

# REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

Relatório do Plano

CÂMARA MUNICIPAL DE  
FERREIRA DO ZÊZERE

dezembro de 2022



**REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE**  
Relatório do Plano

**Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere | dezembro 2022**

Lugar do Plano – Gestão do Território e Cultura, Lda.



# ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	15
2. ENQUADRAMENTO E CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL.....	17
2.1. LOCALIZAÇÃO / CONTEXTO GEOGRÁFICO.....	17
2.2. DEMOGRAFIA.....	18
2.3. DINÂMICAS ECONÓMICAS.....	24
2.3.1. Setor Primário.....	28
2.3.2. Setor Secundário.....	30
2.3.3. Setor Terciário.....	33
3. ENQUADRAMENTO LEGAL – PLANOS DE HIERARQUIA SUPERIOR.....	36
3.1. PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	37
3.2. PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO TEJO E RIBEIRAS DO OESTE.....	39
3.3. PLANO SETORIAL DA REDE NATURA 2000.....	41
3.4. PLANO DE ORDENAMENTO DA ALBUFEIRA DE CASTELO DO BODE.....	45
3.5. PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DE LISBOA E VALE DO TEJO.....	47
3.6. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO.....	49
4. CONDIÇÃO NATURAL.....	58
4.1. RELEVO E HIDROGRAFIA.....	58
4.2. GEOLOGIA.....	61
4.2.1. Enquadramento Geológico e Estrutural.....	61
4.2.2. Litostratigrafia.....	63
4.3. ÁGUAS SUBTERRÂNEAS.....	66
4.3.1. Enquadramento hidrogeológico.....	66
4.3.2. Massas de água subterrânea.....	67
4.3.2.1. Maciço Antigo Indiferenciado da Bacia do Tejo.....	67
4.3.2.2. Orla Ocidental Indiferenciado da Bacia do Tejo.....	69
4.3.2.3. Penela – Tomar.....	69
4.3.2.4. Sicó- Alvaiázere.....	70
4.4. FLORESTA.....	72
5. CONDIÇÃO URBANA.....	77
5.1. MOBILIDADE E TRANSPORTES.....	77
5.1.1. Rede Viária.....	77

5.1.2. Rede de Transportes.....	80
5.2. INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS.....	83
5.2.1. Abastecimento de água e drenagem de água residuais.....	83
5.2.2. Equipamentos.....	84
5.3. REABILITAÇÃO URBANA.....	86
5.4. FORMAS DE POVOAMENTO E EVOLUÇÃO URBANA.....	90
6. DINÂMICAS CULTURAIS E PATRIMONIAIS.....	93
6.1. PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO.....	94
6.2. PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO.....	103
6.3. PATRIMÓNIO NATURAL.....	105
7. RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	107
7.1. RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL.....	107
7.2. RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL.....	111
8. RISCOS E SALVAGUARDAS.....	114
8.1. RISCOS.....	114
8.1.1. Riscos Naturais.....	120
8.1.2. Riscos Tecnológicos.....	122
8.1.3. Riscos Mistos.....	122
8.2. VALORES NATURAIS.....	125
8.3. ZONAMENTO ACÚSTICO.....	127
9. ATOS DE CONTROLO PRÉVIO.....	129
10. PLANOS EM VIGOR.....	134
10.1. PLANO DE URBANIZAÇÃO DA VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE.....	134
10.2. PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE LAMEIRAS.....	139
11. ANÁLISE SWOT.....	141
12. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO.....	142
13. MODELO DE ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL.....	145
13.1. DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DO MODELO TERRITORIAL.....	147
13.2. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....	158
13.2.1. Solo Rústico.....	160
13.2.1.1. Espaços Agrícolas.....	161
13.2.1.2. Espaços Florestais.....	164
13.2.1.3. Espaços Naturais e Paisagísticos.....	168

13.2.1.4. Espaços de Ocupação Turística .....	171
13.2.1.5. Espaços Destinados a Outras Ocupações .....	173
13.2.1.6. Espaços de Atividades Industriais .....	175
13.2.1.7. Aglomerados Rurais .....	177
13.2.1.8. Áreas de Edificação Dispersa.....	181
13.2.2. Solo Urbano .....	184
13.2.2.1. Espaços Centrais.....	185
13.2.2.2. Espaços Urbanos de Baixa Densidade .....	187
13.2.2.3. Espaços Verdes.....	190
13.2.2.4. Espaços de Atividades Económicas .....	192
13.2.2.5. Espaços de Uso Especial .....	196
13.3. SISTEMA URBANO .....	198
13.4. ARTICULAÇÃO COM O PROT-OVT .....	200
13.4.1. Normas Específicas de Carácter Setorial.....	200
13.4.1.1. Sistema Urbano e Competitividade .....	200
13.4.1.2. Sistema Ambiental.....	204
13.4.1.3. Sistema de Mobilidade .....	207
13.4.2. Normas Específicas de Carácter Territorial.....	208
Ordenamento do Território .....	208
14. ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL .....	210
14.1. ANÁLISE E DIAGNÓSTICO .....	212
14.2. PROPOSTA .....	219
SISTEMA FUNDAMENTAL.....	221
Rede Primária .....	221
Rede Secundária.....	224
SISTEMA COMPLEMENTAR .....	227
15. BIBLIOGRAFIA .....	235
16. ANEXOS .....	238
A. Correspondência dos setores de atividade CAE – Rev.3, 2018 .....	238
B. Quadro Crono-Estratigráfico dos principais afloramentos geológicos .....	239
C. Mapa tipo de solos em Portugal, quanto ao Ph. ....	240
D. Património arquitetónico civil inventariado.....	241
E. Património arquitetónico religioso inventariado .....	243

F.	Património arqueológico – Estações arqueológicas .....	245
G.	Património arqueológico – Leituras epigráficas .....	247
H.	Património arqueológico – Sepulturas e Cabeceiras .....	247
I.	Património arqueológico – Marcos de delimitação de propriedade .....	248
J.	Fichas de Caracterização dos Aglomerados .....	251

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento regional do concelho de Ferreira do Zêzere.....	17
Figura 2. Pirâmides etárias do concelho de Ferreira do Zêzere .....	21
Figura 3. Diagrama ilustrativo da expressão da agricultura e da floresta no concelho de Ferreira do Zêzere .....	29
Figura 4. Diagrama ilustrativo da expressão das unidades industriais no concelho de Ferreira do Zêzere.....	33
Figura 5. ZEC Sicó/Alvaiázere no concelho de Ferreira do Zêzere .....	42
Figura 6. Habitats naturais e seminaturais da ZEC Sicó/Alvaiázere no concelho de Ferreira do Zêzere ...	43
Figura 7. Flora e fauna da ZEC Sicó/Alvaiázere no concelho de Ferreira do Zêzere .....	44
Figura 8. Sub-regiões homogéneas do PROF de Lisboa e Vale do Tejo .....	48
Figura 9. Unidades Territoriais definidas no PROT-OVT.....	50
Figura 10. Condição Natural: Relevo e Hidrografia do concelho de Ferreira do Zêzere .....	58
Figura 11. Zonas tectono-estratigráficas e estruturas geológicas no concelho de Ferreira do Zêzere .....	61
Figura 12. Mapa geológico simplificado do concelho de Ferreira do Zêzere, na escala 1/25 000 .....	63
Figura 13. Unidades hidrogeológicas de Portugal Continental .....	66
Figura 14. Massas de água subterrânea do concelho de Ferreira do Zêzere.....	67
Figura 15. Rede de Defesa de Floresta do concelho de Ferreira do Zêzere .....	73
Figura 16. Rede rodoviária do concelho de Ferreira do Zêzere.....	78
Figura 17. Hierarquia viária do concelho de Ferreira do Zêzere .....	80
Figura 18. Rede de transportes públicos de passageiros no concelho de Ferreira do Zêzere .....	81
Figura 19. Rede de transporte a pedido no concelho de Ferreira do Zêzere.....	82
Figura 20. Rede de infraestruturas de água e saneamento no concelho de Ferreira do Zêzere .....	84
Figura 21. Equipamentos no concelho de Ferreira do Zêzere .....	85
Figura 22. Proposta de delimitação da ARU da Vila de Ferreira do Zêzere .....	86
Figura 23. Hipsometria e a ocupação humana do concelho de Ferreira do Zêzere.....	91
Figura 24. Conjunto de fotografias referentes ao património arquitetónico classificado do concelho, 2010. ....	95
Figura 25. Património arquitetónico inventariado.....	96
Figura 26. Localização dos núcleos inventariados com interesse patrimonial, sob cartografia topográfica de imagem – ortofotomapas de 2010 (IGP).....	99
Figura 27. Património arqueológico inventariado.....	104
Figura 28. Representação das áreas a desafetar da área do PU da vila de Ferreira do Zêzere (a) e da delimitação da RAN resultante das desafetações (b) .....	108

Figura 29. Reserva Agrícola Nacional no concelho de Ferreira do Zêzere.....	109
Figura 30. Reserva Ecológica Nacional no concelho de Ferreira do Zêzere .....	111
Figura 31. Reserva Ecológica Nacional de Ferreira do Zêzere por tipologias .....	112
Figura 32. Carta de perigos da região Oeste e Vale do Tejo.....	115
Figura 33. Riscos naturais no concelho de Ferreira do Zêzere .....	121
Figura 34. Riscos tecnológicos no concelho de Ferreira do Zêzere .....	122
Figura 35. Risco de incêndio no concelho de Ferreira do Zêzere.....	123
Figura 36. Riscos mistos relacionados com a água e o solo no concelho de Ferreira do Zêzere .....	124
Figura 37. Baixas aluvionares no concelho de Ferreira do Zêzere .....	125
Figura 38. Património geológico no concelho de Ferreira do Zêzere.....	126
Figura 39. Zonamento acústico no concelho de Ferreira do Zêzere .....	128
Figura 40. Localização dos compromissos urbanísticos existentes no concelho de Ferreira do Zêzere ..	133
Figura 41. Estratégia territorial para o concelho de Ferreira do Zêzere .....	145
Figura 42. Espaços Urbanos identificados no PDM'95 sobre a cartografia topográfica de imagem (DGT, 2010).....	147
Figura 43. Extrato exemplificativo das categorias de espaço identificadas no PDM'95, para a vila de Ferreira do Zêzere.....	148
Figura 44. Padrões de Ocupação do Solo identificados no PROT-OVT.....	151
Figura 45. Padrões de Ocupação do Solo identificados no PROT-OVT para as Áreas Edificadas.....	154
Figura 46. Modelo conceptual representativo da metodologia de apoio ao processo de delimitação dos perímetros urbanos.....	155
Figura 47. Esquema ilustrativo da 1ª fase da metodologia para a delimitação dos perímetros propostos	156
Figura 48. Esquema ilustrativo da metodologia para a delimitação da profundidade construtiva dos perímetros propostos .....	157
Figura 49. Identificação dos Espaços Agrícolas de Produção no concelho de Ferreira do Zêzere .....	161
Figura 50. Identificação dos Espaços Florestais no concelho de Ferreira do Zêzere .....	164
Figura 51. Perímetro Florestal do Castro do município de Ferreira do Zêzere com a identificação dos talhões .....	167
Figura 52. Identificação dos Espaços Naturais e Paisagísticos no concelho de Ferreira do Zêzere .....	169
Figura 53. Identificação dos Espaços de Ocupação Turística no concelho de Ferreira do Zêzere .....	172
Figura 54. Identificação dos Espaços Destinados a Outras Ocupações no concelho de Ferreira do Zêzere .....	174
Figura 55. Identificação dos Espaços de Atividades Industriais no concelho de Ferreira do Zêzere .....	175
Figura 56. Identificação dos Aglomerados Rurais no concelho de Ferreira do Zêzere.....	178



Figura 57. Ficha-exemplo da metodologia utilizada na definição dos Aglomerados Rurais, com utilização de cartografia base homologada (CMIT, 2015) e ortofotomapas (DGT, 2015).....	179
Figura 58. Diferentes situações das Áreas de Edificação Dispersa.....	182
Figura 59. Identificação das Áreas de Edificação Dispersa no concelho de Ferreira do Zêzere .....	183
Figura 60. Identificação dos Espaços Centrais no concelho de Ferreira do Zêzere .....	185
Figura 61. Identificação dos Espaços Centrais no concelho de Ferreira do Zêzere, e respetivas redes de transportes públicos, de equipamentos e de infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento .....	186
Figura 62. Identificação dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade no concelho de Ferreira do Zêzere	187
Figura 63. Ilustração exemplificativa de um Espaço Urbano de Baixa Densidade/Centralidade de proximidade, referente ao núcleo da freguesia de Águas Belas .....	188
Figura 64. Ilustração exemplificativa de um Espaço Urbano de Baixa Densidade/De consolidação, referente à expansão do núcleo da freguesia de Águas Belas .....	188
Figura 65. Identificação dos Espaços Verdes no concelho de Ferreira do Zêzere .....	190
Figura 66. Identificação dos Espaços de Atividades Económicas no concelho de Ferreira do Zêzere.....	192
Figura 67. Identificação dos Espaços de Atividades Económicas no concelho de Ferreira do Zêzere, e respetivas redes de transportes públicos e de infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento .....	195
Figura 68. Identificação dos Espaços de Uso Especial no concelho de Ferreira do Zêzere.....	197
Figura 69. Identificação dos Espaços de Uso Especial no concelho de Ferreira do Zêzere, e respetivas redes de transportes públicos e de infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento .....	197
Figura 70. Hierarquia do sistema urbano do concelho de Ferreira do Zêzere .....	199
Figura 71. Componentes da Rede Primária do Sistema Fundamental da EEM de Ferreira do Zêzere....	223
Figura 72. Componentes da Rede Secundária do Sistema Fundamental da EEM de Ferreira do Zêzere. ....	226
Figura 73. Componentes do Sistema Complementar da EEM de Ferreira do Zêzere .....	230
Figura 74. Exercício de uniformização da EEM - "preenchimento de vazios".....	231
Figura 75. Exercício de uniformização – aferição das manchas .....	232
Figura 76. Exercício de uniformização – perímetros.....	233
Figura 77. Exercício de uniformização – aferição das manchas resultantes da subtração dos perímetros .....	233
Figura 78. Exercício de uniformização – “conectividade pela rede hidrográfica” .....	234

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. Variação e densidade da população, por freguesias, do concelho de Ferreira do Zêzere.....	19
Quadro 2. População empregada, por setores de atividade, por freguesia, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	26
Quadro 3. Evolução da taxa de desemprego, por freguesia, no concelho de Ferreira do Zêzere .....	27
Quadro 4. Explorações e SAU média por exploração no concelho de Ferreira do Zêzere .....	28
Quadro 5. Pessoal ao serviço nas empresas do setor secundário, por atividade, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	31
Quadro 6. Volume de negócios das empresas do setor secundário, por atividade, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	32
Quadro 7. Pessoal ao serviço nas empresas do setor terciário, por atividade, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	34
Quadro 8. Volume de negócios das empresas do setor terciário, por atividade, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	35
Quadro 9. Listostratigrafia do concelho de Ferreira do Zêzere .....	63
Quadro 10. Riscos Naturais.....	116
Quadro 11. Riscos Tecnológicos .....	117
Quadro 12. Riscos Mistos.....	119
Quadro 13. Sistematização da metodologia utilizada .....	120
Quadro 14. Identificação dos processos RERAE existentes no município e respetivas desconformidades .....	131
Quadro 15. Análise SWOT. ....	141
Quadro 16. Condicionamentos dos Espaços Urbanizáveis - Áreas de Expansão Habitacional .....	149
Quadro 17. Síntese das classes, categorias e subcategorias de espaço propostas .....	159
Quadro 18. Síntese explicativa da incorporação das normas PEOT .....	162
Quadro 19. Síntese explicativa da incorporação das normas PEOT .....	165
Quadro 20. Síntese explicativa da incorporação das normas PEOT .....	166
Quadro 21. Síntese explicativa da incorporação das normas PEOT .....	170
Quadro 22. Síntese explicativa da incorporação das normas PEOT .....	172
Quadro 23. Síntese explicativa da incorporação das normas PEOT .....	174
Quadro 24. Critérios de classificação do solo rústico do PROT-OVT .....	177
Quadro 25. Síntese explicativa da incorporação das normas PEOT .....	189
Quadro 26. Espaços de atividades económicas .....	193
Quadro 27. Sistemas, subsistemas e componentes da ERPVA do PROT OVT.....	213

Quadro 28. Metodologia adotada para a definição das componentes a integrar na EEM de Ferreira do Zêzere.....219

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolução da população residente do concelho de Ferreira do Zêzere.....	20
Gráfico 2. Evolução da taxa de natalidade e da taxa de mortalidade (‰) do concelho de Ferreira do Zêzere .....	20
Gráfico 3. Nível de instrução (%) do concelho de Ferreira do Zêzere e do Médio Tejo.....	22
Gráfico 4. População com atividade económica e respetivas taxas de atividade e desemprego, do concelho de Ferreira do Zêzere e do Médio Tejo.....	25
Gráfico 5. População empregada, por setores de atividade, do concelho de Ferreira do Zêzere e do Médio Tejo.....	25
Gráfico 6. População empregada, por setores de atividade, no concelho de Ferreira do Zêzere .....	27
Gráfico 7. Empresas e sociedades do setor secundário, por tipo de empresa, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	31
Gráfico 8. Empresas e sociedades do setor terciário, por tipo de empresa, no concelho no concelho de Ferreira do Zêzere .....	34

## **SIGLAS E ACRÓNIMOS**

AML – Área Metropolitana de Lisboa

APA – Agência Portuguesa do Ambiente

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CMFZ – Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere

CCDR-LVT – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

DR – Diário da República

DRAP – Direção Regional de Agricultura e Pescas

DRARO – Direção Regional de Agricultura do Ribatejo e Oeste

EEM – Estrutura Ecológica Municipal

ERPVA – Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental

ERSAR – Entidade Reguladora dos Serviços de Águas e Resíduos

ICNF – Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas

INE – Instituto Nacional de Estatística

LNEG – Laboratório Nacional de Energia e Geologia

MA – Massa de Água

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PARU – Plano de Ação de Regeneração Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PGRH – Plano de Gestão de Região Hidrográfica

PNDFCI – Plano Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios

POACB – Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode

PMDFCI – Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios

PMEPC – Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil

PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Território

PNPOT – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

PU – Plano de Urbanização

PP – Plano de Pormenor

PROF – Programa Regional de Ordenamento Florestal

PROT-OVT – Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo

PSRN2000 – Plano Setorial da Rede Natura 2000

NPA – Nível de Pleno Armazenamento

RAN – Reserva Agrícola Nacional

REN – Reserva Ecológica Nacional

RERAE – Regime de Regularização de Estabelecimentos e Explorações

RGR – Regulamento Geral do Ruído

RH5 – Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste

RJIGT – Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial

SAU – Superfície Agrícola Utilizada

SAF – Sistemas Agroflorestais

UOPG – Unidade Operativas de Planeamento e Gestão

ZAC – Zonas Ameaçadas pelas Cheias

ZEP – Zona Especial de Proteção

ZPE – Zona de Proteção Especial

# 1. INTRODUÇÃO

Fazer a leitura do território, desde a sua condição natural composta pela geologia, a orografia e as linhas de água e estudando as razões e a forma da sua apropriação pelo homem, a evolução da relação entre ambos, das complementaridades e compromissos que se foram estabelecendo cujos registos de memória e físicos ainda persistem, foram o ponto de partida que resultou, num primeiro momento, na caracterização e diagnóstico concelhios.

A sua vivência atual, num contexto local, regional e internacional, ditado pela sociologia, cultura e economia, bem como os desígnios para o seu ordenamento e desenvolvimento de quem lá vive e decide, no enquadramento dado pelas regras nacionais e pelas boas práticas de equilíbrio entre o querer e a sustentabilidade do poder (economicamente, culturalmente, ambientalmente...), foram variáveis que foram acrescentadas à leitura anterior.

A ponderação e debate de ambos resultam na proposta em apreço.

Trata-se de um território em que é visível a marca e a determinação dos arruamentos e do cadastro na edificação do território num sentido longitudinal Norte/Sul, em traçados paralelos que ligam lugares e 'tecidos'/'zonas', mas que simultaneamente são espaços canais de atravessamento, cumprindo assim uma multiplicidade funcional de espaço público de apoio à residência com a de espaço viário para quem vai de um lugar para outro.

Com efeito, é visível a importância que a mobilidade e os espaços canais que a suportam têm na distribuição da edificação na paisagem. O curto prazo e a incerteza, têm vindo a exigir maiores condições de flexibilidade ao planeamento, sob pena da perda de oportunidade de investimento. As alterações no setor da economia, no qual o terciário tem um papel determinante em termos de empregabilidade, devem ser devidamente ponderadas, dando-se condições competitivas de dinamização aos outros setores com vista à diversificação deste tecido.

Num território de interior, com uma ocupação florestal abrangente, com progressiva perda de protagonismo da prática da agrícola, com a presença de uma barragem cujo valor natural e paisagístico se impõe, com uma ocupação urbana onde predomina o linear e o disperso em relação com os centros das freguesias e a sede concelhia que concentra a diversidade funcional que esta condição lhe confere, o desafio do ordenamento do território e a estratégia de desenvolvimento são assim dotadas de uma complexidade inerente à diversidade de matérias com as quais tem de tratar.

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Ferreira do Zêzere foi publicado em 1995<sup>1</sup>, tendo sido, ao longo da sua vigência, alvo de dinâmicas de atualização resultantes, na sua maioria, em alterações ao conteúdo material, tendo sido deliberada, pela Câmara Municipal em 1999, o início da sua revisão.

Para a melhor compreensão das variáveis ponderadas bem como, da forma como a proposta as assume e traduz a estratégia de desenvolvimento municipal, este relatório apresenta a explicação e síntese, organizando-se da seguinte forma:

- Enquadramento e Caracterização Territorial
- Enquadramento Legal – Planos de Hierarquia Superior
- Condição Natural
- Condição Urbana
- Dinâmicas Culturais e Patrimoniais
- Restrições de Utilidade Pública
- Riscos e Salvaguardas
- Atos de Controlo Prévio
- Planos em Vigor
- Análise SWOT
- Opções Estratégicas de Desenvolvimento
- Proposta:
  - Modelo de Organização Territorial
  - Estrutura Ecológica Municipal

---

<sup>1</sup> Resolução de Conselho de Ministros n.º 175/1995 da I Série - B do DR n.º 292, de 20 de dezembro.



## 2. ENQUADRAMENTO E CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL

### 2.1. LOCALIZAÇÃO / CONTEXTO GEOGRÁFICO

O concelho de Ferreira do Zêzere pertence ao distrito de Santarém e situa-se na transição geográfica entre o Ribatejo e as Beiras, distando cerca de 150 km de Lisboa e 184 km do Porto. É limitado a norte pelo município de Figueiró dos Vinhos, a nordeste pela Sertã, a leste por Vila de Rei, a sul por Tomar, a oeste por Ourém e a noroeste por Alvaiázere.

Compreende uma área de cerca de 190 km<sup>2</sup>, dividindo-se administrativamente em 7 freguesias, de acordo com a Lei n.º 11 – A/2013 de 28 de janeiro: Águas Belas, União das freguesias Areias e Pias, Beco, Chãos, Ferreira do Zêzere, Igreja Nova do Sobral e Nossa Senhora do Pranto (agregação das freguesias de Dornes e Paio Mendes).

Inserir-se na região Centro e na sub-região do Médio-Tejo<sup>2</sup>, caracterizando-se por um território acidentado e com uma estrutura geológica variada, bem como pela sua beleza natural proporcionada pelo rio Zêzere e pela vasta mancha florestal, que lhe confere excelentes potencialidades turísticas.

O concelho é limitado a nascente pelo rio Zêzere, que deu nome à vila e, no qual se situa a albufeira do Castelo de Bode.

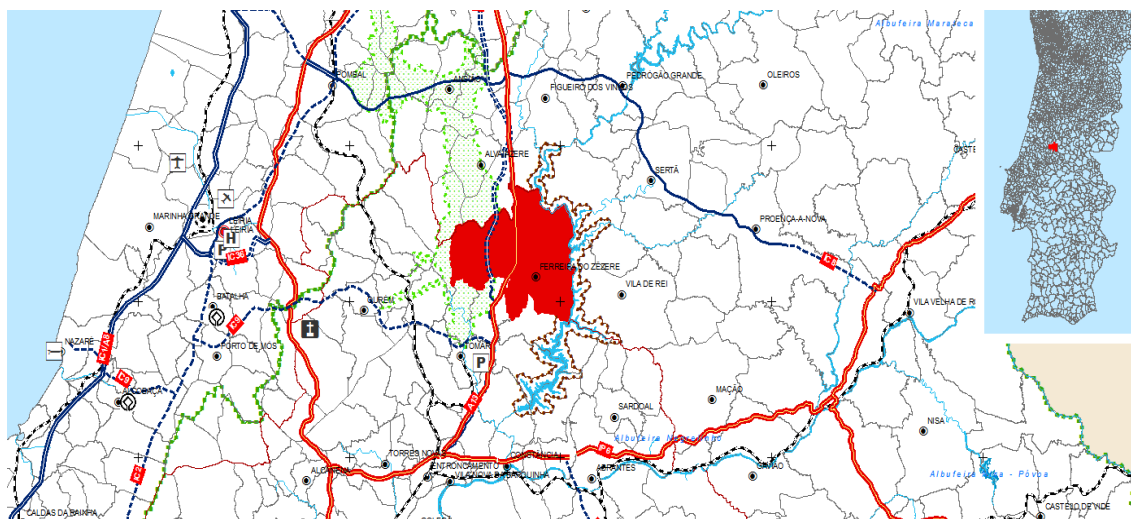


Figura 1. Enquadramento regional do concelho de Ferreira do Zêzere

<sup>2</sup> A sub-região do Médio-Tejo engloba os seguintes concelhos Abrantes, Alcanena, Constância, Entroncamento, Ferreira do Zêzere, Mação, Ourém, Sardoal, Sertã, Tomar, Torres Novas, Vila de Rei e Vila Nova da Barquinha.

## 2.2. DEMOGRAFIA

O conhecimento das características demográficas permite a identificação de uma série de cenários de desenvolvimento bem como, das causas que estiveram na sua origem, apontando o melhor caminho para orientar um quadro de intervenções estratégicas, no âmbito da revisão do PDM.

Esta temática é abordada com maior detalhe no relatório de caracterização e diagnóstico, Volume 3 – Estudo Demográfico, fazendo-se aqui, uma síntese das principais dinâmicas demográficas que caracterizaram o concelho de Ferreira do Zêzere ao longo das últimas décadas.

No que se refere à posição que o concelho ocupa relativamente à sub-região, verifica-se que este se encontra numa área limítrofe, quer do Médio-Tejo quer da Região do Centro. Situa-se numa zona periférica em relação aos principais eixos viários regionais/internacionais, como em relação às principais dinâmicas de desenvolvimento dos concelhos do Médio-Tejo, o que o caracteriza como sendo um concelho de pequena dimensão no contexto da sub-região.

Os resultados dos censos 2011 revelaram, para Ferreira do Zêzere, um total de 8 619 habitantes e uma densidade populacional de 45,3 hab./km<sup>2</sup>. Contudo, o concelho tem vindo a registar, nos últimos decénios, uma diminuição acentuada nos seus quantitativos populacionais. De facto, o total populacional é, ainda hoje e desde 1970, inferior ao registado no início do século passado, em que se assistiu a um período de contínuo crescimento populacional (1900-1950), altura em que o concelho atingiu o seu máximo populacional de 17 559 habitantes.

Já o período seguinte, 1950-1981, caracteriza-se por uma diminuição acentuada da população, resultado do fenómeno de emigração que ocorreu na maioria dos concelhos do interior e sul do país, com maior incidência nas décadas de 60 e 70. O êxodo rural foi o fenómeno registado nessa época, atingindo sobretudo a população residente nos aglomerados de maior dimensão de Ferreira do Zêzere, com exceção da sede de concelho, e teve como destino as áreas urbanas de Lisboa e Setúbal.

Entre 1981 e 1991 volta a registar-se uma redução da população residente no município, mantendo-se o mesmo balanço na década seguinte (1991-2001), embora não de forma tão drástica como verificada nas décadas anteriores, apontando até no sentido de uma possível estabilização da população ou decréscimo moderado.

Relativamente ao período entre 2001 e 2011, a variação demográfica volta a apresentar valores negativos, ligeiramente superiores aos ocorridos anteriormente.

O quadro seguinte apresenta as variações demográficas referidas constatando-se, de uma forma geral, uma certa incapacidade de estabilização da dinâmica demográfica no concelho, na medida em que evidencia sucessivas décadas de decréscimos de população residente desde de 1981.

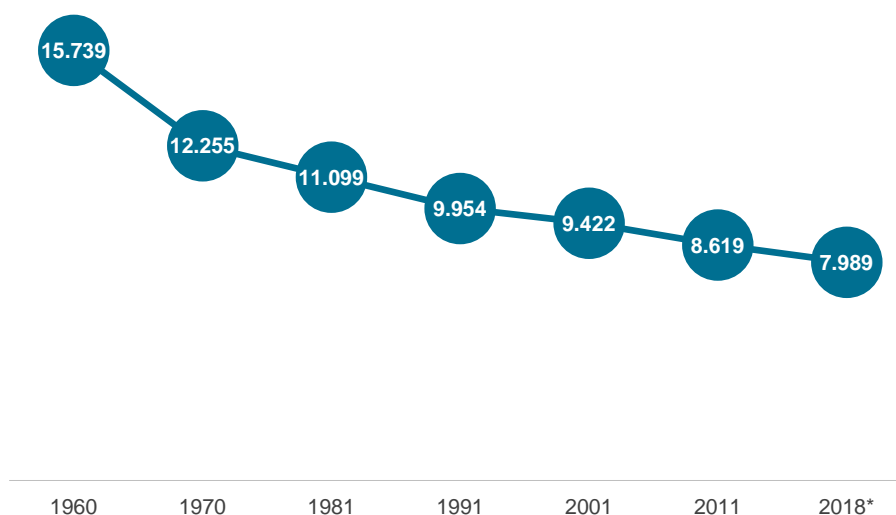
**Quadro 1.** Variação e densidade da população, por freguesias, do concelho de Ferreira do Zêzere

FREGUESIAS	ÁREA (km <sup>2</sup> )	POPULAÇÃO RESIDENTE (N.º)						VARIACÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE (%)					DENSIDADE (hab/km <sup>2</sup> )
		1960	1970	1981	1991	2001	2011	60/70	70/81	81/91	91/01	01/11	
Águas Belas	18,9	1706	1580	1372	1225	1140	1072	-7,4	-13,2	-10,7	-6,9	-6,0	56,6
U. F. de Areias e Pias	50,3	4471	3200	2884	2614	2306	1940	-28,4	-9,9	-9,4	-11,8	-15,9	38,5
Beco	16,2	1915	1665	1367	1211	1111	906	-13,1	-17,9	-11,4	-8,3	-18,5	55,9
Chãos	23,3	1589	1165	999	844	744	597	-26,7	-14,2	-15,5	-11,8	-19,8	25,6
Nossa Sr. <sup>a</sup> Pranto	30,5	2160	1635	1537	1360	1261	1089	-24,3	-6,0	-11,5	-7,3	-13,6	35,7
Ferreira do Zêzere	37,9	2378	1850	1997	1948	2156	2353	-22,2	7,9	-2,5	10,7	9,1	62,0
Igreja Nova do Sobral	13,1	1520	1160	943	752	704	662	-23,7	-18,7	-20,3	-6,4	-6,0	50,4
<b>Concelho</b>	<b>190,4</b>	<b>15739</b>	<b>12255</b>	<b>11099</b>	<b>9954</b>	<b>9422</b>	<b>8619</b>	<b>-22,1</b>	<b>-9,4</b>	<b>-10,3</b>	<b>-5,3</b>	<b>-8,5</b>	<b>45,3</b>

Fonte: INE, Censos 1960 a 2011

O gráfico seguinte também evidencia a dinâmica decrescente entre 1960 e 2011, onde se assinalou uma diminuição de 7 120 habitantes. As estimativas<sup>3</sup> de 2018, apontam para uma variação de -1,3% face a 2011, o que, de resto, é meramente indicativo, dado estas avaliações apresentarem um carácter incerto, por não considerarem as estratégias entretanto implementadas para atração de população como, por exemplo, as que estão relacionados com a empregabilidade, e que poderão vir a alterar a tendência estimada.

<sup>3</sup> Trata-se de Séries Estimativas Provisórias Anuais da População Residente do INE, com base nos últimos Censos de 2011. Em termos metodológicos não é correta a comparação técnica entre dados reais aferidos em momentos temporais definidos (Censos) e dados extrapolados por intermédio de cálculos estatísticos (Estimativas), no entanto não deixa ser importante uma vez que é o valor mais atual da população do concelho.

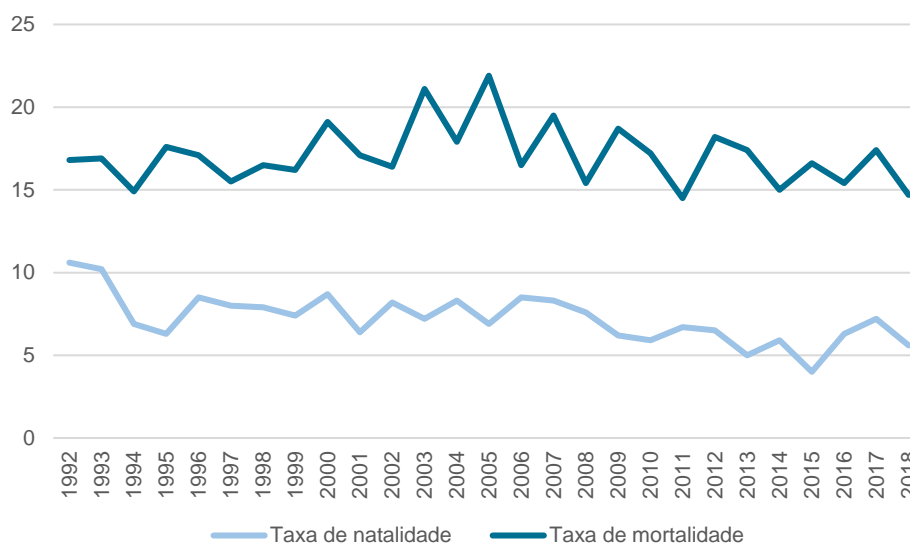


**Gráfico 1.** Evolução da população residente do concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 1960 – 2018\*

\*Estimativas

No que concerne às taxas de mortalidade e natalidade e, para melhor compreensão da tendência evolutiva da população concelhia, verifica-se, para o período de 1992 a 2018, que a primeira foi sempre superior à segunda, apesar das oscilações que se tem verificado nos últimos anos, o que conduz a uma situação que impede o rejuvenescimento populacional.



**Gráfico 2.** Evolução da taxa de natalidade e da taxa de mortalidade (%) do concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 1992 -2018

No concelho de Ferreira do Zêzere, a elevada taxa de mortalidade deverá estar relacionada com a elevada porção de população idosa relativamente aos restantes grupos etários. Por outro lado, a taxa de natalidade, apesar da dinâmica oscilatória, tem vindo a diminuir devido à tendência de

redução do número de filhos por casal que, conseqüentemente, se reflete também no decréscimo da dimensão da família clássica<sup>4</sup>, bem como pela diminuição de população em idade fértil.

Este fenómeno traduz-se, entre outros aspetos, na maior procura de serviços de saúde, na crescente pressão sobre o sistema de segurança social (pensões de reforma, velhice e outras) e sobretudo na diminuição, pelo menos em termos relativos, da parcela da população capaz de produzir bens e serviços (a força de trabalho).

A análise da distribuição da população do concelho por grupos etários ajuda a validar o fenómeno da diminuição da natalidade e conseqüente envelhecimento populacional presente no concelho.

