação que tais conteúdos constariam na versão a submeter a discussão pública e, sendo uma entidade responsável, garantirá o cumprimento do que ficou concertado.
- Questões 8, 17 e 18 - considera a CCDR LVT não terem ficado esclarecidas as questões suscitadas pois *“estão dependentes da demonstração/evidência do cumprimento do disposto na Lei de Bases, do RJIGT (artigos 71.º a 74.º, 99.º, 100.º) e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.”* Tal como já manifestado oportunamente, o entendimento da CMFZ é que nada há a alterar no PUFZ no que respeita à fundamentação do limite do perímetro urbano, e que as áreas classificadas como urbanas estão devidamente justificadas entendendo que estão cumpridas todas aquelas disposições legais. Não concordando com a leitura efetuada pela CCDRLVT, e no sentido de fundamentar o seu entendimento, a Câmara Municipal solicitou parecer jurídico à Dra Fernanda Paula Oliveira que veio confirmar o entendimento da Câmara Municipal, pelo que considera ficar sanada esta temática no âmbito da concertação (parecer anexo).
- Questões 24, 25 e 26 - relacionadas com o cumprimento do RGR, face aos comentários à Adenda enviada volta-se a enviar a mesma retificada em conformidade.



- Questões 31 a 33 - a Câmara Municipal já teve oportunidade de esclarecer que são questões a discutir no âmbito da revisão do PDM e não do PU como aliás já ficou reconhecido na retificação efetuada recentemente na tabela de concertação e por todos assinada.

Pelo exposto, considera a Câmara Municipal terem ficado esclarecidas e ultrapassadas as questões suscitadas nos 1º e 2ª momentos de concertação com a CCDTLVT encontrando-se reunidas as condições para a alteração ao PU da Vila de Ferreira do Zêzere, na versão retificada em conformidade com o exposto, prosseguir para Discussão Pública.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

Bruno Gomes





## **6. ANEXO III – PARECERES E DOCUMENTAÇÃO DE INTERAÇÃO COM AS ENTIDADES QUE EMITIRAM PARECER FAVORÁVEL CONDICIONADO**

### **6.1 PARECER DA ADVT/EPAL E OFÍCIO DE RESPOSTA DA CMFZ**

# **Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere - Alteração Conferência Procedimental**

## **Parecer da AdVT – Águas do Vale do Tejo S.A.**

Na sequência da análise aos elementos constantes na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial referentes à proposta de Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere, temos a tecer as seguintes considerações que constituem o Parecer da Águas do Vale do Tejo S.A. (AdVT).

### **I. Considerações Gerais**

Tendo em consideração a importância estratégica das infraestruturas operacionais de serviço público da responsabilidade da AdVT para o concelho de Ferreira do Zêzere, e conseqüentemente, para a sua população, é nosso entendimento que a salvaguarda dos subsistemas de abastecimento e de saneamento está mais reforçada com a sua representação na Planta de Condicionantes, situação que se verifica e que por essa razão merece o nosso apreço.

Em anexo enviamos para os devidos efeitos ficheiro com a versão atualizada do cadastro geográfico das infraestruturas da AdVT na envolvente do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (georreferenciado em ETRS89).

### **2. Interferências com as Infraestruturas da AdVT**

Conforme anteriormente referido, face à importância dos ativos operacionais de serviço público sob responsabilidade da AdVT na envolvente do Plano, quaisquer interferências com as nossas infraestruturas que decorram da concretização do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere terão que ser submetidas a parecer da AdVT para definição da solução mais adequada com vista à salvaguarda e proteção das mesmas.

Pelas razões já expressas, é nosso entendimento que a salvaguarda das infraestruturas em “alta” da AdVT sairá reforçada de forma mais eficaz com a inclusão de capítulos específicos para este efeito no Regulamento do Plano.

Assim, propomos que seja efetuada referência a uma faixa de proteção com 5 metros de largura (2,5 m para cada um dos lados do eixo das condutas de abastecimento e interceptores / emissários de águas residuais), onde qualquer interferência / intervenção terá de ser submetida a parecer prévio da AdVT para definição da solução mais adequada à salvaguarda e proteção destas infraestruturas.

### 3. Parecer da AdVT

Na sequência do exposto nos pontos anteriores, a AdVT emite **Parecer Favorável Condicionado** aos elementos apresentados, tendo presente a necessidade de atualização das Planta de Condicionantes com base no cadastro agora enviado, propondo também a inclusão de capítulos específicos no Regulamento de acordo com o referido anteriormente.

Informamos ainda, que por questões de agenda, não nos é possível comparecer na Conferência Procedimental de dia 3 de novembro.

Com os melhores cumprimentos,

DIREÇÃO DE GESTÃO DE ATIVOS  
Responsável da Área de Licenciamentos e Integração de Ativos

(Fernando Camilo Mateus)

#### Anexos:

- Cadastro geográfico das infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais em “alta” da AdVT existentes no espaço geográfico da envolvente do Plano (ETRS89)

**Exmo.(a) Senhor(a)**

EPAL - Empresa Portuguesa das Águas  
Livres, SA  
2305-123 ASSEICEIRA TMR

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

Data

Of.º nº 1119

16/02/2023

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

Para os devidos efeitos junto enviamos o regulamento e a planta de condicionantes alterados em conformidade com o parecer carregado e elementos disponibilizados na PCGT por essa entidade em sede de conferência procedimental da Alteração do PU da Vila de Ferreira do Zêzere:

- No regulamento foi incluído no artigo 7.º o n.º 3, com a seguinte redação:  
*“3. Na faixa de proteção com 5 metros de largura, correspondente a 2,5 m para cada um dos lados do eixo das condutas de abastecimento e intercetores/emissários de águas residuais, qualquer intervenção tem que de ser submetida a parecer prévio da entidade com tutela sobre essas infraestruturas.”*
- Na planta de condicionantes foram integrados os traçados fornecidos juntamente com o parecer.

Ficam assim sanadas as questões que motivaram a emissão de parecer favorável condicionado.

**Em anexo:**

- Regulamento (proposta de alteração), janeiro 2023
- Planta de condicionantes alterada, janeiro 2023

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

Bruno Gomes



## 6.2 PARECER DA ANEPC E OFÍCIO DE RESPOSTA DA CMFZ





## **Proposta de Alteração ao Plano Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere - ID 874 (Ex-626) - Processo CCDRLVT: 150.10.400.00015.2022**

Em conformidade com a vossa solicitação supramencionada, através da PCGT, a ANEPC no âmbito das suas competências, analisou o documento remetido.

De acordo com o descrito, a Câmara Municipal deliberou proceder à elaboração de alteração do PU 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;

Para além, de querer dispensar esta alteração ao PU, de realização de Avaliação Ambiental Estratégica, face aos fundamentos constantes nos termos de referência.

A pretensão da ANPC é que o âmbito e o alcance da Avaliação Ambiental Estratégica incidam sobre a identificação e caracterização dos riscos naturais e tecnológicos existentes na área geográfica do Plano. Em particular, deverá ser avaliado o aumento ou a diminuição da segurança das populações, bens e ambiente em função dos riscos identificados e das opções do Plano, garantindo que o modelo territorial proposto (ou as intervenções futuras de utilização do solo) não comprometa a segurança da população, património e



ambiente e melhorem a situação existente.

Face ao exposto, deverão ser cumpridas as disposições legais em vigor em matéria de riscos e do sistema de Proteção Civil, no sentido da salvaguarda de pessoas e bens, já anteriormente referido, emitindo este serviço parecer favorável condicionado ao cumprimento das disposições legais, sendo as recomendações não legalmente vinculadas, deixadas à consideração da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere para desenvolvimento do Plano.

Santarém, 20 de outubro de 2022

A Técnica Superior

Ascensão Batista

44

**Exmo.(a) Senhor(a)**

Autoridade Nacional de Emergência e  
Protecção Civil  
Lezíria Retail Park - Zona de Atividades  
Económicas de Almeirim - Rua F - Lote 33  
2080-221 ALMEIRIM

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

Data

Of.º nº 1121

16/02/2023

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

A ANEPC efetua um conjunto de recomendações para AAE sendo que este procedimento foi dispensado da mesma.

A caracterização dos riscos naturais e tecnológicos existentes na área geográfica do Plano já consta do PU em vigor e da respetiva AAE e já foi objeto de avaliação nesse contexto.

Uma vez que as alterações agora efetuadas não são suscetíveis de aumentar risco ou diminuir a segurança das populações, bens e ambiente em função dos riscos identificados e das opções do Plano, garantindo que o modelo territorial proposto (ou as intervenções futuras de utilização do solo) não comprometem a segurança da população, património e ambiente e pretende-se que contribuam para melhorar a situação existente, nada há a alterar.

A CMFZ considera assim, que as recomendações da ANEPC estão asseguradas e não está em causa o cumprimento das disposições legais em razão da matéria às quais estará sempre obrigada.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

Bruno Gomes



### **6.3 PARECER DA APA/ARHTO E OFÍCIO DE RESPOSTA DA CMFZ**

---

S/ referência	Data	N/ referência	Data
PCGT ID 874		<b>S067917-202211-ARHTO.DPI</b>	02/11/2022
	Proc.	<b>ARHTO.DOLMT.02648.2022</b>	

Assunto: Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere.  
Procedimento de alteração.  
Envio de parecer.

Em resposta ao pedido de parecer formalizado na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT-ID874 – ex 626) e tendo por base os documentos disponibilizados para apreciação da alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PUFZ), por adequação às regras de classificação e qualificação do solo, informa-se o seguinte:

A Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere (CMFZ) submeteu através da PCGT, nos termos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio alterado pelo Decreto-Lei n.º25/2021, de 29 de março, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a proposta relativa à Alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PUFZ), para efeitos de Conferência Procedimental, nos termos do artigo 86.º do referido diploma, a realizar no dia 03/11/2022.

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.

### **Proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere**

As alterações a introduzir ao PUFZ em vigor por via da adequação ao RJIGT, implicam, para além da proposta de qualificação do solo, introduzir correções pontuais ao zonamento resultantes de incorreções detetadas ou da necessidade de ajustar o zonamento às necessidades de funcionamento do espaço público e de determinados equipamentos, bem como clarificar algumas normas do plano em vigor.

Conforme observado no relatório apresentado, é *"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 carácter 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.”*

A Autarquia, em 23/03/2022, deliberou proceder à 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 e desta forma:

- 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.

O **conteúdo documental** desta Alteração do PU contem os seguintes elementos em formato PDF e DWG:

- Relatório da Alteração;
- Proposta de Alteração ao Regulamento do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere;
- Planta de Zonamento;
- Planta de Condicionantes;
- Planta de Identificação da áreas analisadas sobre a Planta de Zonamento em vigor;
- Planta de Ocupação do solo sobre as áreas analisadas, compromissos urbanísticos e alterações de qualificação;
- Planta de identificação das áreas analisadas, infraestruturas e equipamentos.

A área de intervenção do PU corresponde ao respetivo perímetro urbano e a uma pequena área a nordeste classificada como solo rural, agora proposto como rústico (figura 1).



Figura 1 – Limite da área de intervenção / Limite do perímetro 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, no caso presente, de solo com características para a urbanização e edificação.

**No que respeita ao Relatório do PUFZ:**

O cruzamento do uso atual do solo, as características e dinâmicas da área de intervenção do PU, com a informação dos arruamentos infraestruturados, localização de equipamentos e alcance do transporte coletivo permitiu chegar a uma proposta de alteração, que em termos de correspondência com o atual zonamento, tem a seguinte terminologia (destinos) das subcategorias de qualificação do solo urbanizado (figura 2):

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 De turismo De infraestruturas viárias
	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

Figura 2 - Terminologia em vigor (PU em vigor) e terminologia adotada na alteração (Proposta de alteração ao PUFZ)

#### Alterações ao solo rústico – proposta:

É proposta uma alteração do solo rústico, para a categoria “Espaço destinado a equipamento”. O referido espaço destina-se à construção de um novo cemitério, tal como previsto no PU em vigor, e está 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.

Para o efeito, o Município apresenta a seguinte justificação:

- 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.
- 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.

#### Alterações ao solo urbano – proposta:

No que respeita ao solo urbano, foi feita uma abordagem 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.

Recaindo sobretudo nas seguintes sete correções identificadas nas figuras 1 e 2, a saber:

- Futuro cemitério;
- Zona destinada à casa mortuária;
- Alteração do limite do 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;
- 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;
- Retificar a situação de parte do estacionamento existente e zona de manobras e serviços da superfície comercial Intermarché;



- Reabilitar o campo de futebol 11, construindo um ginásio, uma garagem e um parque de estacionamento na envolvente norte e poente do equipamento atual;
- Na sequência do conjunto de edifícios de habitação social existentes, imediatamente a norte, permitir a construção de habitação social em parte do quarteirão que estava qualificado como de uso especial para equipamentos, em articulação com a Estratégia Local de Habitação em curso;
- Alterar a qualificação do espaço envolvente das piscinas cobertas para permitir a construção das piscinas municipais descobertas.