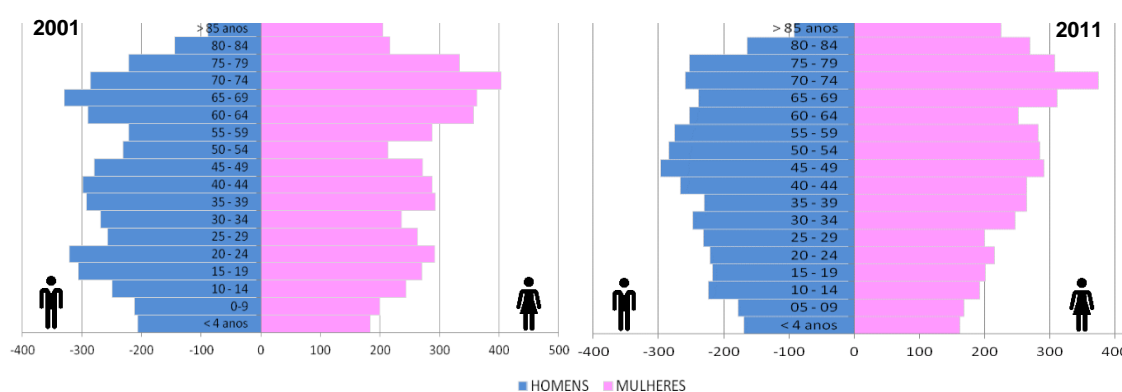


Figura 2. Pirâmides etárias do concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2001 e 2011

A partir das pirâmides etárias relativas aos anos 2001 e 2011 respetivamente, verifica-se que em ambas, os grupos etários mais representativos são o grupo dos 70-74 anos para as mulheres e o grupo dos 65-69 anos para os homens. Nestes escalões mais elevados, o número de mulheres tende a ser sempre mais elevado que o dos homens, o que aponta para uma maior longevidade das mulheres em relação aos homens.

É também possível verificar que, em ambos os casos, a base da pirâmide é marcadamente mais estreita em relação aos grupos etários seguintes representando, no caso de 2001, 4,2% do total da população e 3,6% no caso de 2011.

O grupo etário dos 20-24 anos, que coincide normalmente com o início da atividade produtiva, é o primeiro pico evidente na pirâmide de 2001. Já em 2011, verifica-se o primeiro pico no grupo dos 30-34 anos.

O grupo etário dos 25-29 anos sofre uma diminuição considerável, facto que é na verdade extensível aos restantes grupos, até aos 55-59 inclusive, no caso de 2001. A pirâmide volta a

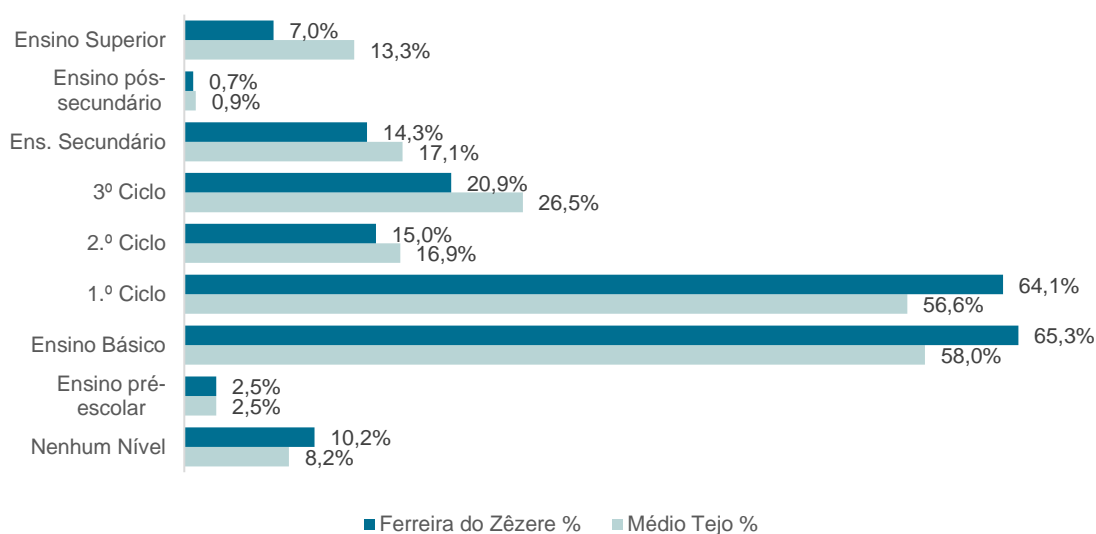
<sup>4</sup> Dimensão média de uma família clássica, em 2011 = 2,45. (Fonte: INE, 2011)

sofrer alargamento a partir dos escalões etários superiores a 60 anos. Por outro lado, na pirâmide de 2011, é o grupo etário dos 35-39 anos que sofre a maior diminuição, correspondendo a 6,7% da população total.

Contudo, em ambos os casos, sensivelmente a partir dos 65 anos dá-se um alargamento das pirâmides, o que reflete, uma vez mais, a tendência para o envelhecimento da população no concelho.

Quanto ao nível de escolaridade, este também revela alguma fragilidade. O nível de instrução predominante no concelho é o ensino básico, representando 65,3%, situação que ocorre também ao nível da sub-região (58%). Confrontando com os valores da taxa de natalidade que, tem vindo a diminuir nas últimas décadas e, sabendo que cada vez mais as crianças frequentam a escola, a questão prende-se com o facto do maior grupo de pessoas que não possuem instrução pertencerem a classes de idades mais avançadas que, como já se verificou, constituem uma parcela relevante da população concelhia.

O ensino superior representava em 2011, conforme mostra o seguinte gráfico, apenas 7% e o secundário 14,3%, valores esses inferiores ao registado em média na sub-região.



**Gráfico 3.** Nível de instrução (%) do concelho de Ferreira do Zêzere e do Médio Tejo

Fonte: INE, 2011

Em suma, ao fenómeno de decréscimo populacional, mais evidente nas regiões do interior do país, atribui-se fundamentalmente à baixa taxa de natalidade. Ferreira do Zêzere é exemplo de um concelho que manifesta essas características, ao nível do comportamento populacional, com particular tendência para a então regressão da população.

Contudo e, embora sejam preocupantes as perdas populacionais na grande maioria das freguesias, a freguesia sede do concelho ainda apresenta alguma capacidade de manutenção da sua população, tendo registado um aumento populacional no período entre 2001-2011.

Estas características refletem potenciais oportunidades de atração populacional que deverão ser fomentadas e distribuídas de forma mais equitativa pelas diferentes freguesias e, que se complementem, adequadas às suas especificidades locais, permitindo gerar dinâmicas próprias, contrariando fenómenos eminentes de desertificação de algumas freguesias.

Paralelamente, pela importância da instrução e qualificação da população no desenvolvimento de qualquer região, deverá ser promovida formação adequada às especificidades das atividades que se propõem desenvolver.

## 2.3. DINÂMICAS ECONÓMICAS

Compreender as dinâmicas económicas do concelho é, no âmbito da revisão do plano, fundamental para o conhecimento dos recursos e potencialidades, perspetivas de desenvolvimento e, por conseguinte, para a identificação de elementos favoráveis e possíveis debilidades na criação de emprego e competências.

De acordo com a primeira versão do PDM (1995), a situação do concelho de Ferreira do Zêzere, nas três décadas anteriores era descrita como uma *situação económica desfavorável (...)* sobretudo porque a emigração atingiu a população ativa o que torna difícil uma recuperação dos contingentes demográficos por dois motivos: por um lado a população encontra-se estagnada sendo difícil assegurar a substituição de gerações; por outro lado só com o aparecimento de melhores condições de vida, o que passa pelo desenvolvimento das atividades tradicionais do concelho e pelo melhor aproveitamento das suas potencialidades nomeadamente as turísticas, se poderá suprir a deficiência em ativos, necessários ao desenvolvimento social, económico e demográfico do concelho.

Esta temática é abordada com maior detalhe no relatório de caracterização e diagnóstico, Volume 5 – Estudo Socioeconómico, fazendo-se aqui, uma síntese das principais dinâmicas económicas, nomeadamente a partir da análise da população ativa, empregada e desempregada, que caracterizaram o concelho de Ferreira do Zêzere.

Segundo os Censos de 2011, dos 8 619 residentes no concelho de Ferreira do Zêzere, 3 315 tinham atividade económica, o que significa que cerca de 39% da população residente constituía mão-de-obra disponível para a produção de bens e serviços. Constatam-se também, a partir do gráfico seguinte que, fazendo a relação com a sub-região, este valor apresentava-se abaixo da taxa registada no agrupamento de concelhos do Médio Tejo, onde 44% da população se encontrava disponível para integrar o mercado de trabalho<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> O conceito de população ativa refere-se ao conjunto de indivíduos com idade mínima de 15 anos que constituem mão-de-obra disponível para a produção de bens e serviços que entram no circuito económico. É considerada ativa, a população empregada e desempregada, à procura de novo ou do primeiro emprego.

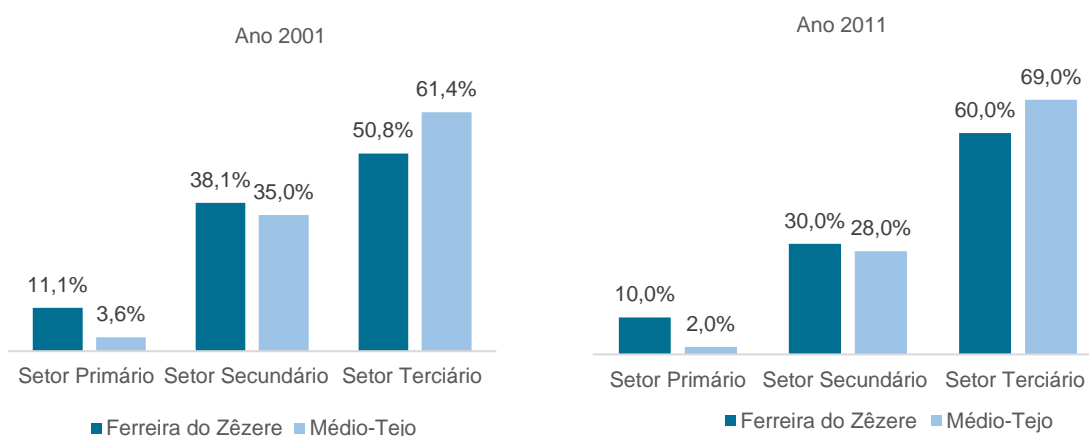




**Gráfico 4.** População com atividade económica e respetivas taxas de atividade e desemprego, do concelho de Ferreira do Zêzere e do Médio Tejo

Fonte: INE, 2011

Analisando a variação da população empregada por setores de atividade económica, verifica-se que o setor que ganha maior destaque é o terciário, à semelhança do que ocorre ao nível da sub-região, seguindo-se o setor secundário e, por último, o primário, compreendendo atividades como a agricultura, a silvicultura e pescas.



**Gráfico 5.** População empregada, por setores de atividade, do concelho de Ferreira do Zêzere e do Médio Tejo

Fonte: INE, 2001 e 2011

Durante os últimos anos, observa-se o abandono do setor primário, em particular da atividade agrícola tradicional e a sua reabsorção pelo setor secundário e, sobretudo, pelo terciário, facto que traduz uma crescente terciarização da base económica na generalidade dos concelhos do Médio Tejo.

Neste sentido, fatores como a concentração do povoamento, o êxodo rural e a procura de maiores rendimentos e maior estabilidade económica poderão estar na base explicativa da transferência intersectorial de ativos ocorrida neste período.

A vila de Ferreira do Zêzere comporta o núcleo sócio administrativo do concelho, onde se concentram a quase totalidade das funções urbanas, desde a administração pública, passando

pelos serviços financeiros até à maior parte do comércio e serviços existentes. Tal não invalida a existência das juntas de freguesia, escolas, extensões de saúde, comércio e serviços locais, pelo restante território, não alcançando, porém, a marcada concentração de serviços existentes na vila.

**Quadro 2.** População empregada, por setores de atividade, por freguesia, no concelho de Ferreira do Zêzere

Unidade Geográfica	TOTAL	Setor Primário		Setor Secundário		Setor Terciário	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%
Águas Belas	426	53	12,4	114	26,8	259	60,8
U. F. de Areias e Pias	550	65	11,8	193	35,1	292	53,1
Beco	308	23	7,5	117	38,0	168	54,5
Chãos	155	8	5,2	55	35,5	92	59,4
Nossa Sr.ª Pranto	388	97	25,0	106	27,3	185	47,7
Ferreira do Zêzere	1 039	55	5,3	254	24,4	730	70,3
Igreja Nova do Sobral	187	16	8,6	69	36,9	102	54,5
<b>Concelho</b>	<b>3 053</b>	<b>317</b>	<b>10,4</b>	<b>908</b>	<b>29,7</b>	<b>1 828</b>	<b>59,9</b>

Fonte: INE, 2011

O setor primário é mais expressivo na freguesia de Nossa Senhora do Pranto (agregação das freguesias de Dornes e Paio Mendes), seguindo-se a União das freguesias de Areias e Pias e a freguesia de Águas Belas, sendo que relativamente às restantes freguesias, os valores são mais equitativos e todos eles inferiores a 10%, conforme se pode verificar pelo quadro acima.

No que respeita ao setor secundário, ganha destaque a freguesia de Beco que compreende o valor percentual mais elevado (38%) e, em contraposição, a vila de Ferreira do Zêzere que compreende o valor mais baixo da tabela (24%).

Como expectável, relativamente ao setor terciário, é na sede de concelho que se verificam os valores mais elevados, abrangendo 70% da população empregada. Segue-se a freguesia de Águas Belas que, de certo pela grande proximidade a Ferreira do Zêzere, também compreende um valor significativo de população empregada afeta ao setor terciário.

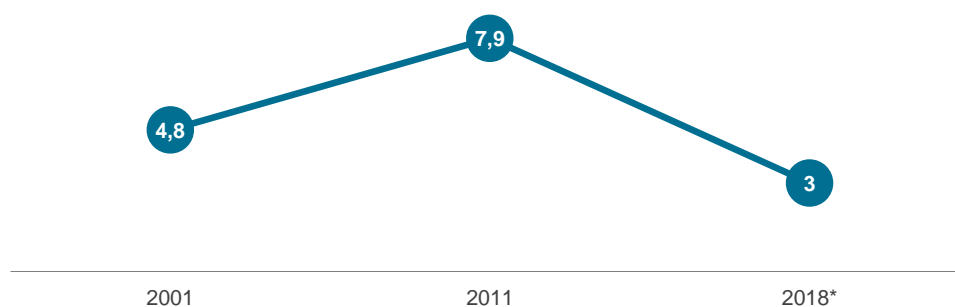
Relativamente à taxa de desemprego, no período de 2001 a 2011, agravou-se em todas as freguesias do concelho à exceção da freguesia de Chãos que, apesar da subida, compreende ainda uma taxa inferior face ao contexto da sub-região. A partir do quadro abaixo, verifica-se que o desemprego é particularmente significativo na União das freguesias de Areias e Pias, com uma taxa superior a 10% em 2011.

**Quadro 3.** Evolução da taxa de desemprego, por freguesia, no concelho de Ferreira do Zêzere

Unidade Geográfica	Taxa de Desemprego (%)		
	2001	2011	Var 01-11
Águas Belas	2,9	7,2	4,3
União de Freguesias de Areias e Pias	3,8	10,9	7,2
Beco	5,2	6,1	0,9
Chãos	9,6	7,7	-1,9
Nossa Sr. <sup>a</sup> do Pranto	6,3	7,2	0,9
Ferreira do Zêzere	4,8	7,4	2,6
Igreja Nova do Sobral	3,9	8,5	4,6
<b>Concelho</b>	<b>4,8</b>	<b>7,9</b>	<b>3,1</b>

Fonte: INE, 2001 e 2011

Contudo, a problemática do desemprego é cada vez menos um fator de menor preocupação, uma vez que tem vindo a reduzir nos últimos anos, em resultado de uma conjuntura económica mais favorável no país e que se reflete ao nível regional e local.

**Gráfico 6.** População empregada, por setores de atividade, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2001 e 2011; Pordata 2018\*

\*Estimativa

Assim, à semelhança do que ocorreu ao nível nacional, o concelho de Ferreira do Zêzere registou um aumento da taxa de desemprego na ordem dos 3 pontos percentuais no último período intercensitário, conforme é visível no gráfico acima.

Por sua vez, as estimativas para o ano de 2018 apontam resultados francamente mais favoráveis, dado que Ferreira do Zêzere vê a sua taxa de desemprego baixar para 3%, à semelhança do que acontece no país, em franco crescimento económico depois da saída da crise que atravessou na década 2010.

### 2.3.1. Setor Primário

Pese embora o substancial decréscimo, no último decénio, dos ativos agrícolas, o setor agrícola continua a deter uma posição relevante como atividade económica, entre os ativos residentes do concelho, e a representar uma componente importante na formação do rendimento de um elevado número de famílias, em particular nas camadas mais idosas da população.

De acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), no que respeita ao Recenseamento Geral da Agricultura de 2009, existiam no concelho 978 explorações agrícolas que ocupavam uma Superfície Agrícola Utilizada (SAU) de 2 263 ha. Desta área, 1 610 ha eram ocupados com culturas permanentes, nas quais o olival era bastante representativo, 340 ha correspondiam a terra arável e 245 ha correspondiam a pastagens permanentes.

Estes números levam, não só a uma caracterização em termos de dinâmicas sociais e económicas do concelho como também, e não menos importante, a uma leitura do território, uma vez que culturas como os olivais, as vinhas, etc. constituem marcos bem visíveis e característicos de uma paisagem.

**Quadro 4.** Explorações e SAU média por exploração no concelho de Ferreira do Zêzere

Unidade Territorial	Explorações		SAU média p/ exploração <sup>6</sup>
	(N.º)	(%)	(ha)
Águas Belas	98	9,97%	2,6
União das freguesias de Areias e Pias	337	34,28%	2,4
Beco	87	8,85%	2
Chãos	139	14,14%	2,4
Nossa Sr.ª do Pranto	160	16,28%	2,4
Ferreira do Zêzere	84	8,55%	2,7
Igreja Nova do Sobral	78	7,93%	1,4
<b>Concelho</b>	<b>983</b>	<b>100%</b>	<b>2,3</b>

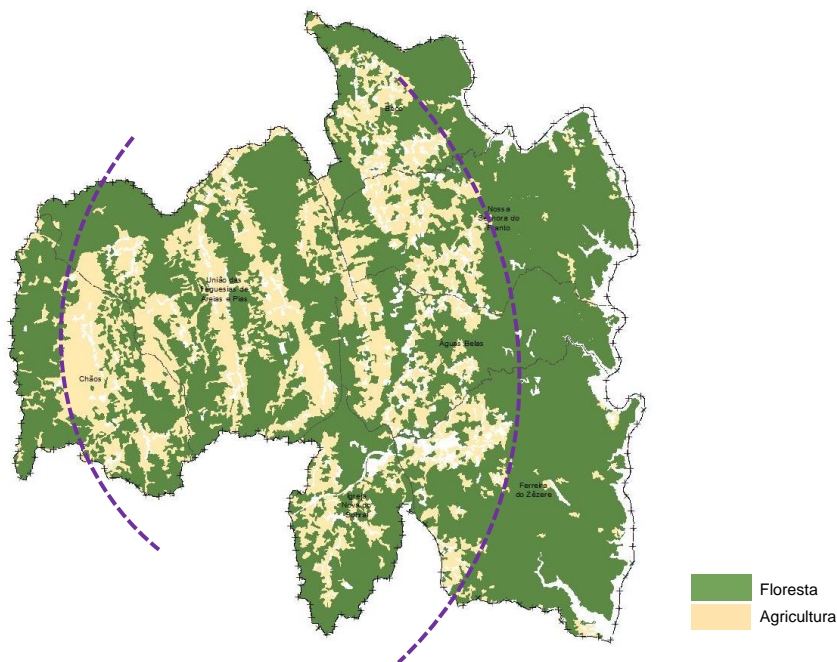
Fonte: INE, Recenseamento Geral da Agricultura, 2009

É a União das freguesias de Areias e Pias que tem mais explorações agrícolas, resultando em grande parte por ser a freguesia com maior área e uma das mais povoadas. Mais se acrescenta que, de facto, a parte ocidental do concelho, que compreende a União das freguesias de Areias e Pias e a freguesia de Chãos, corresponde a mais de 40% do total das explorações agrícolas.

<sup>6</sup> Para a obtenção deste cálculo fez-se a média do somatório da média dos valores de SAU existentes anteriormente à agregação de freguesias.

É, no entanto, necessário referir que as freguesias de Ferreira do Zêzere e Águas Belas são as que apresentam uma maior área média da SAU, entre os 2,6 ha e os 2,7 ha, o que é indicador de um tipo de cultura latifundiária<sup>7</sup> (à escala do concelho), ou seja, de uma agricultura “industrializada”.

O conhecimento local do concelho em combinação com os dados analisados, permite-nos reforçar a tese de que Ferreira do Zêzere se encontra genericamente dividido por um grande eixo central que corresponde predominantemente à ocupação agrícola, e por zonas mais periféricas, onde predomina a floresta de produção constituída essencialmente por eucaliptos e pinheiros. Ainda assim, verifica-se que esta ocupação se expressa de forma distinta na parte nascente do território, que nos remete para a compreensão de uma distribuição heterogénea e possivelmente com usos mistos, contrariamente à parte poente, que apresenta uma distribuição mais linear e visualmente mais homogénea.



**Figura 3.** Diagrama ilustrativo da expressão da agricultura e da floresta no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: adaptado do COS 2010, representando apenas a agricultura e floresta

É de referir que o concelho se destaca fortemente pela criação de aves, existindo unidades industriais dedicadas ao setor, seja na produção de carne seja na produção de ovos.

Sendo Ferreira do Zêzere o concelho que mais ovos produz na Península Ibérica, acima de 500 milhões por ano, o município criou o slogan “Ferreira do Zêzere, Capital do Ovo”, tendo também registado esta patente. A autarquia pretende valorizar a indústria do setor instalada no concelho, já que as duas empresas, a Zêzerovo e a Uniovo, são consideradas um modelo de qualidade,

<sup>7</sup> Cultura latifundiária refere-se a uma propriedade de grande extensão, caracterizando-se pela exploração extensiva dos seus recursos.

gerando desenvolvimento económico e emprego. Outro aspeto importante para o desenvolvimento económico, é a aposta da relação direta desta indústria com o turismo e gastronomia do concelho, que tem marcado diferença nomeadamente com a organização de vários festivais gastronómicos.

A Zêzerovo – Produção Agrícola e Avícola do Zêzere, SA, empresa existente desde 1986, integra o grupo económico de 3 empresas: a Agrozel – Agropecuária do Zêzere Lda.; a Sicarze – Sociedade Industrial de Carnes do Zêzere SA; e a Rações Zêzere SA, localizando-se as três extensões nas freguesias de Paio Mendes, Ferreira do Zêzere e Águas Belas, respetivamente.

Por sua vez, a Uniovo, fundada em 1987 com o objetivo de criar ovos destinados ao mercado nacional, integra desde a produção de rações à industrialização do ovo, localiza-se na União de freguesias Areias e Pias.

Para além da criação das aves e indústria do ovo, ganha também destaque a criação de suínos que representando cerca de 56% do total da sub-região.

Acresce referir que em 2018, de acordo com o INE, se registaram 86 empresas e 37 sociedades no setor da agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca, correspondendo a um volume de negócios de 76.781,541 euros.

Estes dados revelam que as explorações agropecuárias em Ferreira do Zêzere têm um peso importante no concelho a nível socioeconómico nomeadamente, no que se refere à criação de emprego, refletindo-se na composição da indústria local, particularmente nas “indústrias alimentares”.

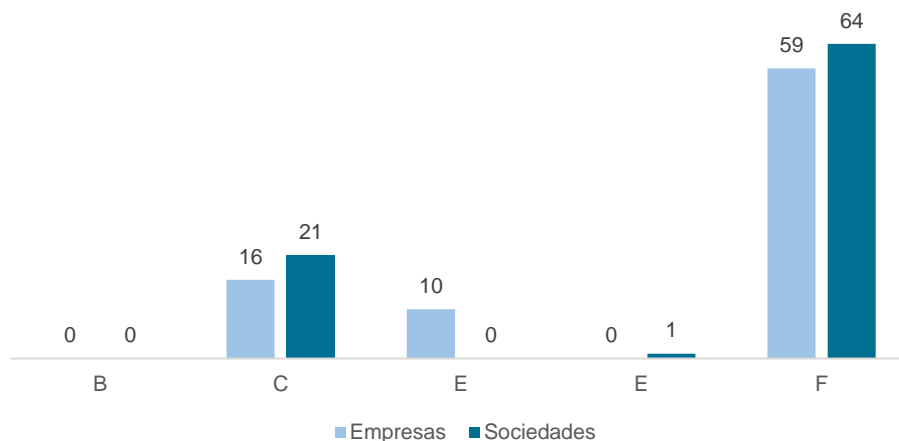
Ademais, esta atividade agropecuária associada à avicultura e à suinicultura, pese embora possa originar focos de poluição, a Câmara Municipal desconhece a ocorrência deste tipo de situação de ocorrência

Aliás, importa, neste âmbito, acrescentar que os efluentes das explorações agropecuárias são enviados para a empresa Biocompost - Compostos Orgânicos, enquanto que os efluentes não tratados são, via recurso a diversas lagoas existentes em cada exploração, tratados via lagunagem.

### **2.3.2. Setor Secundário**

O setor secundário, a par do terciário, assume-se como um dos setores responsáveis pelo maior quantitativo de população a exercer atividade profissional no concelho de Ferreira do Zêzere.

De acordo com a informação disponibilizada pelo INE, estavam sedeadas em 2018, 171 empresas no concelho, as quais representavam cerca de 21% das empresas totais existentes. Do total de empresas deste setor, 86 são sociedades, conforme ilustra o gráfico seguinte.



**Gráfico 7.** Empresas e sociedades do setor secundário, por tipo de empresa, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2018

Mais se acrescenta que, de entre as empresas do setor com sede no concelho, assumem maior destaque as dedicadas à Construção (F) e à Indústria Transformadora (C)<sup>8</sup>.

**Quadro 5.** Pessoal ao serviço nas empresas do setor secundário, por atividade, no concelho de Ferreira do Zêzere

Setores de atividade	Pessoas ao serviço nas empresas (N.º)
B	0
C	404
D	...
E	...
F	371
<b>Total</b>	<b>775</b>

... Valores confidenciais do INE

Fonte: INE, 2018

Pese embora haja valores confidenciais relativamente ao número de pessoas ao serviço das empresas, da informação disponibilizada, cumpre referir que é à Indústria Transformadora (C) que apresenta um maior efetivo de pessoas empregadas, logo seguida da Construção (F), conforme é exibido no quadro acima.

<sup>8</sup> Consultar o anexo A – Código e respetivo setor de atividade.

**Quadro 6.** Volume de negócios das empresas do setor secundário, por atividade, no concelho de Ferreira do Zêzere

<b>Atividade económica</b>	<b>Volume de Negócios (milhares de euros)</b>
B	0
C	103 752 590
D	...
E	...
F	23 428 023
<b>Total</b>	<b>127 180 613</b>

... Valores confidenciais do INE

Fonte: INE, 2018

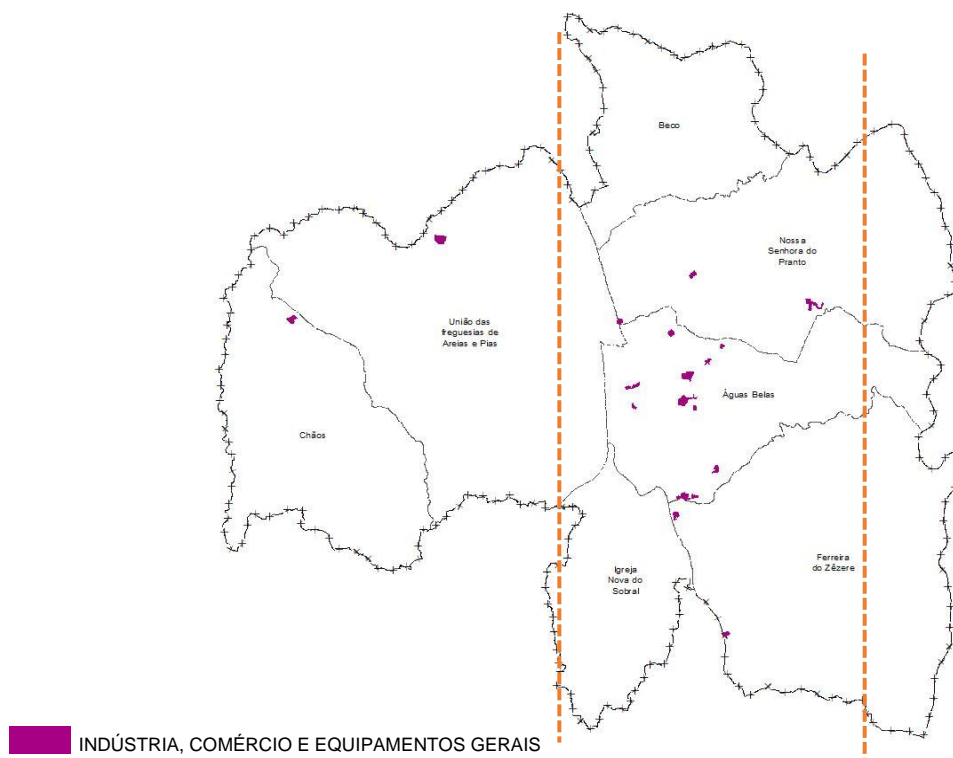
No que concerne ao volume de negócios, em 2018, a Indústria Transformadora (C) foi o setor que mais contribuiu para o desenvolvimento económico do concelho, elevando-se ao ramo da Construção (F), conforme indica o quadro acima.

Em função desta análise, é possível adiantar referir que o papel que o subsetor da “Construção” tem e que poderá ainda vir a desempenhar é muito importante, atendendo ao efeito multiplicador que gera noutros subsectores complementares da atividade económica como também, na sua capacidade endógena de gerar emprego. Além disso, evidencia-se a dependência do sistema produtivo (secundário) local, da “Indústria Transformadora”.

Embora se encontrem algumas empresas disseminadas um pouco por todo o território, o padrão espacial de localização dos estabelecimentos industriais encontra-se, de um modo geral e, como expetável, ligado às condições de acessibilidade ao exterior nomeadamente, a ER 238 e vias adjacentes, assim como, à proximidade da sede concelhia (núcleo urbano concentrado) com vista quer, à maior disponibilidade de mão-de-obra, quer à melhor acessibilidade aos serviços de apoio à atividade produtiva, ao papel dos diferentes meios de transporte na acessibilidade aos mercados ou ainda, a razões de ordem física.

Neste sentido, é possível, ainda que de uma forma geral, associar-se os estabelecimentos industriais concelhios à faixa central do concelho, que englobam as freguesias de Igreja Nova do Sobral, Ferreira do Zêzere, Águas Belas e Paio Mendes, conforme ilustra o diagrama abaixo.





**Figura 4.** Diagrama ilustrativo da expressão das unidades industriais no concelho de Ferreira do Zêzere

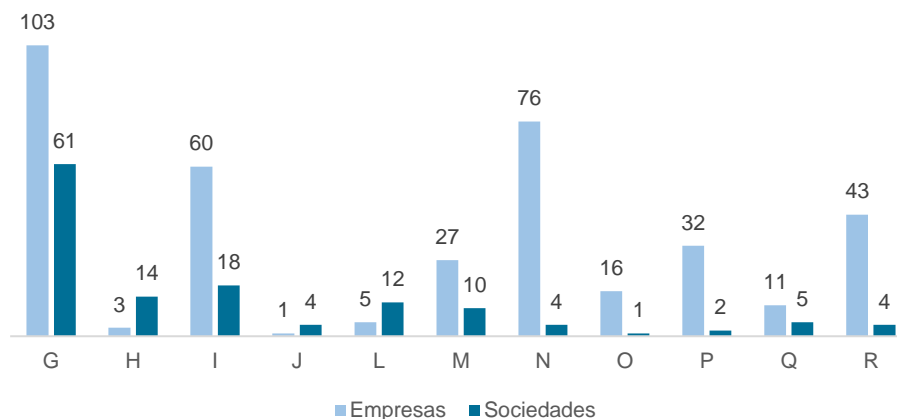
Fonte: adaptado do COS 2010, representando apenas a indústria

A não existência, durante vários anos, de uma política de ordenamento territorial direcionada para o estabelecimento de unidades industriais, conduziu a que as empresas (essencialmente de pequena dimensão) se tenham disseminado por todo o concelho, sem as infraestruturas básicas necessárias ao seu funcionamento. Foram assim surgindo ao longo das principais vias de comunicação, tendo muitas destas empresas sido envolvidas pela expansão do tecido urbano que, entretanto, se foi desenvolvendo.

### 2.3.3. Setor Terciário

O setor terciário assume-se, cada vez mais, fundamental para o crescimento económico pois, constitui um setor marcante no desenvolvimento das sociedades atuais, por força dos efeitos multiplicadores que induz, resultantes das complementaridades com outras atividades.

A redução verificada nos setores primário e secundário, refletiu-se num aumento dos ativos no setor terciário, o que manifesta uma transferência de população nos setores de atividade. Este comportamento, sendo uma tendência generalizada no país, aqui, assume uma projeção significativa, decorrente das transformações económicas a que este concelho tem assistido.



**Gráfico 8.** Empresas e sociedades do setor terciário, por tipo de empresa, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2018

No setor terciário, e de acordo com os dados do INE, estavam sedeadas em 2018, 512 empresas no concelho, as quais representam 63,5% das empresas totais existentes. De entre as 512 empresas do setor, 135 são sociedades.

Assumem especial importância as empresas dedicadas ao Comércio (G), as quais constituem aproximadamente 32% das empresas do setor e 20% do total das empresas do concelho. Também com representatividade significativa, segue-se as Atividades administrativas e dos serviços de apoio (N) e o Alojamento, restauração e similares (I).

**Quadro 7.** Pessoal ao serviço nas empresas do setor terciário, por atividade, no concelho de Ferreira do Zêzere

Setor secundário	Pessoas ao serviço nas empresas (N.º)
G	436
H	47
I	138
J	6
L	19
M	86
N	87
O	19
P	60
Q	17
R	54
<b>Total</b>	<b>969</b>

Fonte: INE, 2018

Os ramos de atividade que mais empregam no concelho são também os ligados essencialmente à componente do Comércio e do Alojamento e Restauração.

**Quadro 8.** Volume de negócios das empresas do setor terciário, por atividade, no concelho de Ferreira do Zêzere

Setor terciário	Volume de negócios (milhares de euros)
G	53 576 307
H	2 801 045
I	4 530 527
J	108 378
L	574 467
M	3 278 445
N	683 462
O	117 684
P	962 595
Q	729 045
R	679 735
<b>Total</b>	<b>68 041 690</b>

Fonte: INE, 2018

Por sua vez, no que diz respeito ao volume de vendas das atividades deste setor, o Comércio (G) contribuiu com 79%, constituindo, assim, o negócio mais representativo.

Esta atual conjuntura económica que marca o concelho, é de certa forma representativa, das atuais dinâmicas de desenvolvimento económico nacional. Sem desvirtuar outras áreas de atuação, o investimento público relativo à oferta de atividades “científicas” (bibliotecas, cursos de formação, ...) de Ferreira do Zêzere, deve constituir uma meta de atuação por parte do poder local.

### 3. ENQUADRAMENTO LEGAL – PLANOS DE HIERARQUIA SUPERIOR

O Quadro Estratégico de Referência que, expõe as orientações de política nacional e os objetivos de longo prazo estabelecidos na matéria de base territorial, é composto por vários planos e programas de referência que, devem ter enquadramento no Plano, no que respeita à integração das políticas nacionais e regionais no PDM que tenham relação com o mesmo.

Assim, considera-se como instrumentos importantes de analisar, no que respeita, sobretudo, às normas e diretrizes que identificam, para a proposta de revisão do PDM de Ferreira do Zêzere os seguintes:

- ↳ Programa Nacional da Política de Ordenamento Territorial
- ↳ Planos Sectoriais e Especiais
  - Plano de Gestão de Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste RH5
  - Plano Setorial da Rede Natura 2000
  - Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode
  - Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo
- ↳ Planos Regionais de Ordenamento do Território
  - Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo

Esta temática é abordada com maior detalhe no relatório de caracterização e diagnóstico, Volume 1 – Enquadramento Territorial, fazendo-se aqui, uma síntese dos principais aspetos que devem ser abordados no âmbito dos planos e programas inerentes à sub-região do Médio-Tejo e ao concelho de Ferreira de Zêzere.