Da leitura do quadro apresentado, quadro 3 – quantificação comparativa da qualificação do solo, página 28 do relatório, 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 9% em virtude das alterações que a Câmara Municipal entendeu efetuar conforme descrito anteriormente;
- Os espaços verdes reduzem em 4,3%, quase exclusivamente a favor dos espaços de uso especial – equipamentos;
- Em consequência do ponto anterior a estrutura ecológica (EE) reduz, também, em 3%, que é uma percentagem residual e sem impactos sobre as opções do plano e a coerência da própria EE.

## **APRECIÇÃO:**

### **No que respeita à proposta de Regulamento do PUFZ:**

No que concerne à apreciação no âmbito dos recursos hídricos, verifica-se que no **Artigo 3º**, articulação com outros instrumentos de gestão territorial, foi proposta uma alteração de forma a contemplar os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo;
- b) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo;
- c) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste;
- d) Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere.

No **Artigo 6º** foram consideradas as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública assinaladas na planta de condicionantes, a seguir identificadas:

- a) Recursos hídricos:
  - i) Domínio hídrico;
- b) Infraestruturas:
  - i) Abastecimento de água;
  - ii) Drenagem de águas residuais;
  - iii) Rede elétrica;
  - iv) Estradas nacionais desclassificadas;
  - v) Estradas e caminhos municipais.

No seu **Artigo 7º - Regime**, é referido no n.º 2 o seguinte:

“ As linhas de água podem ser sujeitas a atravessamentos, e serem efetuados aterros nas suas margens, quando tal seja necessário, para a execução do plano, após autorização nos termos exigidos pela legislação em vigor aplicável ao Domínio Hídrico.”

Sobre este aspeto informa-se que a ocupação ou utilização privada dos leitos e margens dos cursos de água obedece ao estipulado na Lei da Água, Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro e no Decreto-Lei n.º 226- A/2007, de 31 de maio. As parcelas privadas de leitos e margens de águas públicas, definidas no artigo 10.º e seguintes da Lei da Titularidade dos Recursos Hídricos, Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, alterada e republicada pela Lei n.º 31/2016 de 23 de agosto, estão sujeitas a servidões administrativas previstas no artigo 21.º da mesma Lei, nomeadamente a uma servidão de uso público, no interesse geral de acesso às águas para efeitos de fiscalização e policiamento pelas entidades competentes.

Neste enquadramento, caso se pretenda utilizar parcelas do leito ou da margem dos cursos de água tem de ser previamente solicitada autorização para o efeito junto da Agência Portuguesa do Ambiente, I.P., ficando sujeito às medidas indicadas por esta relativamente ao curso de água bem como, às regras de construção previstas no Plano Diretor Municipal em vigor, a aferir pela respetiva Câmara Municipal.

Cabe ainda referir que em qualquer situação deve ser preservado o curso e secção do leito, respetivas margens e galerias ripícolas associadas, não podendo em situação alguma ser diminuída a secção de vazão das linhas de água ou destruídas as margens/galerias ripícolas existentes.

Assim, a redação desta norma quanto ao regime da servidão de domínio hídrico deve ser revista e apresentada à APA para apreciação, sugerindo-se a sua simplificação para “As áreas afetadas a servidão de domínio hídrico ficam sujeitas ao cumprimento da legislação específica e qualquer ação ou uso a realizar carece de obtenção prévia de autorização/título de utilização de recursos hídricos a emitir pela APA,IP. ”

No que concerne ao **Artigo 34º**, Infraestruturas urbanas, no que diz respeito à Análise no âmbito do domínio hídricos, é comunicado que:

3. Os projetos e construção das redes e equipamentos afetos a infraestruturas urbanas têm que assegurar a sustentabilidade ambiental das mesmas minimizando impactes sobre o meio ambiente e sobre a população, assegurando a sua funcionalidade de forma eficaz, nomeadamente:

c) O abastecimento de água tem que se efetuar em quantidade adequada às necessidades previstas e segundo os padrões de qualidade oficialmente exigidos;

d) Os sistemas de tratamento de águas residuais têm que ser eficientes e devidamente dimensionados para as necessidades previstas;

4. A gestão da água deve obedecer ao Programa Nacional de Uso Eficiente da Água.

No seu **Artigo 41º**, observa-se que a estrutura ecológica do presente plano integra:

a) Leitões dos cursos de água com um corredor ecológico de pelo menos 10 metros para cada lado.

3. Nas áreas da estrutura ecológica que integram servidões administrativas e restrições de utilidade pública devem ser respeitadas as disposições da legislação em vigor, designadamente em matéria de domínio hídrico.

Face ao exposto e no âmbito da proteção e salvaguarda dos recursos hídricos informa-se ainda o seguinte:

A área de intervenção do PUFZ incide sobre a bacia hidrográfica do Tejo, sub bacia do rio Zêzere, ficando assim abrangida pelo Plano de gestão da região hidrográfica do Tejo e das ribeiras do Oeste (PGRH-RH5), publicado em DR através da RCM n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016. Este plano apresenta um conjunto de medidas de proteção e salvaguarda dos recursos hídricos, os quais devem ser absorvidas pelos planos municipais de ordenamento do território, conforme decorre do artigo 17.º da Lei n.º 58/2005, de 29/12 (Lei da Água).

Observou-se que globalmente a proposta de alteração ao PUFZ vai ao encontro do previsto deste PGRH.

Cabe informar, neste contexto, que o Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (PGRH) – 3º ciclo de planeamento (2022-2027), se encontra em fase de participação pública, disponível através do link <https://participa.pt/pt/consulta/3-ciclo-2022-2027-projeto-do-pgrh-do-tejo-e-ribeiras-do-oeste-rh5a>, que decorrerá até 30/12/2022.

No âmbito da análise, importa ainda referir que:

- Por forma a garantir a salvaguarda das condutas das redes de abastecimento de água, de recolha de águas residuais e recolha de pluviais, qualquer ocupação/construção/plantação deverá acautelar uma faixa de proteção *non edificandi associada às respetivas redes*;
- As redes de drenagem de águas residuais e pluviais a serem construídas ou substituídas, na área do Plano, deverão ser obrigatoriamente redes de drenagem separativas;
- Os troços das linhas de água, eventualmente entubados, caso não seja possível a sua renaturalização, não devem ser eliminados da representação da rede hidrográfica na área do Plano, devendo estar devidamente identificados como cobertos e representados com uma simbologia diferente, estabelecendo assim a conectividade da rede hidrográfica;
- Os troços das linhas de água, eventualmente entubados continuam a estar sujeitos a servidão do Domínio Hídrico, nos termos da Lei da Titularidade dos Recursos Hídricos, independentemente de estarem ou não a céu aberto, e classificados ou não em REN.

Não tendo sido disponibilizadas as *shapefiles* da Proposta, não foi possível efetuar uma análise detalhada através da sobreposição de informação/*shapefiles* em SIG. Contudo, globalmente, por leitura articulada entre as peças desenhadas submetidas (\*dwg) – Planta de Condicionantes e a cartografia existente nos nossos serviços, nomeadamente, carta militar, na sua última versão, verifica-se que estão representadas as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública com incidência na sua área de intervenção.

Verificando-se algumas discrepâncias entre as linhas de água assinaladas e a carta militar, sugere-se que a Câmara Municipal promova uma análise detalhada da rede hídrica natural superficial da zona, por forma a validar os cursos de água com funções de potencial hídrico ou ecológico, para a correta gestão do território, sendo que após esta validação deverão retificar as plantas de zonamento e condicionantes do PUFZ.

No que respeita aos recursos naturais, referentes ao domínio hídrico, nomeadamente, associados aos cursos de água em presença, observou-se que estão representadas na planta de Condicionantes, a faixa de proteção de linhas de água, “10m para cada lado do eixo”, decorrente da representação das linhas de água da cartografia base. Importa salientar que, no que se refere à largura das margens das linhas de água em presença, de carácter não navegável nem fluviável, a largura da margem é de dez metros medidos para cada lado a partir do limite do leito/crista do talude que define o leito. Nesta situação, a CM deve retificar esta situação na proposta de alteração do PU. De igual modo deve verificar a representação das linhas de água em presença e o levantamento topográfico, uma vez que a representação nem sempre coincide com os talvegues.

Cumprindo ainda referir que não se detetaram na área de intervenção do PUFZ zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias, nem outras áreas afetadas à reserva ecológica nacional, designadamente “áreas estratégicas de infiltração, de proteção e recarga de aquíferos”. Não foi detetada também a existência de perímetros de proteção de captações de abastecimento público.

A área do PU intercepta a massa de água subterrânea maciço antigo indiferenciado da bacia do Tejo, em áreas de vulnerabilidade à poluição hídrica de grau baixo e variável, segundo a metodologia da EPPNA. Neste contexto considera-se que não é expectável que a proposta de alteração do PU, nomeadamente a deslocalização do cemitério, venha a agravar o estado das águas.

### **Avaliação Ambiental Estratégica**

Nos termos do artigo 120.º, do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, as pequenas alterações aos planos territoriais só serão objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Conforme justificação apresentada no documento "termos de referência" aprovado pela Câmara Municipal, a mesma deliberou dispensar esta alteração de realização de avaliação ambiental estratégica, face aos fundamentos constantes no referido documento. A saber:

*"Atendendo a que a alteração, pretende apenas conferir o enquadramento necessário às necessidades dos munícipes e entidades públicas, melhorando a qualidade de vida, a habitação, a mobilidade, o espaço público, permitindo o acesso a novos equipamento, 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. Assim, em termos de caracterização 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. Em relação aos critérios constantes 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. 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. Assim, 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."*

Da apreciação à proposta de alteração ao PUFZ apresentada, concorda-se com a decisão da CM de não sujeição à AAE, uma vez que não se prevê que a mesma tenha impacto significativo no ambiente nomeadamente nos Recursos Hídricos.

## Conclusão

Em face do exposto comunica-se que a APA/ARHTO:

- a) Emite parecer favorável à proposta de alteração do PUFZ condicionada à revisão dos aspetos mencionados neste parecer e ao envio dos mesmos a esta agência para apreciação e emissão do respetivo parecer.
- b) Nada tem a obstar à decisão da CMFZ quanto à não sujeição ao procedimento de AAE por não se prever que a proposta de Plano tenha impacto significativo no ambiente.

Com os melhores cumprimentos,

A Administradora Regional da ARH Tejo e Oeste

*Susana Fernandes*

Susana Fernandes

**Exmo.(a) Senhor(a)**

Agência Portuguesa do Ambiente, I.P.  
Rua da Murgeira - Zambujal, N.º 9 - 9A -  
Apartado 7585  
2610-124 AMADORA

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

Data

Of.º nº 1122

16/02/2023

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

O parecer favorável condicionado emitido e disponibilizado na PCGT por essa entidade em sede de conferência procedimental da Alteração do PU da Vila de Ferreira do Zêzere prende-se com a necessidade de acolhimento de alguns aspetos de ordem regulamentar e da aferição do domínio hídrico em função da nova cartografia de base homologada que evidenciava desfasamentos com as áreas de servidões assinaladas na planta de condicionantes.

Anexa-se o Regulamento e a Planta de Condicionantes alterados em conformidade com o exposto, bem como o relatório da alteração onde constam fundamentos sobre as alterações efetuadas e a planta de zonamento que sofreu ligeiros ajustes, também, na sequência da adequação do domínio hídrico conforme

No **regulamento**, em conformidade com o parecer forem efetuadas as seguintes alterações:

- O n.º 2 do artigo 7º passa a ter a seguinte redação:

*“2. As áreas afetadas à servidão de domínio hídrico ficam sujeitas ao cumprimento da legislação específica e qualquer ação ou uso a realizar carece de obtenção prévia de autorização/título de utilização de recursos hídricos a emitir pela entidade com tutela sobre essa matéria.”*

- Ao artigo 34º foram acrescentados dois números com a seguinte redação, indo ao encontro das recomendações transmitidas no parecer:

(...)

*6. Qualquer ocupação, construção e plantação deve acautelar uma faixa não edificável às condutas das redes de abastecimento de água, de recolha de águas residuais e recolha de pluviais, para garantir a sua salvaguarda e correta manutenção.*

*7 As redes de drenagem de águas residuais e pluviais a serem construídas ou substituídas, na área do Plano, devem ser redes de drenagem separativas.*



Na **planta de condicionantes** foi corrigida a representação do domínio hídrico tendo, genericamente seguido a seguinte metodologia (mais detalhes constam do relatório da alteração):

- Foram consideradas todas as linhas de água da cartografia nova homologada e respetiva faixa de 10m;
- Os troços que estão entubados (no subsolo) foram representados com grafismo diferente mantendo a faixa de 10m;
- Foram acrescentados na planta de condicionantes (enquanto planta temática) troços no subsolo que constam da planta de condicionantes do PU em vigor, apresentando-se com continuidade ou ligação de linhas de água visíveis, apesar de não constarem na nova cartografia homologada;
- Foi efetuada a verificação com a Carta Militar (CM) que a Câmara Municipal tem disponível e, sempre que surgiram troços na CM que não constam da cartografia foi feita a verificação em orto e deslocação ao local para validar a não existência da linha.

Fica assim sanada a questão que motivou a emissão de parecer favorável condicionado.

**Em anexo:**

- Regulamento (proposta de alteração), janeiro 2023
- Relatório da alteração, janeiro 2023
- Planta de zonamento alterada, janeiro 2023
- Planta de condicionantes alterada, janeiro 2023

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

Bruno Gomes



## 6.4 PARECER DA ARSLVT

**OBJECTIVO:** Parecer sobre o Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere \_PCGT 876 (Ex-626)

**REQUERENTE:** Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere

**LOCALIZAÇÃO:** Ferreira do Zêzere

## 1. INTRODUÇÃO

Foi enviado pela Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere (CMFZ), através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial, um pedido de parecer à Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo, IP (ARSLVT), para pronúncia enquanto Entidade com Responsabilidades Ambientais Específicas (ERAE) sobre a alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PUFZ), concelho de Ferreira do Zêzere, ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro e revisto pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio).

## 2. INFORMAÇÕES TÉCNICAS

O PUFZ estabelece o regime de ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção delimitada na Planta de Zonamento, de acordo com a figura 1.

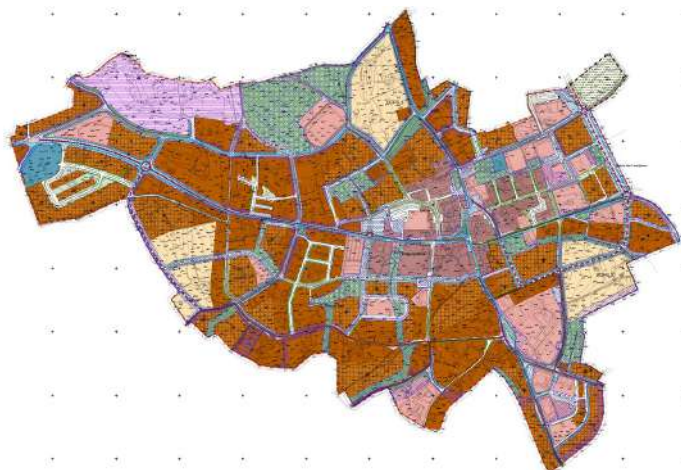


Figura 1 – Planta de zonamento

O PUFZ é constituído por:

- Regulamento;
- Planta de Zonamento, à escala 1:2 000;
- Planta de Condicionantes, à escala 1:2 000.

Os objetivos do PUFZ são os seguintes:

- 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;

## PARECER SANITÁRIO N.º 119 – 2022/IGT/ AFES

- c) Definir uma estrutura ecológica visando a criação de espaços mais naturalizados ou de descompressão urbana, configurando uma malha/rede verde na área do plano;
- d) Posicionar Ferreira do Zêzere nos circuitos turísticos e gastronómicos da região do Centro e do Vale do Tejo.

A Alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere pretende:

- a) 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;
- b) Permitir operações urbanísticas de ampliação em equipamentos da Segurança Social existentes;
- c) Resolver as situações de conflito entre o espaço público e o espaço verde privado;
- d) Efetuar pequenos ajustamentos no espaço público, decorrentes da experiência recolhida na execução do Plano;
- e) Reavaliar os novos equipamentos a instalar na Vila;
- f) Ponderar a localização do novo cemitério;
- g) Identificar espaços para habitação social;
- h) Adequar o Plano de Urbanização ao Plano de Acessibilidades;
- i) Aprovar os termos de referência respetivos;
- j) Dispensar esta alteração de realização de avaliação ambiental estratégica, face aos fundamentos constantes nos termos de referência.

O PUFZ é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, em vigor na respetiva área de intervenção, bem como com os demais planos municipais com incidência na mesma. Relativamente ao PDM, o PUFZ altera parcialmente o PDM de Ferreira do Zêzere, de acordo com o Regulamento.

As alterações a introduzir no contexto da presente alteração prendem-se, 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 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 necessidade de ajustar o zonamento às necessidades de funcionamento do espaço público e de determinados equipamentos, bem como clarificar algumas normas do plano em vigor.

### RUÍDO

O 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.

Do presente procedimento de alteração não decorrem alterações que justifiquem a alteração à qualificação das zonas, pelo que a área de intervenção do PU mantém a qualificação constante do PU em vigor e, como tal, os requisitos de qualidade acústica.

### **2.1 ALTERAÇÕES AO SOLO RÚSTICO**

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.

### **2.2 ALTERAÇÕES AO SOLO URBANO**

A quantificação da proposta de alteração face ao PU em vigor no que respeita à qualificação do espaço resume-se em:

- 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 9% em virtude as alterações que a Câmara Municipal entendeu efetuar conforme descrito anteriormente;
- Os espaços verdes reduzem em 4,3%, quase exclusivamente a favor dos espaços de uso especial – equipamentos;
- Em consequência do ponto anterior a estrutura ecológica (EE) reduz, também, em 3%, que é uma percentagem residual e sem impactos sobre as opções do plano e a coerência da própria EE.

### **2.3 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

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 RJGT 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.

A alteração a introduzir no Plano não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, 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.

### 3. PARECER SANITÁRIO

Após a análise dos documentos apresentados relativamente à alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere, **a ARSLVT emite Parecer Favorável enquanto ERAE à alteração de Regulamento e à alteração do Relatório do PUFZ, devendo ser dado cumprimento ao referido nos documentos apreciados.**

É de referir que os efeitos significativos na saúde e no ambiente, decorrentes da alteração do PUFZ deverão ser *avaliados e controlados*, através da *implementação de um programa para controlo da sua execução*, que tenha em conta os seguintes aspetos:

- Planeamento urbano e saúde;
- Água destinada ao consumo humano;
- Águas residuais;
- Resíduos sólidos;
- Poluição do ar;
- Poluição do solo;
- Ruído urbano;
- Radiações eletromagnéticas;
- Efeitos de situações anómalas no que concerne a clima e geofísica;
- Barreiras arquitetónicas;
- Espaços públicos.

O planeamento urbano contribui para o nível geral de saúde e bem-estar das populações e dos indivíduos (ter em atenção a Ficha Técnica 2.3 - “Planeamento urbano, qualidade de vida e saúde”), pelo que devem ser tidas em consideração as seguintes medidas que:

- a) Contribuam e facilitem a adoção de estilos de vida saudáveis;
- b) Diminuem os fatores de risco de acidentes urbanos;
- c) Aumentem a segurança urbana;
- d) Promovam as relações de vizinhança e vivência social.

**Mais se salienta que, segundo a Organização Mundial de Saúde, o habitat humano pode contribuir fortemente como fator protetor e promotor da saúde, da segurança e do bem-estar individual e**

## PARECER SANITÁRIO N.º 119 – 2022/IGT/ AFES

coletivo, pelo que, a habitação, o urbanismo e as suas envolventes não devem ser perspetivados apenas na vertente da arquitetura, da engenharia e da construção, mas, também, **numa vertente alargada e sistémica de promoção da saúde e bem-estar dos indivíduos e populações**, como por exemplo:

- a) Parques urbanos que incluam equipamentos lúdicos e recreativos adaptados aos diferentes grupos etários;
- b) Espaços verdes, de lazer e propícios à atividade física, em que as espécies arbóreas a plantar devem acautelar não serem causadoras de alergias e serem autóctones ou compatíveis com a flora portuguesa regional;
- c) Equipamentos urbanos, como locais de paragem e descanso apropriados (com sombras, atendendo às ondas de calor que se perspetivam) e instalações sanitárias públicas;
- d) Adequada iluminação pública nas zonas de peões;
- e) Ciclovias seguras;
- f) Circuitos pedonais e de ligação entre as diferentes zonas de intervenção, que permitam a deslocação a pé ou de bicicleta em condições de segurança e conforto, em detrimento de transporte poluidor do ambiente;
- g) Medidas que facilitem a deslocação de pessoas com mobilidade condicionada.

Sugere-se que os projetos de arquitetura e de especialidade (nomeadamente tratamento da água) da nova piscina exterior de Ferreira do Zêzere, prevista na alteração do PUFZ, sejam enviados para parecer do Serviços de Saúde Pública, atendendo a que numa fase de projeto é muito fácil corrigir não conformidades que possam vir mais tarde a influenciar negativamente a qualidade da água, com eventual interdição de funcionamento por parte da Autoridade de Saúde de Ferreira do Zêzere.

Santarém, 02 de novembro de 2022

Assistente de Engenharia Sanitária  
Área Funcional de Engenharia Sanitária  
Departamento de Saúde Pública



## 6.5 PARECER DA DGPC





REPÚBLICA  
PORTUGUESA

CULTURA

**PATRIMÓNIO  
CULTURAL**

Direção-Geral do Património Cultural

**Assunto :** PUR - Alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere - Convocatória para conferência procedimental

**Requerente :** CCDRLVT - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

**Local :**

**Servidão**

**Administrativa :**

**Inf. n.º:** S-2022/595500 (C.S:1624315)

**N.º Proc.:** DPIMI/2013/14-11/1/PUR/265 (C.S:243522)

**Cód. Manual**

**Data Ent. Proc.:** 07/10/2022

---

Subdiretor Geral Maria Catarina Coelho a 31/10/2022

Concordo. Oficiar em conformidade.

---

---

**INFORMAÇÃO n.º1624315/DBC/DPAA/TORRES NOVAS/2022**

**data:** 20.10.2022

**csp:** 243522

**processo n.º:** 2008/1(647)



**assunto:** Análise e parecer à alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere.  
Conferência Procedimental.

---

### ENQUADRAMENTO LEGAL

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições da legislação em vigor, nomeadamente:

- Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.
- Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos.
- Decreto-Lei n.º 164/97, de 27 de junho, que harmoniza a legislação que rege a atividade arqueológica em meio subaquático com a aplicável à atividade arqueológica em meio terrestre.
- Decreto-Lei n.º 115/2012, de 25 de maio que cria a Direção-Geral do Património Cultural.
- Portaria n.º 223/2012 de 24 de julho que estabelece a Estrutura nuclear da Direção-Geral do Património Cultural, alterada pela Portaria n.º 263/2019 de 26 de agosto.
- Despacho n.º 414/2020 de 13.01.2020, que define as competências cometidas às várias unidades orgânicas da Direção-Geral do Património Cultural, Diário da República n.º 8/2020, Série II de 2020-01-13.
- Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal.
- Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março e pelo decreto-lei n.º 136/2014 de 09 de setembro de 2014.
- Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.
- Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.
- Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)
- Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, que regulamenta a avaliação ambiental estratégica dos instrumentos de gestão territorial.

---

### Parecer Técnico de Arqueologia

#### Antecedentes (entre outros):

- **14.01.2013** – Informação n.º 101/ARCH/2013 com o CS 837703 - Análise e parecer do Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere. Foi emitido o seguinte parecer: *“Face ao exposto, relativamente à Proposta de Plano propomos que a DGPC emita parecer favorável, condicionado, à integração no Regulamento da redação proposta e à localização na Planta de Zonamento do sítio arqueológico designado como Ferreira do Zêzere (CNS 5108).”*.



*qualificação do solo, com implicações mais significativas ao nível da planta de zonamento e do regulamento.” (p.3).*

5. Na sequência do anteriormente referido, analisado o Regulamento constata-se que as alterações introduzidas decorrem da adequação à classificação e qualificação do solo nos termos da legislação em vigor, não havendo alterações ao nível dos Valores Culturais, nomeadamente, no Artigo 40º relativo ao Património Arqueológico, mantendo-se a redação nos termos dos anteriores pareceres emitidos, respetivamente:

*“1. Aos sítios e achados arqueológicos aplica-se a legislação de proteção do património arqueológico em vigor sendo desde logo aplicável, nos termos da lei, o princípio da conservação pelo registo científico.*

*2. Nos locais onde estão assinalados os sítios inventariados como património arqueológico, o licenciamento das operações urbanísticas que envolvam novas construções, infraestruturização, ou outras ações que impliquem impacto a nível do subsolo têm que ser objeto de acompanhamento arqueológico, podendo, de acordo com os resultados obtidos, implicar a realização de escavações arqueológicas dirigidas por um arqueólogo, enquanto medida cautelar dos eventuais vestígios arqueológicos detetados.*

*3. O património arqueológico móvel integrado em Imóveis deve ser preservado, não devendo ser retirado dos locais onde se encontram sem prévio parecer da tutela;*

*4. Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra, na área do Plano é obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade de tutela competente, ficando os trabalhos em curso imediatamente suspensos, nos termos e condições previstos na legislação aplicável à proteção e valorização do património cultural.*

*5. As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, em acordo com a legislação em vigor.” (p.24).*

6. Quanto à Planta de Zonamento constata-se que estão cartografados os Valores Culturais, nomeadamente, o Património Arqueológico: I – Estela – Igreja Matriz de Ferreira do Zêzere (CNS 24837); II – Estela – Escola EB 2+3 de Ferreira do Zêzere (CNS 24838); III – Inscrição – Paços do Concelho (CNS 24826); IV – Forno Romano – (CNS 5108).

**7. Face ao exposto, propõe-se a emissão de emita parecer favorável à proposta de Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere.**

Em caso de concordância superior, propõe-se que o teor da presente informação seja comunicado à CCDRLVT e à Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, através da inserção do parecer da DGPC na PCGT previamente à Conferência Procedimental que decorrerá no próximo dia 03 de novembro.