### 3.1. PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

A visão estratégica e o modelo territorial do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) constituem os elementos de referência para a elaboração, alteração ou revisão dos instrumentos de gestão territorial, uma vez que são estabelecidas as orientações específicas, sistematizando-as de forma a evidenciar o modo como devem ser acolhidas e concretizadas nos demais instrumentos.

O PNPOT foi criado pela Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo de 1998, a fim de dotar o país de um instrumento detentor de uma visão prospetiva, completa e integrada da organização e desenvolvimento do território, capaz de coordenar e articular políticas públicas.

O primeiro PNPOT foi aprovado pela Lei n.º 58/2007 de 4 de setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007 de 7 de setembro, e n.º 103-A/2007 de 23 de novembro, aplicando-se a todo o território nacional.

No entanto, o PNPOT foi alvo de uma avaliação em 2014, com o intuito de determinar os resultados provenientes do programa de ação e apresentar recomendações para o futuro. Face aos problemas encontrados e vertidos no diagnóstico da avaliação, foi determinado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 44/2016, de 23 de agosto, o processo de alteração.

Assim, a 5 de setembro de 2019 foi publicada em Diário da República, 1.ª série, N.º 170, a primeira revisão do PNPOT, onde se identificaram os cinco desafios territoriais a que a política de ordenamento do território deverá dar resposta nas próximas décadas:

1. *Gerir os recursos naturais de forma sustentável*
2. *Promover um sistema urbano policêntrico*
3. *Promover a inclusão e valorizar a diversidade territorial*
4. *Reforçar a conectividade interna e externa*
5. *Promover a governança territorial*

A revisão do PNPOT foca-se na elaboração de um novo programa de ação com o horizonte a 2030, assente num sistema de racionalização, monitorização e avaliação, capaz de dinamizar a concretização das estratégias de organização e desenvolvimento territorial, que importa considerar aquando da elaboração de qualquer PDM.

Interessa, por isso, realçar que o PNPOT indica que o PDM deve ter os conteúdos estratégicos

reforçados, em detrimento dos regulamentares, devendo ainda possuir orientações e práticas consentâneas aliadas a um planeamento mais claro e firme no que respeita à organização e regime de uso do solo e de salvaguarda de riscos.

Além disso, aponta-se para a necessidade dos PDM estabelecerem princípios e regras gerais de reclassificação do solo, que evitem operações casuísticas passíveis de prejudicar a otimização do modelo de organização territorial e a concretização da estratégia municipal.

A necessidade de integrar as disposições relativas aos PE e PS também são mencionadas, bem como a importância de articulação com os instrumentos de ordenamento florestal e de defesa da floresta e combate de incêndios.

Por fim, é também declarada a relevância de munir os principais centros urbanos dos respetivos Planos de Urbanização e incentivar a adoção de Planos de Urbanização, Planos de Pormenor e Unidades de Execução, a fim de libertar os PDM de conteúdos urbanísticos excessivos.

## 3.2. PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO TEJO E RIBEIRAS DO OESTE

Enquanto instrumento de planeamento das águas, o Plano de Gestão de Região Hidrográfica (PGRH), visa fornecer uma abordagem integrada para a gestão dos recursos hídricos.

O município de Ferreira do Zêzere é abrangido pelo PGRH do Tejo e Ribeiras do Oeste – RH5 que se encontra em vigor através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro.

A Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste – RH5 compreende uma área total em território português de 30 502 km<sup>2</sup> e integra a bacia hidrográfica do rio Tejo e ribeiras adjacentes, a bacia hidrográfica das Ribeiras do Oeste, incluindo as respetivas águas subterrâneas e águas costeiras adjacentes, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 347/2007, de 19 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 117/2015, de 23 de junho.

O rio Tejo nasce na Serra de *Albarracín* (Espanha) a cerca de 1 600 m de altitude e apresenta um comprimento de 1 100 km, dos quais 230 km em Portugal e 43 km de troço intercontinental, definido desde a foz do rio Erges até à foz do rio Sever. Os principais afluentes do rio Tejo em território português são, os rios Erges, Pônsul, Ocreza e Zêzere, na margem direita e, os rios Sever e Sorraia, na margem esquerda. Destes afluentes merecem destaque, pela dimensão das bacias hidrográficas, o rio Zêzere (4 980 km<sup>2</sup>) e o rio Sorraia (7 520 km<sup>2</sup>), que totalizam cerca de 50% da área da bacia portuguesa.

Com a revisão para o 2.º ciclo de planeamento, as Ribeiras do Oeste transitaram para a RH5 – Tejo e Oeste, de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 130/2012, de 22 de junho, que altera e republica a Lei da Água.

A RH5 engloba assim, 103 concelhos, sendo que 73 estão totalmente englobados na região hidrográfica e 30 estão parcialmente abrangidos. Representa, em relação ao Continente, 31% da sua área, 39% da população, 48% do emprego e 57% da produção (medida Valor Acrescentado Bruto).

A análise do balanço entre as necessidades e as disponibilidades de água superficial revelou não existirem pressões elevadas respeitantes à utilização dos recursos hídricos na região, pelo menos em termos anuais. Contudo, podem ocorrer situações de escassez durante o semestre seco, caso não exista a regularização anual que permita armazenar água nos meses de maiores disponibilidades para utilização nos meses de maiores consumos. A regularização anual

assume, por isso, um papel fundamental na gestão dos recursos hídricos, para assegurar a satisfação das necessidades de água totais da região.



### 3.3. PLANO SETORIAL DA REDE NATURA 2000

A Rede Natura 2000 é composta por áreas de importância comunitária para a conservação de determinados habitats e espécies, nas quais as atividades humanas deverão ser compatíveis com a preservação destes valores, visando uma gestão sustentável do ponto de vista ecológico, económico e social, constituindo, por isso, temática fundamental na elaboração e desenvolvimento da Estrutura Ecológica Municipal (EEM), cujo processo de delimitação é fundamentado em capítulo próprio.

Esta rede ecológica surge no seguimento da implementação da Diretiva Habitats - Diretiva 92/43/CEE, do Conselho, de 21 de maio - e da Diretiva Aves - Diretiva 79/409/CEE, do Conselho de 2 de abril, revogada pela Diretiva 2009/147/CE, de 30 de novembro -, estando compostas respetivamente por Zonas Especiais de Conservação (ZEC) e Zonas de Proteção Especial (ZPE), onde as intervenções humanas devem ser compatíveis com a conservação dos habitats e das espécies que levaram à sua designação.

Assim, o Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), cuja elaboração foi determinada através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/01, de 6 de junho, estabelece o âmbito e o enquadramento das medidas necessárias à garantia da conservação dos habitats naturais e das espécies da fauna e da flora selvagens, tendo em conta os valores ambientais a proteger e o desenvolvimento económico e social das áreas integradas no processo da Rede Natura 2000.

Trata-se de um plano desenvolvido para o território continental que apresenta a caracterização dos habitats naturais e seminaturais e das espécies da flora e da fauna, que define as orientações estratégicas para a gestão do território abrangido por aquelas áreas, considerando os valores que nele ocorrem, com vista a garantir a sua conservação a médio e a longo prazo.

Neste âmbito, o concelho de Ferreira do Zêzere é parcialmente abrangido pela Rede Natura 2000, nomeadamente pela Zona de Especial de Conservação (ZEC) de Sicó/Alvaiázere<sup>9</sup>, que ocupa 4 269,2 ha do concelho, conforme é exibido na figura seguinte.

---

<sup>9</sup> Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março.



Figura 5. ZEC Sicó/Alvaiázere no concelho de Ferreira do Zêzere

Caracteriza-se por possuir uma elevada diversidade de habitats associados ao substrato calcário, incluindo as maiores e mais bem conservadas áreas do país de carvalho de carvalho-carquinho e manchas notáveis de azinhais sobre calcários, em bom estado de conservação.

Destacam-se também os habitats rupícolas<sup>10</sup>, ricos em flora diversa, e os prados com comunidades de plantas suculentas e os arrelvados vivazes, com abundância de orquídeas.

As margens do rio Nabão e de alguns dos seus afluentes são ocupadas por galerias significativamente contínuas, em bom estado de conservação, com ocorrência de diversas espécies arbóreas ripícolas<sup>11</sup>, como choupos e salgueiros e bosques ripícolas e paludosos de amieiros ou salgueiros.

O ZEC constitui-se como uma das áreas mais importantes para a conservação da flora calcícola, sendo de realçar o *Juncus valvatus*, um endemismo lusitano.

No que respeita à fauna, o rio Nabão é um dos poucos locais de ocorrência confirmada da lampreia-de-riacho (*Lampetra planeri*).

<sup>10</sup> Habitats rupícolas caracterizam-se essencialmente pela escassez do solo e pela condicionante edáfica.

<sup>11</sup> Habitats/espécies ripícolas caracterizam-se pela ocorrência de comunidades em zonas marginais de rios e lagos.

Há ainda vários abrigos de morcegos importantes a nível nacional, que albergam colónias de criação de morcego-rato-grande, de hibernação de morcego-de-ferradura-grande e de criação e hibernação de morcego-de-peluche.

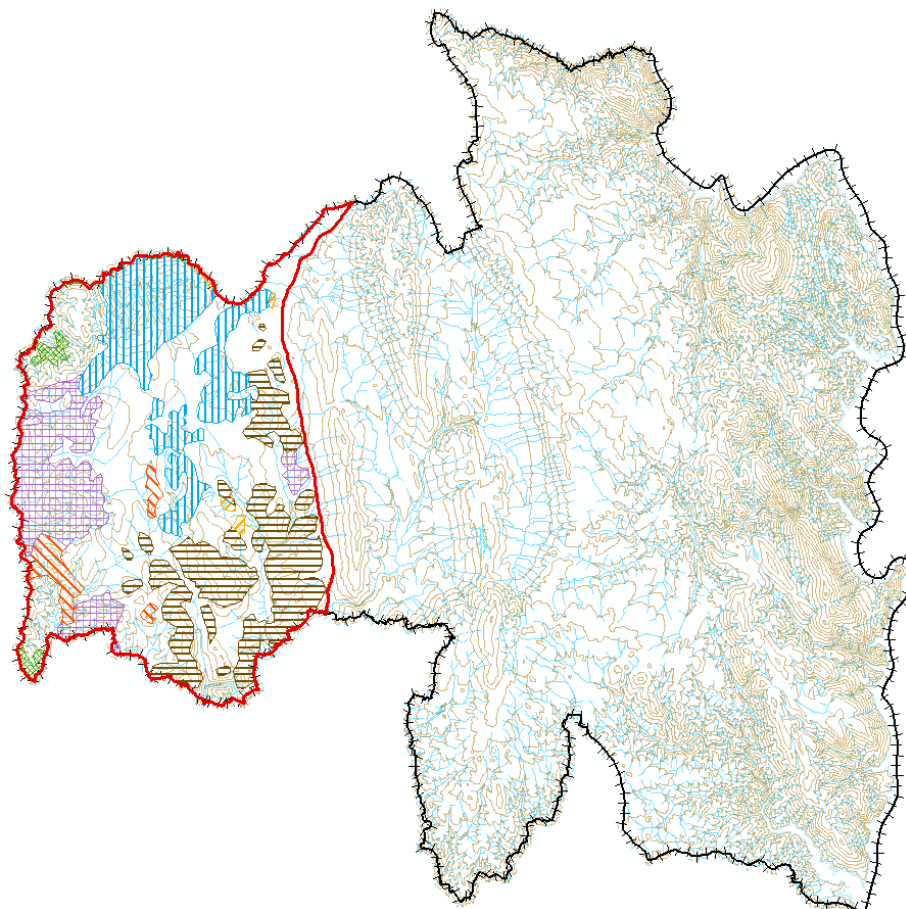









Figura 6. Habitats naturais e seminaturais da ZEC Sicó/Alvaiázere no concelho de Ferreira do Zêzere

-  Limite do Sítio Sicó/Alvaiázere no concelho de Ferreira do Zêzere
-  6210 – Prados secos seminaturais e fâcies arbustivas em substrato calcário (*Festuco-Brometalia*) (\*importantes habitats de orquídeas)
-  6210 – Prados secos seminaturais e fâcies arbustivas em substrato calcário (*Festuco-Brometalia*) (\*importantes habitats de orquídeas)  
6220\* - Subestepes de gramíneas e anuais da *Thero-Brachypodietea*  
8210 – Vertentes rochosas calcárias com vegetação casmofítica  
8240\* - Lajes calcárias  
8310 – Grutas não exploradas pelo turismo  
9240 – Carvalhais ibéricos de *Quercus faginea* e *Quercus canariensis*
-  6210 – Prados secos seminaturais e fâcies arbustivas em substrato calcário (*Festuco-Brometalia*) (\*importantes habitats de orquídeas)  
6220\* - Subestepes de gramíneas e anuais da *Thero-Brachypodietea*  
8210 – Vertentes rochosas calcárias com vegetação casmofítica  
8240\* - Lajes calcárias  
8310 – Grutas não exploradas pelo turismo  
9340 – Florestas de *Quercus ilex* e *Quercus rotundifolia*  
6110\* - Prados rupícolas calcários ou basófilos da *Alyso-Sedion albi*
-  9240 – Carvalhais ibéricos de *Quercus faginea* e *Quercus canariensis*
-  9240 – Carvalhais ibéricos de *Quercus faginea* e *Quercus canariensis*  
9340 – Florestas de *Quercus ilex* e *Quercus rotundifolia*
-  9340 – Florestas de *Quercus ilex* e *Quercus rotundifolia*

\*Habitats prioritários

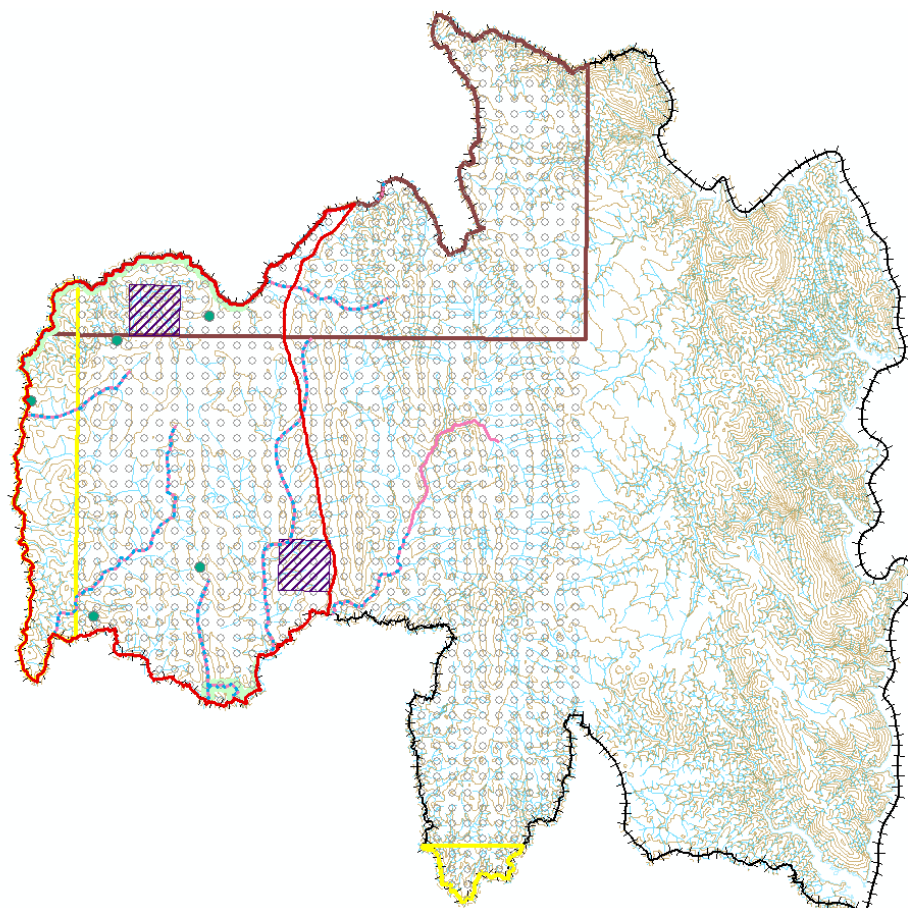


Figura 7. Flora e fauna da ZEC Sicó/Alvaiázere no concelho de Ferreira do Zêzere



A presença potencial de *habitats*, naturais e seminaturais, e espécies da fauna e flora bem como, a sua importância para a conservação da natureza, é um fator a ter em consideração no delineamento de propostas que devem, por sua vez, visar um maior grau de compatibilização entre a produção silvícola e a conservação de valores ecológicos relevantes.

### 3.4. PLANO DE ORDENAMENTO DA ALBUFEIRA DE CASTELO DO BODE

A albufeira de Castelo do Bode data de 1951 com a construção da barragem localizada no troço terminal do rio Zêzere, a montante da confluência deste com o rio Nabão. Ocupa uma área com cerca de 3300 ha, uma extensão máxima de 60 km e tem uma capacidade total de armazenamento de cerca de 1100 hm<sup>3</sup> sendo, atualmente, o maior reservatório nacional de água, servindo mais de 2 milhões de habitantes da área da Grande Lisboa e dos municípios limítrofes.

Encontra-se classificada pelo Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de janeiro, como albufeira de águas públicas protegida, *cuja água é ou se prevê que venha a ser utilizada para abastecimento de populações e cuja proteção é ditada por razões de defesa ecológica.*

Conforme referido na Resolução de Conselho de Ministros n.º 69/2003, de 10 de maio, o Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo do Bode (POACB) é, nos termos da legislação em vigor, um plano especial de ordenamento do território, e incide sobre o plano de água e respetiva zona de proteção, abrangendo os concelhos de Abrantes, Figueiró dos Vinhos, Ferreira do Zêzere, Sardoal, Sertã, Tomar e Vila de Rei.

Tem a natureza de regulamento administrativo, prevalecendo sobre os planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território, devendo adequar-se os programas e os projetos a realizar na sua área de intervenção. De referir neste âmbito, que as normas vinculativas do POACB já se encontram vertidas no PDM, aquando da alteração por adaptação publicada no aviso n.º 10258/2017, de 5 de setembro, que aprova a proposta de transposição das normas do Plano Especial para o PDM de Ferreira do Zêzere.

O ordenamento do plano de água e zona envolvente procura conciliar a forte procura desta área com a conservação dos valores ambientais e ecológicos e, principalmente, a preservação da qualidade da água bem como, o aproveitamento dos recursos através de uma abordagem integrada das potencialidades e das limitações do meio, com vista à definição de um modelo de desenvolvimento sustentável para o território.

No que se refere aos objetivos que constituem o POACB, o artigo 2.º do Regulamento do referido Plano, elenca como objetivos gerais, a definição e a regulamentação dos usos preferenciais, condicionados e interditos na área de intervenção, determinados por critérios de conservação da natureza e da biodiversidade.

Apona ainda como objetivos do POACB:

- ↳ Definir regras de utilização do plano de água e zona envolvente da albufeira de forma a salvaguardar a defesa e a qualidade dos recursos naturais, em especial da água;
- ↳ Definir regras e medidas para usos e ocupações do solo que permitam gerir a área objeto do Plano, numa perspetiva dinâmica e interligada;
- ↳ Aplicar as disposições legais e regulamentares vigentes, quer do ponto de vista da gestão dos recursos hídricos quer do ponto de vista do ordenamento do território;
- ↳ Planear de forma integrada as áreas dos concelhos que se situam na envolvente da albufeira promovendo a qualidade de vida das populações, a qualificação dos núcleos urbanos e a contenção da edificação dispersa;
- ↳ Garantir a articulação com os objetivos tipificados para o Plano de Bacia Hidrográfica do Tejo;
- ↳ Compatibilizar os diferentes usos e atividades existentes e ou a serem criados, com a proteção e valorização ambiental e finalidades principais da albufeira;
- ↳ Identificar no plano de água as áreas mais adequadas para a conservação da natureza, as áreas mais aptas para atividades recreativas, prevendo as compatibilidades e complementaridades entre as diversas utilizações e promovendo a sua valorização.

### 3.5. PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DE LISBOA E VALE DO TEJO

Os Programas Regionais de Ordenamento Florestal (PROF) são instrumentos setoriais de gestão territorial que estabelecem normas específicas de utilização e exploração florestal dos seus espaços, com a finalidade de garantir a produção sustentada do conjunto de bens e serviços a eles associados.

Em virtude da ocorrência de factos relevantes, a revisão dos PROF foi determinada pela Portaria n.º 78/2013, de 19 de fevereiro, alterada pela Portaria n.º 141/2015, de 21 de maio, e através do Despacho n.º 782/2014, de 17 de janeiro, do Secretário de Estado das Florestas e do Desenvolvimento Rural, redefinindo-se a sua abrangência geográfica, passando de 21 PROF para 7.

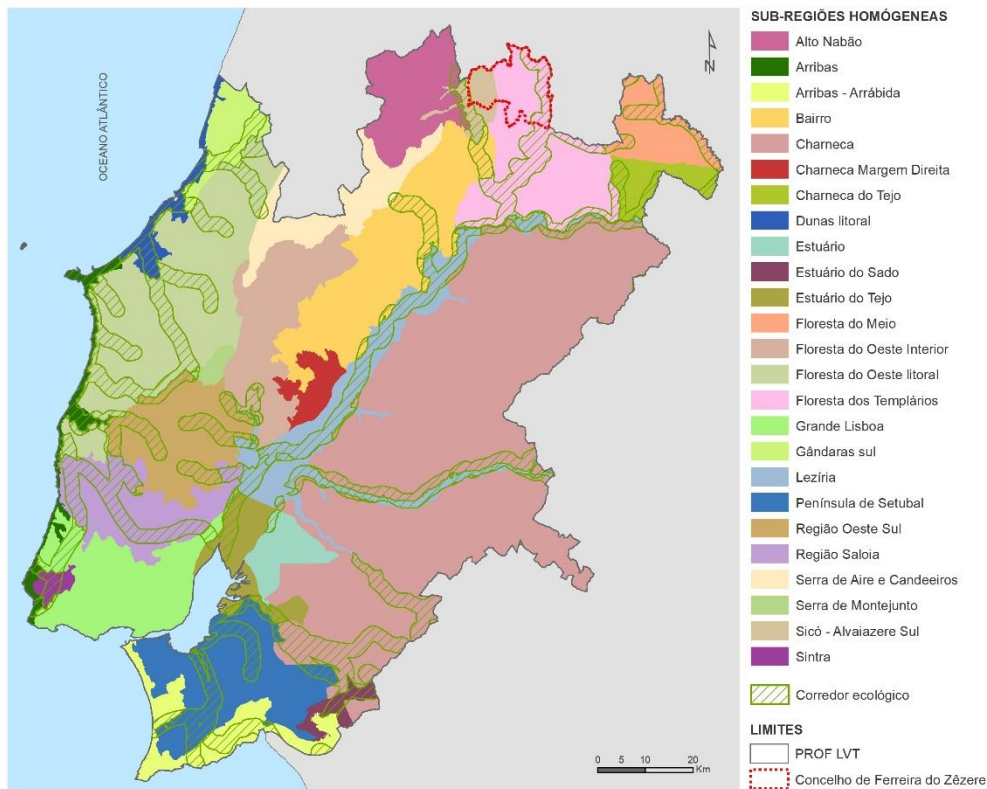
Neste contexto, a área de intervenção do PROF de Lisboa e Vale do Tejo, onde se insere o concelho de Ferreira do Zêzere, agrega as áreas territoriais dos anteriores PROF da Área Metropolitana de Lisboa, do Oeste e do Ribatejo, bem como o concelho de Mação que integrava o PROF do Pinhal Interior Sul.

Como objetivos transversais, que dizem respeito às questões que pela sua importância estratégica para os espaços florestais devem ter um tratamento comum na região, identificam-se os seguintes:

- *Aumentar a resiliência dos espaços florestais aos incêndios;*
- *Aumentar a resiliência dos espaços florestais relativa a riscos bióticos;*
- *Assegurar o papel dos espaços florestais na disponibilização de serviços do ecossistema;*
- *Promover a conservação do solo e da água em áreas suscetíveis a processos de desertificação;*
- *Promover a conservação do regime hídrico;*
- *Promover a melhoria da gestão florestal;*
- *Reconverter povoamentos mal adaptados e/ou com produtividade abaixo do potencial;*
- *Potenciar o valor acrescentado para os bens e serviços da floresta;*
- *Aperfeiçoar a transferência do conhecimento técnico e científico mais relevante para as entidades gestoras de espaços florestais;*
- *Promover a conservação e valorização dos valores naturais e paisagísticos;*
- *Promover a Certificação da Gestão florestal sustentável;*

- *Promover a melhoria contínua do conhecimento e das práticas;*
- *Monitorizar o desenvolvimento dos espaços florestais;*

O PROF define também objetivos específicos ao nível das sub-regiões homogéneas, em consonância com os objetivos transversais definidos para a região, a partir da análise dos pontos fracos – fortes mais relevantes e considerando a hierarquia funcional proposta para cada uma das sub-regiões homogéneas.



**Figura 8.** Sub-regiões homogéneas do PROF de Lisboa e Vale do Tejo

Fonte: PROF de Lisboa e Vale do Tejo, 2019

Importa também referir que as sub-regiões homogéneas que integram o concelho de Ferreira do Zêzere são a Floresta dos Templários e Sicó – Alvaizere Sul, observáveis na figura acima, encontrando-se, mais detalhadamente descritas no relatório próprio dos estudos de caracterização – Suporte Físico e Natural, em que também, estão descritas as normas de silvicultura e gestão para cada SRH que o município integra, com o devido enquadramento regulamentar estabelecido por este PROF no que concerne à obrigatoriedade dos Planos de Gestão Florestal para as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias.



### 3.6. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO

O PROT-OVT visa, como instrumento de desenvolvimento territorial e de natureza estratégica, a especialização de estratégias de desenvolvimento territorial nos territórios das NUTS III do Oeste, Médio-Tejo e Lezíria do Tejo e ocupa, por isso, entre o nível nacional e municipal, uma posição chave na definição das estratégias e das opções de desenvolvimento e de ordenamento regional.

O PROT-OVT tem como área de intervenção as sub-regiões do Oeste, Lezíria do Tejo e Médio-Tejo que, em conjunto, acolhem mais de 800 mil habitantes distribuídos por 8792 km<sup>2</sup> e 33 municípios dos distritos de Leiria, Santarém e Lisboa, a saber: Abrantes, Alcanena, Alcobaça, Alenquer, Almeirim, Alpiarça, Arruda dos Vinhos, Azambuja, Benavente, Bombarral, Cadaval, Caldas da rainha, Cartaxo, Chamusca, Constância, Coruche, Entroncamento, Ferreira do Zêzere, Golegã, Lourinhã, Nazaré, Óbidos, Ourém, Peniche, Rio Maior, Salvaterra de Magos, Santarém, Sardoal, Sobral de Monte, Agraço, Tomar, Torres Vedras e Vila Nova da Barquinha.

De acordo com as *Orientações para a elaboração dos Instrumentos de gestão territorial*, definidas no PNPTOT, e as *Orientações Gerais para a Elaboração dos PROT*, ao PROT-OVT cumprirá as seguintes funções principais:

- a. Definir diretrizes para o uso, ocupação e transformação do território, num quadro de opções estratégicas estabelecidas;
- b. Promover a integração das políticas setoriais e ambientais no ordenamento do território e a coordenação das intervenções; e
- c. Orientar a elaboração dos respetivos PMOT abrangidos.

A região Oeste e Vale do Tejo encontra-se integrada na área de polarização funcional da Área Metropolitana de Lisboa e, a proximidade e localização do OVT relativamente à AML, representa uma disponibilidade de significativos recursos estratégicos, mas também, uma vulnerabilidade à lógica de desenvolvimento e expansão metropolitanas. Se por um lado, o Oeste e a Lezíria se apresentam como as áreas de expansão natural da AML e oferecem alternativa de localização metropolitana (por exemplo, de equipamentos e pessoas), por outro lado, o Médio-Tejo, pela sua posição geográfica e património natural (reforçado pela presença de recursos hídricos estratégicos para a AML), possui importantes oportunidades de desenvolvimento. A região é tradicionalmente estruturada por dois grandes eixos radioconcêntricos (A8/Linha do Oeste e A1) convergindo para Lisboa, atenuando-se a separação entre as duas sub-regiões com a criação de novas acessibilidades proporcionadas pelos eixos A15 e IC9, 10 e 11 reforçando a mobilidade interna regional, conforme é também referido no PROT-OVT.

Em suma, as transformações operadas na AML têm um impacto relevante na coesão e competitividade do Oeste e Vale do Tejo sendo, por isso, desejável uma relação mais qualificada entre as duas regiões baseada em critérios de complementaridade e de integração das suas dimensões económica, social e ambiental.

Passando a uma abordagem mais centrada na região em análise e, nomeadamente no que respeita às Unidades Territoriais, representadas na figura seguinte, o Oeste e Vale do Tejo apresenta características gerais muito semelhantes em termos de tipologias de ocupação agrícola, florestal ou edificada e, não obstante a sua natural diversidade interna, evidenciam potencialidades e problemas comuns em função do padrão dominante. Das 16 unidades identificadas, algumas foram divididas em subunidades, seja pelas características específicas que as distinguem, ou por descontinuidade espacial.

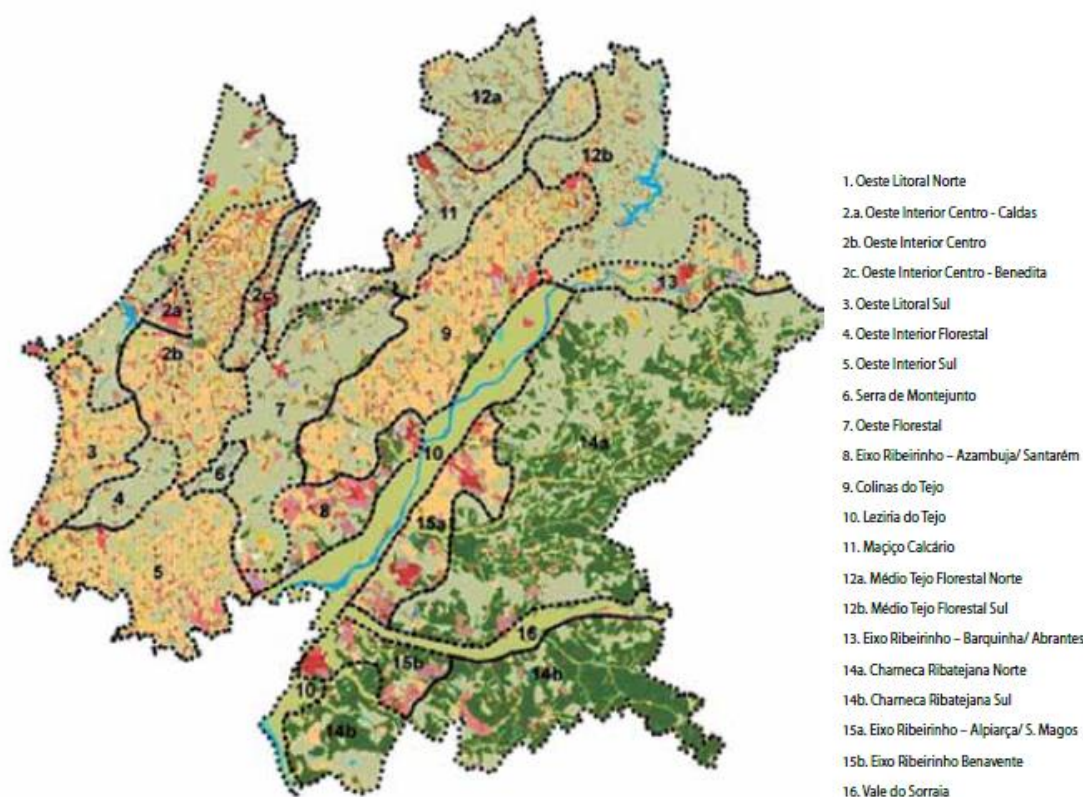


Figura 9. Unidades Territoriais definidas no PROT-OVT.

Fonte: PROT-OVT, 2009.

Ferreira do Zêzere integra a subunidade *Médio Tejo Florestal Sul* (12b), cujo padrão dominante é caracterizado por povoamentos florestais de pinheiro bravo e eucalipto, intercalado com algumas zonas de matos, olival e áreas agrícolas de policulturas.

Destaca-se a albufeira de Castelo de Bode construída no leito do rio Zêzere e com elevada importância no que respeita ao armazenamento de água, apresentando, ainda, potencialidades para o recreio, lazer e prática de desportos náuticos.

Nesta subunidade as áreas afetas à edificação são dispersas de pequena ou média dimensão. Quanto ao sistema urbano, Ferreira do Zêzere e Tomar polarizam esta subunidade, mantendo relações fortes com Abrantes, Sardoal e mesmo com Vila Real, já na região centro.

Já em termos de acessibilidades, a subunidade é bordejada a sul pela A23, que estabelece a ligação a Espanha, sendo também de salientar a ligação desta via a Coimbra, passando por Tomar através da IC3 que já se encontra concluída.

### **Normas orientadoras**

O PROT-OVT expõe as normas orientadoras para a gestão e uso do território, as quais definem condições e critérios de implementação da estratégia pretendida, e se organizam em dois grupos designadamente, Normas Específicas de Caráter Setorial e Normas Específicas de Caráter Territorial.

### **Normas específicas de carácter setorial**

As normas específicas de carácter setorial apresentam as diretrizes para os diferentes sistemas, usos e atividades, nomeadamente para o sistema urbano, sistema ambiental e sistema de mobilidade.

O PROT-OVT identifica, para o Sistema Urbano e a Competitividade, um conjunto de núcleos urbanos que desenvolvem funções diferenciadas e que se constituem como âncoras de desenvolvimento regional em três níveis:

- a) **Centros urbanos regionais**, assentes numa rede de equipamentos e serviços diversificada, desempenhando funções essenciais de articulação territorial e evidenciando capacidades para construir e dinamizar redes urbanas;
- b) **Centros urbanos estruturantes**, que devem desenvolver um conjunto de funções especializadas, ou um leque de funções razoavelmente diversificado, polarizador do sistema urbano regional;
- c) **Centros urbanos complementares**, que prestam um leque de funções urbanas pouco diversificadas, mas fundamentais na sustentação da coesão territorial e na consolidação de redes de proximidade.

Ferreira de Zêzere, de acordo com as diretrizes apresentadas no PROT-OVT insere-se no conjunto, Centros Urbanos Complementares.

No que respeita ao turismo e lazer, o PROT-OVT considera seis grandes Áreas Territoriais de Ordenamento do Turismo e Lazer, identificadas na Carta do Turismo, Lazer e Cultura. Ferreira do Zêzere integra-se na grande área do Médio-Tejo que, de acordo com o PROT-OVT é

composta por duas subunidades – Área Envolvente da Albufeira de Castelo de Bode e Pólo Religioso de Fátima.

No que se refere à Cultura, constituem orientações estratégicas para a gestão cultural/patrimonial do Oeste e Vale do Tejo:

- a) Assumir uma orientação geral que consista em constituir as artes e a cultura em vetor decisivo de competitividade da Região e do País e garantia do seu desenvolvimento sustentável;
- b) Prevenir os riscos inerentes à possível perda irremediável dos valores patrimoniais;
- c) Preservar e valorizar o património e os valores culturais da Região;
- d) Desenvolver capacidades de ação e de intervenção em áreas culturais e patrimoniais como fator crucial para a sua inserção competitiva numa sociedade que estrutura cada vez mais o seu desenvolvimento em torno de vetores cognitivos e criativos, onde a informação, o conhecimento, a aprendizagem e a qualificação, a criatividade e a inovação representam cada vez mais importantes fatores-chave da competitividade;
- e) Aproximar a cultura ao cidadão, o que implica o desenvolvimento de um núcleo estrutural de medidas que contribuam para enquadrar o crescente papel que as autarquias e os agentes locais desempenham no desenvolvimento cultural das suas regiões devendo assentar em políticas de cooperação, parcerias e redes de interlocutores orientados para a concretização de projetos de impacto cultural.

Como outras diretrizes a ter em consideração no âmbito do PDM destacam-se:

- A integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado.
- A obrigatoriedade de elaboração de Planos de Pormenor de Salvaguarda previstos na lei, em parceria com os serviços da administração central responsáveis pelo património cultural, para os monumentos, conjuntos e sítios e estabelecer as medidas para a sua proteção e salvaguarda.
- A definição de estratégias de planeamento e gestão com vista à salvaguarda e valorização dos Centros Históricos (restrições à circulação automóvel, critérios de intervenção no edificado mais rigorosas e do espaço público, reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/entidades centradas na reabilitação urbana.