À consideração superior

Sandra Lourenço  
Técnica Superior



- **06.08.2013** – Informação nº2021/DSPAA/2013 com o CS114524 - Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere – Conferência de Serviços – Emissão de Parecer. Foi emitido parecer favorável, condicionado à Avaliação ambiental Estratégica, e, parecer favorável à Proposta do Plano de Urbanização, cuja documentação já tinha sido analisada no anterior parecer, verificando-se “... que o PU que antes abrangia uma área de cerca de 168, 4 ha, passou a ter uma área de intervenção de 158,8 ha, integrando no seu limite territórios de 2 freguesias, uma pequena área de Águas Belas e a restante e maior de Ferreira do Zêzere. Esta alteração veio na sequência da Conferência de Serviços realizada em Janeiro de 2013, resultando na necessidade de alterar os limites da área de intervenção e da proposta de perímetro urbano.”.

**Parecer:**

1. A CCDRLVT através da PCGT remeteu *email* a 07.10.2022 solicitando à DGPC emissão de parecer relativamente à proposta de Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere – (PCGT ID874, Ex -626). A Conferência Procedimental será realizada no dia 03.11.2022, devendo o respetivo parecer ser introduzido na PCGT antes desta reunião.

2. Procedeu-se à análise da documentação que consta da PCGT, nomeadamente, o Relatório da Alteração e a Proposta de Alteração ao Regulamento, bem como as respetivas peças desenhadas (planta de zonamento, de condicionantes, de compromissos urbanísticos e alterações de qualificação, de infraestruturação e de equipamentos) datados de agosto de 2022.

3. Saliente-se que na área de implantação do Plano de Urbanização (PU) não existe nenhuma servidão administrativa do Património Cultural, ou seja, não está inventariado Património Cultural classificado ou em vias de classificação.

4. De acordo com o exposto no Relatório da Alteração:

**4.1** A Alteração ao PU “... 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.” (p.1).

**4.2** Desta forma é salientado 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 necessidade de ajustar o zonamento às necessidades de funcionamento do espaço público e de determinados equipamentos, bem como clarificar algumas normas do plano em vigor. (...) “... 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



## 6.6 PARECER DA DGT E OFÍCIO DE RESPOSTA DA CMFZ

Do ponto de vista formal, o acompanhamento dos procedimentos de formação dos Instrumentos de Gestão Territorial resulta do disposto na Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU1) e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT 2), cabendo à Direção-Geral do Território (DGT) acautelar, nas matérias que estão no âmbito das suas competências, que são respeitados os requisitos e orientações que resultam deste quadro legal, regulamentar e institucional.

O presente documento traduz o parecer da DGT no que respeita às matérias da sua competência, emitido com base na análise das Plantas que constituem a proposta da alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere.

Na sequência da solicitação através da PCGT APOIO, e após apreciação efetuada sobre uma amostra da documentação disponibilizada na Plataforma/Convocatória para Conferência Procedimental, vimos informar o seguinte:

## **1. INFRAESTRUTURA GEODÉSICA NACIONAL**

A Rede Geodésica Nacional (RGN) e a Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão (RNGAP) constituem os referenciais oficiais para os trabalhos de georreferenciação realizados em Portugal e encontram-se protegidos pelo Decreto-Lei nº 143/82, de 26 de abril. A informação sobre a localização dos vértices geodésicos da RGN e das marcas de nivelamento da RNGAP pode ser consultada na página de internet da DGT:

<https://www.dgterritorio.gov.pt/dados-abertos>

Caso seja necessário poderá ser solicitada à DGT uma listagem da informação da RGN e da RNGAP.

Esta informação consta do Registo Nacional de Dados Geográficos (RNDG) e pode também ser consultada através do Sistema Nacional de Informação Geográfica (SNIG):

<https://snig.dgterritorio.gov.pt/>

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
1.1	Os vértices geodésicos da RGN deverão ser corretamente representados na Planta de Condicionantes, com os respetivos topónimos e a cota de terreno.	DL 143/1982	<b>NA</b>

### Restrições

- A zona de proteção dos vértices geodésicos da RGN é constituída por uma área circunjacente ao sinal, nunca inferior a 15 metros de raio, e deve ser assegurado que qualquer edificação ou arborização a implantar não vai obstruir as visibilidades das direções constantes das respetivas minutas de triangulação.
- Deve ser assegurada a integridade física das marcas de nivelamento da RNGAP apesar de estas não terem que ser representadas na Planta de Condicionantes.
- O desenvolvimento de algum projeto que dificulte ou condicione a normal função dos vértices geodésicos ou das marcas de nivelamento, nomeadamente a violação da zona de respeito dos primeiros, ou das suas visibilidades, requer a solicitação de um parecer prévio à DGT sobre a viabilidade da sua remoção ou da sua realocação.

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

**NA** – Dentro do limite deste Plano de Urbanização não existem vértices geodésicos.

## 2. CARTOGRAFIA

Os requisitos das plantas que constituem os planos territoriais são estabelecidos principalmente no projeto de portaria que estabelece o Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial (SSAIGT) e a Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) e na Norma Técnica sobre o Modelo de Dados e Sistematização da Informação Gráfica dos PDM, utilizando as definições estabelecidas no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro. A escolha de cartografia topográfica a utilizar na elaboração dos planos territoriais enquadra-se no DL nº 193/95, de 28 de julho republicado pelo DL nº 130/2019, de 30 de agosto. Para mais informação sobre a cartografia a usar nos planos deve ser consultado o documento “Princípios orientadores para a produção de cartografia topográfica vetorial com as Normas e Especificações Técnicas para da Direção-Geral do Território”, disponível na página de Internet da DGT.

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
2.1	Os planos diretores e os planos de urbanização podem utilizar cartografia topográfica de imagem desde que a mesma seja completada por informação vetorial: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oro-hidrográfica tridimensional;</li> <li>• Rede rodoviária e ferroviária;</li> <li>• Toponímia.</li> </ul>	DL 130/2019 Art.15º-A / 2	<b>NA</b>
2.2	A informação vetorial mencionada no ponto anterior deve ser consistente com a imagem do ponto de vista espacial e temporal, sendo que os critérios subjacentes à avaliação desta consistência encontram-se descritos no documento “Princípios orientadores para a produção de cartografia topográfica vetorial com as Normas e Especificações Técnicas para da Direção-Geral do Território”.	DL 130/2019 Art.15º-A / 2	<b>NA</b>
2.3	A cartografia topográfica (vetorial ou de imagem) a utilizar nos planos territoriais é obrigatoriamente oficial ou homologada.	DL 130/2019 Art.15º-A / 1	<b>S</b>
2.4	A cartografia oficial e homologada consta do Registo Nacional de Dados Geográficos (RNDG) integrado no Sistema Nacional de Informação Geográfica (SNIG).	DL 130/2019 Art.3º / 5	<b>S</b>
2.5	Em Portugal continental, a cartografia topográfica para fins de utilização pública deve ser elaborada e atualizada com base no sistema de georreferência PT -TM06/ETRS89 (EPSG:3763).	DL 130/2019 Art.3º-A / 1	<b>S</b>
2.6	A cartografia topográfica a utilizar deve cumprir os seguintes <b>requisitos de exatidão posicional</b> planimétrica e altimétrica: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melhor ou igual a 2 metros em planimetria e altimetria.</li> </ul>	DL 130/2019 Art.15º-A / 9	<b>S</b>
2.7	A cartografia topográfica a utilizar nos planos territoriais deve observar, à data da deliberação municipal ou intermunicipal que determina o início do procedimento de elaboração, alteração ou revisão do plano, o <b>seguinte prazo</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• cartografia oficial ou homologada, com data de edição ou de despacho de homologação inferior a três anos.</li> </ul>	DL 130/2019 Art.15º-A / 5 <b>Alterado p/ Decreto-Lei n.º 45/2022 de 8 de julho</b>	<b>S</b>



A Direção-Geral do Território é responsável pela execução e manutenção da CAOP, de acordo com a alínea l) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto Regulamentar n.º 30/2012, de 13 de março.

As competências da DGT em matéria de delimitação administrativa estão circunscritas à representação de limites para fins cadastrais e cartográficos. A Assembleia da República é o organismo com competência para a criação, extinção e modificação de autarquias locais, cf. CRP art.164º alínea n, incluindo a fixação legal de novos limites administrativos.

Os dados da CAOP são geridos numa base de dados geográficos e são disponibilizados sem custos para os utilizadores através de serviços de visualização (WMS) e descarregamento (ATOM), disponíveis no site da DGT:

<https://www.dgterritorio.gov.pt/cartografia/cartografia-tematica/caop>

Esta informação consta do RNDG e pode também ser consultada através do SNIG:

<https://snig.dgterritorio.gov.pt/>

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
3.1	Os limites administrativos devem estar representados nas plantas que constituem os planos territoriais.		<b>S</b>
3.2	Os limites administrativos representados no plano territorial devem ser os que constam a edição mais recente da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), disponível à data que determina a elaboração, revisão ou alteração do plano territorial.  Sempre que no decurso dos trabalhos venham a ficar disponíveis edições mais atualizadas da CAOP e que tal se justifique, deverá ser utilizada a edição mais atualizada.		<b>S(1)</b>
3.3	Na legenda das plantas que constituem os planos territoriais deve ser indicada a versão e data de edição da CAOP utilizada.	DR nº 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)	<b>S</b>
3.4	A simbologia utilizada para a representação dos limites administrativos deve constar da legenda da respetiva planta.		<b>S</b>

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

**S(1)** - Existe referência à CAOP utilizada, a CAOP2020 (que é idêntica à CAOP2021, na zona em questão).

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
2.8	As plantas que constituem os planos territoriais, contêm uma legenda que é formada por duas partes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A legenda rótulo</b>, com as indicações necessárias à identificação da planta;</li> <li>• <b>A legenda da simbologia</b>, com as indicações de descodificação dos símbolos utilizados na planta.</li> </ul>	DR nº 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)	<b>S</b>

Na **legenda rótulo** deve constar a seguinte informação:

2.9	a) Indicação do tipo de plano e respetiva designação, de acordo com a tipologia dos planos territoriais estabelecida na lei;	DR nº 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)	<b>S</b>
2.10	b) Designação da planta, tendo por referência o conteúdo documental estabelecido na lei para a figura de plano em causa;		<b>S</b>
2.11	c) Data de edição e número de ordem da planta no conjunto das peças que integram o plano;		<b>S</b>
2.12	d) Indicação da escala de representação para a reprodução em suporte analógico, ou em suporte digital no formato de imagem;		<b>S</b>
2.13	e) Identificação da entidade pública responsável pelo plano;		<b>S</b>
2.14	f) Identificação da versão da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) utilizada;		<b>S</b>
	g) Identificação da cartografia topográfica vetorial e/ou cartografia topográfica de imagem utilizada na elaboração da carta base, designadamente:		
2.15	i. Se cartografia oficial: entidade produtora, série cartográfica e/ou ortofotocartográfica oficial, entidade proprietária e data de edição;		<b>NA</b>
2.16	ii. Se cartografia homologada: entidade proprietária, entidade produtora, data e número de processo de homologação e entidade responsável pela homologação;		<b>S</b>
2.17	iii. Data e número de processo de homologação de atualização de cartografia topográfica vetorial e entidade responsável pela homologação, se aplicável;	<b>NA</b>	

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
2.18	iv. Sistema de georreferência aplicável de acordo com o estabelecido na lei;		<b>S</b>
2.19	v. Exatidão posicional planimétrica e altimétrica e a exatidão temática, se aplicável, de acordo com as especificações técnicas da cartografia utilizada.		<b>N(1)</b>

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

**N(1)** – Falta o valor de exatidão temática.

Nota Geral: Não é obrigatório indicar o valor precisão posicional nominal, no entanto quando indicado deve-se ter atenção que o valor indicado seja o valor correto.

## Recomendações

### DR nº 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)

Na **legenda da simbologia** devem constar todos os símbolos utilizados na planta, organizados e designados de acordo com o catálogo de objetos utilizado na elaboração da planta.

As plantas que constituem os planos territoriais devem permitir a sua reprodução em suporte digital com formato de imagem em escalas que tenham em consideração a escala da carta base e permitam uma visão de conjunto do modelo de organização territorial e com o detalhe adequado ao objeto e conteúdo material do tipo de plano.

Usualmente a escala de representação adotada para o Plano de pormenor é a escala 1:2 000 ou superior.

Na reprodução da planta em suporte analógico ou em suporte digital com formato de imagem esta legenda é imprescindível para a leitura da planta.

## 3. LIMITES ADMINISTRATIVOS

Os limites administrativos encontram-se representados na Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP). Esta carta regista o estado da delimitação e demarcação das circunscrições administrativas do País e é publicada anualmente.

#### **4. SISTEMA DE SUBMISSÃO AUTOMÁTICA (SSAIGT)**

Para desmaterialização dos programas e planos territoriais e melhoria progressiva da fiabilidade, rigor e eficiência da disponibilização da informação sobre IGT, encontra-se desenvolvido o Sistema de Submissão Automática (SSAIGT) destinado ao envio dos instrumentos de gestão territorial para publicação no Diário da República (DR) e para depósito na Direção Geral do Território (DGT).

Esta plataforma é de utilização obrigatória e constitui a infraestrutura através da qual são praticadas todas as formalidades relativas aos procedimentos já referidos e em conformidade com a Portaria nº 245/2011 de 22/6 e com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Deste modo e em antecipação aos referidos atos de publicação no Diário da República e depósito na DGT, considera-se oportuno que a autarquia promova a verificação da conformidade das peças e plantas do presente instrumento de gestão territorial a publicar e a depositar, com os requisitos e condições formais e operacionais de acesso do SSAIGT (ver Anexo I).