Na temática da Agricultura e Florestas, destaca-se como diretriz do PROT-OVT, *preservar e promover o uso agrícola nos solos de maior capacidade produtiva, nomeadamente, onde se efetuaram ou se prevê efetuar investimentos significativos, públicos ou privados, ou onde se desenvolvam os sistemas culturais integrados em fileiras estratégicas regionais e/ou de*

*qualidade (frutícolas, hortícolas, culturas industriais, vinha, olival) e os integrados na RAN e em aproveitamentos hidroagrícolas coletivos.*

São ainda referidas as seguintes orientações:

- Reordenar e realocar os usos do solo rural, cujo aproveitamento seja conflitual com os recursos hídricos, espaços de potencialidade e aptidão agrícola ou zonas de risco (incêndio);
- Delimitar territórios preferenciais, com vista a regular usos e ocupações que permitam a defesa e promoção do setor;
- Estabelecer as condições para a instalação de estufas, especialmente as de elevado investimento por unidade de área, de forma a garantir a expansão sustentável e a salvaguarda da respetiva área de influência;
- Prever áreas para a instalação e funcionamento de recolha e triagem de plásticos da agricultura, bem como, acautelar a implantação de unidades de requalificação de resíduos agro-rurais;
- Alargar a área sujeita a modos de produção de elevada sustentabilidade ambiental e à certificação de gestão sustentável, de forma a minimizar os impactos negativos significativos no meio envolvente.

O PROT-OVT refere ainda nesta temática que, as Câmaras Municipais, no âmbito dos PMOT e dos Regulamentos Municipais/processo de licenciamento, em áreas florestais com função de recreio e enquadramento paisagísticos são responsáveis por:

- Incentivar a ocupação agrícola no interior de manchas florestais extremas, contribuindo quer para a diversidade cultural e qualidade paisagística quer para evitar a propagação de incêndios.
- Diversificar e naturalizar a paisagem nas áreas sujeitas a empreendimentos turísticos relevantes, nomeadamente no que respeita aos povoamentos florestais mono-específicos.
- Promover e garantir o acesso à utilização social da floresta, promovendo a harmonização das múltiplas funções que ela desempenha e salvaguardando os seus aspetos paisagísticos, recreativos, científicos e culturais.
- Aumentar a qualidade paisagística no interior dos sistemas cujas funções de recreio e de enquadramento paisagístico estejam presentes, contribuindo para o aumento do bem-estar das populações.
- Utilizar espécies florestais em ambientes urbanos que obedeam a normas de segurança, de saúde e de enquadramento paisagístico adequados a ambientes urbanos.

No que se refere ao Sistema Ambiental, o PROT-OVT refere que, a Estrutura Regional para a Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA) faz parte integrante do Modelo Territorial assumindo-se como uma componente fundamental para a sua sustentabilidade, devendo todas as decisões relacionadas com a região ter como objetivo a salvaguarda dos princípios nela definidos e, ao mesmo tempo, contribuir para a sua concretização.

Como diretrizes específicas, o PROT-OVT descreve o seguinte:

- A ERPVA constitui uma rede de áreas e corredores organizada de acordo com os objetivos e valores que lhes estão subjacentes, e hierarquizada em três níveis: Rede Primária, Rede Secundária e Rede Complementar;
- A ERPVA integra as áreas abrangidas por regimes especiais, nomeadamente as áreas de Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional e Domínio Hídrico;
- No âmbito da concretização da ERPVA ao nível municipal, deverá proceder-se às adaptações de conteúdo e escala necessárias aos diferentes planos, ainda que se destinem sempre a concretizar os objetivos que o PROT identifica.
- Fundamentar e demonstrar a articulação e a transposição da ERPVA ao nível das propostas à escala do respetivo plano.
- Áreas Nucleares Estruturantes, que incluem as áreas da Rede Nacional de Áreas Protegidas e as áreas classificadas da Rede Natura 2000, de acordo com os instrumentos de gestão territorial eficazes.

#### Normas específicas de carácter territorial

No enquadramento do Modelo Territorial as orientações fundamentais para a organização territorial e funcional referidas no PROT-OVT são:

##### **1. Polinucleação e integração territorial**

Desenvolver uma adequada hierarquização urbana municipal, devidamente articulada com o sistema urbano regional, integrando um conjunto de núcleos urbanos individualizados e dotados dos equipamentos e serviços adequados à sua posição hierárquica na rede urbana e à sua função específica, no quadro da criação de redes de complementaridades e da polarização do desenvolvimento das áreas rurais.

##### **2. Concentração do edificado**

Estabelecer modelos de usos e ocupação do solo que promovam a concentração da edificação em aglomerados urbanos ou núcleos rurais devidamente identificados e delimitados para o efeito, de forma a contrariar formas de povoamento disperso ou linear e a expansão difusa e extensiva dos aglomerados urbanos, privilegiando a reconversão, reestruturação, reabilitação ou requalificação dos espaços edificados existentes já

servidos por infraestruturas e equipamentos, face à proposta de novas áreas de expansão.

### **3. Contenção, proporcionalidade e programação das áreas urbanas**

Adequar o dimensionamento e a estruturação do solo urbano com as necessidades existentes e previstas, considerando os diversos tipos de procura em termos da habitação, atividades económicas e outras funções urbanas e assegurar a sua execução programada.

### **4. Qualidade urbana**

Assegurar a gestão das áreas urbanas através do recurso sistemático ao planeamento de pormenor com base em critérios exigentes de qualidade urbanística, bem como qualidade de vida e saúde dos habitantes, que promovam a reabilitação das áreas antigas e históricas, a devida dotação de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos e espaços verdes, a qualidade arquitetónica e a valorização da imagem urbana.

### **5. Harmonização espacial dos usos e atividades**

Clarificar as aptidões e usos dominantes das várias parcelas do território e identificar as complementaridades e os usos e atividades incompatíveis, nomeadamente através da definição de afastamentos mínimos.

### **6. Acessibilidade e mobilidade sustentável**

Coordenar o desenvolvimento e crescimento dos aglomerados urbanos e núcleos rurais com as principais redes de acessibilidades e transportes coletivos, de forma a fortalecer e integrar a rede urbana e a potenciar a relação cidade-campo, reduzindo a dependência em modos de transporte individual e contribuir para a economia energética.

### **7. Racionalização dos serviços públicos**

Coordenar o desenvolvimento e crescimento dos aglomerados e do povoamento humano com as principais redes de equipamentos e infraestruturas de abastecimento público, promovendo a concentração em áreas que potenciem a racionalização da utilização dos serviços.

### **8. Proteção e valorização dos recursos e valores naturais**

Salvaguardar os sistemas e processos biofísicos que asseguram os bens e serviços ambientais necessários ao desenvolvimento das atividades humanas e os recursos fundamentais de solo e água, impedindo utilizações que ponham em causa a sua integridade e qualidade.

### **9. Prevenção e redução de riscos**

Salvaguardar as áreas de risco hídrico, de incêndio, geológico e tecnológico de ocupações humanas que potenciem a situação de risco de pessoas e bens e promover

instrumentos e medidas específicas de prevenção e proteção civil nas áreas já ocupadas.

Como diretrizes, o PROT-OVT refere que, a classificação e qualificação do solo a efetuar no âmbito dos PDM tem por referência os padrões de ocupação do solo do PROT-OVT (POS) cuja discriminação consta do anexo III do mesmo.

Para efeitos de classificação e qualificação do solo são identificadas:

- Áreas edificadas em espaço urbano, diferenciando-as em termos de níveis de colmatação, densidade infraestruturas e estruturação territorial e caracterizando-as quanto às principais funções e dinâmicas urbanas.
- Áreas de edificação linear ao longo de vias de comunicação (estruturas simples ou reticulares), identificando as quebras de continuidade e as densidades do edificado.
- Áreas de edificação dispersa em solo rural, diferenciando-as em função das densidades do edificado.

No que concerne à unidade territorial do Médio-Tejo Florestal, onde se enquadra o concelho de Ferreira do Zêzere, o PROT-OVT aponta as seguintes diretrizes:

- ↳ Estruturar a unidade em torno do sistema urbano formado por Ourém e Ferreira do Zêzere e por uma rede complementar de aglomerados urbanos e rurais a identificar, nos respetivos PDM, que absorvam as procuras de edificação e contrariem as tendências de povoamento linear e disperso.
- ↳ Acautelar as pressões das novas vias (IC3 e IC9) e integrar as dinâmicas suscitadas pelas novas acessibilidades, em modelos de ordenamento sustentáveis.
- ↳ Promover a ocupação agrícola das pequenas várzeas que interrompem a continuidade das manchas de povoamentos mono-específicos, de forma a funcionarem como elementos de compartimentação da paisagem, e a contribuírem para a redução de combustíveis no seu interior.
- ↳ Promover uma prevenção eficaz dos incêndios florestais, através do aumento da área dos espaços florestais sujeitos a gestão florestal profissional e o Incentivo à gestão conjunta em área de maior fragmentação da propriedade.
- ↳ Promover a certificação ambiental das explorações florestais de pinheiro e eucalipto.
- ↳ Reabilitar o potencial produtivo florestal através da reconversão/beneficiação de povoamentos com produtividades abaixo do potencial ou mal adaptados às condições ecológicas da estação. Diversificar a composição das áreas florestais contribuindo para a compartimentação e valorização da paisagem.



- ↳ Identificar as áreas de carvalhal e de outras formações florestais autóctones, promovendo a sua conservação através de sistemas de micro reservas ou da classificação de áreas protegidas de nível regional ou local.

## 4. CONDIÇÃO NATURAL

### 4.1. RELEVO E HIDROGRAFIA

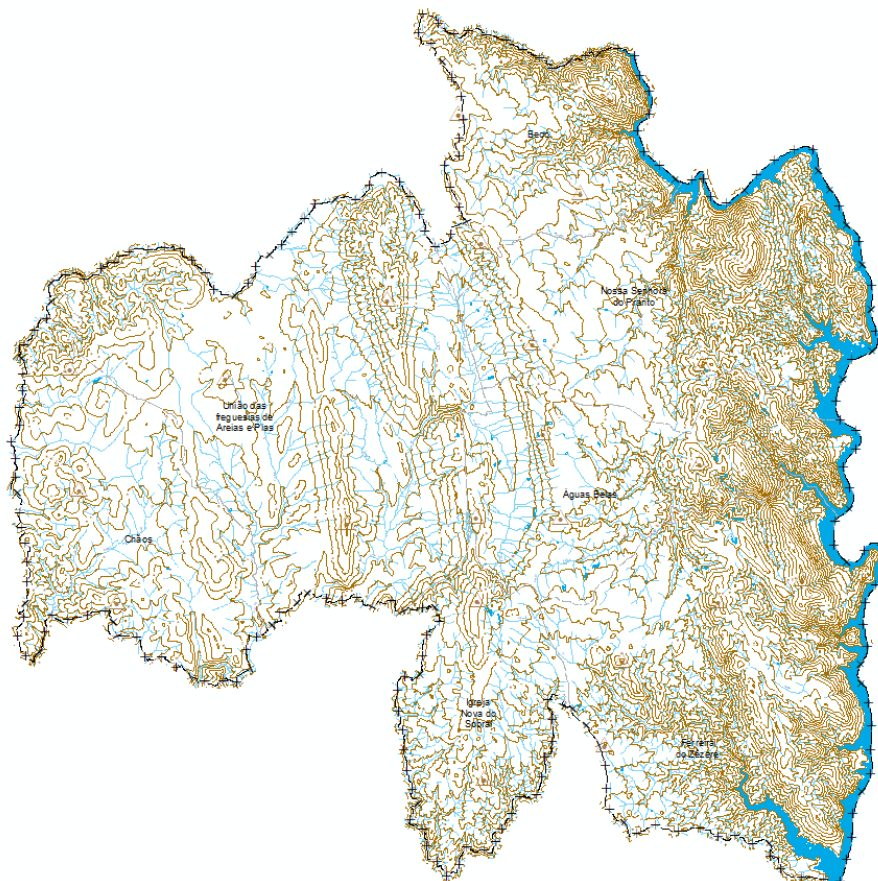


Figura 10. Condição Natural: Relevo e Hidrografia do concelho de Ferreira do Zêzere

O território de Ferreira do Zêzere é abrangido, na sua totalidade pela bacia hidrográfica do rio Tejo, onde a presença do elemento água é muito forte, tendo o rio Zêzere (afluente do rio Tejo) como o seu principal curso de água. Este constitui assim, uma sub-bacia do Tejo e, o elemento mais forte da rede hidrográfica do concelho, na medida em que as principais linhas fluviais correspondem a seus afluentes.

Sob o ponto de vista do relevo, o concelho de Ferreira de Zêzere insere-se numa área marcadamente acidentada da região do Médio-Tejo, observando-se uma transição descendente de altitudes, de nascente para poente, podendo, contudo, existir pontos mais altos distribuídos pelo território, como é o caso da vila que se situa a uma altitude média de 350m.

De acordo com a caracterização da Unidade de Paisagem do Vale do Zêzere<sup>12</sup>, “O relevo é caracterizado por ondulados muito fortes em toda a unidade (com declives no geral superiores a 25% nas margens íngremes do rio e nas encostas dos vales secundários das linhas de água afluentes), apresentando uma amplitude altimétrica considerável (desde valores inferiores a 50 metros, a jusante de Castelo de Bode até ao Tejo e superiores a 500 metros no limite nordeste da unidade)”. (Cancela d’Abreu *et al.*, 2002)

Através das figuras anteriores, torna-se mais evidente a leitura do território de Ferreira do Zêzere, que se caracteriza então, pela presença de um grande vale por onde passa o rio Zêzere em que, a sua forte presença, bem demarcada pelas encostas, constitui uma paisagem imponente, de vale sinuoso e agreste, rasgado pela força das águas que por ele correm até ao Tejo.

“A paisagem do rio Zêzere é agora muito marcada pela presença da água, envolta pelo silêncio e quietude, como resultado das barragens que ao longo do seu curso lhe vão quebrando o ímpeto. De facto, devido à presença das albufeiras de Castelo de Bode, da Bouçã e do Cabril, é realçada a presença do rio e a sua leitura na paisagem.

A corrente muito forte num vale encaixado que caracterizava o Zêzere, deu lugar a um conjunto de albufeiras, “rio parado” que ocupa calmamente um fundo de vale pronunciado.” (Cancela d’Abreu *et al.*, 2002)

A albufeira de Castelo de Bode desempenha atualmente um importante papel no abastecimento de água de qualidade à Zona Metropolitana de Lisboa.

“É Castelo de Bode. A grande albufeira está no seu máximo enchimento, é uma massa poderosa de água, um mar interior que estende os braços por todos os vales. Tanto como de artes militares, o viajante é ignorante de engenharias hidráulicas. Pode, portanto, legitimamente, espantar-se que este muro de betão, mesmo gigantesco, mesmo calculadíssimo de estruturas profundas de obras vivas, seja capaz de aguentar um empuxo de água que em linha recta se prolonga por mais de trinta quilómetros, sem diques intermédios”. (Saramago, 1994, p. 152 *in* Contributos para a identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental, 2002)

A abundância de água serve, não só a população no abastecimento de água, mas também para as suas atividades lúdicas, assim como para atividades ligadas à atividade e à indústria.

Embora consideravelmente acidentado, o relevo parece não ter tido influência direta no desenvolvimento da vila pois, embora o núcleo embrionário apareça no cabeço, a sua expansão fez-se de uma forma radial, no sentido de todos os pontos cardeais, ao longo do traçado de vias

---

<sup>12</sup> Contributos para a identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental, 2002.

de comunicação, as quais sim, foram diretamente marcadas pela sinuosidade própria das elevações.

## 4.2. GEOLOGIA

### 4.2.1. Enquadramento Geológico e Estrutural

O concelho de Ferreira do Zêzere compreende formações geológicas pertencentes aos domínios tectono-estratigráficos do Terreno Ibérico, que inclui a Zona Centro Ibérica (ZCI) e a Zona Ossa Morena (ZOM), Terreno Finisterra, Bacia Lusitânica e Bacia do Baixo Tejo, limitadas e controlados pelas zonas de cisalhamento de 1ª ordem: Zona de Cisalhamento Porto-Tomar-Ferreira do Alentejo e a Zona de Cisalhamento Tomar-Badajoz-Córdova (Romão *et al.*, 2006 e Romão *et al.* 2013a), conforme é exibido na figura seguinte.

A Zona de Cisalhamento Porto-Tomar-Ferreira do Alentejo (ZCPTFA), de orientação N-S a NNW-SSE, separa, entre Porto e Tomar, o Terreno Ibérico do Terreno Finisterra. É interpretada como falha transformante durante o Ciclo Varisco, que conecta a sutura do SW-Ibérica com a sutura NW-Ibérica (Romão *et al.*, 2006 e Romão *et al.* 2013a).

A Zona de Cisalhamento Tomar-Badajoz-Córdova (ZCTBC) de orientação WNW-ESSE, separa a ZCI da ZOM. Constitui uma megaestrutura em flor, cuja zona axial ocidental constitui uma mega-dobra deitada em bainha vergente para WNW, resultante do efeito barreira da ZCPTFA (Romão *et al.*, 2006 e Romão *et al.* 2013a).

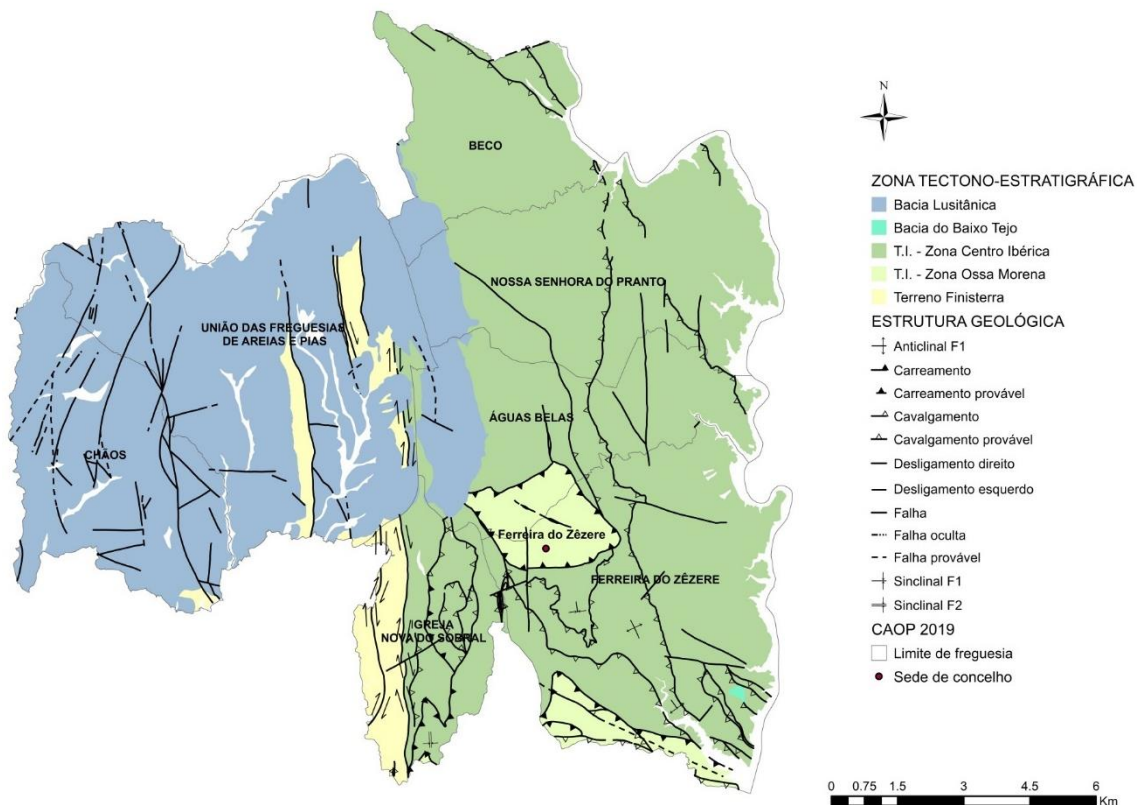


Figura 11. Zonas tectono-estratigráficas e estruturas geológicas no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: LNEG

A ZOM ocupa aproximadamente 4% da área do concelho, encontrando-se limitada por carreamentos, que carreiam a ZCI, nomeadamente os carreamentos de Ferreira do Zêzere e de Ortiga-Torrão. O carreamento de Ortiga-Torrão corresponde à estrutura mais setentrional da ZCTBC. A ZOM aflora no sector sul do concelho, na ZCTBC, mas também sobre a vila de Ferreira do Zêzere e encontra-se representada por unidades alóctones e autóctones relativos do Neoproterozóico.

A ZCI ocupa a parte oriental do município, sendo a zona tectono-estratigráfica de maior dimensão, correspondendo a cerca de 50% da área total. Os limites estão definidos a poente pela ZCPTFA e a SE pela ZCTBC. É constituída por várias unidades litostratigráficas que vão desde o Neoproterozóico até ao Paleozóico.

O Terreno Finisterra está representado por unidades litostratigráficas do Neoproterozóico, que afloram em aproximadamente 5% da área do concelho, a poente da ZCPTFA, ao longo de uma faixa de direção geral próxima de N-S interrompida pelos sedimentos mesozóicos da Bacia Lusitânica que a recobrem.

A Bacia Lusitânica, que a partir do início do Mesozóico se instalou no bordo ocidental da Península Ibérica, encontra-se bem representada no sector ocidental do concelho, ocupando cerca de 36% da área total do concelho. É constituída por rochas sedimentares, de idades compreendidas entre o Triásico superior (?) e Cretácico superior, que assentam em discordância sobre o Terreno Finisterra.

A Bacia do Baixo Tejo encontra-se apenas representada no canto SE do concelho de Ferreira do Zêzere por um único retalho sedimentar do Miocénico-Pliocénico que assenta sobre os metassedimentos da ZCI, ocupando aproximadamente 0,04% da área total do concelho.

### 4.2.2. Litostratigrafia

Do ponto de vista litológico, o município de Ferreira de Zêzere apresenta uma grande variedade de formações geológicas, que vão desde o Neoproterozóico até ao Cenozóico, conforme é apresentado na figura seguinte.

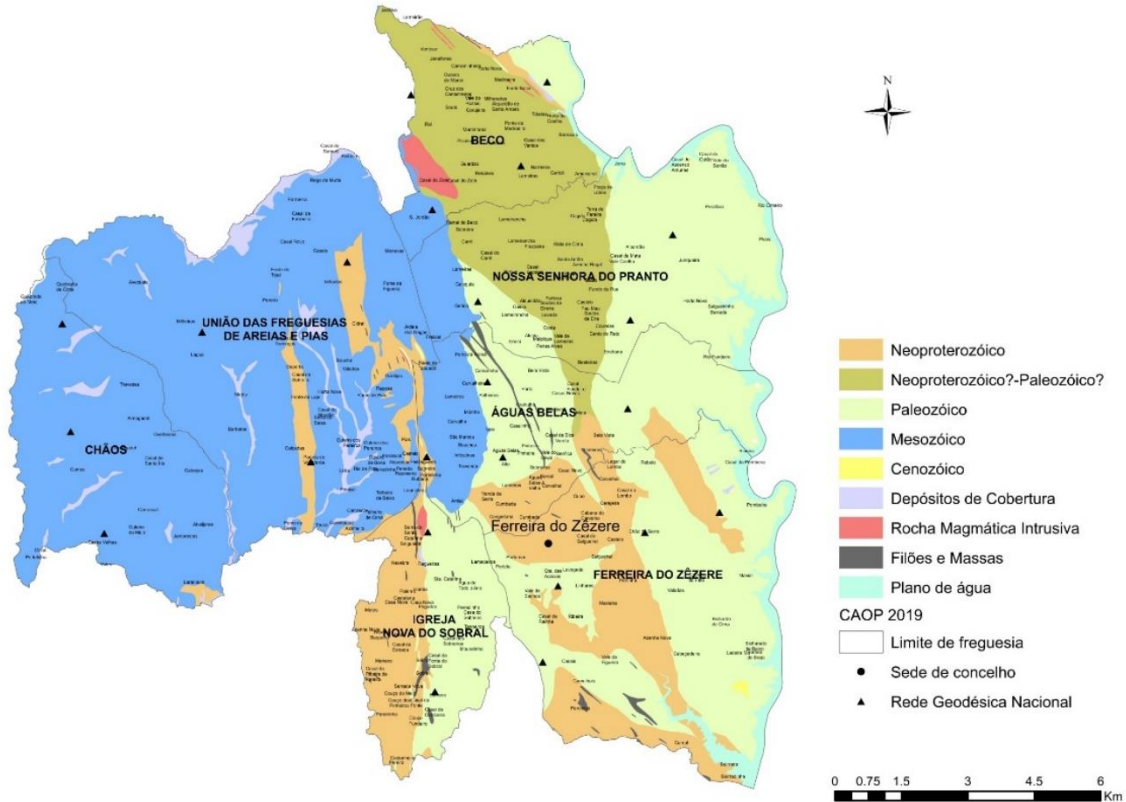


Figura 12. Mapa geológico simplificado do concelho de Ferreira do Zêzere, na escala 1/25 000  
 Fonte: LNEG

As unidades litostratigráficas aqui apresentadas dizem respeito apenas às formações que se encontram na cartografia geológica do município, na escala 1/25 000 (LNEG).

Das mais antigas para as mais recentes, as unidades litostratigráficas existentes no concelho de Ferreira do Zêzere configuram as apresentadas no quadro seguinte.

Quadro 9. Litostratigrafia do concelho de Ferreira do Zêzere

IDADE (ERA/PERÍODO)	UNIDADE/GRUPO	FORMAÇÃO
DEPÓSITOS DE COBERTURA		
Cenozóico	-	Aluviões
Quaternário		Depósitos de vertente

IDADE (ERA/PERÍODO)	UNIDADE/GRUPO	FORMAÇÃO
		Terraço Fluvial
<b>BACIA DO BAIXO TEJO</b>		
Cenozóico <i>Neogénico</i>	-	Conglomerados de Rio de Moinhos
<b>BACIA LUSITÂNICA</b>		
Mesozóico Cretácico	-	Formação de Figueira da Foz
Mesozóico <i>Jurássico Superior – Jurássico Inferior</i>	-	Formação de Cabaços e de Montejunto indiferenciado
		Membro de Moleanos
		Formação de Serra de Aire
		Formação de Chão de Pias e Membro de Codaçal
		Formação de Póvoa da Lomba
		Formação do Prado
		Formação de Lemede
		Formação de Vale das Fontes
Mesozóico <i>Jurássico Inferior – Triásico Superior</i>	Grupo de Silves Indiferenciado	Formação de Pereiros
		Formação de Castelo Viegas
		Formação de Conraria
<b>TERRENO IBÉRICO – ZONA CENTRO IBÉRICA</b>		
Paleozóico <i>Devónico</i>	-	Formação de Bando dos Santos
Paleozóico <i>Devónico - Silúrico</i>	-	Xistos Bandados de Ferreira do Zêzere
Paleozóico <i>Silúrico</i>	-	Formação de Chão de Lopes
		Formação de Castelo
		Formação de Aboboreira e de Castelo indiferenciados
		Formação de Aboboreira
Paleozóico <i>Silúrico - Ordovícico</i>	-	Formação Vale da Ursa
		Unidades Provisórias de Bela Vista
Paleozóico <i>Ordovícico</i>	Grupo de Ceira	Formação de Casal de Carvalhal
		Formação de Ribeira de Laje



IDADE (ERA/PERÍODO)	UNIDADE/GRUPO	FORMAÇÃO
	Grupo de Sanguinheira	Formação de Cabeço do Peão
	Grupo de Cácemes	Formação de Ribeira do Casalinho
		Formação de Fonte da Horta
		Formação de Monte da Sombadeira
		Formação de Brejo Fundeiro
	-	Formação do Quartzito Armoricano
Paleozóico <i>Câmbrico</i>	Grupo de Vale do Grou	Formação de Ribeira do Ameal
Paleozóico(?)- Neoproterozóico (?)	-	Gnaisses do Beco
		Micaxistos da Ponte da Madroeira
Neoproterozóico	Grupo das Beiras	Unidade de Padrão - Silveira
<b>TERRENO IBÉRICO – ZONA OSSA MORENA</b>		
Neoproterozóico	Unidade Alóctone	Metagrauvaques do Torrão
		Complexo Gnáissico de Olhas
		Ortognaisses de Ferreira do Zêzere
	Unidade Autóctone Relativo	Metagrauvaques e Filitos de Fontes
<b>TERRENO FINISTERRA</b>		
Neoproterozóico	-	Ortognaisses de Couço dos Pinheiros
		Micaxistos e Metagrauvaques de Junceira
		Complexo Gnaisso-Migmatítico de S. Pedro de Tomar
<b>ROCHAS MAGMÁTICAS INTRUSIVAS</b>		
Paleozóico?	-	Pórfiro félsico pré-varisca
		Gabro-noritos do Casal do Zote
Paleozóico?- Neoproterozóico?	-	Granitos Gnáissicos do Beco
<b>ROCHAS FILONIANAS E MASSAS</b>		
Varisca	-	Rochas máficas
Pré-Varisca	-	Aplitos e pegmatitos
		Rochas félsicas e máficas
		Filões de Quartzo

## 4.3. ÁGUAS SUBTERRÂNEAS

### 4.3.1. Enquadramento hidrogeológico

Os recursos hídricos subterrâneos constituem um importante recurso natural, indispensável para a vida e para a integridade dos ecossistemas. É reconhecido o importante papel que estes recursos têm no abastecimento das populações e atividades económicas.

O concelho de Ferreira do Zêzere insere-se na Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste, com o código PTRH5A, e ponto de vista hidrogeológico em duas unidades hidrogeológicas, conforme é apresentado na figura seguinte, coincidentes com duas unidades morfo-estruturais: Maciço Antigo (Maciço Hespérico ou Terreno Ibérico) e Orla Mesocenozóica Ocidental (Orla Ocidental ou Bacia Lusitânica).

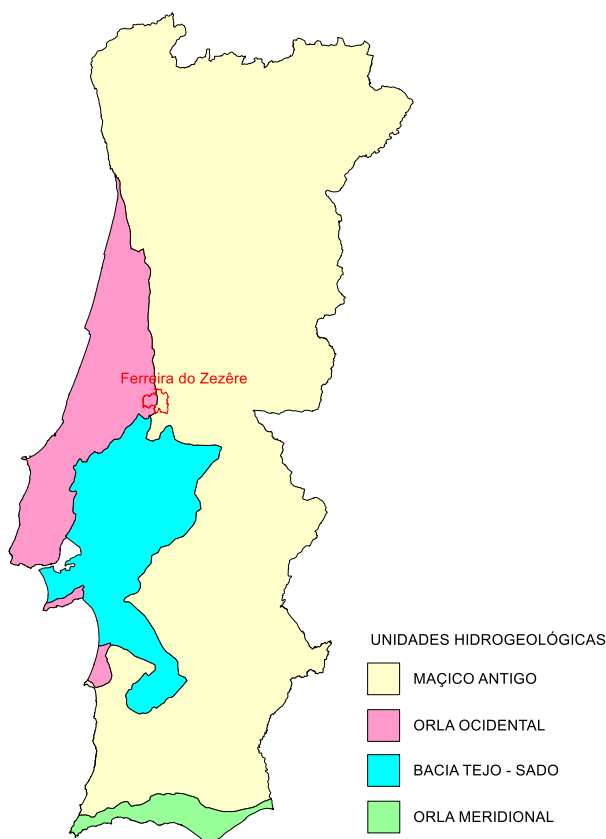


Figura 13. Unidades hidrogeológicas de Portugal Continental

Fonte: SNIRH

*“A distribuição dos recursos hídricos subterrâneos em Portugal continental está intimamente relacionada com as ações geológicas que moldaram o nosso território. Nas bacias mesocenozóicas, ocupadas essencialmente por rochas detríticas ou carbonatadas, pouco ou nada afetadas por fenómenos de metamorfismo, encontram-se os aquíferos mais produtivos e com recursos mais abundantes. O Maciço Antigo, constituído fundamentalmente por rochas eruptivas*

e metassedimentares, dispõe, em geral, de poucos recursos, embora se assinalem algumas exceções, normalmente relacionadas com a presença de maciços calcários.” (SNIRH).

### 4.3.2. Massas de água subterrânea

No concelho de Ferreira do Zêzere estão identificadas quatro massas de água (MA) subterrânea individualizadas consoante as especificidades geológicas predominantes: Maciço Antigo Indiferenciado da Bacia do Tejo, Orla Ocidental Indiferenciado da Bacia do Tejo, Penela-Tomar e Sicó-Alvaiázere, de acordo com o apresentado na figura seguinte.

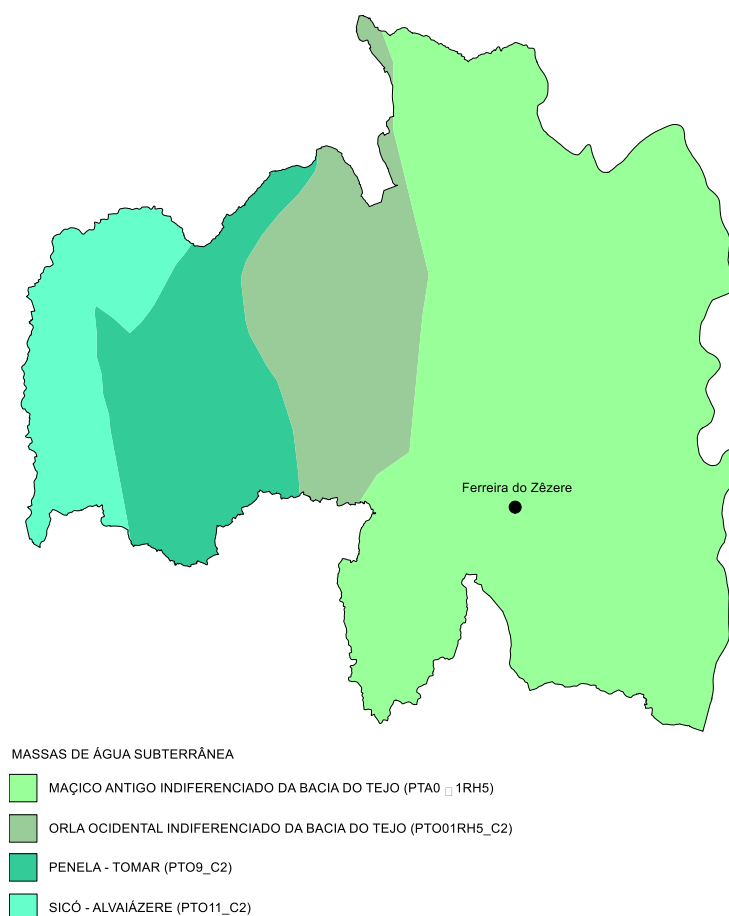


Figura 14. Massas de água subterrânea do concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: SNIAmb

#### 4.3.2.1. Maciço Antigo Indiferenciado da Bacia do Tejo

A MA subterrânea Maciço Antigo Indiferenciado da Bacia do Tejo (PTA0x1RH5), parte integrante da unidade hidrogeológica do Maciço Antigo, abrange o sector oriental do concelho de Ferreira do Zêzere, numa área de aproximadamente 116,07 km<sup>2</sup>.

Esta MA subterrânea é constituída predominantemente por rochas metassedimentares, rochas magmáticas intrusivas e alguns quartzitos, associados às formações ordovícicas.

As rochas metassedimentares e rochas magmáticas intrusivas dão origem a aquíferos mistos, descontínuos, de produtividade muito baixa, em geral livres, onde a ocorrência e circulação da água se relaciona com as zonas de alteração superficial e com as zonas de fracturação/superfícies de xistosidade, quando a rocha se apresenta sã. Desta forma, do ponto de vista da classificação dos aquíferos, podem-se distinguir duas situações:

- Aquífero superficial associado às zonas de alteração onde apresentam comportamento poroso a poroso/fraturado (misto): quando a alteração é significativa, a circulação tem lugar entre os poros intergranulares resultante desta alteração, quando os dois tipos de interstícios coexistem, há trocas de água entre as fraturas e os poros intergranulares;
- Aquífero profundo associado às zonas de fracturação/ superfícies de xistosidade que apresentam comportamento tipicamente fraturado, onde o escoamento e armazenamento fazem-se predominantemente nas fraturas/superfícies de xistosidade. A condutividade hidráulica (permeabilidade) depende, entre outros fatores, da abertura e preenchimento de fraturas.

A configuração da superfície livre é irregular e depende da distribuição da condutividade hidráulica e infiltração. Quando a circulação se faz numa camada superficial, constituída por rochas alteradas e muito fraturadas, o nível freático acompanha a topografia e o escoamento faz-se em direção as linhas de água (Almeida *et. al*, 2000).

No caso dos quartzitos constituem aquíferos fissurados, cuja circulação é condicionada quase exclusivamente pela rede de descontinuidades (fraturas e planos de estratificação), que se mantém aberta até profundidades consideráveis, pelo que, os afloramentos quartzíticos estão frequentemente associados a nascentes que, alguns casos podem ter caudais razoáveis e que são caracterizadas, quase sempre por possuírem água de boa qualidade (Almeida *et. al*, 2000). A recarga da MA subterrânea Maciço Antigo Indiferenciado da Bacia do Tejo faz-se por infiltração direta da precipitação e através da influência de cursos de água superficiais. Segundo Almeida *et al.* (2000), a taxa de recarga dos aquíferos fissurados do Maciço Antigo é 10% da precipitação da região.

O PGRH do Tejo e Ribeiras Oeste (2016/2021) atribui a esta MA uma recarga média anual a longo prazo de 1006.48 hm<sup>3</sup>/ano. A disponibilidade hídrica desta MA é de 905.832 hm<sup>3</sup>/ano.

O Maciço Antigo Indiferenciado da Bacia do Tejo é explorado por captações superficiais, tais como minas, poços, poços com drenos que captam na zona superficial, onde a alteração e fracturação são intensas e por furos que captam a maior profundidade. De acordo com Almeida

*et al.* (2000) existe uma tendência para haver maior produtividade por parte dos furos existentes nos xistos, quando comparados com os existentes nos granitos.

#### **4.3.2.2. Orla Ocidental Indiferenciado da Bacia do Tejo**

A MA subterrânea Orla Ocidental Indiferenciado da Bacia do Tejo (O01RH5) enquadra-se na unidade hidrogeológica da Orla Ocidental, entre as MA subterrâneas Penela - Tomar e Maciço Antigo Indiferenciado da Bacia do Tejo.

No concelho de Ferreira do Zêzere, esta MA localiza-se no sector ocidental ocupando uma área de aproximadamente 28,63 km<sup>2</sup>, em terrenos essencialmente compostos por formações detríticas pertencentes ao Grupo Grés de Silves Indiferenciado.

A globalidade das formações do Grupo Grés de Silves apresenta comportamento hidrogeológico do tipo poroso, onde o nível aquífero está subordinado aos níveis de granulometria mais grosseira. Estas formações suportam aquíferos insignificantes, de carácter local.

Não são conhecidos dados sobre estes depósitos em termos de funcionamento e parâmetros hidráulicos e produtividade, pelo que não é possível fazer a sua caracterização.

Segundo o PGRH do Tejo e Ribeiras do Oeste (2016/2021), estima-se em 87.64 hm<sup>3</sup>/ano a recarga média anual a longo prazo desta MA subterrânea. A disponibilidade hídrica desta MA é de 78.876 hm<sup>3</sup>/ano.

#### **4.3.2.3. Penela – Tomar**

A MA subterrânea Penela – Tomar (PTO9\_C2) insere-se na Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A), que por sua vez é parte integrante da unidade hidrogeológica Orla Ocidental. Situa-se no sector ocidental do concelho de Ferreira do Zêzere abrangendo uma área de aproximadamente 27,99 km<sup>2</sup>.

Esta MA subterrânea foi identificada por Almeida *et al.* (2000) como sistema aquífero. Trata-se de um sistema constituído por dolomitos, calcários compactos e calcários dolomíticos compactos por vezes com intercalações de leitos margosos, do Liásico (Jurássico inferior), com o substrato formado pelos Grés de Silves, que marginam o sistema aquífero a nascente.

Este sistema aquífero apresenta comportamento de aquífero cársico, podendo considerar-se duas zonas, em termos de produtividade: uma fora da zona de exurgências, com caudais menores; outra, perto de exurgências importantes, com caudais bastante elevados. Tal como a produtividade, distinguem-se dois grupos para os valores de transmissividade: um corresponde

a captações com pequeno caudal localizadas fora das zonas de exurgências, com valores que oscilam entre 1 e 100 m<sup>2</sup>/dia e outro correspondente às captações situadas perto das exurgências ou do contacto de rochas menos permeáveis, com valores entre 350 e 850 m<sup>2</sup>/dia (Almeida *et al.*, 2000).

A recarga do sistema aquífero é feita através da precipitação, por infiltração direta nos afloramentos das formações liásicas mais permeáveis e possivelmente por drenância a partir das formações sobrejacentes menos permeáveis. A recarga média anual do sistema aquífero corresponde a 15% da precipitação média anual, o que equivale a um volume médio anual 26 hm<sup>3</sup>/ano (Almeida *et al.*, 2000).

Mais recentemente, no âmbito do PGRH do Tejo e Ribeiras do Oeste (2016/2021), nesta MA a recarga média anual de água subterrânea a longo prazo é de 108.96 hm<sup>3</sup>/ano, sendo as disponibilidades hídricas de 98.064 hm<sup>3</sup>/ano.

#### **4.3.2.4. Sicó- Alvaiázere**

A MA subterrânea Sicó- Alvaiázere (PTO11\_C2) está contida na Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A) e engloba a unidade hidrogeológica da Orla Ocidental, abrangendo uma área de cerca 17,69 km<sup>2</sup> no sector ocidental do concelho de Ferreira do Zêzere.

A MA subterrânea Sicó- Alvaiázere está identificada como um sistema aquífero (Almeida *et al.*, 2000), onde as formações do Jurássico médio (Batoniano e Bajociano) assumem-se como as principais formações aquíferas.

De acordo com Almeida *et al.* (2000), o funcionamento deste sistema é tipicamente cársico estando a drenagem subterrânea organizada em torno de um número pequeno de nascentes permanentes com caudal elevado, existindo, ainda, outras subsidiárias com caudais mais modestos, permanentes ou temporárias.

A carsificação subterrânea facilita a ocorrência de circulação de água em profundidade. As águas circulam ao longo das zonas carsificadas e dos inúmeros estilólitos abertos e, também, ao longo da porosidade intrínseca das rochas (Lobo-Ferreira *et al.*, 1994).

A produtividade das captações é bastante heterogénea, que são no geral nulos ou fracos, sendo mais produtivas aquelas que se situam perto das principais zonas de drenagem. A captação de água tem-se realizado essencialmente por captação direta das nascentes ou por meio de furos que tentam alcançar as galerias cársicas associadas às nascentes (Almeida *et al.* 2000).

Segundo Almeida *et al.* (2000), a distribuição dos valores de produtividade, obtida a partir de 13 dados, varia entre 0.5 e 60 l/s e a transmissividade entre 4 e 570 m<sup>2</sup>/dia.

A recarga faz-se através da infiltração direta da precipitação sobre as formações aflorantes, Almeida *et al.* (2000) estimaram em 135 hm<sup>3</sup>/ano, considerando uma taxa de recarga média de 40% e uma precipitação média de 900 mm/ano.

De acordo com o PGRH do Tejo e Ribeiras do Oeste (2016/2021), para esta MA subterrânea estima-se uma recarga média anual a longo prazo de 155.43 hm<sup>3</sup>/ano, apresentando uma disponibilidade hídrica subterrânea de 139.887 hm<sup>3</sup>/ano.

## 4.4. FLORESTA

O PMDFCI de Ferreira do Zêzere, datado de março de 2020 e com fim de vigência em 2029, foi realizado à luz do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua atual redação<sup>13</sup>, que indicava que a elaboração, execução e atualização dos PMDFCI tinha carácter obrigatório e que a Câmara Municipal deveria consagrar a sua execução no âmbito do relatório anual de atividades.

Contudo refira-se que, mais recentemente, foi publicado o Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro<sup>14</sup> que indica, no artigo 79.º, que os PMDFCI em vigor produzem efeitos somente até 31 de dezembro de 2024, devendo posteriormente ser substituídos pelos programas de execução municipal.

De todo modo, importa destacar que no PMDFCI de Ferreira do Zêzere pretende que a sua implementação contribua para diminuição do número de ocorrências no território municipal e consequente redução de área ardida por ano, permitindo a mitigação dos impactos naturais e sociais decorrentes deste fenómeno nas áreas atingidas.

Constituindo a ferramenta principal para a proteção da floresta, concretizou-se a sua elaboração indo de encontro às disposições do PROF de Lisboa e Vale do Tejo, do PDDFCI de Santarém, PROT do Oeste e Vale do Tejo, e do PBH de Lisboa e Vale do Tejo e o disposto nos demais planos específicos que abrangem a área concelhia, nomeadamente as áreas inseridas em Rede Natura 2000 e no Plano de Ordenamento da Barragem de Castelo do Bode.

Assim, procedeu-se à análise e diagnóstico do território concelhio como base de sustentação para elaboração do plano de ação onde constam o modelo de combustíveis florestais e a cartografia de risco de incêndio florestal que compreende a carta de perigosidade, a carta de risco de incêndio e ainda o mapa de prioridades de defesa.

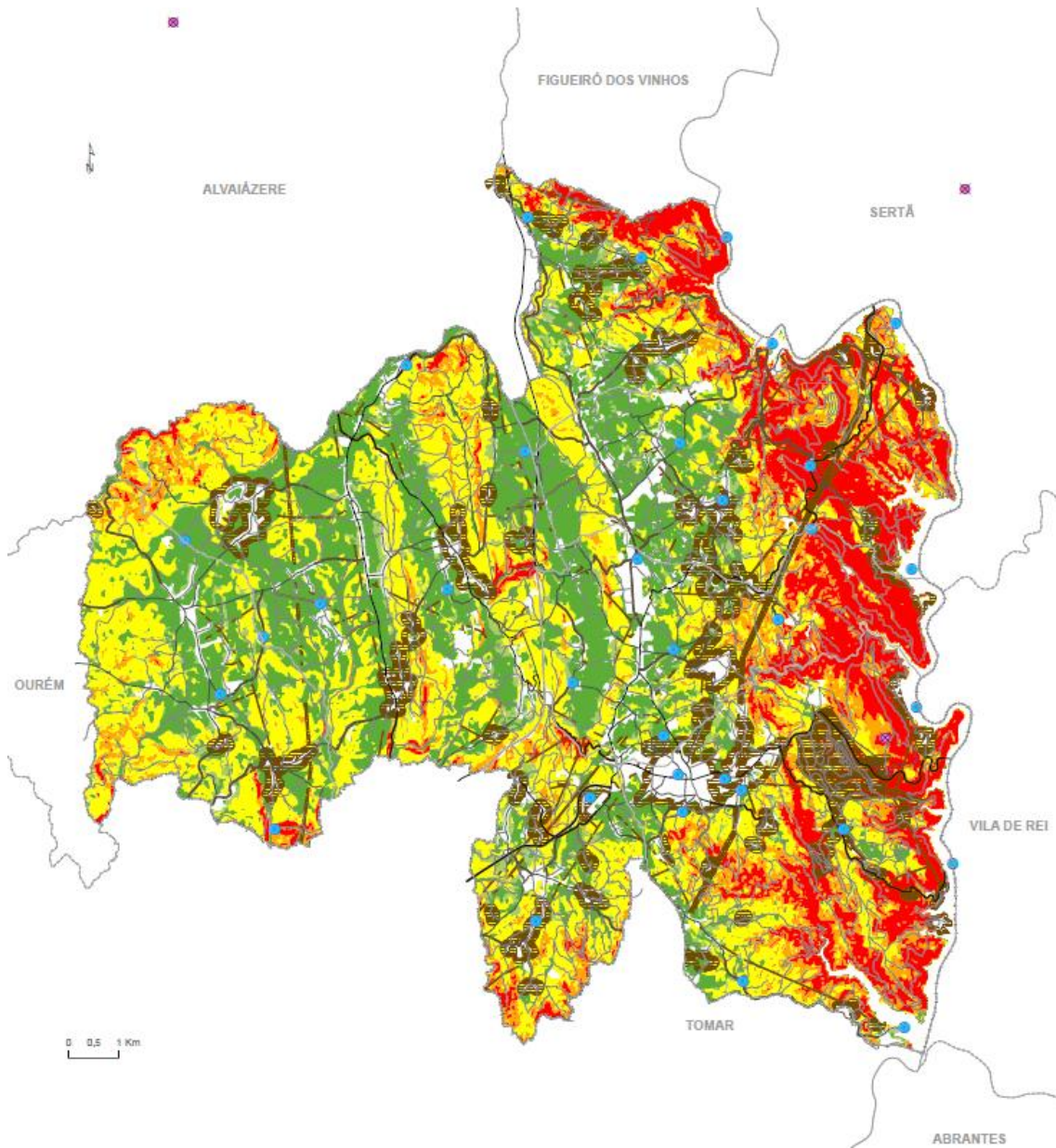
A cartografia de risco de incêndio florestal permite a identificação das áreas mais vulneráveis à ignição e propagação do fogo, logo com um risco de incêndio mais ou menos elevado. Trata-se, portanto, de uma ferramenta de apoio à prevenção do risco de incêndio, por possibilitar a análise da localização ideal dos equipamentos e das necessárias medidas a adotar relativamente à vigilância. Segundo o ICNF, a cartografia de perigosidade de incêndio florestal traduz “o grau de possibilidade de afetação de um determinado local por via de um incêndio florestal”, pelo que é pertinente apresentar a Planta da Rede de Defesa da Floresta de Ferreira do Zêzere, onde se integra a cartografia do PMDFCI, constituindo um elemento importante por identificar os espaços onde é proibida a edificação, por via do grau de risco assinalado.

---

<sup>13</sup> Revogado pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro.

<sup>14</sup> Revoga o Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua redação atual.





**REDE DE DEFESA DA FLORESTA**

**REDE VIÁRIA FLORESTAL FUNDAMENTAL**

- 1ª ORDEM
- 2ª ORDEM
- 3ª ORDEM

**PERIGOSIDADE DE INCÊNDIO FLORESTAL**

- MUITO ELEVADA
- ELEVADA
- MÉDIA
- BAIXA
- MUITO BAIXA

**REDE PRIMÁRIA DE FAIXAS DE GESTÃO DE COMBUSTÍVEL**

- FAIXAS DE GESTÃO DE COMBUSTÍVEL

**REDE DE PONTOS DE ÁGUA**

- PONTOS DE ÁGUA

**REDE NACIONAL DE POSTOS DE VIGIA**

- ⊗ POSTOS DE VIGIA

**Figura 15. Rede de Defesa de Floresta do concelho de Ferreira do Zêzere**

Fonte: PMDFCI, 2020

O principal objetivo do PDDFCI, é o de constituir uma ferramenta de âmbito municipal, centrado nos eixos de acuação definidos no PNDFCI, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2006, de 26 de maio, sendo eles:

- 1.º Eixo - Aumento da resiliência do território aos incêndios florestais;
- 2.º Eixo - Redução da incidência dos incêndios;
- 3.º Eixo - Melhoria da eficácia do ataque e da gestão dos incêndios;
- 4.º Eixo - Recuperar e reabilitar os ecossistemas;
- 5.º Eixo - Adaptação de uma estrutura orgânica funcional e eficaz.

O PNDFCI contempla ainda, através da reforma do setor florestal, objetivos e propósitos mais amplos entre os quais se destacam:

- Garantir o envolvimento ativo dos cidadãos na defesa dos espaços florestais;
- Promoção do ordenamento dos espaços florestais e a sua gestão sustentável;
- Consolidação do sistema de prevenção, deteção e primeira intervenção na defesa da floresta contra incêndios;
- Aproximação dos serviços das populações;
- Partilha de responsabilidades com as organizações do setor.

Consequentemente, para se poder cumprir este conjunto de objetivos foram definidos 5 eixos estratégicos de ação, enquadrados em objetivos estratégicos e operacionais e medidas a adotar no território consubstanciadas em ações a implementar por cada eixo.

## EIXOS ESTRATÉGICOS:

### 1. Aumento da resiliência do território aos incêndios florestais:

<b>Objetivo estratégico</b>	- Promoção da gestão florestal e intervenção preventiva em áreas estratégicas - Estabelecimento de normas para edificação em espaço rural
<b>Objetivos operacionais</b>	- Proteção das zonas de interface urbano/florestal; - Implementação de um programa de redução de combustíveis;
<b>Ações</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Criar e manter redes de faixas de gestão de combustível, intervindo prioritariamente nas zonas com maior vulnerabilidade aos incêndios;</li> <li>- Promover ações de silvicultura no âmbito da DFCI;</li> <li>- Criar e manter redes de infraestruturas (rede viária e rede de pontos de água);  </li> </ul>	

Fonte: PMDFCI, 2020

## 2. Redução da incidência dos incêndios:

<b>Objetivo estratégico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibilização e educação das populações;</li> <li>- Melhoria do conhecimento das causas dos incêndios e das suas motivações.</li> </ul>
<b>Objetivos operacionais</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibilizar a população;</li> <li>- Sensibilização e educação escolar;</li> <li>- Fiscalização.</li> </ul>
<b>Ações</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implementação de campanhas de sensibilização de acordo com os segmentos populacionais e à população escolar;</li> <li>- Definir áreas críticas e prioridades de fiscalização, tendo em consideração a identificação das principais causas e motivações de incêndio, o valor dos espaços florestais, o risco de ignição, as zonas de risco, os dias da semana e os períodos do dia de maior risco.</li> </ul>	

Fonte: PMDFCI, 2020

## 3. Melhoria da eficácia e da gestão dos incêndios:

<b>Objetivo estratégico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Articulação dos sistemas de vigilância e deteção com os meios de 1.ª intervenção;</li> <li>- Adequação da capacidade de 1.ª intervenção;</li> <li>- Melhoria da eficácia do rescaldo e vigilância pós incêndio.</li> </ul>
<b>Objetivos operacionais</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estruturar e gerir a vigilância e a deteção como um sistema integrado;</li> <li>- Estruturar o nível municipal e distrital de 1.ª intervenção;</li> <li>- Garantir a correta e eficaz execução do rescaldo e da vigilância após rescaldo;</li> <li>- Integrar e melhorar os meios de planeamento, previsão e apoio à decisão.</li> </ul>
<b>Ações</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Executar a inventariação dos meios e recursos existentes e o respetivo plano de reequipamento;</li> <li>- Definir os setores territoriais DFCI e locais estratégicos de estacionamento (LEE) para as ações de vigilância e deteção, 1.ª intervenção, combate, rescaldo e vigilância após incêndio; identificar todos os sistemas de vigilância e deteção, responsabilidades, procedimento e objetivos.</li> <li>- Definir os sistemas de vigilância e deteção;</li> <li>- Identificar os elementos do território relevantes para apoio à decisão.</li> </ul>	

Fonte: PMDFCI, 2020

#### 4. Recuperar e reabilitar os ecossistemas:

<b>Objetivo estratégico</b>	- Recuperação e reabilitação dos ecossistemas
-----------------------------	---

<b>Objetivos operacionais</b>	- Avaliação e mitigação dos impactos causados pelos incêndios e implementação de estratégias de reabilitação a curto e médio prazo
-------------------------------	--

##### Ações

- Definição de tipologias de reabilitação dirigido à recuperação de áreas ardidas, promovendo o controlo de erosão, habitats sensíveis, defesas das infraestruturas e das estações e proteção da rede hidrográfica

Fonte: PMDFCI, 2020

#### 5. Adaptação a uma estrutura orgânica e funcional e eficaz:

<b>Objetivo estratégico</b>	- Operacionalizar a Comissão Municipal de Defesa da Floresta.
-----------------------------	---

<b>Objetivos operacionais</b>	- Fomento das operações de DFCl e garantir o apoio técnico e logístico
-------------------------------	--

##### Ações

- Identificação das entidades intervenientes no SDFCl, explicitando as suas competências na implementação das diferentes ações;
- Elaboração do cronograma de reuniões da CMDFCI;
- Estabelecimento da data de aprovação do POM;
- Explicitação do período de vigência, devendo o mesmo estar em conformidade com o definido no regulamento.

Fonte: PMDFCI, 2020

Ainda importa referir que é elemento constituinte do PMDFCI de Ferreira do Zêzere, o Plano Operacional Municipal, com todos os procedimentos a adotar em caso de ocorrência de incêndio florestal, durante e após o período crítico.

## 5. CONDIÇÃO URBANA

### 5.1. MOBILIDADE E TRANSPORTES

#### 5.1.1. Rede Viária

O sistema viário condiciona as formas e estruturas de povoamento de um território, as quais, por sua vez, podem adquirir características diversas, desenvolvendo por um lado, uma dinâmica de desenvolvimento que as aproxima do espaço urbano e, originando, por outro lado, uma perda de identidade rural, fomentada por um crescimento aleatório e desordenado muitas vezes verificado.

O desenvolvimento social, económico e cultural da população está fortemente associado à qualidade e eficiência do sistema de acessibilidades e consequentemente, a forma como se efetua a circulação de pessoas, bens e serviços.

Com efeito, o carácter estruturante do sistema viário, que resulta da ocupação humana, induz à construção junto das suas vias e ao consequente crescimento dos aglomerados, estabelecendo graus de dependência ou de independência, mediante a qualidade de oferta, a nível de comércio, serviços, equipamentos e emprego que são, igualmente determinantes, na escolha do local de fixação das suas populações.

Neste âmbito, o concelho de Ferreira do Zêzere localiza-se numa posição de transição entre o litoral e o interior. O atual modelo de desenvolvimento do país, assente na litoralização, faz com que Ferreira do Zêzere seja considerado uma área periférica relativamente aos grandes eixos viários, contudo o concelho é servido por um conjunto de vias que asseguram a acessibilidade aos polos de desenvolvimento da sub-região do Médio-Tejo e da região de Lisboa e Vale do Tejo.

De um modo geral, considera-se assim, que o território municipal é razoavelmente servido no que respeita às vias de comunicação, pelo que, as áreas principais, que apresentam uma maior ocupação e atividades e que geram mais tráfego, encontram-se bem servidas em termos de acessibilidade.

Nos lugares considerados mais periféricos, em particular, em áreas marcadas por uma topografia difícil, as condições de acessibilidade tornam-se menos favoráveis. Contudo, estas não são consideradas situações problemáticas, dada a reduzida expressão ao nível da implantação de aglomerados e atividades.



**REDE NACIONAL COMPLEMENTAR**

- ITINERÁRIO COMPLEMENTAR:** IC13/A13, integrada na Subconcessão Pinhal Interior
- ESTRADA NACIONAL:** EN 238, sob a jurisdição das IP

**ESTRADAS REGIONAIS**

- ESTRADAS REGIONAIS:** ER 238, sob jurisdição das IP

**ESTRADAS NACIONAIS DESCLASSIFICADAS**

- ESTRADAS NACIONAIS:** EN 110, sob jurisdição das IP

**REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL**

- ESTRADA DESCLASSIFICADA SOB JURISDIÇÃO DA CM:** ex EN 238; ex EN 348 e ex ER 348
- ESTRADA MUNICIPAL**
- CAMINHO MUNICIPAL**

**VIAS PROPOSTAS**

- VARIANTE A NORTE E A SUL DA VILA**
- ESTRADA NÓ DE PIAS - A13 - A REQUALIFICAR**

Figura 16. Rede rodoviária do concelho de Ferreira do Zêzere

Neste contexto é possível identificar o conjunto de vias que serve o concelho, designadamente:

#### REDE NACIONAL COMPLEMENTAR

- ↘ IC3 – com orientação norte-sul, de dimensão regional, estabelece a ligação entre o IC8 a norte e o IP6 a sul;
- ↘ EN238 – estabelece a ligação entre o IC3 e a ER 348, sendo fundamental na correlação deste território com os concelhos limítrofes, localizados a sul, em particular Tomar, que se assume como polo dinamizador.

#### ESTRADAS REGIONAIS

- ↘ ER238 – estabelece a conexão entre a vila de Ferreira do Zêzere e o limite do concelho a nordeste, em Vale do Serrão, continuando o percurso pela Sertã, até interetar com o IC8, que constitui um importante eixo de distribuição viária regional;

#### ESTRADAS NACIONAIS DESCLASSIFICADAS

- ↘ EN110 – atravessa o concelho no sentido norte-sul, estabelecendo ligação entre Alvaiázere e Tomar.

#### REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL

- ↘ As EN e ER desclassificadas, as EM e os CM irradiam das estradas de nível superior, estabelecendo as ligações aos pequenos aglomerados e permitindo alternativas à saída para os concelhos vizinhos.

Ademais, no âmbito da revisão do PDM de Ferreira do Zêzere prevê-se ainda, a requalificação da estrada do nó de Pias – A13 à Venda da Serra, bem como os traçados da variante a norte e a sul da vila, resultando, em termos de hierarquia viária, no sistema representado na seguinte figura.

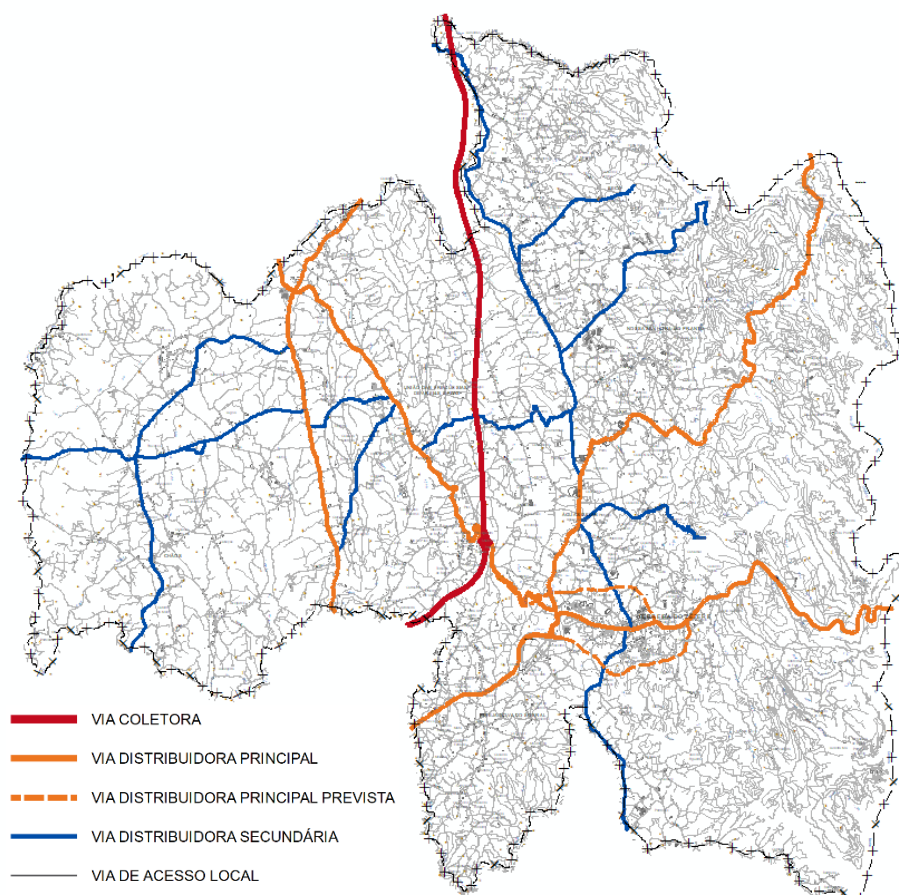


Figura 17. Hierarquia viária do concelho de Ferreira do Zêzere

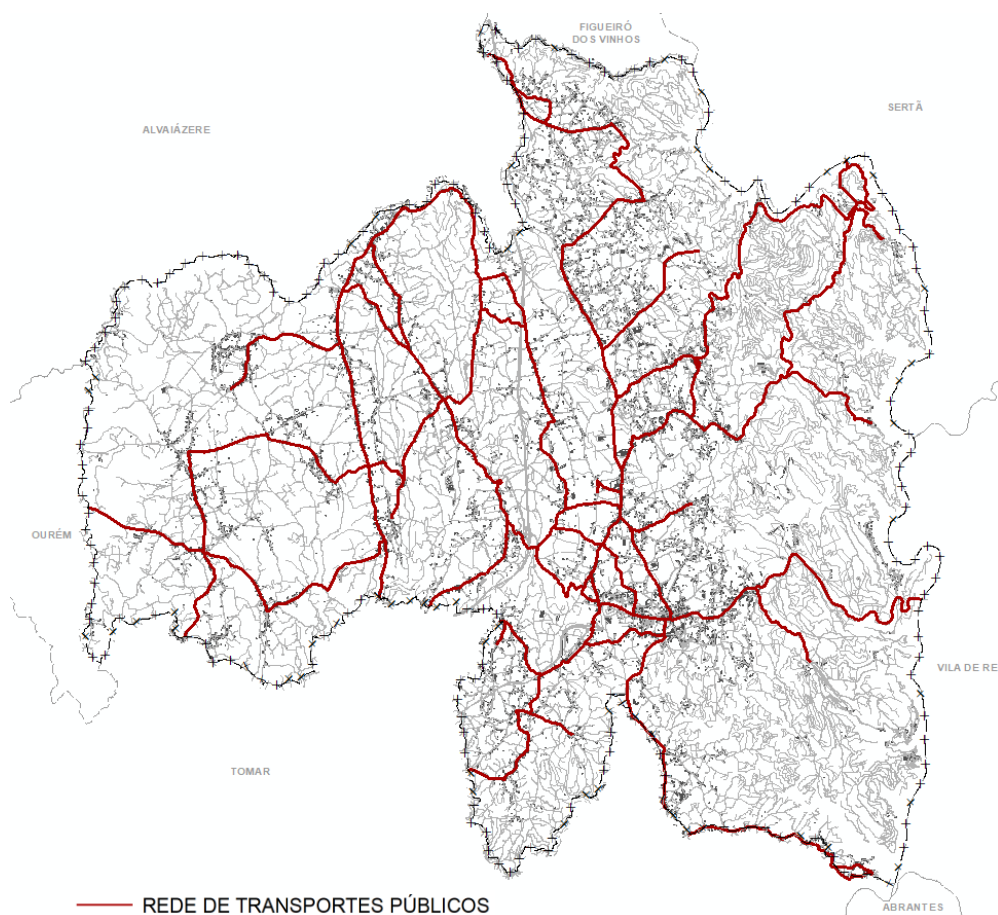
De referir ainda que às intervenções previstas que impliquem alterações na rede rodoviária existente ou prevista da jurisdição da Infraestruturas de Portugal (IP), todos e quaisquer projetos elaborados devem ser compatibilizados com os estudos e/ou projetos que estejam a decorrer nesta empresa e a eventual necessidade de elaboração de um Estudo de Tráfego, que cumpra as normas em vigor na IP e que permita avaliar o impacto das novas acessibilidades urbanas municipais previstas no PDM na rede rodoviária da jurisdição da IP.

### 5.1.2. Rede de Transportes

No prosseguimento de um desenvolvimento sustentado e proporcionador de efeitos de coesão territorial, os transportes públicos são indispensáveis e constituem um importante elemento do sistema de mobilidade, promovendo a articulação e o fluxo de movimentos, assegurando que o território assenta numa lógica de proximidade que interliga os diversos aglomerados e as suas sedes de atividades humanas.

Neste âmbito, em Ferreira do Zêzere há um conjunto de linhas que permitem uma alargada abrangência e interligação dos circuitos aos aglomerados, focada essencialmente ao longo dos principais eixos da rede viária, conforme se verifica na figura seguinte.





**Figura 18.** Rede de transportes públicos de passageiros no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: CIM Médio Tejo

Por sua vez, a configuração do transporte a pedido permite colmatar as lacunas existentes, na medida em que constitui uma oportunidade de melhor operacionalizar o sistema de mobilidade, contornando limitações no transporte público convencional, sobretudo nas áreas mais isoladas e de menor procura, tendo subjacente o princípio de complementaridade ao estabelecer a ligação da população às respetivas sedes de freguesias e à sede do concelho, de segunda a sexta, excetuando-se feriados.

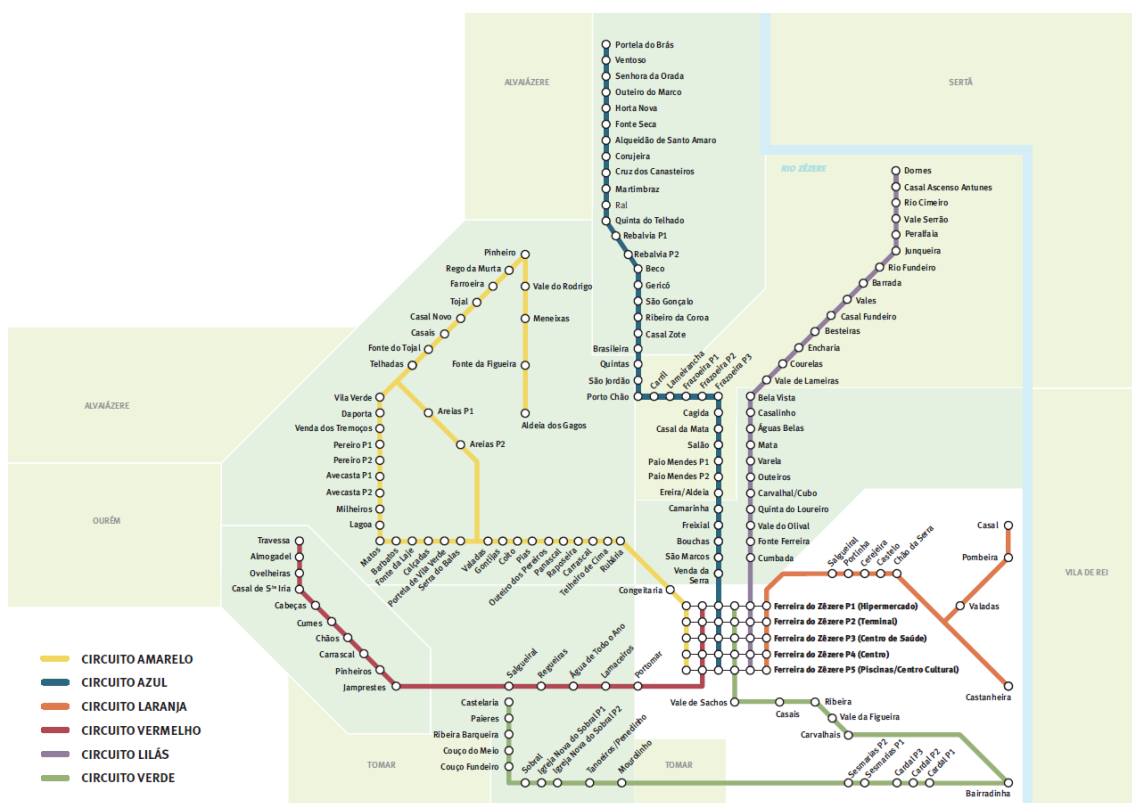


Figura 19. Rede de transporte a pedido no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: CIM Médio Tejo

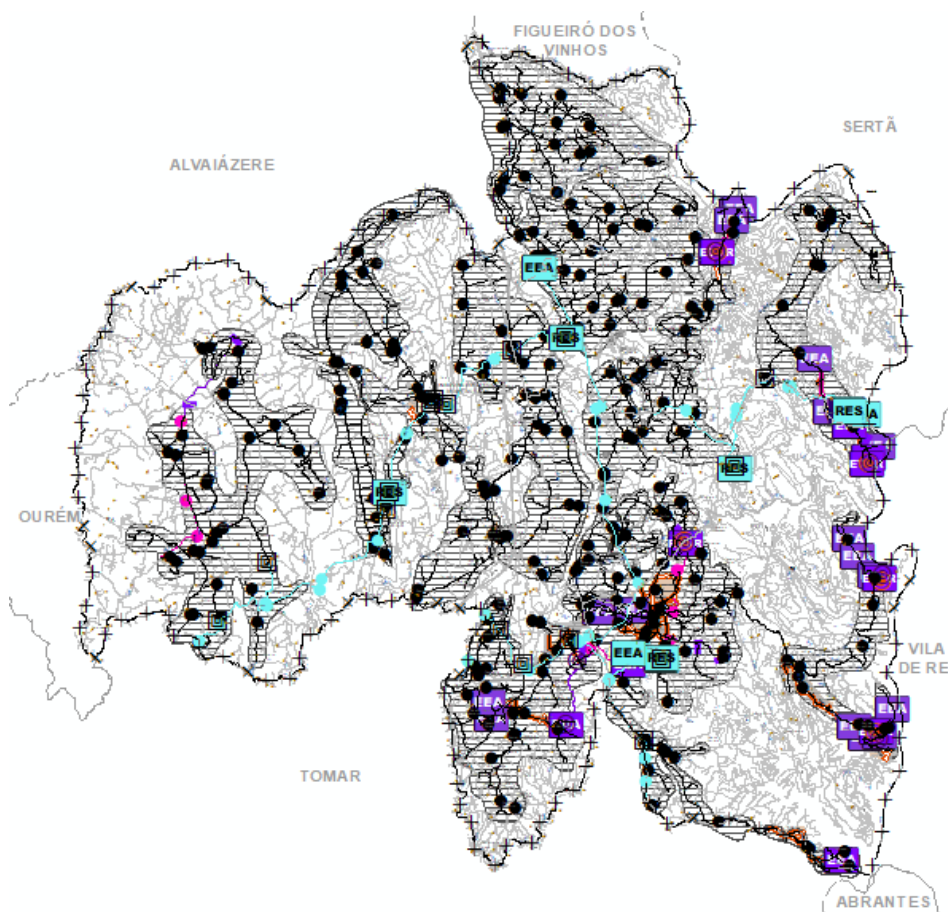
Este serviço constitui uma importante oportunidade para aceder aos principais serviços e equipamentos municipais, como são exemplo as piscinas, as juntas de freguesias ou as extensões de saúde.