Com este objetivo, anexa-se uma lista para a verificação do conteúdo documental desmaterializado do PP com a indicação dos ficheiros que devem ser submetidos no SSAIGT.

Para informações complementares disponibilizam-se os seguintes *links* para a página da DGT:

- Manual de utilização (SSAIGT):

[https://ssaigt.dgterritorio.pt/SSAOT\\_Manual\\_Utilizador.pdf](https://ssaigt.dgterritorio.pt/SSAOT_Manual_Utilizador.pdf)

- Área de Apoio do SSAIGT (versão de 3 de janeiro de 2019):

[https://ssaigt.dgterritorio.pt/Manuais\\_SSAIGT/SSAIGT\\_Area\\_de\\_Apoio2018.pdf](https://ssaigt.dgterritorio.pt/Manuais_SSAIGT/SSAIGT_Area_de_Apoio2018.pdf)

#### **5. CONCLUSÃO**

O parecer da DGT é favorável condicionado. Deverá ser corrigido o requisito 2.19 de **2. Cartografia**.

Publicação do Plano de Urbanização		Obrigatoriedade de		Formato para publicação* DOC, DOCX, RTF, ODF, ODT, XLS, XLSX, ODS, PDF destrancado; imagens JPG; tabelas XLS 1 envio = 1 fich. ZIP	Formato para depósito** se original em formato editável: DOC, DOCX, RTF, ODF, ODT, XLS, XLSX, ODS, PDF; se original em suporte analógico: formato imagem (JPG, PNG, TIF, ...); 1 envio = 1 fich. ZIP
		publicação	depósito		
<b>Peças fundamentais (escritas e gráficas) a submeter na plataforma do SSAIGT</b> (as que constituem o Plano conforme referido no respetivo Regulamento em conformidade com o n.º 1 do art. 100.º do RJIGT)					
<b>Peças escritas</b>					
	Texto do ato a publicar	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
	Deliberação sobre o procedimento (elaboração, revisão, alteração ou alteração por adaptação ou alteração simplificada, retificação, correção matricial, revogação, suspensão pelo município ou pelo governo, medidas preventivas e normas provisórias).	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
	Regulamento (conforme alínea a), n.º 1, art.º 100º do RJIGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
<b>Peças gráficas</b>					
	Planta de zonamento (conforme alínea b), n.º 1, art.º 100º do RJIGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	vetorial (shape file) georeferenciado e raster (TIFF e TFW)	PDF ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido
	Planta de condicionantes (conforme alínea c), n.º 1, art.º 100º do RJIGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	vetorial (shape file) georeferenciado e raster (TIFF e TFW)	PDF ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido
<b>Peças que acompanham/complementares a submeter na plataforma do SSAIGT as referidas no respetivo Regulamento em conformidade com o n.º 2 e 3 do art. 100.º do RJIGT)</b>					
<b>Peças escritas</b>					
	Todas as referidas no respetivo ponto do Regulamento	não	sim	n.a.	PDF ou qualquer outro formato, conforme acima referido
<b>Peças gráficas</b>					
	Todas as referidas no respetivo ponto do Regulamento	não	sim	n.a.	pdf ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido

\* Manual de apoio SSAIGT, ponto 6.2

\*\* Manual de apoio SSAIGT, ponto 6.3

**Observações:**

- . Sistema de coordenadas aplicável às peças gráficas: ETRS89TM06;
- . Se submissão de ficheiros de base de dados: mdb ou gdb;
- . Se submissão de ficheiros tabelas de dados: xls ou xlsx
- . Sempre que se trate de alteração, alteração por adaptação, correções materiais, retificação, medidas preventivas ou suspensão de planos em vigor com implicações nas peças gráficas, são enviados cumulativamente, para cada peça gráfica:
  - ficheiro vetorial (shape file)
  - ficheiro raster (TIFF uncompressed e respetivo TFW) da área/polígono(s) em causa
  - ficheiro raster (TIFF uncompressed e respetivo TFW) de toda a planta

[Informações adicionais - Área de Apoio do SSAIGT](#)

**Exmo.(a) Senhor(a)**

Direção Geral do Território  
Rua Artilharia Um, N.º 107  
1099-052 LISBOA

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

Data

Of.º nº 1124

16/02/2023

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

Para os devidos efeitos vimos por este meio informar que o aspeto que motivou o parecer favorável condicionado em sede de conferência procedimental da Alteração do PU da Vila de Ferreira do Zêzere foi retificado pelo que enviamos as peças desenhadas corrigidas em conformidade.

Fica assim sanada a questão que motivou a emissão de parecer favorável condicionado.

**Em anexo:**

- Planta de zonamento alterada, janeiro 2023
- Planta de condicionantes alterada, janeiro 2023

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

Bruno Gomes



## 6.7 PARECER DA DRAP-LVT



À

CCDR LVT - Comissão de Coordenação e Desenv. Regional de  
Lisboa e Vale do Tejo

Rua Alexandre Herculano 37

1250-009 LISBOA

Sua referência

Número de Processo

Nossa referência

OT/16/2022/DRAPLVT

OF/3779/2022/DRAPLVT

---

**Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PUVFZ)**  
**ASSUNTO: Parecer à proposta de alteração**  
**PCJT – ID 874 (ex-626)**

---

Na sequência da notificação por email e da disponibilização dos elementos na PCGT em 25-10-2022 a solicitar a emissão de parecer, nos termos e os efeitos previstos da Conferência Procedimental a que se refere o nº 3 do art. 86º do RJIGT, esta Direção Regional **nada tem a obstar** quando à decisão da CM em não sujeitar este procedimento a avaliação ambiental estratégica (AAE) e é de **parecer favorável** quanto à Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere.

Com os nossos melhores cumprimentos,

Rui Hipólito

Diretor Regional Adjunto

PL

DAAT





## 6.8 PARECER DA E-REDES

Direção Serviço aos Ativos MT e BT - Sul  
Área de Ativos Tejo  
Rua S. Luís - Vale Mocho, Andrinos  
2410-276 Leiria  
Tel:244 002 700

CCDR LVT

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de  
Lisboa e Vale do Tejo

R. Alexandre Herculano 37,

1250-009 Lisboa

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
PCGT - 874 (Ex-626)		Carta/3106/2022/DSAS-AAT	07-10-2022

Assunto: Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere - PROCESSO PCGT 874 (Ex-626)

Ex.mo(s) Senhor(s).

No âmbito da consulta em epígrafe, vimos por este meio apresentar a apreciação de E-REDES – Distribuição de Eletricidade relativamente à proposta de alteração ao Plano de Pormenor, dando o nosso **parecer favorável**.

Constatando que existem **infraestruturas elétricas em exploração** (rede de MT aérea/subterrânea a 15kV e rede de BT/IP) na área de alteração, devem ser cumpridos os seguintes pressupostos:

- Preservar os corredores e zonas de proteção das linhas aéreas de Média Tensão existentes. Caso se verifique a necessidade da sua alteração por abertura de novas vias de circulação ou construção de novas edificações, deverão solicitar atempadamente a intervenção nas mesmas. As intervenções em causa serão enquadradas de acordo com o Decreto-Lei n.º 43335, de 19 de novembro de 1960;
- A implantação de novos edifícios ou novas vias de circulação automóvel, deverão considerar as distâncias de segurança impostas pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92 de 18 de fevereiro, nomeadamente o n.º 1 dos artigos 29º e 92º, de modo que durante a construção se evite a aproximação de pessoas, materiais e equipamentos a distâncias inferiores às mencionadas, sendo promotor considerado responsável, civil e criminalmente, por quaisquer prejuízos ou acidentes que venham a verificar-se como resultado do incumprimento da distância de segurança;
- As condições relativas ao estabelecimento de novas infraestruturas elétricas deverão obedecer ao exposto na Portaria n.º 454/2001 – Contrato tipo de Concessão de Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão;
- As viabilidades das ligações elétricas que se venham a estabelecer na zona em análise, no âmbito desta revisão do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere, deverão ser previamente submetidas para definição das condições de ligação à rede de distribuição de energia elétrica;
- Com o conhecimento mais aprofundado (Potência Requeridas) das eventuais novas cargas originadas pela implementação/dinamização deste Plano, poderão surgir novas necessidades de construção de redes AT, AT/MT e/ou MT e BT. Deverão ser acautelados os eventuais planos de expansão da Rede Elétrica de Distribuição de forma a suprir eventuais necessidades futuras;
- Aconselhamos que os equipamentos que vierem a ser utilizados em projetos elétricos de serviço público sejam do tipo padronizado pela E-REDES Distribuição de Eletricidade, podendo os mesmos serem consultados em [www.e-redes.pt](http://www.e-redes.pt);

- O ponto de ligação à rede de qualquer infraestrutura elétrica, no âmbito de um processo de elaboração de projeto de serviço público ou ligação em média/alta tensão, deverá ser previamente solicitado, podendo ser utilizados os canais disponibilizados para o efeito, nomeadamente o que se encontra em [www.e-redes.pt](http://www.e-redes.pt);
- Face à existência de redes de Média Tensão nas proximidades de quaisquer novas construções/ampliações, durante os trabalhos de edificações, deverá ser sempre solicitado acompanhamento por parte da E-REDES Distribuição de Eletricidade, podendo ser utilizados os canais disponibilizados para o efeito, nomeadamente o que se encontra em [www.e-redes.pt](http://www.e-redes.pt).

Com os melhores cumprimentos,

Direção Serviço aos Ativos MT e BT - Sul  
Área Ativos Tejo - Área Investimento Programado  
O Responsável






Paulo Alves  
(Subdiretor)



## 6.9 PARECER DO ICNF E OFÍCIO DE RESPOSTA DA CMFZ

Lisboa e Vale do Tejo  
Centro Nacional de Exposições (CNEMA) Quinta das Cegonhas,  
2000-471 SANTARÉM

 [www.icnf.pt](http://www.icnf.pt) | [rubus.icnf.pt](http://rubus.icnf.pt)  
 [gdp.lvt@icnf.pt](mailto:gdp.lvt@icnf.pt)  
 243306530

Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere  
Praça Dias Ferreira 38  
2240-341 FERREIRA DO ZÊZERE

<b>vossa referência</b> <i>your reference</i>	<b>nossa referência</b> <i>our reference</i>	<b>nosso processo</b> <i>our process</i>	<b>Data</b> <i>Date</i>
	S-042425/2022	P-036658/2022	2022-10-27
<b>Assunto</b> <i>subject</i>	PCGT - ID 874 - PU - Vila de Ferreira do Zêzere - Alteração Parecer sobre a proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere - Apreciação do ICNF, I.P.		

Ex.<sup>mo(a)</sup> senhor(a),

No âmbito do processo de alteração em apreço, para efeito de parecer do ICNF, I.P. sobre os documentos disponibilizados apresenta-se de seguida a análise deste Instituto no âmbito das suas competências, enquanto autoridade nacional para a conservação da natureza e biodiversidade e de autoridade florestal nacional, nos termos do Decreto-Lei n.º 43/2019, de 29 de março e do Decreto-Lei n.º 46/2021, de 11 de junho.

## 1. Enquadramento

A Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere (CMFZ) submeteu através da PCGT, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a proposta relativa à **Alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PUFZ)**, para efeitos de Conferência Procedimental, nos termos do artigo 86.º do referido diploma, a realizar no dia 03/11/2022 (E-078907/2022).

## 2. Elementos apresentados

Para o efeito, foram apresentados os seguintes elementos, em formato PDF e DWG:

- Relatório da Alteração;
- Proposta de Alteração ao Regulamento do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere;
- Planta de Zonamento;
- Planta de Condicionantes;
- Planta de Identificação das áreas analisadas sobre a Planta de Zonamento em vigor;
- Planta de Ocupação do solo sobre as áreas analisadas, compromissos urbanísticos e alterações de qualificação;
- Planta de identificação das áreas analisadas, infraestruturas e equipamentos.



### 3. Antecedentes

O PUFZ foi objeto de parecer deste Instituto através do ofício n.º 28380/2013/DCNF-LVT/DPAP, tendo sido emitido parecer favorável condicionado à inclusão ao nível do regulamento da servidão referente à Proteção do Sobreiro e da Azinheira.

O PUFZ 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.

### 4. Proposta de alteração

A proposta apresentada incide na alteração do PUFZ, enquadrada no artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março. Para além da adequação do Plano às regras de classificação e qualificação do solo nos termos do RJIGT, a alteração ao PUFZ pretende também introduzir correções pontuais ao zonamento resultantes de incorreções detetadas ou da necessidade de ajustar o zonamento às necessidades de funcionamento do espaço público e de determinados equipamentos, bem como clarificar algumas normas do plano em vigor.

A proposta de alteração apresentada visa:

- 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.

A alteração ao PUFZ incide também sobre solo rústico, para o qual se prevê a qualificação de “Espaço destinado a equipamento”. De acordo com o relatório da alteração “... *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...*”.

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.