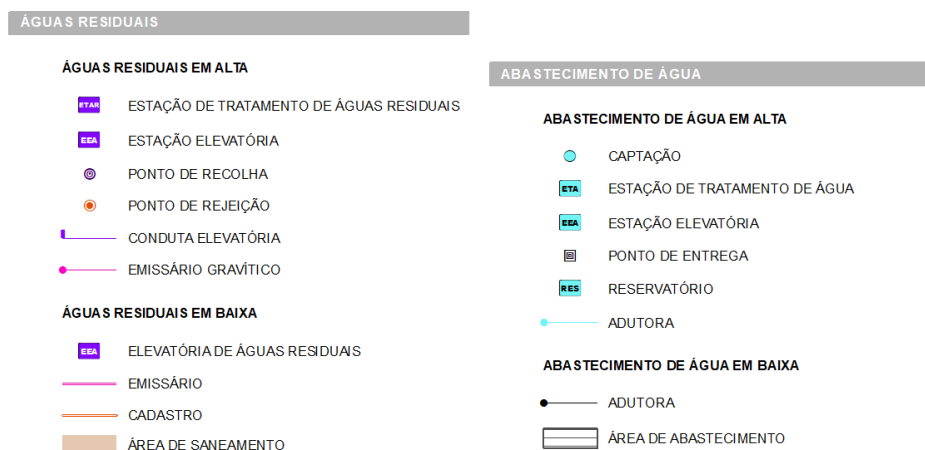
## 5.2. INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS

### 5.2.1. Abastecimento de água e drenagem de água residuais

Atualmente, o concelho de Ferreira do Zêzere integra o sistema multimunicipal de abastecimento de água de Raia, Zêzere e Nabão e o subsistema de Ferreira/Mendacha, que apresenta uma cobertura muito elevada, com exceção de pequenos aglomerados dispersos pelas freguesias, que mantêm as suas soluções individuais de abastecimento de água.

No concelho de Ferreira do Zêzere verifica-se um nível de cobertura do serviço de abastecimento de água para consumo humano na ordem dos 98%, de acordo dos dados da Entidade Reguladora dos Serviços de Águas e Resíduos (ERSAR) para o ano de 2015, os mais recentes validados pela entidade, além de a atual rede de abastecimento de água opera em boas condições, não se identificando insuficiências.





**Figura 20.** Rede de infraestruturas de água e saneamento no concelho de Ferreira do Zêzere

Por sua vez, no que concerne à drenagem de águas residuais, o concelho de Ferreira do Zêzere integra o Sistema Multimunicipal de Saneamento de Raia, Zêzere e Nabão que foi dimensionado para garantir o tratamento e rejeição de efluentes, domésticos e industriais.

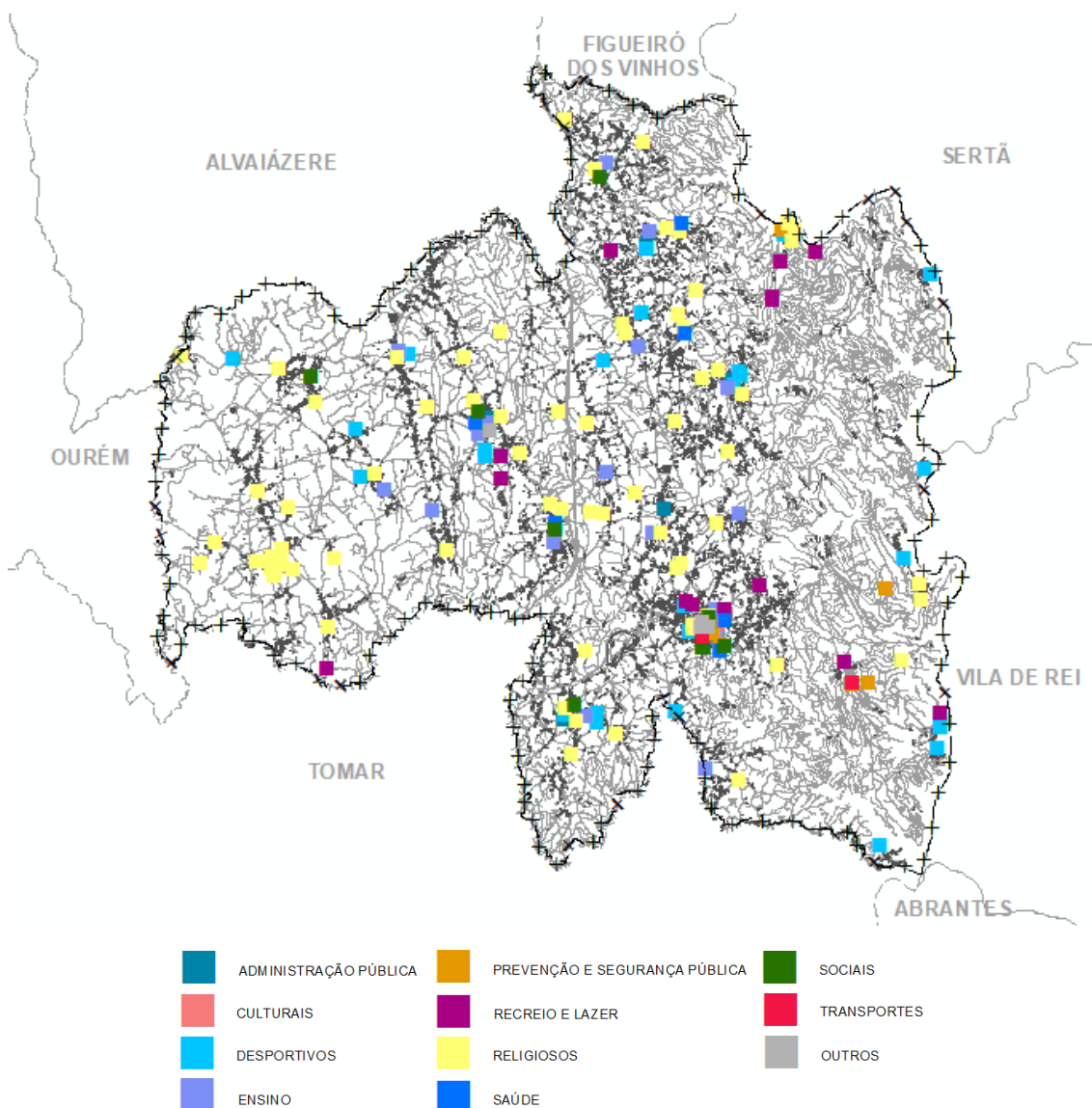
Cerca de 99% da população do concelho é servida por sistemas de saneamento básico, no entanto, deverá referir-se que na sua maioria são soluções individuais, como fossa séptica e poço absorvente.

De facto, a rede de saneamento apresenta uma abrangência territorial de apenas 23%, de acordo com a ERSAR para o ano de 2015, contemplando a vila de Ferreira do Zêzere e os lugares de Dornes, Lagar de S. Guilherme, Barrada, Rio Fundeiro, Martinela, Casal Pombeira, Pombeira, Valadas, Bichardo de Cima, Bichardo de Baixo, Castanheira, Portela do Brejo, Igreja Nova do Sobral, Mourolinho, Lamaceiros, Areias, Cardal, Bairrada e Bairradinha.

Contudo, foi constituída uma empresa intermunicipal, que tem a cargo os sistemas de abastecimento público de água, de saneamento de águas residuais urbanas e de gestão de resíduos urbano, a Tejo Ambiente E.I.M., S.A., pretendendo-se que, no período de 2020 a 2024, o concelho de Ferreira do Zêzere tenha uma cobertura de saneamento de 70%, em razão do investimento previsto de cerca de um milhão e meio de euros em vários lugares do território, conforme se encontra detalhado no ANEXO J deste relatório e no Programa de Execução e Plano de Financiamento.

### 5.2.2. Equipamentos

A consolidação das centralidades está grandemente depende da área de influência exercida pelos equipamentos, onde a sua localização, por um lado, tem uma componente estratégica do ponto de vista dos efeitos multiplicadores para o território e, por outro, contribui para a satisfação das necessidades da comunidade para a qual se direciona.



**Figura 21.** Equipamentos no concelho de Ferreira do Zêzere

Neste âmbito, em Ferreira do Zêzere, os equipamentos distribuem-se pelo território municipal, pese embora tenham maior incidência nas sedes de freguesia e na vila, onde se localiza o maior número e diversidade de equipamentos.

### 5.3. REABILITAÇÃO URBANA

A reabilitação urbana, como instrumento privilegiado ao nível das políticas urbanas e do desenvolvimento sustentável, é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação, socioeconómica e ambiental das áreas urbanas.

De referir que o Regime de Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, veio alargar o conceito de reabilitação urbana, e colocar nos municípios a “responsabilidade” da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e a “exigência” da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

Nesse sentido, foi delimitada a ARU de Ferreira do Zêzere, submetida pela CMFZ à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de setembro de 2015 e publicada no Aviso n.º 12071/2015 - Diário da República n.º 205/2015, Série II de 2015/10/20.

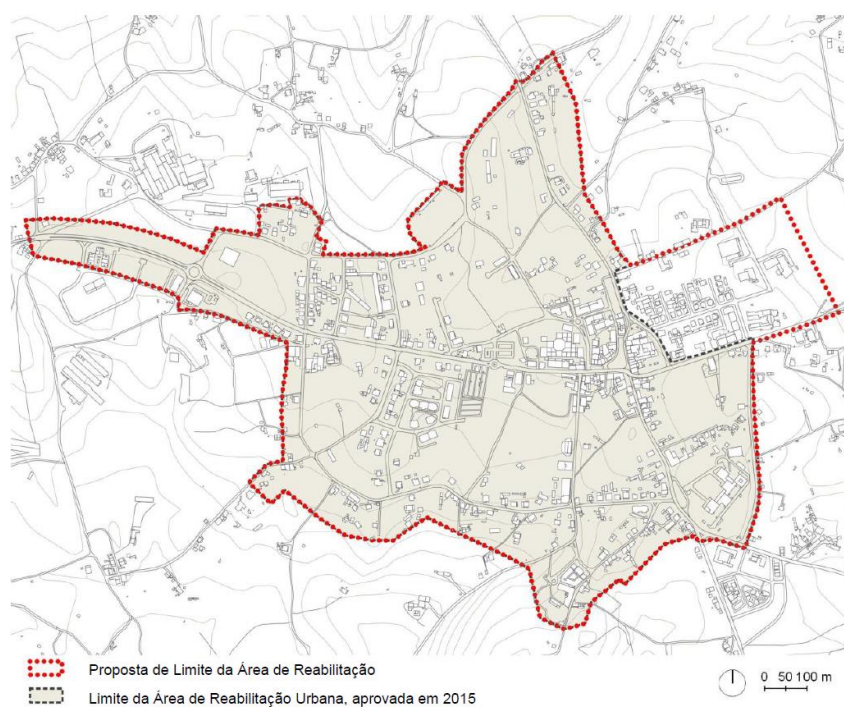


Figura 22. Proposta de delimitação da ARU da Vila de Ferreira do Zêzere

No entanto, com o início do desenvolvimento dos trabalhos para elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Ferreira do Zêzere, foi possível constatar que uma área contígua apresentava as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das incluídas na ARU, tornando-se, portanto, relevante a inclusão dessa área em ARU, prosseguindo os objetivos da reabilitação urbana. Neste âmbito, propôs-se uma nova delimitação, a qual se apresenta na figura acima.

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontram-se um conjunto de objetivos estratégicos, que permitem a implementação da estratégia de intervenção e que vão também ao encontro das diretrizes referentes às Normas Específicas de Carácter Sectorial explanadas no PROT-OVT, nomeadamente:

- Valorizar do património edificado como fator de identidade e afirmação do desenvolvimento turístico;
- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
- Diversificar e potenciar uma 'Oferta Urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
- Criar de dinâmicas para a fixação de população;
- Dinamizar e articular das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.

Por sua vez, em junho de 2016 foi apresentado o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), assumindo-se como uma oportunidade de superar os constrangimentos existentes.

Neste âmbito, a CMFZ apresentou a estratégia para as ações a desenvolver no âmbito da prioridade de investimento 6.5, que prevê a “adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído” (n.º 1 do artigo 121.º, da Portaria n.º 57-B/2015, de 27 de fevereiro).

De forma geral, a estratégia municipal reforça o estabelecimento de prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado de relevo, e criação de condições que potenciem o turismo e, consequentemente, dinamizem a economia à escala local, princípios estes que subscrevem a orientações preconizadas no PROT-OVT.

Além do benefício direto para a população, entende-se que as medidas possam contribuir para melhorar a atratividade da vila, no sentido de garantir a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento, recuperando e valorizando os ativos regionais existentes e reforçando a vertente distinta deste aglomerado populacional.

Neste sentido será possível uma maior consolidação do sistema urbano, com especial atenção à identidade da paisagem urbana e aos valores patrimoniais e culturais em presença, valorizando os fatores identitários destes aglomerados que albergam um vasto e diversificado património natural e construído.

Por seu turno, tendo por base os objetivos já assinalados na ARU, atualmente encontra-se em fase de aprovação a ORU de Ferreira do Zêzere, que pretende reforçar as intervenções ao nível do espaço público e edificado, objetivando a sua reabilitação e adaptação às atuais exigências, assim como a melhoria das acessibilidades, mobilidade, infraestruturas e eficiência energética.

Reitera-se ainda o forte poder histórico e patrimonial da vila, constituindo-se a sua preservação e manutenção como outro dos objetivos propostos.

Considerando um contexto de regeneração urbana que vai além da reabilitação física da vila, a promoção dos produtos endógenos e artes locais e regionais, reconhecidos como de grande valor, qualidade e referência nacional, devem incorporar fatores de dimensão social, económica e cultural, que se constituem como outro dos objetivos da estratégia de intervenção.

Existem, contudo, certos constrangimentos, devidamente identificados, que se torna crucial ultrapassar através de estratégias integradas, nomeadamente no que respeita à necessidade de reabilitação do edificado e espaço público.

Pretende-se reforçar a vila enquanto um espaço privilegiado a nível regional e nacional, quer no que respeita aos padrões de qualidade de vida, da centralidade das atividades e inovação, e ainda pelas infraestruturas, funções e modos de vida urbana e cultural.

É importante salientar que o conceito de centro histórico admite territórios consolidados com características coerentes do ponto de vista formal e funcional, áreas que contribuem de forma fundamental para a compreensão da evolução e história de um determinado local. Estes caracterizam-se por possuírem um vasto património edificado ao qual está, regra geral, associado um elevado valor cultural e identitário. Contudo, este património encontra-se atualmente em estado de degradação.

Nesse sentido, a estratégia global de intervenção para Ferreira do Zêzere foca-se no património, na cultura, na criatividade e no conhecimento, assentes em projetos inovadores e participados que tornem a vila atrativa, sustentável e competitiva.

Ademais, os atuais desafios que se colocam à política de habitação e à reabilitação urbana exigem uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais. Neste contexto, na Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), desenvolvida no sentido de ultrapassar situações de carência e vulnerabilidade no acesso à habitação, perspetivando o alargamento de habitação para arrendamento público, destaca-se o papel fundamental das autarquias locais, dadas as suas relações de proximidade com os cidadãos e o território.

Assim, na prossecução do quadro de soluções da NGPH foi recentemente criado o 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, no sentido de garantir o direito de acesso à habitação, numa dinâmica predominantemente dirigida à reabilitação e arrendamento, promovendo a inclusão social e territorial.



Nesta senda, a proposta visa um compromisso de planeamento estratégico local, focado na reabilitação do edificado e no incentivo ao arrendamento e à integração social.

## 5.4. FORMAS DE POVOAMENTO E EVOLUÇÃO URBANA

As formas de povoamento estão relacionadas com os fatores que condicionam o desenvolvimento urbano. As condicionantes podem ser de ordem local - morfologia física do território - e de ordem extra local - as próprias dinâmicas de crescimento urbano. As implicações destes dois tipos de condicionantes sobre o povoamento são bastante diferenciadas.

As condicionantes morfológicas, constituem um dos principais fatores de fixação e formação dos povoamentos originais, determinando normalmente as suas formas de ocupação. Os fatores naturais como, o relevo, as linhas de água, o tipo de solos, a exposição solar, etc., são, de entre vários aspetos, os primeiros a determinar a ocupação humana.

Contudo, o crescimento dos aglomerados nem sempre é linear e conserva a sua ligação à estrutura natural. As recentes formas de crescimento urbano são caracterizadas por múltiplos fatores, em que os tipos de povoamento mais tradicionais se conjugam com dinâmicas aceleradas de modernização, em que as dinâmicas de crescimento se sobrepõem às condicionantes naturais do território.

A compreensão das novas formas de apropriação do território, da tendência de desenvolvimento dos aglomerados e dos fatores que lhe dão origem, constituem-se como um ponto de partida para a delineação de um modelo territorial que, deve ser coordenado com os fatores económicos, ambientais e socioculturais.

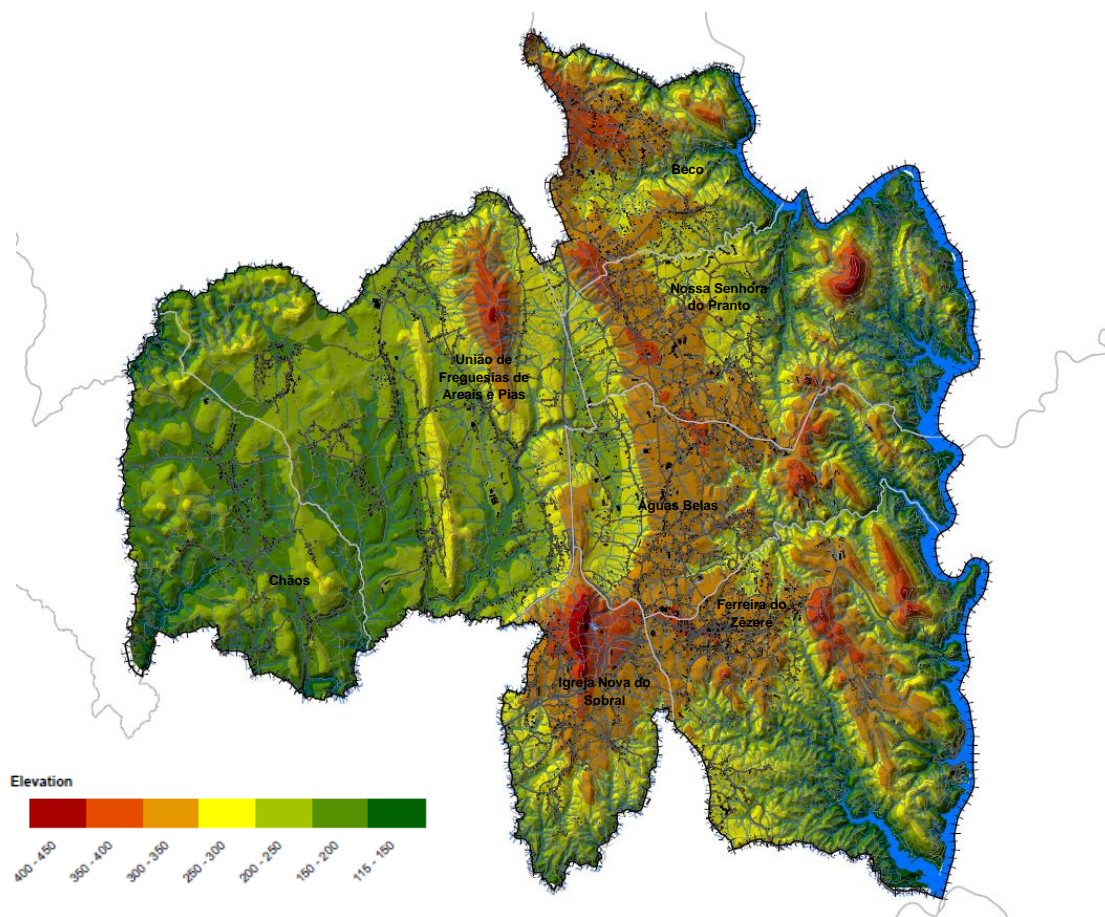
O conhecimento das realidades locais e das suas dinâmicas, permitirá propor medidas de desenvolvimento que respeitem e valorizam as suas qualidades, e afirmem e reforcem a sua identidade, a saber:

- Apreender a imagem do território e identificar as estruturas que sustentam o seu funcionamento;
- Apresentar uma visão baseada na leitura do processo evolutivo que conduziu à sua forma atual e das dinâmicas existentes no terreno;
- Identificar os princípios morfo-tipológicos e os tecidos urbanos que estruturam os diferentes aglomerados de modo a sustentar a proposta do Plano;
- Contribuir para a valorização do Sistema de Espaços Coletivos identificando as áreas prioritárias a consolidar como eixos estruturantes de desenvolvimento;

- Criar indicadores relativos à ocupação e usos do solo, edificação e desenho do espaço público, e definir critérios urbanísticos de regulação, ao nível da intensidade de uso do solo, edificabilidade e equidade no que respeita à capacidade edificatória, que permitam orientar o Plano no sentido de uma gestão urbanística operacional e coerente.

Toda a região onde o concelho de Ferreira do Zêzere se insere é consideravelmente acidentada e o povoamento revela a adequação das formas morfológicas às condições naturais do território.

Contudo, se na sua génese, a distribuição dos aglomerados, no território do concelho, evidencia uma certa convergência entre as condicionantes morfológicas e as formas de ocupação, atualmente verifica-se que o seu desenvolvimento e forma de organização são marcados pela espacialização das dinâmicas de desenvolvimento urbano, dos últimos séculos em que, as acessibilidades, apoiadas nos principais eixos viários, tendo, estes, predominantemente uma orientação Norte – Sul, assumem grande importância.



De uma forma geral e, a partir da figura anterior, verifica-se que, a área a nascente, com relevo mais acidentado e uso predominantemente florestal é significativamente menos povoada. Já nas áreas central e poente do concelho, por sua vez, com relevo menos acidentado, servidas pelas

principais vias de acesso e, onde se verifica a maior percentagem de terrenos agrícolas, observa-se uma maior densificação de povoamento.

Registam-se povoamentos constituídos por pequenas nucleações (criadas pelo cruzamento das vias), no entanto, verifica-se a tendência para uma implantação de forma mais linear, em que a ocupação urbana acontece à margem das vias principais ou secundárias.

Grande parte dos aglomerados populacionais do concelho de Ferreira do Zêzere são constituídos por áreas definidas de habitação consolidada, com características de povoamento linear disperso em encosta, ou com morfologias do tipo linear mais contínuo em fundos de vale, resultado de ocupação humana do território ligada à exploração da pastorícia e da floresta.

Em síntese poderá dizer-se que Ferreira do Zêzere apresenta, em grande parte, um povoamento linear, ao longo das vias de comunicação, convivendo com espaços agrícolas de exploração maioritariamente minifundiária caracterizado por pequenas parcelas dispersas.

No que respeita à área nascente do concelho, a presença do rio Zêzere influenciou, naturalmente, o tipo de ocupação/povoamento que se presencia nos dias de hoje. “As encostas sobre o Zêzere estão, geralmente cobertas por matas e matos. A agricultura tem uma expressão muito reduzida, ocupando apenas raros fundos dos vales afluentes, reduzidas encostas com declives suaves e a cintura dos poucos aglomerados urbanos existentes. (...) No troço para norte de Ferreira do Zêzere, as margens e encostas do rio encontram-se praticamente despovoadas ou só pontuadas por pequenos aglomerados urbanos junto de linhas de água afluentes ou em situação de meia encosta.” (Cancela d’Abreu *et al.*, 2002, p.207 e 208)

## 6. DINÂMICAS CULTURAIS E PATRIMONIAIS

Pertencente à Região de Turismo dos Templários, percorrido pelo rio Zêzere que lhe deu o nome, servido pela Albufeira do Castelo do Bode e pelo seu emblemático Lago Azul, com um legado patrimonial natural e construído importante, o concelho de Ferreira do Zêzere tem nestes elementos as suas grandes potencialidades de desenvolvimento turístico.

Identificam-se um conjunto de oportunidades de desenvolvimento turístico, setor que constitui uma das estratégias da revisão do PDM estabelecidas para o concelho, correspondendo à promoção de novos eixos de sustentabilidade dos espaços rurais e urbanos, garantindo um maior equilíbrio entre a exploração intensiva dos recursos agropecuários e florestais e uma valorização turística e lúdica dos recursos naturais e culturais presentes.

O património arquitetónico, paisagístico e arqueológico e o planeamento e gestão urbanística devem estar interligados, sendo essencial identificar e avaliar a importância dos diversos fatores que se cruzam e, perceber as circunstâncias que rodeiam a intervenção municipal.

A defesa do património, a sua valorização e integração nos contextos atuais das dinâmicas urbanas, são fatores determinantes no processo de qualificação urbanística dos aglomerados urbanos, contribuindo para uma melhoria dos respetivos ambientes urbanos. A salvaguarda do património deve ser encarada como parte fundamental na definição e aplicação dos instrumentos de planeamento e gestão urbanística.

O processo do planeamento deverá, neste sentido, conseguir conciliar o novo e o existente, sem perder a identidade formal do território, assegurando a constituição de um suporte morfológico que garanta a identidade urbana que tem tendência a se descaracterizar perante a diversidade e individualidade das construções mais recentes.

O património não deve ser abordado de uma forma isolada, sendo necessário considerar a sua envolvente, no sentido de o valorizar e de promover o seu enquadramento na realidade atual. Neste âmbito, o estudo das riquezas patrimoniais de Ferreira do Zêzere dividiu-se naquilo que é o Património Arquitetónico, Arqueológico e Natural, fazendo-se a distinção entre património classificado e inventariado. Esta temática é estudada com maior detalhe no relatório de caracterização e diagnóstico, Volume 4 – Património, fazendo-se aqui, uma abordagem relativamente aos elementos patrimoniais mais relevantes em particular, os elementos classificados existentes no concelho.

## 6.1. PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

### → PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

O Património Classificado refere-se a todos os bens imóveis classificados como monumento nacional, interesse público ou interesse municipal, que revelem um inequívoco valor cultural e, que devem ser encarados como elementos que contribuem para a valorização da identidade e qualidade de vida social e cultural de uma comunidade, justificando-se a sua proteção e valorização bem como, a sua integração na vivência dos aglomerados.

O Património Arquitetónico Classificado do concelho de Ferreira do Zêzere encontra-se identificado na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, Património Cultural e Infraestruturas, e integra os seguintes imóveis:

#### **Interesse Público**

IIP.01 - Pelourinho de Águas Belas

IIP.02 - Igreja Matriz da Freguesia de Areias

IIP.03 - Pelourinho de Pias

IIP.04 - Torre de Dornes

IIP.05 - Igreja da Freguesia do Beco

IIP.06 - Capela de São Pedro de Castro

IIP.07 - Igreja de Dornes

IIP.08 - Ruína da Torre do Langalhão



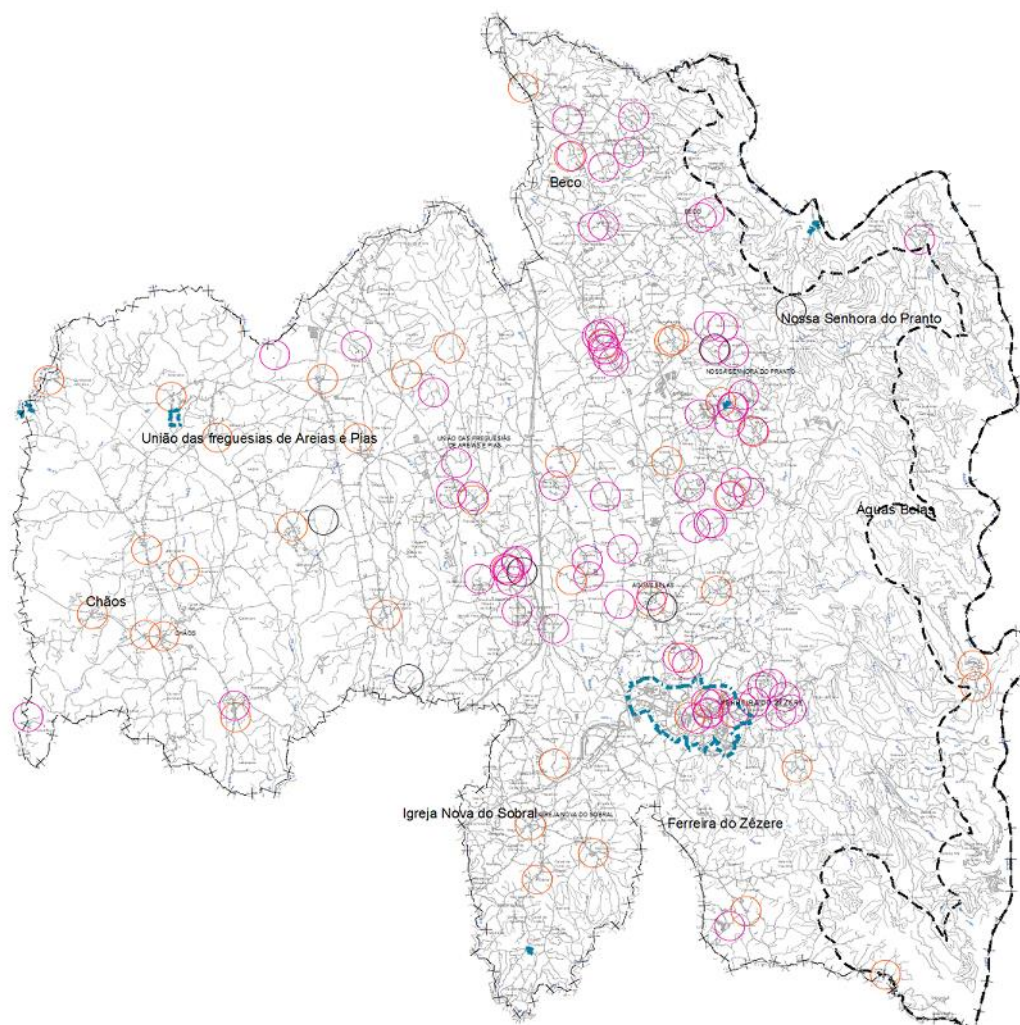
**Figura 24.** Conjunto de fotografias referentes ao património arquitetónico classificado do concelho, 2010.

### → PATRIMÓNIO INVENTARIADO

O Património Inventariado abrange um conjunto de elementos de arquitetura civil e religiosa, de épocas, dimensões e características diversas, incluindo uma grande diversidade de linguagens arquitetónicas.

Foram identificados vários exemplares de arquitetura civil e religiosa com interesse patrimonial, incluindo essencialmente, casas brasonadas, quintas familiares e solares bem como, outros núcleos com características consideradas relevantes em termos de interesse patrimonial, conforme ilustra a figura seguinte.

O Património Arquitetónico Inventariado do concelho de Ferreira do Zêzere encontra-se identificado no ANEXO D e ANEXO E e na Planta de Ordenamento – Património Inventariado, e integra os imóveis apresentados na figura seguinte..



- ⊙ ARQUITETURA CIVIL (listagem de identificação dos imóveis em relatório do património)
- ⊙ ARQUITETURA RELIGIOSA (listagem de identificação dos imóveis em relatório do património)
- ⊙ OUTROS IMÓVEIS / ELEMENTOS DE INTERESSE

- 01 - Moinhos de Vento na Serra de Matos
- 02 - Jazigo brasonado da família Sá e Mendonça
- 03 - Lagar de São Guilherme
- 04 - Escultura de Santo Antão no exterior da Capela na Quinta do Cerquito
- 05 - Relógio de Sol sobre telhado de Casa Tradicional
- 06 - Açude do Pego

**⊙ NÚCLEOS URBANOS, RURAIS, CONJUNTOS EDIFICADOS**

- 01 - Conjunto de Habitações na Aldeia de Quebrada do Meio
- 02 - Troço da Calçada Romana e Ponte em Quebrada do Meio
- 03 - Conjunto de Habitações em pedra na Aldeia de Avecasta
- 04 - Conjunto Rural em Domes
- 05 - Conjunto Rural em Paio Mendes
- 06 - Núcleo Urbano de Ferreira do Zêzere
- 07 - Conjunto Rural em Couço Fundeiro

**Figura 25.** Património arquitetónico inventariado



## - ARQUITETURA CIVIL

Entre os muitos exemplares relevantes de Arquitetura Civil que se podem encontrar por todo o concelho, distinguem-se alguns solares e outras casas senhoriais que pelo valor cultural que encerram e riqueza de pormenores arquitetónicos, singulares, ou pela sua importância enquanto integrados num conjunto, se destacam do restante edificado deste município. No conjunto destes exemplares destacam-se:

- Casa Solar dos Morgados do Fontão – Águas Belas;
- Casa Solar dos Teixeiras - Alqueidão-Pias<sup>15</sup>;
- Solar dos Cotrims - Souto da Ereira<sup>16</sup>;
- Casa Nobre da Quinta das Courelas - Paio Mendes<sup>17</sup>;
- Casa Solar dos Senhores do Vínculo da Frazoeira – Frazoeira<sup>18</sup>;
- Solar da Família Granado, Cotrim, Carvalho e Vasconcelos – Frazoeira;
- Casa de Cumes – Cumes<sup>19</sup>;
- Casa Solar da Família Sousa Ribeiro – Beco<sup>20</sup>;
- Casa Solar da Família Sousa e Vasconcelos – Beco<sup>21</sup>;
- Casa do Adro - Ferreira do Zêzere.

## - ARQUITETURA RELIGIOSA

A Arquitetura Religiosa no concelho caracteriza-se pela existência dispersa de um grande número de pequenos templos – capelas e igrejas – que na sua maioria são de reduzida dimensão. Não existem exemplares de Arquitetura Religiosa de grandes dimensões e com características arquitetónicas relevantes. No conjunto destes exemplares destacam-se:

---

<sup>15</sup> <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/pt/conteudos/concelho/Patrim%C3%B3nio/Solares+e+Casas+Senhoriais/b419392a-13b4-47d8-916e-233b4605320b.htm>

<sup>16</sup> <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/pt/conteudos/concelho/Patrim%C3%B3nio/Solares+e+Casas+Senhoriais/fbef2e28-6f06-46dd-ba54-a2ea0a89e30e.htm>

<sup>17</sup> <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/pt/conteudos/concelho/Patrim%C3%B3nio/Solares+e+Casas+Senhoriais/9bae59c9-65b2-4661-a49c-d396d0665bd9.htm>

<sup>18</sup> <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/pt/conteudos/concelho/Patrim%C3%B3nio/Solares+e+Casas+Senhoriais/585dfab0-41f9-496c-a82a-51e44853fae8.htm>

<sup>19</sup> <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/pt/conteudos/concelho/Patrim%C3%B3nio/Solares+e+Casas+Senhoriais/7f5e8c-d1a9-456c-9196-7cfffcdca1f6c.htm>

<sup>20</sup> <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/pt/conteudos/concelho/Patrim%C3%B3nio/Solares+e+Casas+Senhoriais/1f55983b-e29b-4c02-9b01-967b5ddfad56.htm>

<sup>21</sup> <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/pt/conteudos/concelho/Patrim%C3%B3nio/Solares+e+Casas+Senhoriais/3f22844c-87da-4e5e-8d07-904f749d2c6e.htm>

- Igreja Paroquial de Nossa Senhora do Pranto - Dornes;
- Igreja Paroquial de S. Miguel - Ferreira do Zêzere<sup>22</sup>;
- Igreja da Nossa Senhora da Graça - Águas Belas<sup>23</sup>;
- Igreja Paroquial de Santa Maria – Areias<sup>24</sup>;
- Igreja Paroquial de Santo Aleixo – Beco; Igreja Paroquial de S. Silvestre;
- Igreja Paroquial do Espírito Santo - Igreja Nova do Sobral;
- <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/pt/conteudos/concelho/Patrim%C3%B3nio/Igrejas/d4e78def-1423-4f7d-9ecc-7f8e035e36f1.htm>
- <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/pt/conteudos/concelho/Patrim%C3%B3nio/Igrejas/2b1d86b9-4e4d-4808-b336-604c5ea54cb0.htm>
- Igreja Paroquial de S. Vicente de Paio Mendes<sup>25</sup>;
- Igreja Paroquial de S. Luís de Tolosa – Pias<sup>26</sup>.

Os edifícios inventariados, incluídos nos diversos grupos de valores arquitetónicos definidos, abrangem épocas, dimensões e características diversas, desde pequenas capelas sem especial interesse do ponto de vista arquitetónico até exemplares que refletem uma arquitetura mais erudita - influências do barroco. As épocas de construção, são bastante diferenciadas, encontrando-se capelas do séc. XVII ou anteriores, mas também dos finais do Séc. XX ou já do Sec. XXI, abrangendo uma grande diversidade de linguagens arquitetónicas.

### - NÚCLEOS URBANOS, RURAIS, CONJUNTOS EDIFICADOS

Para além da identificação do património classificado e do património inventariado, foram delimitados alguns núcleos que conservam um conjunto de características identitárias, evidenciando-se como conjuntos de interesse patrimonial, tendo sido incluídos no inventário do património arquitetónico, arqueológico e natural, a saber:

- 1- Conjunto de Habitações na aldeia da Quebrada do Meio
- 2- Troço da Calçada Romana e Ponte em Quebrada do Meio

---

<sup>22</sup> <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/pt/conteudos/concelho/Patrim%C3%B3nio/Igrejas/91d66978-b252-4d6b-b12a-a22141738710.htm>

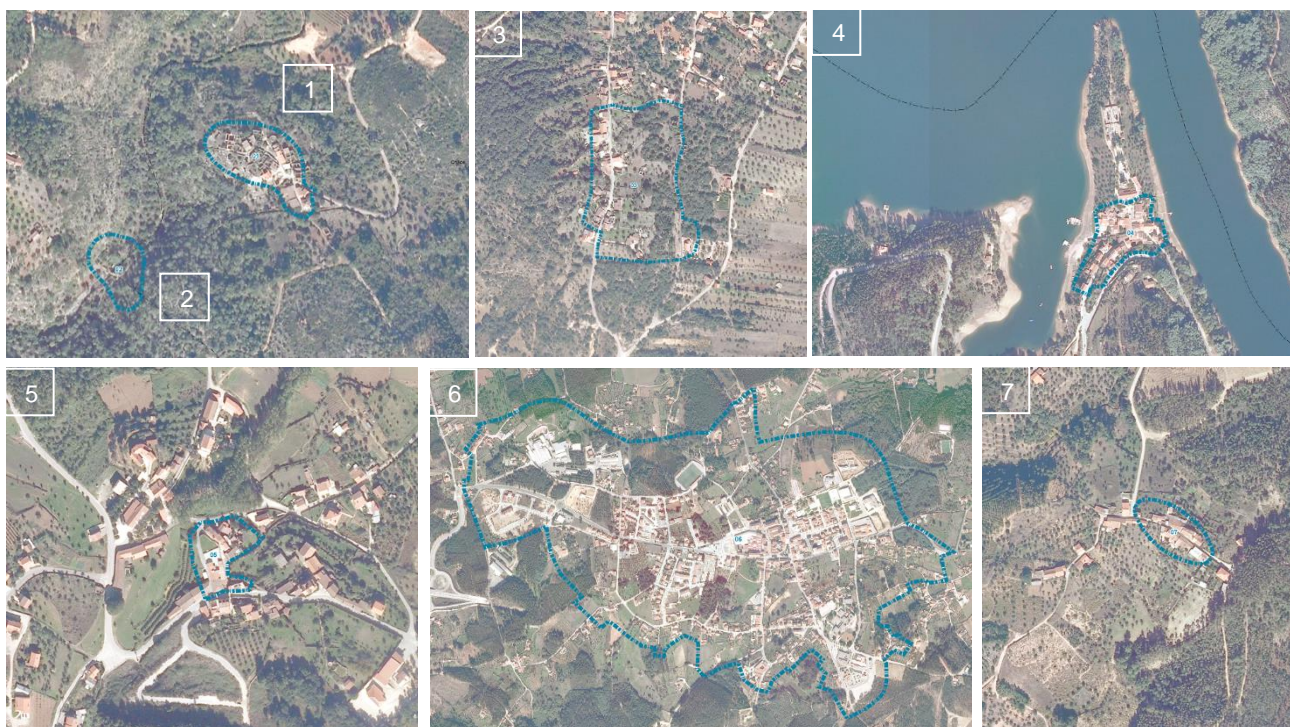
<sup>23</sup> <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/pt/conteudos/concelho/Patrim%C3%B3nio/Igrejas/b981dd87-f8ba-401a-8baa-103a090f2030.htm>

<sup>24</sup> <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/pt/conteudos/concelho/Patrim%C3%B3nio/Igrejas/c24ece61-b12f-461d-8853-fa2535dfe9ae.htm>

<sup>25</sup> <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/pt/conteudos/concelho/Patrim%C3%B3nio/Igrejas/5a42835f-888b-4edf-944b-61989aaad15d.htm>

<sup>26</sup> <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/pt/conteudos/concelho/Patrim%C3%B3nio/Igrejas/3cfbba29-df4d-4c80-b18a-71fabe786598.htm>

- 3- Conjunto de Habitações em pedra na aldeia de Avecasta
- 4- Conjunto Rural em Dornes
- 5- Conjunto Rural em Paio Mendes
- 6- Núcleo Urbano da Vila de Ferreira do Zêzere
- 7- Conjunto Rural em Couço Fundeiro



**Figura 26.** Localização dos núcleos inventariados com interesse patrimonial, sob cartografia topográfica de imagem – ortofotomapas de 2010 (IGP)

Na persecução dos objetivos da revisão do PDM, no que se refere à valorização do património cultural e à criação de oportunidades de desenvolvimento turístico, propõem-se a requalificação e valorização turística e lúdica de algumas povoações, nomeadamente dos aglomerados rurais de Dornes e de Avecasta, pelo seu elevado valor enquanto património cultural identitário. Pretende-se concretizar propostas, estabelecendo regras de intervenção e o desenho de alguns espaços, no sentido de acautelar a salvaguarda do seu valor patrimonial arquitetónico e morfológico.

Não obstante a importância de promover estas ações para outros conjuntos de valor patrimonial existentes no concelho, é desejável que a intervenção nestes dois aglomerados possa constituir como um exemplo de intervenção de preservação e valorização dos valores patrimoniais.

Neste sentido, indicam-se, seguidamente, os objetivos e ações relativas às intervenções de salvaguarda em Dornes e em Avecasta.

## **Intervenção de Salvaguarda de Dornes**

---

### **Objetivos**

- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica, valorizando os valores existentes, melhorando as condições de vida das populações residentes e criando condições para atrair novas populações;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Qualificar a imagem da aldeia de Dornes, reforçando a sua atratividade enquanto conjunto rural, promovendo novas dinâmicas, vivências e a recuperação do património e do espaço público;
- Preservar a morfologia urbana e a qualidade ambiental;
- Melhorar a qualidade funcional e patrimonial dos espaços públicos;
- Promover e reforçar a capacidade de atração das funções residencial, comercial e de lazer;
- Desenvolver novas soluções de acessibilidade para todos;
- Fomentar a reabilitação da estrutura edificada na sua globalidade, de uma forma coerente e homogénea, valorizando os elementos arquitetónicos que caracterizam o conjunto e corrigindo os elementos dissonantes;
- Conservar as características edificadas e morfológicas originais, devendo promover-se a dinamização, proteção, conservação, reabilitação e regeneração urbanas dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.

### **Descrição da Ação**

- Elaborar o Plano de Pormenor com vista à valorização de uma área que deve ser objeto de salvaguarda pela sua importância enquanto aldeia rural que preserva a sua identidade com valor patrimonial de conjunto;
- Intervir no espaço público no sentido da sua valorização e dotação de melhores condições de acessibilidade e usufruto;
- Executar a manutenção adequada dos espaços públicos em articulação com a vertente paisagística;
- Executar estruturas devidamente planeadas e enquadradas, de ligação, contemplação e usufruto da proximidade com o rio;

- Executar a manutenção e valorização do largo envolvente da Igreja e Torre de Dornes, elementos classificados de Interesse Público.

### **Intervenção de Salvaguarda de Avecasta**

---

#### **Objetivos**

- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica, valorizando os valores existentes, melhorando as condições de vida das populações residentes e criando condições para atrair novas populações;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Qualificar a imagem da aldeia de Avecasta, reforçando a sua atratividade enquanto conjunto rural, promovendo novas dinâmicas, vivências e a recuperação do património e do espaço público;
- Preservar a morfologia urbana e a qualidade ambiental;
- Melhorar a qualidade funcional e patrimonial dos espaços públicos;
- Promover e reforçar a capacidade de atração das funções residencial, comercial e de lazer;
- Desenvolver novas soluções de acessibilidade para todos;
- Fomentar a reabilitação da estrutura edificada na sua globalidade, de uma forma coerente e homogénea, valorizando os elementos arquitetónicos que caracterizam o conjunto e corrigindo os elementos dissonantes;
- Conservar as características edificadas e morfológicas originais, devendo promover-se a dinamização, proteção, conservação, reabilitação e regeneração urbanas dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos;
- Valorizar o enquadramento e a vivência do património classificado existente nas proximidades, nomeadamente património arqueológico.

#### **Descrição da Ação**

- Elaborar o Plano de Pormenor com vista à valorização de uma área que deve ser objeto de salvaguarda pela sua importância enquanto conjunto rural que preserva a sua identidade com valor patrimonial de conjunto;
- Intervir no espaço público no sentido da sua valorização e dotação de melhores condições de acessibilidade e usufruto;

- Executar a manutenção adequada dos espaços públicos em articulação com a vertente paisagística e com a envolvente natural.

## 6.2. PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

### → PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

O Património Arqueológico Classificado do concelho de Ferreira do Zêzere encontra-se identificado na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, Património Cultural e Infraestruturas, e integra o seguinte imóvel:

#### **Interesse Público**

**SIP 01** - Gruta de Avecasta

### → PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

O património arqueológico é encarado, atualmente, como um recurso territorial, de relevante importância para a memória e identidade das comunidades, conjugando a atuação e gestão sobre o território, em que importa articular os valores patrimoniais e científicos, com outros agentes de transformação do território.

O património arqueológico é um elemento essencial para o conhecimento da história e da cultura dos povos, sendo possível através dele, compreender a evolução do concelho de Ferreira do Zêzere desde as suas primeiras ocupações e, compreender a sua relação com o ambiente e com as condições naturais do território que condicionaram, naturalmente essas fixações humanas. Pela sua natureza, são zonas suscetíveis a serem destruídas por ações de revolvimento dos solos, pelo que é importante incluir no âmbito do planeamento, mecanismos de preservação, com o objetivo da sua identificação e salvaguarda.

A identificação e localização dos sítios arqueológicos, na cartografia concelhia, permite, também a criação de estruturas de valorização patrimonial capazes de suportar a sua exploração turística, contribuindo para a projeção da imagem cultural do concelho.

Dos 134 Sítios Arqueológicos inventariados na Carta Arqueológica do concelho de Ferreira do Zêzere, 100 encontram-se descritos na base de dados do endovélico do Portal do Arqueólogo da Direção Geral do Património Cultural.

Ressaltam, do vasto inventário, sepulturas, localizadas perto da serra de S. Paulo, as sepulturas da Ruínas da Torre do Langalhão, castros e inscrições lapidares, as quais podem ser vistas junto a Dornes e a Ferreira do Zêzere.

O património arqueológico de Ferreira do Zêzere compreende inúmeros achados arqueológicos, revelando as diferentes formas de apropriação do território ao longo dos tempos. Deste extenso conjunto de exemplares arqueológicos que dão indícios de uma ocupação do território desde os

primórdios da humanidade, destacam-se os classificados que, no concelho apenas dizem respeito à Gruta de Avecasta.

O Património Arqueológico Inventariado do concelho de Ferreira do Zêzere encontra-se identificado nos ANEXOS F, G, H e I deste relatório e na Planta de Ordenamento – Património Inventariado, e integra os imóveis exibidos na figura seguinte.

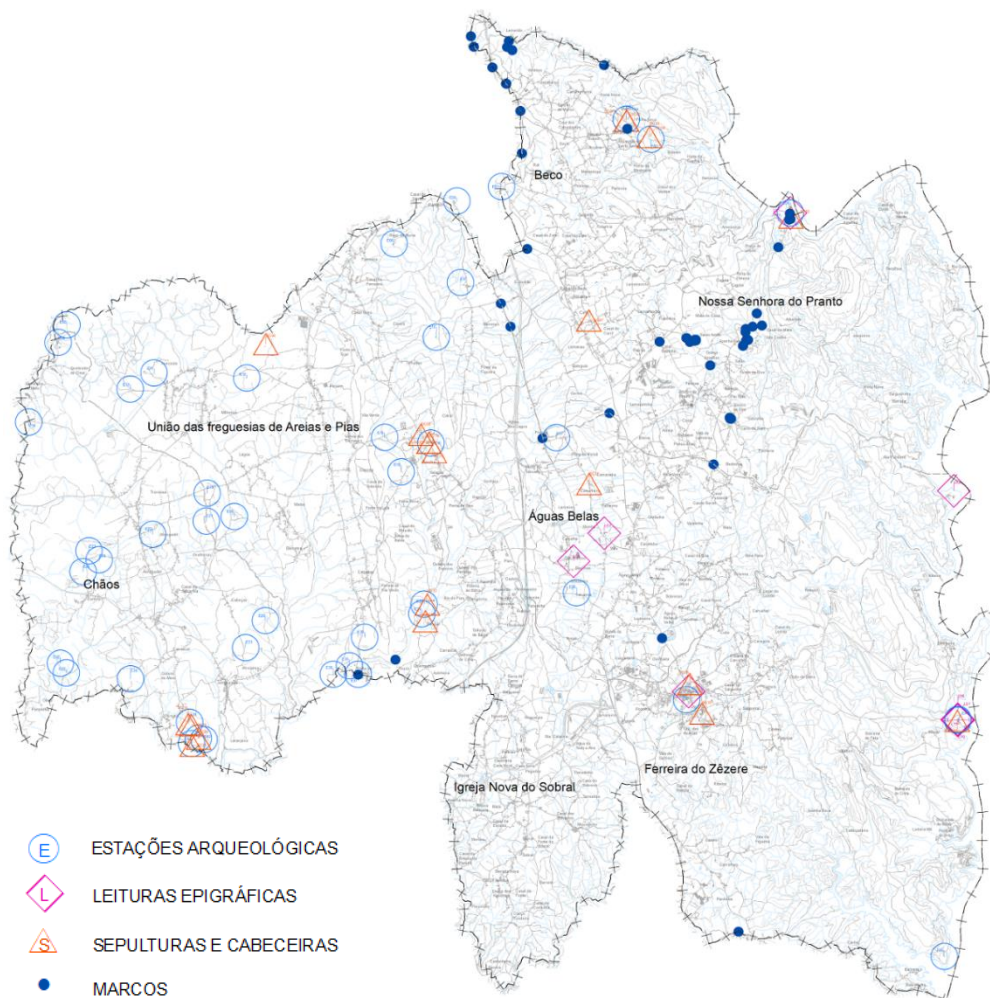


Figura 27. Património arqueológico inventariado



## 6.3. PATRIMÓNIO NATURAL

Define-se por património natural todo o conjunto que apresenta características físicas, biológicas e geológicas extraordinárias, com *habitats* de espécies animais ou vegetais relevantes e, áreas de grande valor do ponto de vista científico e estético, ou do ponto de vista da conservação.

O território de Ferreira do Zêzere é marcado pela presença da Bacia Hidrográfica do Rio Tejo, na sua totalidade, sendo a presença do elemento água muito forte. A sub-bacia do Zêzere é a segunda maior na área da bacia do Tejo (5 076 km<sup>2</sup>, cerca de 20% do total), abrangendo os concelhos de Ferreira do Zêzere, Abrantes, Sardoal, Tomar e Torres Novas.

O Rio Zêzere é o principal afluente da **Albufeira de Castelo de Bode, classificada como protegida**.

Parte do concelho de Ferreira do Zêzere é, como já foi referido em matéria do enquadramento legal dos planos de hierarquia superior, abrangido pela Rede Natura 2000 que salvaguarda as áreas sensíveis para a conservação da natureza e, a qual visa contribuir para assegurar a biodiversidade através da conservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens no território europeu dos Estados-Membros em que o Tratado é aplicável.

Neste âmbito, em Ferreira do Zêzere é parcialmente abrangido pela Rede Natura 2000, nomeadamente pela ZEC de Sicó/Alvaiázere, que ocupa 4 269,2 ha do concelho, onde as intervenções devem ser compatíveis com a conservação dos *habitats*.

Em síntese, no que respeita ao **património natural classificado**, identificam-se os seguintes elementos patrimoniais no concelho de Ferreira do Zêzere:

### Interesse Público

- > *Fraxinus angustifolia* Vahl – Freixo - Árvore de Interesse Público, classificada pelo D.G. n.º 127 II série de 02/06/1944.

### Protegida

- > Albufeira de Castelo de Bode - Albufeira de Águas Públicas Protegida, classificada pelo Decreto-regulamentar n.º 2/88, de 20 de janeiro.

### Rede Natura

- > Zona Especial de Conservação de Sicó/Alvaiázere, território assim classificado no âmbito do Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup> Classifica como zonas especiais de conservação os sítios de importância comunitária do território nacional.

Por sua vez, como **património natural inventariado** no concelho de Ferreira do Zêzere é possível destacar-se:

- a Paisagem de Dornes – cuja península da antiga Vila Medieval oferece, na margem direita do rio, lugares de grande valor paisagístico onde se descobrem quedas de água e praias fluviais em recantos escondidos; e,
- a Praia Fluvial de Castanheira – que representa um dos principais focos do turismo náutico em Ferreira do Zêzere, articulando devidamente a ligação entre aquilo que é, a função recreativa e o valor da paisagem.

## 7. RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

### 7.1. RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

A Reserva Agrícola Nacional (RAN) foi estabelecida pelo Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de junho, com as alterações do Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de dezembro, visando, tal como refere o preâmbulo “(...) a adoção de um regime jurídico que defenda de uma forma eficaz as áreas que, por serem constituídas por solos de maiores potencialidades agrícolas, ou por terem sido objeto de importantes investimentos destinados a aumentar a capacidade produtiva dos mesmos, se mostrem mais vocacionados para uma agricultura moderna e racional (...)”

Passadas duas décadas foi aprovado o novo diploma da RAN através do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro, que define, no seu artigo n.º 2 que a RAN corresponde “ao conjunto das áreas que em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a atividade agrícola, sendo uma restrição de utilidade pública à qual se aplica um regime territorial especial, que estabelece um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, identificando quais as permitidas, tendo em conta os objetivos do regime nos vários tipos de terras e solos”.

Ao preâmbulo do referido diploma acrescentou-se às conceções clássicas do solo e de terra uma “(...) nova visão mais dinâmica e abrangente, apontando para uma multiplicidade de funções sociais e de preservação para além das funções tradicionais que lhe são inerentes – produção de bens alimentares, fibras e madeiras”.

Este novo paradigma está associado com o “acréscimo da sensibilidade ambiental por parte da sociedade e em especial no setor agrícola e florestal (...)”, bem como por considerar a atividade florestal “(...) como parte integrante do setor agrícola”.

O crescente reconhecimento da importância estratégica dos solos determinou que os mesmos fossem tendencialmente vistos como um recurso escasso e indispensável à sustentabilidade dos ecossistemas, estabelecendo a adoção de medidas de defesa e de conservação adequadas à sua salvaguarda, assumindo a RAN um papel fundamental na preservação do solo e na sua afetação à agricultura.

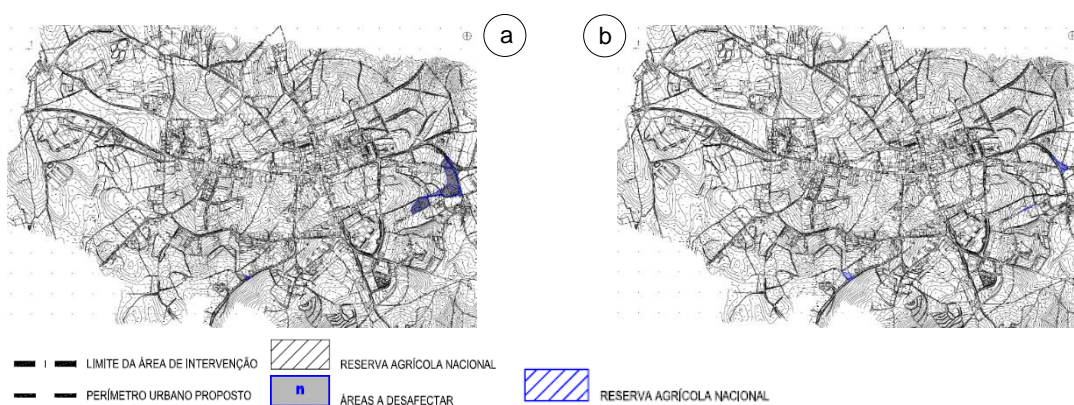
Esta restrição de utilidade pública surge, no que diz respeito à ocupação do território, como uma intervenção de carácter sectorial, visando, a salvaguarda de valores ecológicos considerados relevantes, como estabelecido pelo artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 199/2015 cuja redação refere que “a RAN é uma das componentes da Rede Fundamental de Conservação da Natureza,

favorecendo a conectividade entre as áreas nucleares de conservação da natureza e da biodiversidade integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas.”

A RAN de Ferreira do Zêzere foi publicada pela Portaria n.º 746/94, de 13 de agosto, no DR n.º 187, Serie IB. Com o início do processo de revisão do PDM, a carta da RAN foi vetorizada com vista à elaboração de um planeamento e ordenamento do território mais rigoroso, com menores constrangimentos, quer ao nível de leitura, quer ao nível do cruzamento de informação. Este procedimento foi verificado e validado pela Comissão Regional da Reserva Agrícola Nacional do Ribatejo e Oeste, conforme ofício n.º 8034/05/RA6/DRARO, de 26 de agosto de 2005.

Com o desenvolvimento da proposta do Plano de Urbanização (PU) da Vila de Ferreira do Zêzere no ano de 2008, o processo da RAN foi alvo de revisão pelo que, houve a necessidade de redelimitar e, conseqüentemente, pedir a desafetação de determinadas áreas que, segundo considerou a DRAP no seguimento da sua aprovação, se tratavam de “pequenas áreas já edificadas e ou comprometidas em termos de utilização agrícola por construções e vias existentes na sua envolvente e de cuja exclusão não resultam prejuízos significativos para os interesses da Reserva Agrícola.”<sup>28</sup>

Contudo, a elaboração do PU da vila de Ferreira do Zêzere, que se encontra atualmente publicado e em vigor, foi efetuado em 2013, sendo a DRAP LVT convocada e tendo-se pronunciado, através do ofício OF/31/2013/DAOT/DRAPLVT, de 15 de março de 2013, sobre o procedimento em curso, referindo que *“no que concerne à delimitação da RAN (...), considera-se estabilizada e validada, na sequência da apreciação favorável ao pedido de desafetação da RAN”. (...) esta Direção Regional não se opõe à delimitação do Plano de Urbanização, nem à exclusão das áreas de RAN representadas no interior do perímetro do PU apresentado.*”



**Figura 28.** Representação das áreas a desafetar da área do PU da vila de Ferreira do Zêzere (a) e da delimitação da RAN resultante das desafetações (b)

<sup>28</sup> No âmbito da Comissão Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo, realizada a 4 de novembro de 2008 e, posteriormente estabilizada e validada a 17 de janeiro de 2013.

Atualmente, a RAN aprovada em 2005 totaliza 2 131,19 ha, após aferição dos 18,53 ha que se inserem no interior do PU da Vila de Ferreira do Zêzere, representando cerca de 11% da área total do município de Ferreira do Zêzere.

A figura seguinte ilustra a sua distribuição no município, podendo-se observar que se concentra essencialmente na zona central e oeste do concelho.

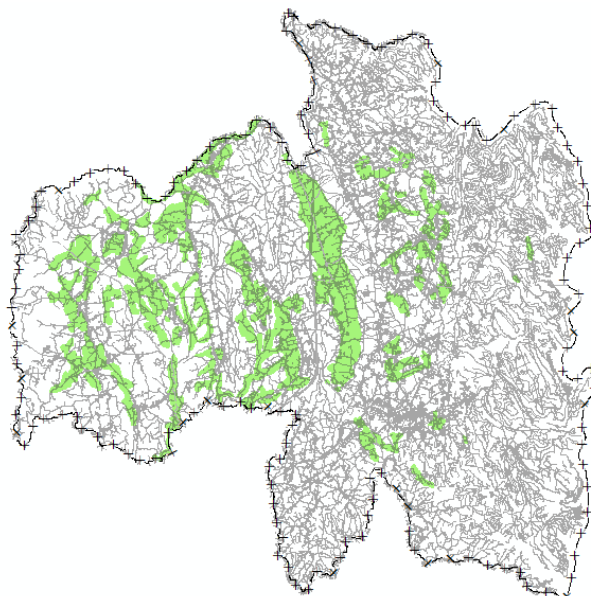


Figura 29. Reserva Agrícola Nacional no concelho de Ferreira do Zêzere

Contudo, a RAN incide sobre áreas que se consideram comprometidas, ou seja, superfícies legalmente construídas, licenciadas ou autorizadas e/ou as áreas destinadas à satisfação de carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas.

Houve, assim, a necessidade de compatibilizar as áreas que constituem esta restrição com a proposta de ordenamento, procurando servir, tanto os objetivos da RAN, como os objetivos da constituição e formação de uma estrutura urbana que sirva os interesses do desenvolvimento integrado do concelho.

Reforça-se que a proposta de ordenamento do território desenvolvida para o concelho de Ferreira do Zêzere, procurou a articulação das componentes ecológicas e naturais com a dinâmica e políticas territoriais expetáveis para o município.

Assim, as incompatibilidades foram analisadas e ponderadas e, *à posteriori*, foi efetuado o seu pedido de exclusão, com vista à definição de um espaço de promoção e consolidação do tecido urbano, o qual foi planeado atendendo à preocupação de constituição e de preservação de um contínuo natural.

Face ao exposto, todas as áreas a excluir da RAN foram identificadas, tipificadas e justificadas, assentando a sua exclusão essencialmente nos seguintes fundamentos:

- englobar preexistências construtivas;
- garantir a conformação do perímetro para a edificação da frente urbana apoiada em arruamentos devidamente infraestruturados;
- colmatar o aglomerado, incluindo áreas intersticiais não ocupadas;
- dar sequência à estratégia de desenvolvimento urbano;
- acertos cartográficos.

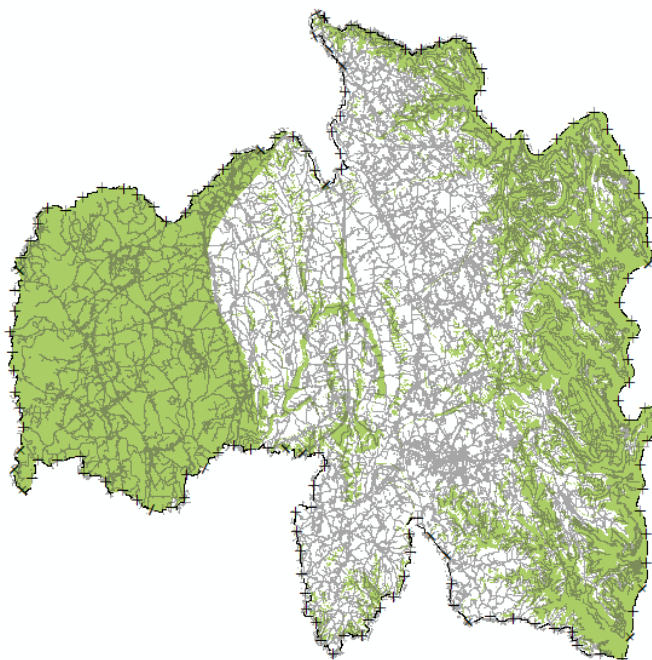
## 7.2. RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

O regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN) é estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de setembro, na sua atual redação, segundo o qual a REN “é uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial”.

Esta restrição de utilidade pública constitui uma estrutura de enquadramento que através do condicionamento à utilização de áreas com características ecológicas específicas, garante a proteção de ecossistemas e a permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades humanas.

Pese embora o início da revisão do PDM ser anterior à publicação do atual regime jurídico da REN, verificou-se a ocorrência de um período de tramitação até à sua publicação, com o objetivo de adequar a delimitação da REN em vigor em função das orientações estratégicas de âmbito nacional e regional, entretendo definidas, pela Comissão Nacional da REN e pelas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, em colaboração com as administrações das regiões hidrográficas.

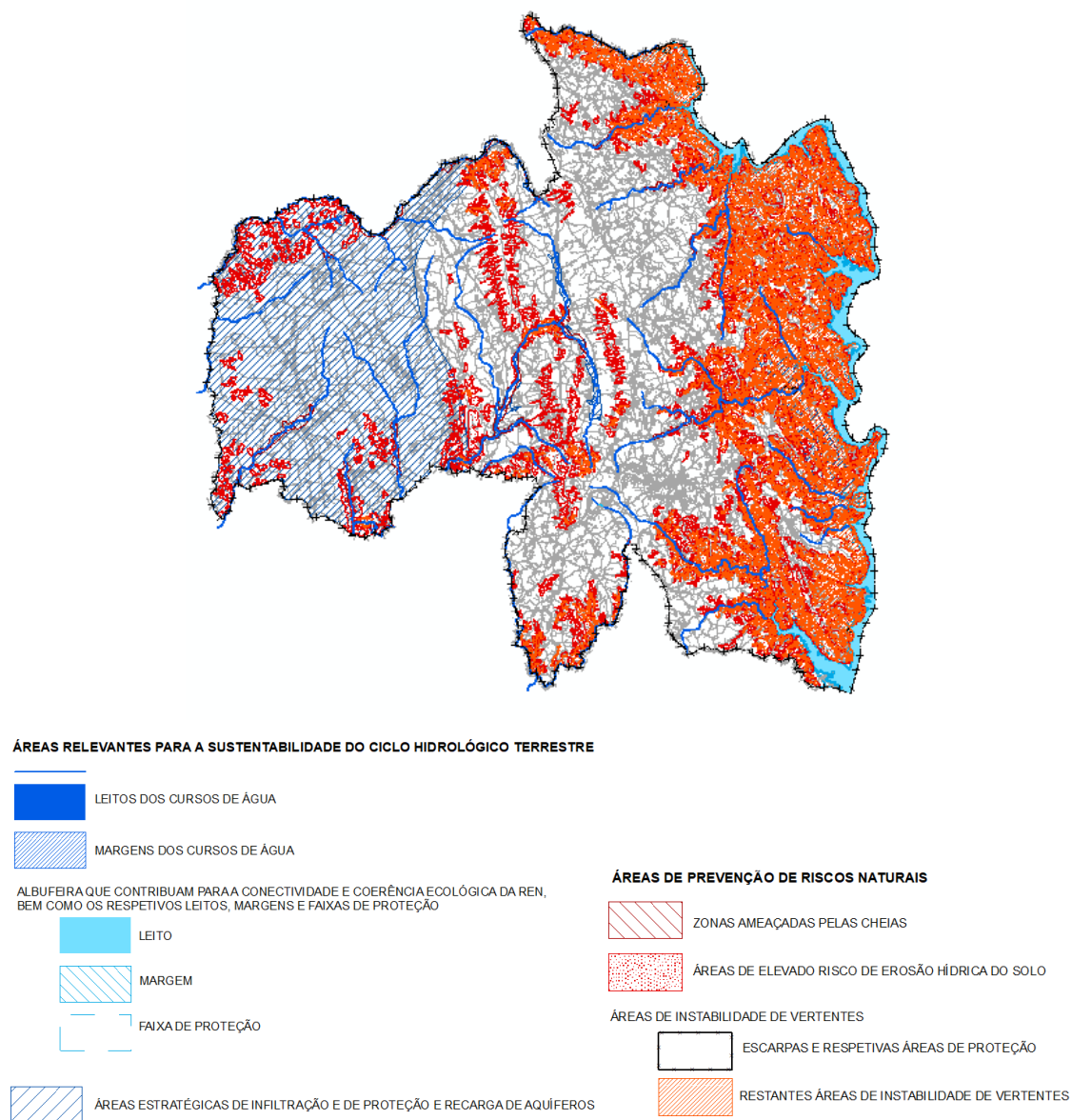
Uma vez que este procedimento não teve aplicabilidade, em tempo útil, no concelho de Ferreira do Zêzere, foi necessário proceder-se à elaboração de uma nova proposta de delimitação da REN, à luz das normas e orientações metodológicas estabelecidas pela legislação em vigor.



**Figura 30.** Reserva Ecológica Nacional no concelho de Ferreira do Zêzere

Face ao exposto, a REN foi delimitada e apresenta uma forte expressão territorial, ocupando uma superfície total de 10 167,29 hectares, que abrange mais de metade do município, como se pode verificar na figura anterior.

Assim, e de acordo com o artigo 4.º do Decreto-Lei nº 166/2008, de 22 de agosto, na sua atual redação, foram definidos os sistemas biofísicos ilustrados na figura seguinte.



**Figura 31.** Reserva Ecológica Nacional de Ferreira do Zêzere por tipologias

Contudo, do cruzamento entre as áreas sociais da proposta de ordenamento e as áreas integradas em REN, surgiram situações de incompatibilidade, onde se verificou a existência de espaços que pertencendo à REN, não possibilitavam a formação e a afirmação do sistema urbano proposto, nomeadamente no que respeita à definição e delimitação dos perímetros urbanos.



Refira-se que a proposta de ordenamento do território do concelho de Ferreira do Zêzere procura desenvolver, tanto quanto possível, um entendimento dos valores em presença, num processo de contextualização e conceção da componente ecológica e natural na definição da estratégia territorial esboçada.

Houve, assim, a necessidade de compatibilização entre as áreas que constituem esta restrição com a proposta de ordenamento, procurando-se articular os objetivos da REN com a estratégia definida para o desenvolvimento e sustentabilidade da estrutura urbana.

Esta metodologia passou, sobretudo, pela ponderação e conseqüente proposta de exclusão das áreas legalmente construídas ou de construção já autorizada, bem como as destinadas à satisfação das carências existentes em termos de habitação, equipamentos, infraestruturas e espaços industriais, e ainda de áreas que se julgam essenciais para a formação da estrutura urbana, assentando essencialmente nos seguintes fundamentos:

- englobar preexistências construtivas;
- garantir a conformação do perímetro para a edificação da frente urbana apoiada em arruamentos devidamente infraestruturados;
- colmatar o aglomerado, incluindo áreas intersticiais não ocupadas;
- dar seqüência à estratégia de desenvolvimento urbano;
- acertos cartográficos.