## 5. Análise

### 5.1. Compatibilidade da proposta com os interesses específicos do ICNF, I.P.:

No âmbito das competências que estão adstritas ao ICNF, I.P., enquanto autoridade nacional para a conservação da natureza e biodiversidade e de autoridade florestal nacional, nos termos do Decreto-Lei n.º 43/2019, de 29 de março e do Decreto-Lei n.º 46/2021, de 11 de junho, temos a referir o seguinte:

#### a) Conservação da Natureza e da Biodiversidade

A área do PUFZ não é abrangida por áreas classificadas nos termos do Decreto-Lei nº 142/2008 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 242/2015 de 15 de outubro (Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade (RJCNB)).

#### b) Proteção do sobreiro e da azinheira

A alteração proposta não isenta o cumprimento do estabelecido pelo Decreto-Lei nº 169/2001, de 25 de maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 155/2004, de 30 de junho, relativo às medidas de proteção do sobreiro e da azinheira, alertando-se que estas medidas aplicam-se não só aos povoamentos como também aos pequenos núcleos (formações vegetais com área igual ou inferior a 0,5ha) e às árvores isoladas. A condicionante é válida independentemente da existência de representação na planta de condicionantes do PDM, uma vez que existe prevalência das disposições da legislação de proteção do sobreiro e azinheira sobre os regulamentos ou quaisquer normas constantes de instrumentos de gestão territorial, ao abrigo do artigo 7.º deste diploma.

Qualquer corte de sobreiros e azinheiras, carece sempre de autorização prévia do ICNF, I.P., nos termos do n.º 1 do artigo 3º do Decreto-lei n.º 169/2001 de 25 de maio, na sua redação atual, devendo apresentar o(s) requerimento(s) para o corte ou abate de sobreiros tipificado para o efeito acompanhado(s) dos documentos exigidos. Ainda assim, considera-se primordial que a infraestruturação seja, sempre que tecnicamente viável, compatibilizadas com a presença destes valores naturais, de forma a salvaguardar as espécies existentes.

Importa ainda atender que aquando da aprovação do PUFZ o ICNF já tinha reportado no seu parecer a necessidade de incluir esta servidão/restricção. Contudo, após análise do regulamento ora apresentado no âmbito da presente alteração do PUFZ, verifica-se que o mesmo não foi tido em conta por parte da CMFZ, pelo que se reitera o exposto no referido parecer. Mais se esclarece que a violação de pareceres vinculativos constitui atos nulos de licenciamento e de pedidos de informação prévia (Artigo 143.º do RJIGT):

#### **Artigo 143.º**

##### ***Invalidade do licenciamento ou comunicação prévia***

*São nulos os atos administrativos que decidam pedidos de licenciamento ou admitam comunicações prévias, com inobservância das proibições ou limitações decorrentes do estabelecimento de medidas preventivas e de normas provisórias, que violem os pareceres vinculativos emitidos ou que tenham sido praticados sem prévia solicitação dos pareceres vinculativos devidos.*



#### **c) Arvoredo Classificado de Interesse Público**

A área do PUFZ não apresenta Arvoredo de Interesse Público classificado, ou em vias de classificação, nos termos da Lei n.º 53/2012 de 5 de setembro, regulamentada pela Portaria n.º 124/2014 de 24 de junho (regime jurídico de classificação de arvoredo de interesse público).

#### **d) Regime Florestal**

A área do PUFZ não integra áreas submetidas ao Regime Florestal total e parcial, definido pelo Decreto de 24 de dezembro de 1901, Decreto de 24 de dezembro de 1903 e legislação complementar, uma vez que não abrange áreas de Perímetro Florestal ou Mata Nacional.

#### **e) Medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais**

Na sequência da aprovação do Plano Nacional de Gestão Integrada de Fogos Rurais através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 45-A/2020, de 16 de junho, entrou em vigor no dia 01/01/2022 o Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual (SGIFR), que introduz alterações significativas, nomeadamente, em termos dos instrumentos de planeamento do SGIFR.

De acordo com a cartografia de perigosidade do PMDFCI de Ferreira do Zêzere Publicado no Diário da República n.º 65/2022, Série II de 2022-04-01 – Aviso n.º 6863/2022 a área a alterar no PUFZ não se encontra nas classes de perigosidade alta e muito alta. Está inserida numa área de mosaico de parcelas de gestão de combustível.

Considera-se que a alteração proposta não colide com os pressupostos do PMDFCI de Ferreira do Zêzere e do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual.

#### **f) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT)**

A área do PUFZ é abrangida pelo Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT), aprovado pela Portaria n.º 52/2019 de 11 de fevereiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 13/2019 de 12 de abril e alterado pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro. A área do PUFZ não é abrangida por Corredor Ecológico.

Nos termos do artigo 8.º do Regulamento do PROF LVT são objeto de medidas de proteção específica os seguintes exemplares espontâneos de espécies florestais: Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica* Willd), Carvalho-roble (*Quercus robur* L.) e o Teixo (*Taxus baccata* L.) pelo deve aferir-se a sua existência nas área da alteração do PUFZ. Considera-se primordial que, qualquer intervenção seja, sempre que tecnicamente viável, compatibilizada com a presença destes valores naturais, de forma a salvaguardar as espécies existentes.

No que se refere às áreas ocupadas por pinheiro bravo, deverá ser dado cumprimento ao Decreto-Lei n.º 95/2011, de 8 de agosto, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 123/2015, de 3 de julho, com a Declaração de Retificação n.º 38/2015, de 1 de setembro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro, referente às medidas extraordinárias de proteção fitossanitária indispensáveis ao controle do nemátodo da madeira do pinheiro, bem como cumprimento ao Decreto-lei n.º 173/88, de 17 maio, em caso de cortes prematuros e cumprimento ao Decreto-Lei n.º 31/2020, de 30 de junho, que estabelece a obrigatoriedade de declaração de corte, corte extraordinário, desbaste ou arranque de árvores de espécies florestais.





### g) Áreas Suscetíveis à Desertificação (ASD)

A área do PUFZ insere-se numa área não suscetível à desertificação, com um índice de aridez húmido. Ainda assim, considerando os principais impactos e vulnerabilidades resultantes das alterações climáticas, com tendência a agravamentos futuros, propõe-se que ao nível do regulamento a CMFZ pondere a inclusão de medidas que contribuam para a correta regulação do ciclo hidrológico, manutenção do equilíbrio dos processos morfogenéticos e pedogenéticos e redução da degradação e perda de solo (erosão), articulando-se de forma positiva com os objetivos estratégicos definidos no PANCD, aprovado pela RCM n.º 78/2014 de 24 de dezembro.

### 6. Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)

No que respeita a AAE, de acordo com o n.º 1 do artigo 78.º, do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual<sup>1</sup>, os planos de urbanização só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, sendo que, conforme estabelece o n.º 2 do referido artigo, compete à câmara municipal a sua qualificação, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, podendo ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.

No âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), o n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de Maio<sup>2</sup>, estabelece que estão sujeitos a avaliação ambiental:

*a) Os planos e programas para os sectores da agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, gestão de resíduos, gestão das águas, telecomunicações, turismo, ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos e que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, na sua atual redação;*

*b) Os planos e programas que, atendendo aos seus eventuais efeitos num sítio da lista nacional de sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de proteção especial, devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro;*

*c) Os planos e programas que, não sendo abrangidos pelas alíneas anteriores, constituam enquadramento para a futura aprovação de projectos e que sejam qualificados como susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente.*

Ao abrigo do artigo 3º do RJAPP, a CMFZ procedeu à avaliação dos critérios para a tomada de decisão sobre a necessidade de dispensa de Avaliação Ambiental da alteração do PUFZ, sendo a respetiva fundamentação apresentado no *ponto 2.3.2.2 Avaliação Ambiental* do “Relatório da alteração”.

Uma vez que o PUFZ em vigor foi sujeito a Avaliação Ambiental nos termos do RJGT e do RJAPP, e face à não aplicabilidade da maior parte dos critérios para a qualificação do Plano a AAE, de acordo com a metodologia contida nos critérios do anexo a que se refere o nº 6 do artigo 3º do Decreto-Lei nº 232/2007 de 15 de junho, a CMFZ considerou a alteração do PUFZ como não

<sup>1</sup> Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT)

<sup>2</sup> Regime Jurídico de Avaliação Ambiental de Planos e Programas (RJAPP)



suscetível de ter efeitos significativos no ambiente e, como tal, considerou estarem reunidas as condições para propor a não sujeição a AAE do PUFZ.

Face ao que antecede, considerando que a presente alteração resulta da 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, e que as alterações efetuadas são compatíveis com as políticas de conservação da natureza e biodiversidade, pela inexistência de conflitos com Áreas Classificadas, e estando as matérias florestais devidamente salvaguardadas em legislação específica, nada há a obstar à não sujeição da elaboração do PUFZ a AAE.

## 7. Parecer

Face ao exposto, e no que refere à proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PUFZ) o ICNF, I.P. **emite parecer favorável condicionado** ao cumprimento do Regime Jurídico que estabelece as medidas de Proteção do Sobreiro e da Azinheira, e à inclusão desta condicionante no regulamento do Plano.

No âmbito da AAE, nos termos do Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, na redação em vigor, do PPA, o ICNF, I.P. **nada tem a obstar à não sujeição da elaboração do PUFZ a AAE.**

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora do Departamento de Conservação da Natureza e da Biodiversidade de Lisboa e Vale do Tejo

---

Ana Lúcia Freire

Documento processado por computador, nº S-042425/2022

**Exmo.(a) Senhor(a)**

Instituto da Conservação da Natureza e das  
Florestas  
CNEMA - Quinta das Cegonhas, Apt. 59  
2001-901 SANTARÉM

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

Data

Of.º nº 1126

16/02/2023

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

Vimos por este meio informar que o aspeto que motivou o parecer favorável condicionado, disponibilizado na PCGT por essa entidade em sede de conferência procedimental da Alteração do PU da Vila de Ferreira do Zêzere, foi retificado pelo que enviamos o regulamento alterado em conformidade:

- No regulamento foi acrescentada a alínea c) ao artigo 6º com a seguinte redação:

*c) Recursos agrícolas e florestais:*

*i) Proteção do Sobreiro e azinheira.*

Fica assim sanada a questão que motivou a emissão de parecer favorável condicionado.

Em anexo:

- Regulamento (proposta de alteração), janeiro 2023

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

Bruno Gomes



## **6.10 PARECER DO IMT, OFÍCIO DO IMT E OFÍCIOS DE RESPOSTA DA CMFZ**

Enviado exclusivamente em  
formato eletrónico para:  
Plataforma PCGT

À  
Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional Lisboa e Vale do  
Tejo

S/ Referência	S/ Comunicação	Antecedente	N/ Referência	Data
Email: <a href="mailto:pcgt.apoio@dgterritorio.pt">pcgt.apoio@dgterritorio.pt</a> PCGT – 874 (Ex-626) - Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere - Alteração – Convocatória para conferência Procedimental	07/10/2022		S/22/74126 Proc. 150.10.400/2022/115	31-10-2022

**ASSUNTO: Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere - Alteração [PCGT - 874 (Ex-626)]  
Convocatória para Conferência Procedimental – art.º 86º do RJIGT  
Emissão do parecer final**

Na sequência da V/comunicação supra referenciada e após análise dos documentos da proposta de alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira de Zêzere (PUFZ), disponibilizados para o efeito, informa-se o seguinte:

1. O pedido de parecer ao IMT, IP enquadra-se com os procedimentos previstos no artigo 86.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, com as ulteriores alterações, que estabelece o novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).
2. Os pareceres a emitir pelo IMT, I.P., no âmbito do acompanhamento dos PMOT's, incidem sobre matérias de natureza distinta, designadamente sobre:
  - Questões concretas sobre as infraestruturas rodoviárias e a articulação com o Plano Rodoviário Nacional;
  - Questões estratégicas e estruturantes na definição da política de mobilidade e transportes, nomeadamente a racionalização da utilização do automóvel individual, a otimização da utilização do transporte coletivo e o incremento do uso quotidiano dos modos suaves no sistema de transportes.
3. Tendo em consideração os elementos e demais informações disponibilizados, e a natureza do procedimento em questão, designadamente a realização de alterações que visam a adequação do Plano às regras de classificação e qualificação do solo nos termos do RJIGT, bem como a introdução de correções pontuais ao zonamento, que se traduzem a nível da planta de zonamento e do regulamento, sem a necessidade de atualizar, as servidões e restrições de utilidade pública, propriamente ditas, verifica-se que em sede do presente pedido de parecer, importa referir o seguinte:

### 3.1. Infraestruturas rodoviárias

a. A área de intervenção do PUFZ é atravessada, em todo o sentido longitudinal, por um troço da Estrada Regional (ER) 348<sup>1</sup>. As Estradas regionais (ER), embora não se encontrem incluídas na rede rodoviária nacional, asseguram as comunicações públicas rodoviárias do continente com interesse supramunicipal e complementar à rede rodoviária nacional (n.º 1 do art.º 12.º do DL n.º 222/98, de 17 de julho, com as ulteriores alterações, que aprova o Plano Rodoviário Nacional (PRN))<sup>2</sup>, e constam da lista V anexa ao PRN, dele fazendo parte integrante, assegurando uma ou várias das seguintes funções:

- a) Desenvolvimento e serventia das zonas fronteiriças, costeiras e outras de interesse turístico;
- b) Ligação entre agrupamentos de concelhos constituindo unidades territoriais;
- c) Continuidade de estradas regionais nas mesmas condições de circulação e segurança.

As estradas regionais estão subordinadas ao enquadramento normativo das estradas da rede rodoviária nacional, incluindo o disposto no Decreto-Lei n.º 105/98, de 24 de abril, nos termos das disposições legais constantes no n.º 4 do artigo 12.º do DL 222/98, de 17 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho.

- b. Verifica-se ainda que nos elementos que constituem o Plano em vigor, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 40, em 26 de fevereiro de 2014, através do Aviso (extrato) n.º 3047/2014, que quer no Regulamento, quer na Planta de condicionantes, o referido troço de estrada é identificado como “estrada nacional desclassificada”, encontrando-se elencada no artigo 6.<sup>03</sup> do respetivo regulamento, referente a “*Servidões e restrições de utilidade pública*”.
- c. Neste contexto e embora o troço de estrada em questão tenha sido objeto de um auto de transferência para a câmara municipal de Ferreira de Zêzere, em 23/03/1993, em que consubstanciou a entrega pela Junta Autónoma de Estradas à Câmara municipal de Ferreira de Zêzere, de dois troços da EN348 (estrada desclassificada)<sup>4</sup>, a estrada passou a constar na lista V anexa e integrante do PRN 2000, pelo que e tratando-se de uma estrada regional (ER), fica sujeita às disposições legais estabelecidas no Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, aprovado em anexo à Lei 34/2015, de 27 de abril (adiante designado por EERRN), conforme dispõe a alínea a) do n.º 2 do artigo 2.º do mesmo.
- d. Assim, e relativamente às infraestruturas rodoviárias e a garantia da sua articulação com os respetivos Programas Nacionais, verifica-se que a ER348, deve ser corretamente identificada nos elementos escritos e desenhados do Plano (Regulamento e planta de

<sup>1</sup> “IC 2-Alvaiázere . . . . . IC 2-Alvaiázere (entroncamento da ER 356).

Castanheira-Amêndoa . . . . . Castanheira (limite da região)-Vila de Rei-Amêndoa (entroncamento da ER 244).”

<sup>2</sup> aprovado pelo DL n.º 222/98, de 17 de julho, com as ulteriores alterações (Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro, e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho, e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;

<sup>3</sup> **Servidões e restrições de utilidade pública**

“Artigo 6.º

**Identificação**

Na área de intervenção do presente Plano encontram -se em vigor as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública assinaladas na planta de condicionantes, a seguir identificadas: (...)

b) Infraestruturas:

(...)

iv) Estradas nacionais desclassificadas (...)

<sup>4</sup> “Esta transferência é feita nos termos do DL 380/85, de 26/09 (Plano Rodoviário), uma vez que esta estrada foi desclassificada como nacional, havendo interesse em que seja mantida como via de comunicação ordinária.” – texto retirado do Auto de transferência

condicionantes), de acordo com a hierarquia da rede viária estabelecida no PRN 2000, tendo em consideração o seguinte:

- O PRN define a constituição da Rede Rodoviária Nacional (RRN) formada pela rede nacional fundamental e pela rede nacional complementar e integra ainda outra categoria de estradas denominadas “estradas regionais”, que se encontram identificadas na Lista V anexa àquele diploma, e que, nos termos estipulados no artigo 12.º, asseguram as comunicações públicas rodoviárias do continente com interesse supramunicipal e complementar à RRN.
- Neste contexto, deverão os elementos constituintes da proposta de alteração do PUFZ, ser corrigidos, identificando e representando a estrada, de acordo com o estabelecido no Plano Rodoviário Nacional (PRN 2000).

Devendo ainda ser feita referência ao dimensionamento das zonas de servidão *non aedificandi* constituídas em benefício das infraestruturas rodoviárias, nos termos estipulados na alínea d)<sup>5</sup> do n.º 8 do artigo 32.º do EERRN, nos documentos que constituem o Plano, em particular na Planta de condicionantes, em articulação com o conteúdo do Regulamento do Plano.

- Importa ainda referir que a representação da ZNA na Planta de Condicionantes, deve ser apenas indicativa, prevalecendo sempre a legislação em vigor e os seus condicionalismos específicos.

Assim, as zonas de servidão *non aedificandi* aplicáveis são as definidas na Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, artigo 32º, alínea d), devendo a respetiva legenda estar adequada ao articulado e conteúdo do Regulamento, contemplando a seguinte referência: “*A presente representação gráfica das zonas de servidão non aedificandi aplicável à rede rodoviária nacional existente tem carácter indicativo, não dispensando o cumprimento da legislação vigente*”

### 3.2. Acessibilidade, mobilidade e transportes

- a. A nível das alterações propostas no Regulamento do PUFZ, verifica-se que foram introduzidas algumas regras que visam definir parâmetros e critérios para as intervenções futuras, a nível dos modos suaves, designadamente a nível da rede ciclável (prevista no plano de mobilidade) que se encontram traduzidas, embora a título indicativo, na planta de Zonamento do Plano.

Assim, e no que se refere às questões estratégicas e estruturantes para a definição da política de mobilidade e acessibilidades, apresentam-se as seguintes considerações:

- A qualidade da mobilidade e das acessibilidades de um município, numa lógica intramunicipal e também intermunicipal, são prioridades de investimento no âmbito dos serviços públicos essenciais a prestar aos cidadãos, pelo que a sua importância na estratégia de desenvolvimento do município é particularmente relevante.
- Considera-se que, ao nível das ações que visem planear estrategicamente as opções de política municipal nos domínios de intervenção na Reabilitação Urbana e no Espaço Público, deveria ser dado particular relevância à importância de planear o

<sup>5</sup> “8 - Após a publicação do ato declarativo de utilidade pública dos prédios e da respetiva planta parcelar, as zonas de servidão *non aedificandi* das novas estradas, bem como das estradas já existentes, têm os seguintes limites: (...)”

d) EN e restantes estradas a que se aplica o presente Estatuto: 20 m para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5 m da zona da estrada;”

espaço em função do cidadão e da usufruição do espaço público, com a devida integração das infraestruturas de transporte e dos modos de transporte diversificados.

Neste contexto, recomenda-se que na proposta de alteração do PUFZ, designadamente no Regulamento, sejam previstas as seguintes orientações:

- (i) A nível da promoção da mobilidade suave, releva-se a consulta da Brochura Técnica / Temática: “*Rede Ciclável Princípios de Planeamento e Desenho, do IMTT, I.P., de março 2011*”, que integra o Pacote da Mobilidade, disponível no site institucional do IMT, I.P., a qual visa contribuir para a divulgação de metodologias e boas práticas nacionais e internacionais junto das autarquias nesta temática;
- (ii) Quanto às intervenções propostas para a rede viária municipal, recomenda-se a consulta do *Documento Normativo para Redes Viárias Municipais em Ambiente Urbano*<sup>6</sup>, disponível no site institucional do IMT, I.P., bem como do Manual de apoio à implementação de Zonas 30, disponível no site institucional da ANSR.

4. Considerando o exposto, o IMT, I.P., **emite parecer Favorável Condicionado, à Proposta de Alteração do Plano de urbanização da Vila de Ferreira de Zêzere (PUFZ), à observância das condições e recomendações especificadas no ponto 3.,** nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como das diretrizes e orientações nacionais sobre questões setoriais no âmbito da estrita competência deste Instituto.
5. Mais se informa que, por razões de agenda dos nossos serviços, o IMT, I.P. não se fará representar na reunião da Conferência Procedimental a realizar no próximo dia 03 de novembro.

Com os melhores cumprimentos,

Pedro Silva Costa  
Diretor de Serviços  
Gestão de Contratos e Concessões

*(no uso das competências subdelegadas pela Vogal do Conselho Diretivo do IMT, I.P., nos termos dos n.º 1 e n.º 8 do Despacho nº 933/2022, de 12 de janeiro, publicado no Diário da República, 2ª série, de 24-01-2022)*

DSGCC/DSEAP/AM/SG

---

<sup>6</sup> destinado a orientar projetistas e gestores municipais no sentido da adoção de regras e parâmetros comuns de planeamento, projeto de vias municipais, incluindo a hierarquização da rede viária, com o objetivo da uniformização dos critérios aplicados, bem como de minimizar a sinistralidade rodoviária.



**Exmo.(a) Senhor(a)**

IMT - Instituto da Mobilidade e dos Transportes. IP  
Praceta Alves Redol - 7/9  
2000-182 SANTARÉM

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

Data

Of.º nº 1127

16/02/2023

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

O parecer favorável condicionado emitido e disponibilizado na PCGT por essa entidade em sede de conferência procedimental da Alteração do PU da Vila de Ferreira do Zêzere prende-se com a necessidade de acolhimento das questões constantes do ponto 3 do parecer. O referido ponto aborda duas matérias distintas:

- 3.1 que se refere à classificação e servidões decorrentes da ER 348 implicando correções ao nível do regulamento e da planta de condicionantes;
- 3.2 que é matéria de acessibilidades, mobilidade e transportes, contemplando um conjunto de recomendações e orientações para projeto ou para os estudos de mobilidade sendo que a CMFZ dispõe de um estudo de mobilidade para a Vila.

Assim, feitas as alterações resultantes do ponto 3.1, a CMFZ considera que as recomendações contantes do ponto 3.2 não se enquadram no âmbito do procedimento de alteração ao PU, sendo abordadas em sede própria no contexto dos estudos de mobilidade e no desenvolvimento de projetos:

Anexa-se o Regulamento e a Planta de Condicionantes alterados em conformidade com o exposto:

- No regulamento os artigos 6.º e 7.º foram retificados em conformidade com o parecer
- Na planta de condicionantes foram retificadas, a legenda e a designação da ER348 constante no desenho.

Considerando-se sanadas as questões que motivaram a emissão de parecer favorável condicionado.

**Em anexo:**

- Regulamento (proposta de alteração), janeiro 2023
- Planta de condicionantes alterada, janeiro 2023

Com os melhores cumprimentos,  
O Presidente da Câmara Municipal

Bruno Gomes

Enviado exclusivamente em  
formato eletrónico para:  
[geral@cm-ferreiradozere.pt](mailto:geral@cm-ferreiradozere.pt)

Exma. Senhora  
Eng.ª Maria Madalena Amaro Ribeiro Batista  
Chefe da Divisão de Obras Municipais,  
Planeamento, Ambiente, Serviços Urbanos  
e Trânsito  
Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere  
Praça Dias Ferreira, n.º 38  
2240-341 Ferreira do Zêzere

<b>S/ Referência</b>	<b>S/ Comunicação</b>	<b>Antecedente</b>	<b>N/ Referência</b>	<b>Data</b>
Of.º n. 1127	16/02/2023	S/22/74126	S/23/53178 Proc. 150.10.400/2022/115	18-07-2023

**ASSUNTO: Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere – Alteração**  
[PCGT - 874 (Ex-626)]  
Concertação (art.º 87.º do RJIGT)

Em resposta ao pedido melhor identificado em epigrafe, cujo ofício, recebido por correio eletrónico foi registado no IMT, I.P., sob o n.º \_S/23/17062, em 17/02/2023, cumpre-nos informar o seguinte:

1. A presente comunicação vem no seguimento do parecer emitido pelo IMT, I.P., no âmbito da Conferência Procedimental, cuja reunião foi realizada em 31/10/2022, nos termos das disposições constantes no artigo 86.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, com as ulteriores alterações, que estabelece o novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).
2. No seguimento da Reunião, foi disponibilizada a Ata da Conferência Procedimental na PCGT, em 03/11/2022, na qual consta a síntese do parecer da Conferência Procedimental, de sentido favorável condicionado, ...” tendo a CM que ponderar o procedimento de concertação com as várias entidades, pelo que a proposta não está em condições de ser colocada a discussão pública, nos termos do RJIGT.”
3. Neste contexto e face às condições e recomendações especificadas no ponto 3. do parecer emitido pelo IMT, I.P. através do ofício S/22/74126, datado de 31/10/2022, os elementos agora apresentados visam ultrapassar as condições especificadas, em sede do procedimento de concertação (artigo 87.º do RJIGT) da alteração ao Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere (PUVFZ).
4. Deste modo, importa reiterar o anteriormente transmitido no parecer do IMT, I.P., no que respeita às infraestruturas rodoviárias e a garantia da sua articulação com os respetivos

Programas Nacionais e a observância do disposto no Plano Rodoviário Nacional (PRN2000)<sup>1</sup>, quanto aos seguintes aspetos:

**4.1.** A área de intervenção do PUVFZ é atravessada, em todo o sentido longitudinal, por um troço da Estrada Regional (ER) 348. As Estradas regionais (ER), embora não se encontrem incluídas na rede rodoviária nacional, asseguram as comunicações públicas rodoviárias do continente com interesse supramunicipal e complementar à rede rodoviária nacional [n.º 1 do art.º 12.º do DL n.º 222/98, de 17 de julho, com as ulteriores alterações, que aprova o Plano Rodoviário Nacional (PRN)]<sup>1</sup>, e constam da lista V anexa ao PRN, dele fazendo parte integrante, assegurando uma ou várias das seguintes funções:

- a) Desenvolvimento e serventia das zonas fronteiriças, costeiras e outras de interesse turístico;
- b) Ligação entre agrupamentos de concelhos constituindo unidades territoriais;
- c) Continuidade de estradas regionais nas mesmas condições de circulação e segurança.

As estradas regionais estão subordinadas ao enquadramento normativo das estradas da rede rodoviária nacional, incluindo o disposto no Decreto-Lei n.º 105/98, de 24 de abril, nos termos das disposições legais constantes no n.º 4 do artigo 12.º do DL 222/98, de 17 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho.

**4.2.** Assim, e **relativamente às infraestruturas rodoviárias** e a observância do disposto no Plano Rodoviário Nacional (PRN2000), verifica-se que a ER348, não se encontra corretamente identificada nos elementos escritos e desenhados do Plano (Regulamento e Planta de condicionantes), devendo ser tidas em consideração as seguintes alterações:

- a) A ER348, não integra a Rede Rodoviária Nacional (RRN), mas sim, outra categoria de estradas denominadas “*estradas regionais*”, pelo que deverá proceder-se às necessárias correções, quer no Regulamento [artigo 6.º, alínea b), subalínea iv)], quer na legenda da Planta de Condicionantes passando a constar, onde se lê “*Rede Rodoviária Nacional*”, a ler-se “*Estrada Regional*”, de acordo com o estabelecido no PRN 2000.

Deverá ainda ser feita referência ao dimensionamento das zonas de servidão *non aedificandi* constituídas em benefício da referida infraestrutura rodoviária, nos termos estipulados na alínea d)<sup>2</sup> do n.º 8 do artigo 32.º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), aprovado, em anexo à Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, nos documentos que constituem o Plano, em particular na Planta de condicionantes, em articulação com o conteúdo do Regulamento do Plano.

A legenda da Planta de Condicionantes deve estar adequada ao articulado e conteúdo do Regulamento, contemplando a seguinte referência: “*A presente representação gráfica das zonas de servidão non aedificandi aplicável à Estrada Regional existente tem carácter indicativo, não dispensando o cumprimento da legislação vigente*”.

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado e alterado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro e pelas Lei n.º 98/99, de 26 de julho (1ª alteração) e Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto (2ª alteração)

<sup>2</sup> “8 - Após a publicação do ato declarativo de utilidade pública dos prédios e da respetiva planta parcelar, as zonas de servidão *non aedificandi* das novas estradas, bem como das estradas já existentes, têm os seguintes limites: (...)”

d) *EN e restantes estradas a que se aplica o presente Estatuto: 20 m para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5 m da zona da estrada;*”

- 4.3.** No que respeita às questões estratégicas e estruturantes para a definição da **política de mobilidade e transportes**, embora seja entendimento da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere que as recomendações constantes no parecer emitido pelo IMT, I.P., não se enquadram no âmbito do presente procedimento (alteração do PUVFZ), sendo abordadas em sede própria no contexto dos estudos de mobilidade e no desenvolvimento de projetos, não pode o IMT, I.P. deixar de reiterar que estas temáticas devem ser assumidas como recurso de interesse público com expressão territorial, cabendo ao município ponderar sobre a oportunidade de proposição das estratégias e dos instrumentos que entender adequados para efeito do planeamento e programação de ações e medidas sobre mobilidade a integrar nos PMOT em articulação com outros instrumentos de planeamento de mobilidade transportes, seja do âmbito municipal ou intermunicipal.
- 5.** Considerando o exposto, o IMT, I.P., considera que as condições elencadas no anterior Parecer e reiteradas na alínea a) do ponto 4.2. (anterior), não se encontram devidamente sanadas, **devendo a Proposta de Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira de Zêzere (PUVFZ), ser corrigida de formar a respeitar/observar as condições especificadas, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis, em vigor, no âmbito da estrita competência deste Instituto.**

Com os melhores cumprimentos,

Pedro Silva Costa  
Diretor de Serviços  
Gestão de Contratos e Concessões

*(No uso das competências subdelegadas pela Vogal do Conselho Diretivo do IMT, I.P., nos termos dos n.º 1 e n.º 10 do Despacho nº 12875/2022, de 26 de outubro, publicado no Diário da República, 2ª série, de 8-11-2022)*

DSGCC/DSEAP/AM/SG

Exmo. Senhor  
Diretor de Serviços  
Gestão de Contratos e Concessões  
IMT - Instituto da Mobilidade e dos  
Transportes . IP  
Avenida Elias Garcia, 103  
1050-098 Lisboa

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
		Of.º nº 4572	21/07/2023

**Assunto:** Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere - Alteração [PCGT - 874 (Ex-626)] - Concertação (art.º 87.º do RJIGT)

Na sequência do parecer favorável condicionado emitido pelo IMT em 18/07/2023 (com vossa ref.ª S/23/53178) aos elementos alterados após conferência procedimental da Alteração do PU da Vila de Ferreira do Zêzere e remetidos para validação em 16/02/2023, informamos que, com as alterações agora efetuadas em conformidade com o solicitado, ficam sanadas as questões que motivaram a emissão de parecer favorável condicionado.

De seguida transcrevem-se os artigos 6º e 7º com as alterações solicitadas salientadas com negrito sublinhado.

Em anexo envia-se a Planta de Condicionantes alterada em conformidade.

## CApítulo II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

### - Identificação

Na área de intervenção do presente Plano encontram-se em vigor as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública assinaladas na planta de condicionantes, a seguir identificadas:

a) Recursos hídricos:

i) Domínio hídrico;

a) Infraestruturas:

i) Abastecimento de água;

ii) Drenagem de águas residuais;

iii) Rede elétrica;



iv) **Estrada regional:**

v) Estradas e caminhos municipais.

b) Recursos agrícolas e florestais:

vi) Proteção do Sobreiro e azinheira.

**- Regime**

1. A ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no artigo anterior regem-se pelos regimes jurídicos respetivos e, cumulativamente, pelas disposições do presente regulamento que com eles sejam compatíveis.
2. As áreas afetas à servidão de domínio hídrico ficam sujeitas ao cumprimento da legislação específica e qualquer ação ou uso a realizar carece de obtenção prévia de autorização/título de utilização de recursos hídricos a emitir pela entidade com tutela sobre essa matéria.
3. Na faixa de proteção com 5 metros de largura, correspondente a 2,5 m para cada um dos lados do eixo das condutas de abastecimento e intercetores/emissários de águas residuais, qualquer intervenção tem que de ser submetida a parecer prévio da entidade com tutela sobre essas infraestruturas.
4. A representação gráfica das zonas de servidão constantes da Planta de condicionantes aplicáveis **à estrada regional e rede rodoviária municipal** existente tem carácter indicativo, não dispensando o cumprimento da legislação vigente.

**Em anexo:**

- Planta de condicionantes alterada, julho 2023

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

Bruno Gomes





## 6.11 PARECER DA IP



PARECER

## Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere

---

**ELABORAÇÃO**

**GESTÃO REGIONAL DE LEIRIA E  
SANTARÉM**

2022-10-31



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
1. INTRODUÇÃO.....	3
2. CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	3
3. CONCLUSÃO .....	5



## 1. INTRODUÇÃO

O presente parecer pretende contribuir para a emissão do parecer final da Infraestruturas de Portugal, SA (IP, SA) e resulta da análise sobre as eventuais interferências na área em estudo no âmbito do Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere, com as infraestruturas ou projetos sob jurisdição da IP, SA, bem como das respetivas servidões.

## 2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

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.

De acordo com a informação analisada, a presente proposta de alteração ao Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere decorre, genericamente, 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.

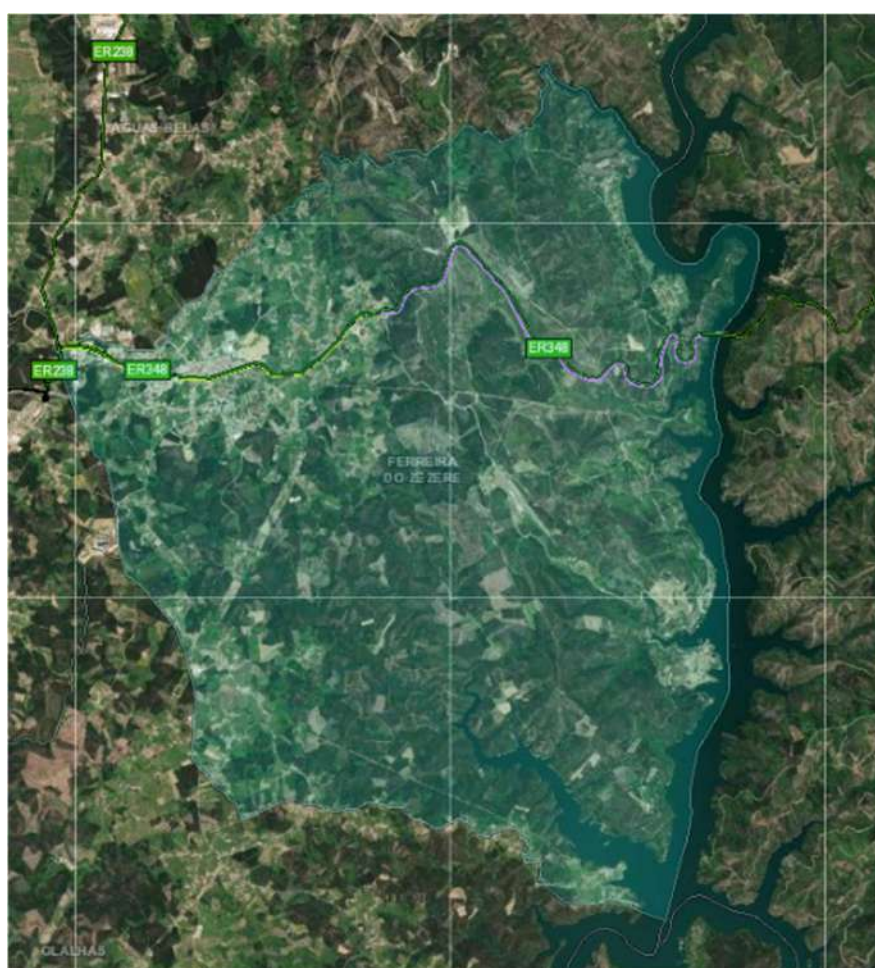
Porém, não se tratando de uma revisão do plano, são as situações relacionadas com a adequação do Plano às regras de classificação e qualificação do solo nos termos do RJIGT que constituem o principal objeto de análise e as que obrigam a uma fundamentação adequada à luz dos novos critérios de classificação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

Todavia importar reforçar que as correções e adequações a efetuar não significam uma alteração à estratégia e aos objetivos que nortearam a elaboração do Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere 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, sublinhando que o município considera que este instrumento de planeamento continua a ser eficaz e responde às necessidades da gestão urbanística.



Neste sentido, o plano em análise visa introduzir as alterações ao PU necessárias ao cumprimento de um imperativo legal específico – integração das atuais regras de classificação e qualificação do solo, nos termos do 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).

A figura seguinte apresenta o enquadramento territorial da freguesia de Ferreira do Zêzere, bem como as infraestruturas viárias que a servem.



*Fonte:* SIG IP

Na envolvente da área de estudo do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere, não há assinalar a existência de rede viária ou ferroviária sob jurisdição da IP, SA.



### **3. CONCLUSÃO**

Da análise da documentação disponibilizada e da inexistência de rede sob jurisdição da IP, SA, na zona envolvente ao do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere consideramos nada haver a referir.



**Exmo.(a) Senhor(a)**

Instituto Português do Desporto e  
Juventude, IP.  
Rua de Moscavide, N.º 101 - Lote 47  
1998-010 LISBOA

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

Data

Of.º nº 1129

16/02/2023

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

Conforme ata da reunião de concertação e orientações transmitidas diretamente à CMFZ, previamente à reunião de concertação, junto enviamos **regulamento e relatório** alterados em conformidade:

- No regulamento, artigo 21º foram efetuadas alterações ao nº 4 do artigo 21º - Regime específico dos espaços de equipamentos, e acrescentados ao mesmo artigo os nºs 9 e 10, com a seguinte redação:

*“4. A edificação nos espaços de equipamentos que ainda não se encontram ocupados com essa utilização é objeto de configuração no âmbito do respetivo projeto, a aprovar pelas entidades competentes, em cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no número 8 conjugado com os números 9 e 10 do presente artigo.*

(...)

*9. A construção de qualquer equipamento fica sujeita ao cumprimento das normas técnicas definidas pelas entidades que os tutelam, nomeadamente em matéria de dimensionamento, segurança, desfogo e condições sanitárias, garantindo que a utilização do referido equipamento contempla padrões de qualidade e sustentabilidade adequados às funções que pretende desempenhar.*

*10. Constituem exceção ao cumprimento dos parâmetros constantes nos números 2 e 8 as situações que decorram da aplicação do número 9.*



- No relatório, na página 33, a propósito das alterações efetuadas à planta de zonamento em matéria da categoria de espaço de usos especial – equipamentos foi acrescentada a seguinte redação na sequência da menção ao espaço destinado às piscinas municipais 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, no sentido de permitir a utilização do referido espaço com padrões de qualidade adequados às funções que pretende desempenhar. (...)”*

**Em anexo:**

- Regulamento (proposta de alteração), janeiro 2023
- Relatório da alteração, janeiro 2023

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

Bruno Gomes