## 8. RISCOS E SALVAGUARDAS

### 8.1. RISCOS

*A elaboração da cartografia municipal de risco é uma referência fundamental para o trabalho técnico de revisão dos PDM, devendo orientar as opções de ordenamento dos municípios, no sentido de evitar a ocupação de áreas territoriais de maior suscetibilidade aos perigos localmente relevantes. Deve também orientar as decisões de gestão territorial no sentido de melhorar as condições de desempenho dos principais equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas territoriais e urbanas em caso de acidente natural ou tecnológico.<sup>29</sup>*

As cartas de localização de riscos, que resultam da sobreposição das cartas de elementos expostos e de suscetibilidade, procedem à identificação das áreas de risco sem efetuar uma avaliação quantitativa do mesmo tratando-se de um elemento importante para o planeamento de emergência e o ordenamento do território na medida em que serve de base para a formulação das opções a consubstanciar nos PDM e nos Planos Municipais de Emergência de Proteção Civil (PMEPC).<sup>30</sup>

Para a elaboração da Planta Ordenamento – Riscos e Salvaguardas do município de Ferreira do Zêzere foi tido em conta o relatório da área setorial de Riscos e Proteção Civil do PROT-OVT bem como, o Guia Metodológico para a produção de cartografia municipal de risco e sistemas de informação geográfica de base municipal da autoria da Autoridade Nacional de Proteção Civil, no qual ademais se baseiam os PMEPC.

O relatório setorial do PROT-OVT, datado de 2008, identifica, para a globalidade da região do Oeste e Vale do Tejo, os perigos naturais, tecnológicos e ambientais na sua área de incidência, o que resulta numa leitura generalizada das preocupações que ocorrem no território, referindo que:

**Perigos naturais**, *correspondem a ocorrências associadas ao funcionamento dos sistemas naturais (e.g. sismos, movimentos de massa, erosão do litoral, cheias e inundações);*

**Perigos tecnológicos**, *que potenciam acidentes, frequentemente súbitos e não planeados, decorrentes da atividade humana (e.g. potencial de acidentes industriais, potencial de acidentes no transporte de substâncias perigosas);*

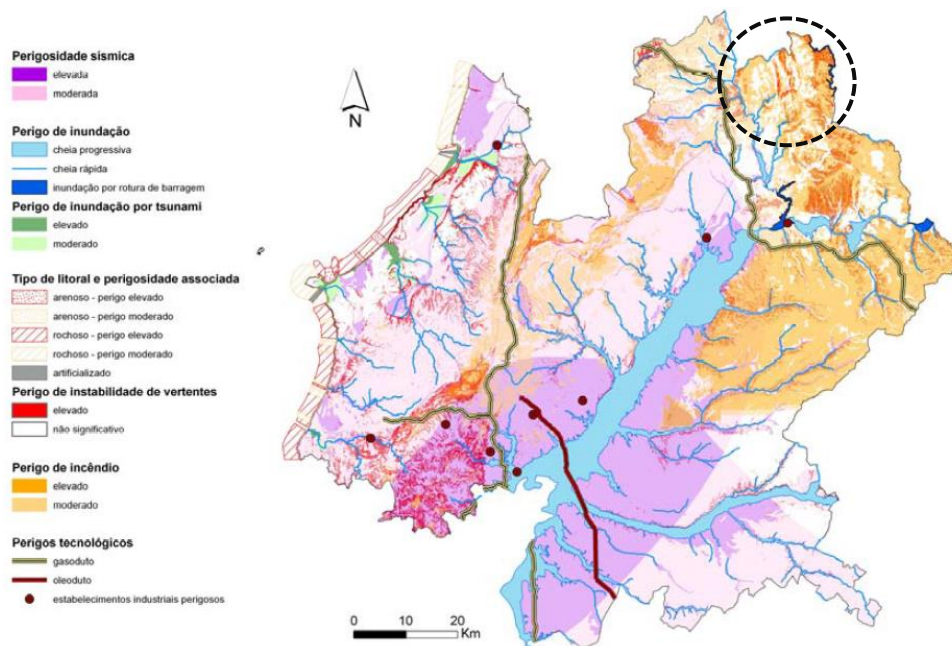
---

<sup>29</sup> Guia Metodológico para a Produção de Cartografia Municipal de Risco e para a Criação de Sistemas de Informação Geográfica (SIG) de Base Municipal, 2009.

<sup>30</sup> Idem, adaptado.

**Perigos ambientais**, que combinam os resultados de acções continuadas da atividade humana com o funcionamento dos sistemas naturais (e.g., incêndios florestais, contaminação de cursos de água e aquíferos, e degradação dos solos e desertificação).

Em síntese, destaca que o perigo sísmico é um dos mais relevantes na região, não só pela grande extensão afetada (72% do território nas classes de perigo moderado e elevado) mas também pela intensidade que pode atingir; que na faixa litoral, existe a possibilidade de ocorrência de inundações costeiras devido a tsunamis, que são particularmente perigosos nos litorais baixos e arenosos e nas reentrâncias da linha de costa; o perigo de inundação que, devido às cheias (progressivas) do Tejo e principais afluentes afeta 745 km<sup>2</sup> na região OVT (maior extensão de área inundável do país); os movimentos de massa que têm elevada probabilidade de ocorrência em 7% da área da região, registando-se como situações mais problemáticas, os concelhos de Alenquer, Arruda dos Vinhos e Sobral de Monte Agraço, por terem mais de 20% do seu território suscetível a este tipo de perigo; a erosão do litoral que afeta essencialmente os litorais rochosos através do colapso das vertentes costeiras; os incêndios florestais que afetam de forma significativa a região pois, 1/3 do seu território apresenta um perigo de incêndio elevado a muito elevado; e por fim, o atravessamento da região por dois gasodutos e por um oleoduto existindo vários estabelecimentos industriais perigosos, onde se destaca Azambuja como o concelho mais problemático pela concentração de atividades perigosas.



**Figura 32.** Carta de perigos da região Oeste e Vale do Tejo.

Fonte: PROT OVT – Área Sectorial Riscos e Proteção Civil

Para efeitos de sistematização dos perigos/riscos a considerar, o Guia Metodológico estabelece, com um primeiro nível de abordagem, os diferentes perigos pelos três grupos de riscos identificados, considerando que:

**Riscos Naturais**, os que resultam do funcionamento dos sistemas naturais (e.g., sismos, movimentos de massa em vertentes, erosão do litoral, cheias e inundações);

**Riscos Tecnológicos**, os que resultam de acidentes, frequentemente súbitos e não planeados, decorrentes da actividade humana (e.g., cheias e inundações por ruptura de barragens, acidentes no transporte de mercadorias perigosas, emergências radiológicas);

**Riscos Mistos**, os que resultam da combinação de acções continuadas da actividade humana com o funcionamento dos sistemas naturais (e.g., incêndios florestais, contaminação de cursos de água e aquíferos, degradação e contaminação dos solos).

Os quadros seguintes cuja informação se transcreve do Guia Metodológico, apresentam, para cada perigo/risco, a relevância da sua consideração em sede de revisão de PDM ou de elaboração do PMEPC, nem como a referência à legislação aplicável quando existente.

**Quadro 10.** Riscos Naturais

CATEGORIA	DESIGNAÇÃO	APLICAÇÃO		LEGISLAÇÃO APLICÁVEL
		PDM	PMEPC	
Condições meteorológicas adversas	Nevoeiros	X	X	
	Nevões	X	X	
	Ondas de calor	X	X	
	Ondas de frio	X	X	
	Secas	X	X	Lei n.º 58/2005 – Lei da água, Artigo 41.º
Hidrologia	Cheias e Inundações urbanas	X	X	Lei n.º 54/2005 – Estabelece a titularidade dos recursos hídricos / art. 22º e seguintes. Lei n.º 58/2005 – Lei da Água. DL n.º 166/2008 – RJREN / Anexo I Secção III Portaria n.º 1356/2008 – Revisão do RJREN. Directiva 2007/60/CE do Parlamento Europeu e do Conselho de 23 de outubro de 2007 – Avaliação e gestão dos riscos de Inundações. DL n.º 364/98 – Estabelece a obrigatoriedade de elaboração da carta de zonas inundáveis nos municípios com aglomerados urbanos atingidos por cheias.
	Cheias e inundações rápidas	X	X	
	Cheias e inundações progressivas	X	X	
	Inundações e galgamentos costeiros	X	X	
	Inundação por tsunami	X	X	
Geodinâmica interna	Sismos	X	X	DL n.º 235/83 – Aprova o Regulamento de Segurança e Acções para Estruturas de Edifícios e Pontes (RSA)/Art. 28º e seguintes.
	Atividade vulcânica	X	X	

CATEGORIA	DESIGNAÇÃO	APLICAÇÃO		LEGISLAÇÃO APLICÁVEL
		PDM	PMEPC	
	Radioatividade natural	X		DL n.º 79/2006 – Aprova o Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios (RSECE). Lei n.º 58/2005 – Lei da Água. DL n.º 222/2008 – Transpõe parcialmente para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 96/29/EURATOM, do Conselho, de 13 de maio, que fixa as normas de segurança de base relativas à proteção sanitária da população e dos trabalhadores contra os perigos resultantes das radiações ionizantes
Geodinâmica externa	Movimentos de massa em vertentes (desabamentos, deslizamentos e outros)	X	X	DL n.º 166/2008 – RJREN /Anexo I secção I Portaria n.º 1356/2008 – Revisão do RJREN.
	Erosão costeira: destruição de praias e sistemas dunares	X	X	DL n.º 166/2008 – RJREN /Anexo I secção I Portaria n.º 1356/2008 – Revisão do RJREN. Lei n.º 49/2006 – Estabelece medidas de proteção da orla costeira.
	Erosão costeira: recuo e instabilidade de arribas	X	X	DL n.º 166/2008 – RJREN /Anexo I secção I Portaria n.º 1356/2008 – Revisão do RJREN.
	Colapso de cavidades subterrâneas naturais	X	X	

#### Quadro 11. Riscos Tecnológicos

CATEGORIA	DESIGNAÇÃO	APLICAÇÃO		LEGISLAÇÃO APLICÁVEL
		PDM	PMEPC	
Transportes	Acidentes rodoviários, ferroviários, fluviais e aéreos	X	X	
	Acidentes no transporte terrestre de mercadorias perigosas	X	X	DL n.º 170-A/2007, modificado pelo DL n.º 83-A/2008. DL n.º 124-A/2004, modificado pelo DL n.º 397-B/2007 – Transporte rodoviário e ferroviário de mercadorias perigosas.
	Acidente com transporte marítimo de produtos perigosos	X	X	
Vias de comunicação e infraestruturas	Colapso de túneis, pontes e outras infraestruturas	X	X	
	Acidentes em infraestruturas fixas de transporte de produtos perigosos (oleodutos e gasodutos)	X	X	DL n.º 152/94, de 26/05 – Servidões necessárias à implantação de oleodutos e gasodutos para o transporte de gás petróleo liquefeito e outros produtos refinados.
	Cheias e inundações por rutura de barragens	X	X	Lei n.º 58/2005 – Lei da Água. DL n.º 344/2007 – Regulamento de Segurança de Barragens.
	Colapso de galerias e cavidades de minas	X	X	

CATEGORIA	DESIGNAÇÃO	APLICAÇÃO		LEGISLAÇÃO APLICÁVEL
		PDM	PMEPC	
Atividade industrial e comercial	Acidentes em áreas de parques industriais	X	X	DL n.º 220/2008 - Incêndios em edifícios
	Acidentes que envolvam substâncias perigosas (Directiva Seveso II)	X	X	DL n.º 254/2007 – Controlo dos perigos associados a acidentes graves que envolvam substâncias perigosas (Directiva n.º 96/82/CE, com a redação dada pela Directiva n.º 2003/105/CE).
	Degradação e contaminação dos solos com substâncias NBQ	X	X	
	Acidentes em instalações de combustíveis, óleos e lubrificantes	X	X	
	Acidentes em estabelecimentos de fabrico e de armazenagem de produtos explosivos	X	X	DL n.º 139/2002 – Regulamento de segurança dos estabelecimentos de fabrico e de armazenagem de produtos explosivos.
	Acidentes em estabelecimentos de atividade sujeitas a licença ambiental	X	X	DL n.º 194/2000 – Transpõe para a ordem jurídica interna a Directiva n.º 96/61/CE, do Conselho, de 24 de setembro, relativa à prevenção e controlo integrados da poluição. Áreas urbanas de elevada densidade populacional
	Incêndios e colapsos em centros históricos e em edifícios com elevada concentração populacional	X	X	DL n.º 220/2008 – Incêndios em edifícios.  DL n.º 276/99 – Define as linhas de orientação da política de gestão da qualidade do ar e transpõe para a ordem, jurídica interna a Directiva n.º 96/62/CE, do Conselho, de 27 de setembro, relativa à avaliação de gestão da qualidade do ar ambiental.
	Poluição atmosféricas grave com partículas e gases			
	Emergências radiológicas	X	X	DL n.º 174/2002 – Estabelece as regras aplicáveis à intervenção em caso de emergência radiológica. DL n.º 38/2007 – Transpõe para a ordem jurídica interna a Directiva n.º 2003/122/EURATOM, do Conselho, de 22 de dezembro, relativa ao controlo de fontes radioativas seladas, incluindo as fontes de atividade elevada e de fontes órfãs, e estabelece o regime de proteção das pessoas e do ambiente contra os riscos associados à perda de controlo, extravio, acidente ou eliminação resultantes de um inadequado controlo regulamentar das fontes radioativas.

**Quadro 12.** Riscos Mistos

CATEGORIA	DESIGNAÇÃO	APLICAÇÃO		LEGISLAÇÃO APLICÁVEL
		PDM	PMEPC	
Relacionados com a atmosfera	Incêndios florestais	X	X	DL n.º 124/2006, alterado e republicado pelo DL n.º 17/2009 – Sistema de Defesa da Floresta contra incêndios. RCM n.º 65/2006 – Plano Nacional de Defesa da Floresta contra incêndios.
Relacionados com a água	Degradação e contaminação de aquíferos	X		DL n.º 235/97, DL n.º 68/99 e Pª 257/2003 – Proteção das águas contra a poluição causada por nitratos de origem agrícola – zonas vulneráveis. DL n.º 152/97 – Tratamento de águas residuais urbanas. DL n.º 118/2006 – Proteção do ambiente e em especial dos solos na utilização agrícola de lamas de depuração.
	Degradação e contaminação de águas superficiais	X		DL n.º 214/2008 – Regime do exercício da atividade pecuária. DL n.º 631/2009 – Gestão dos efluentes das atividades pecuárias e armazenamento. Transporte e valorização de outros fertilizantes orgânicos. Despacho n.º 8277/07 do MADRP e MAOT - Águas ruças. Despacho n.º 82277/07 do MAOTDR e MADRP - Estratégia Nacional para os Efluentes Agropecuários e Agroindustriais.

Note-se que ambos os documentos em análise identificam os três grupos de perigos/riscos diferenciando-se apenas, no que respeita à designação do último grupo, por Perigos ambientais e Riscos Mistos, conforme identificado no PROT-OVT e Guia Metodológico, respetivamente.

Neste âmbito, a Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas do município de Ferreira do Zêzere, no que se refere à designação dos grupos de riscos, considera as designações estabelecidas pelo Guia Metodológico, e que se apresentaram anteriormente nomeadamente, Riscos Naturais, Tecnológicos e Mistos.

Considerando que, e conforme é referido no Guia Metodológico, a carta de localização de riscos resulta da agregação da carta de suscetibilidade<sup>31</sup> e da carta de elementos expostos<sup>32</sup>, a Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas, apresenta a suscetibilidade e perigos a que o município de Ferreira do Zêzere se encontra sujeito, resultante da agregação de informação geoespacial existente e proposta, de carácter diverso que se sistematiza no seguinte quadro.

<sup>31</sup> As cartas de suscetibilidade representam a incidência espacial dos perigos e identificam e classificam as áreas com propensão para serem afetadas por um determinado perigo, em tempo indeterminado. A avaliação da suscetibilidade de uma área a determinado perigo efetua-se através dos fatores de predisposição para a ocorrência dos processos ou ações perigosas, de forma qualitativa.

<sup>32</sup> A carta de elementos expostos deve ser elaborada sobre uma carta topográfica atualizada, que tenha uma exatidão posicional compatível com os requisitos que são estabelecidos para a cartografia de referência do PDM no Decreto-Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio (5 metros em planimetria e altimetria).

**Quadro 13.** Sistematização da metodologia utilizada

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	PERIGO / RISCO	INFORMAÇÃO UTILIZADA	FONTE
<b>Riscos Naturais</b>	Hidrologia	Cheias e inundações	Zonas ameaçadas pelas cheias	Tipologia da REN
	Geodinâmica interna	Sísmico	Área identificada com risco sísmico moderado e localização das falhas geológicas	PROT-OVT, 2008   Carta geológica, escala 1:25.000, LNEG
	Geodinâmica externa	Movimento de massas e vertentes	Áreas de Instabilidade de Vertentes	Tipologia da REN
<b>Riscos Tecnológicos</b>	Infraestruturas	Inundação por rotura de barragens	Identificação da área de localização da barragem de Castelo de Bode	PROT-OVT, 2008
<b>Riscos Mistos</b>	Relacionado com a atmosfera	Risco de Incêndio	Classes de perigosidade alta e muito alta	PMDFCI 2020-2029
	Relacionado com a água	Degradação e contaminação de aquíferos	Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos	Tipologia da REN
	Relacionado com o solo	Degradação e perda de solo específico	Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo	Tipologia da REN

Importa referir que o risco de incêndio se encontra representado na Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio e Áreas Percorridas por Incêndios Rurais.

Assim, com base na sistematização do quadro anterior e para cabal compreensão desta matéria, procede-se à descrição dos elementos representados e respetiva influência e expressão no município.

### 8.1.1. Riscos Naturais

As Cheias e Inundações constituem o risco hidrológico existente no município de Ferreira do Zêzere, cuja informação provém da proposta de delimitação da REN, nomeadamente no que se refere à identificação da tipologia Zonas Ameaçadas pelas Cheias, e no âmbito da qual se desenvolveram estudos próprios e detalhados, sustentados por levantamentos de campo, em conformidade com a legislação em vigor.

Por sua vez, a geodinâmica interna diz respeito aos processos internos que produzem alterações na crosta terrestre como a atividade sísmica e vulcânica, e ainda, a fenómenos associados aos movimentos das placas litosféricas, sendo referenciados como agentes construtores do relevo.



Neste sentido, sobre o território em análise incide o Risco Sísmico, identificado pelos seguintes elementos geológicos com potencial perigo:

- A faixa localizada na parte central do município, atravessando-o de norte a sul, cuja informação consta do relatório setorial Riscos e Proteção Civil do PROT-OVT, datado de 2008;
- As falhas geológicas, que provêm da Carta Geológica do município de Ferreira do Zêzere, e que reforçam, nas áreas onde se localizam, a probabilidade de risco sísmico.

Quanto à geodinâmica externa, esta refere-se ao conjunto de processos externos que conduzem a alterações da superfície terrestre, constituindo-se como agentes modeladores do relevo ou agentes erosivos.

Assim, na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas identifica-se também o perigo de Movimento de Massas e Vertentes, cuja informação decorre da tipologia referente às Áreas de Instabilidade de Vertentes, definidas no âmbito do processo de delimitação da REN.

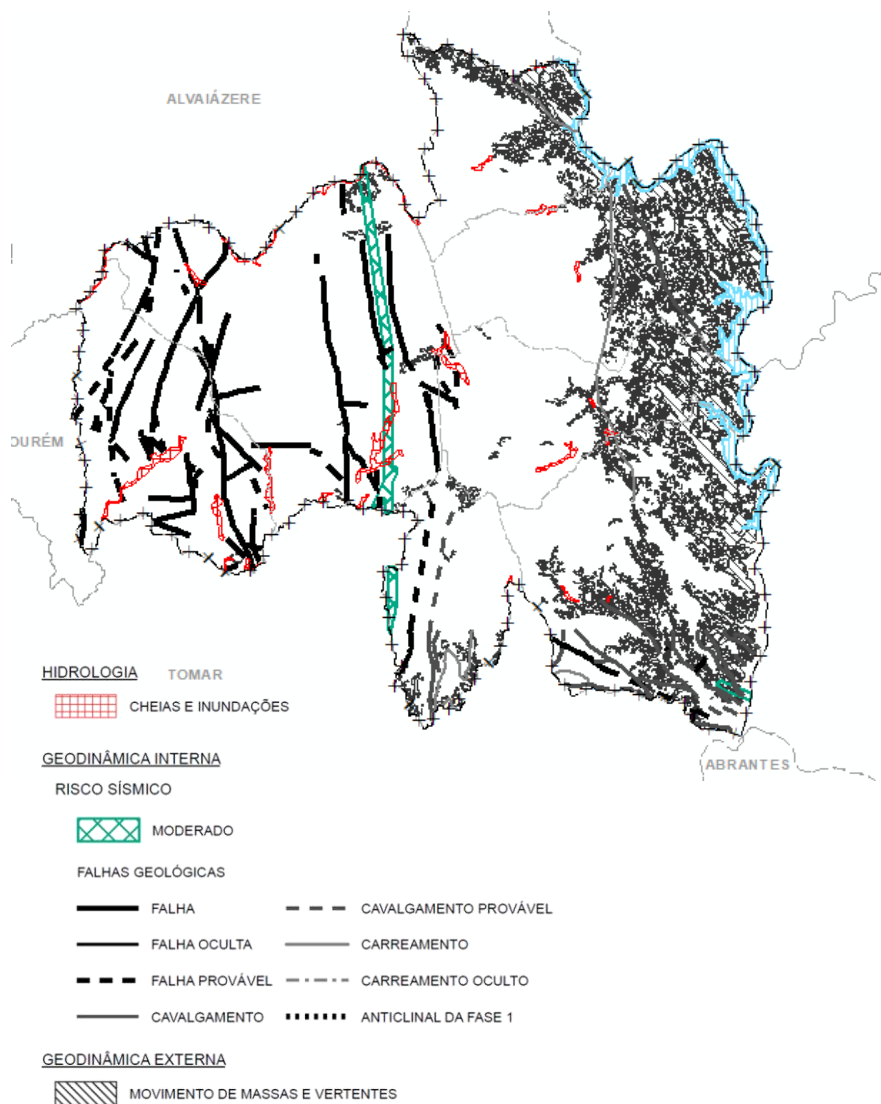


Figura 33. Riscos naturais no concelho de Ferreira do Zêzere

### 8.1.2. Riscos Tecnológicos

No município de Ferreira do Zêzere verifica-se a existência do risco de Inundação por Rotura de Barragens, cuja informação decorre do relatório setorial Riscos e Proteção Civil do PROT-OVT, datado de 2008. A sua expressão territorial manifesta-se pela localização da Barragem de Bouçã, a montante, em Pedrogão Grande, que em caso de rotura, tem repercussões em Ferreira do Zêzere.

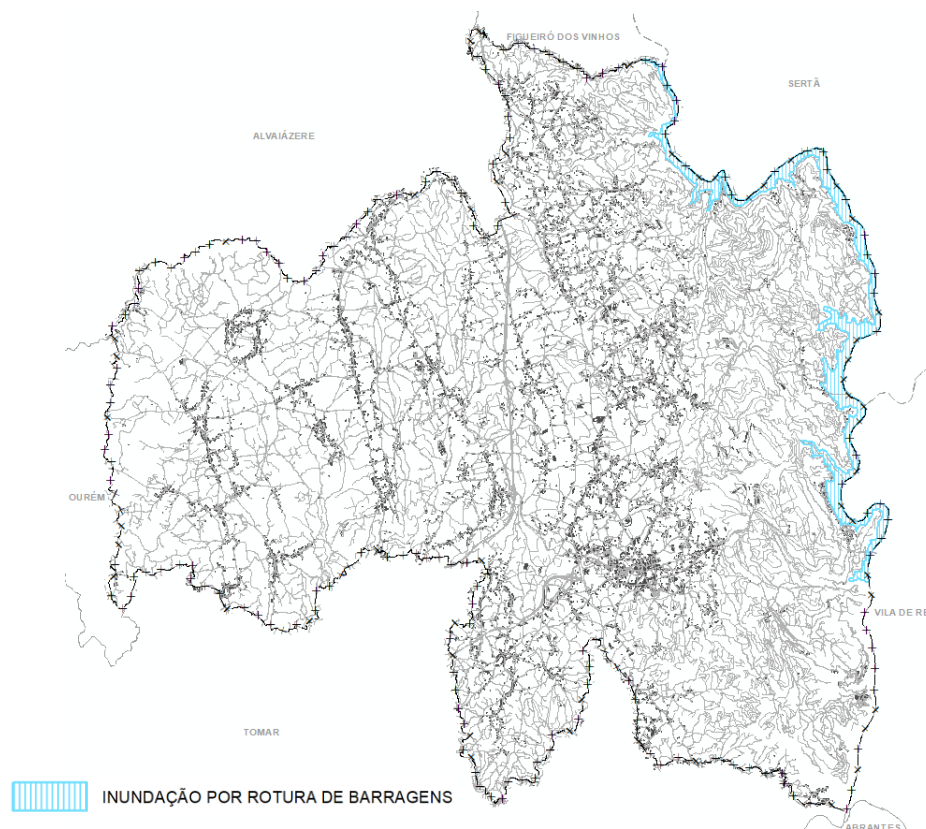
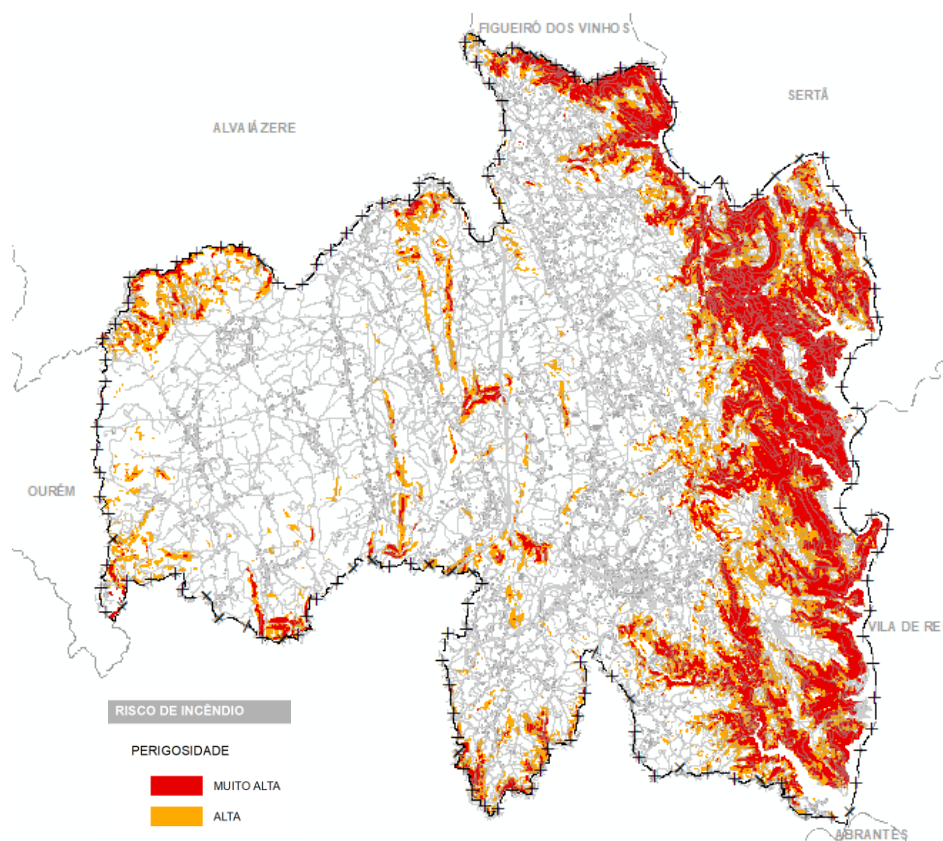


Figura 34. Riscos tecnológicos no concelho de Ferreira do Zêzere

### 8.1.3. Riscos Mistos

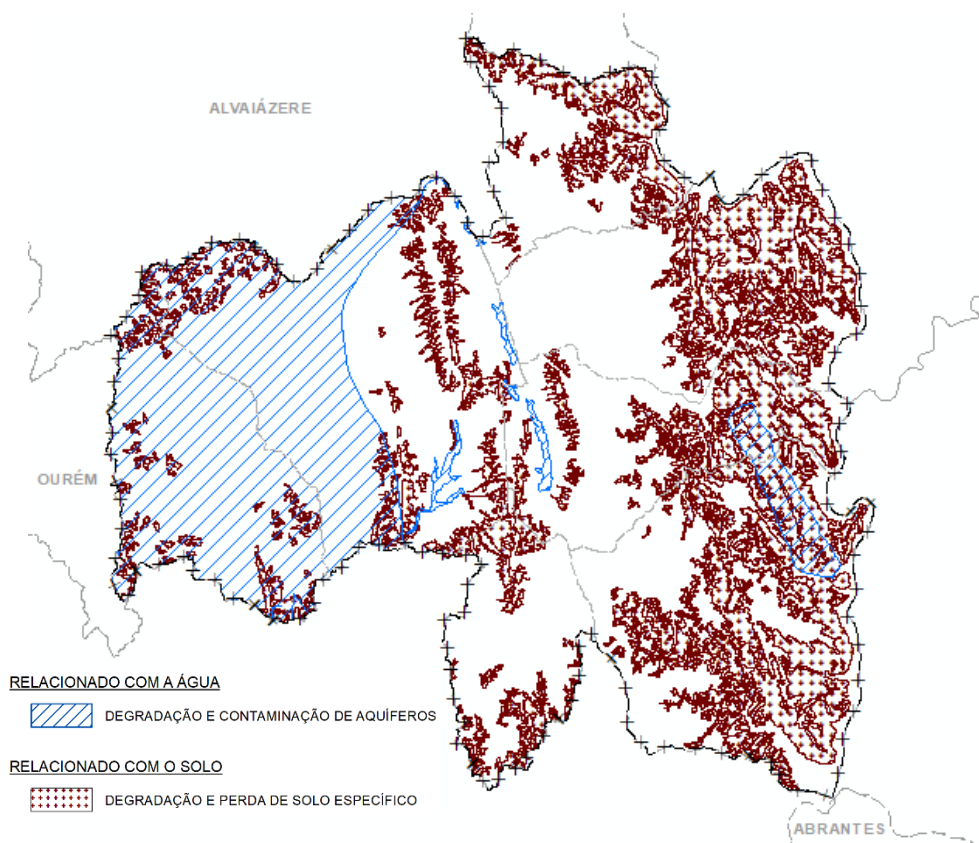
Em Ferreira do Zêzere identificam-se como riscos mistos:

- O Risco de Incêndio, cuja informação advém das classes de perigosidade alta e muito alta definidas no Plano Municipal de Defesa de Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) elaborado em março de 2020, com fim de vigência no ano de 2029, e que consta da Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio e Áreas Percorridas por Incêndios Rurais;



**Figura 35.** Risco de incêndio no concelho de Ferreira do Zêzere

- O perigo de Degradação e Contaminação de Aquíferos, que advém da identificação das Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos, tipologia da REN;
- O risco de Degradação e Perda de Solo Específico, cuja identificação decorre das Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo, tipologia da REN.



**Figura 36.** Riscos mistos relacionados com a água e o solo no concelho de Ferreira do Zêzere

## 8.2. VALORES NATURAIS

Em Ferreira do Zêzere identificam-se como valores naturais:

- As Baixas Aluvionares, delimitadas pelo PROT-OVT, devendo salvaguardar-se a função produtiva agrícola das mesmas.



**Figura 37.** Baixas aluvionares no concelho de Ferreira do Zêzere

- O Património Geológico, segundo a Carta Geologia de Portugal, Folha 27-B (Tomar), no extremo SE do concelho, a sul da Portela de Brejo, estão assinaladas as ocorrências de fósseis de Graptólitos, na Formação de Aboboreira e de Castelo indiferenciado, e de Trilobites, na Formação de Ribeira do Casalinho.



**Figura 38.** Património geológico no concelho de Ferreira do Zêzere

### 8.3. ZONAMENTO ACÚSTICO

O Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março e pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto, enquadra e dá resposta ao problema do ruído ambiental, na sequência do regime jurídico estabelecido na Lei de Bases do Ambiente na sua atual redação, e da transposição da diretiva n.º 2002/49/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de junho para o direito interno (Decreto-Lei n.º 146/2006, de 31 de julho).

De acordo com o disposto no art.º 4.º do RGR, “compete ao Estado, às Regiões Autónomas, às autarquias locais e às demais entidades públicas, no quadro das suas atribuições e das competências dos respetivos órgãos, promover as medidas de carácter administrativo e técnico adequadas à prevenção e controlo da poluição sonora, nos limites da lei e no respeito do interesse público e dos direitos dos cidadãos”.

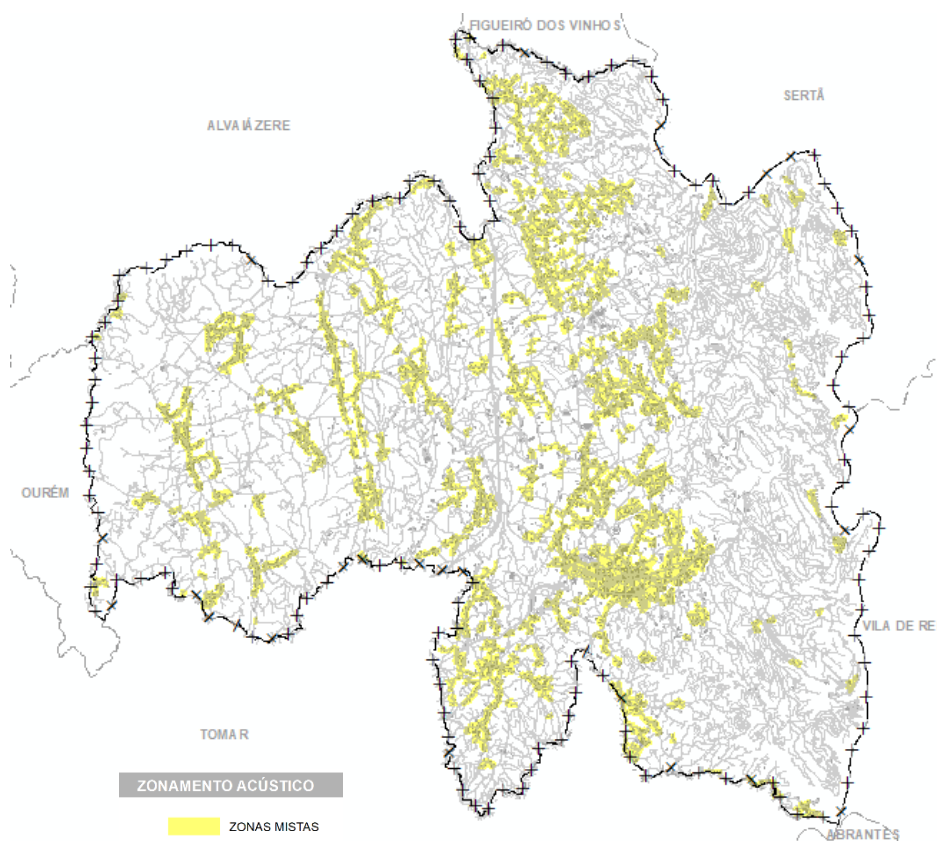
Este diploma considera três áreas de aplicação, designadamente: Planeamento Municipal, Regulação da Produção de Ruído, e Fiscalização e Regime Contraordenacional. Neste sentido, a elaboração do presente estudo enquadra-se essencialmente na área do planeamento municipal, dentro do princípio da atuação preventiva, sendo, portanto, de destacar o disposto no art.º 6 do RGR:

*1 - Os planos municipais de ordenamento do território asseguram a qualidade do ambiente sonoro, promovendo a distribuição adequada dos usos do território, tendo em consideração as fontes de ruído existentes e previstas.*

*2 - Compete aos municípios estabelecer nos planos municipais de ordenamento do território a classificação, a delimitação e a disciplina das zonas sensíveis e das zonas mistas.*

*3 - A classificação de zonas sensíveis e de zonas mistas é realizada na elaboração de novos planos e implica a revisão ou alteração dos planos municipais de ordenamento do território em vigor.*

*4 - Os municípios devem acautelar, no âmbito das suas atribuições de ordenamento do território, a ocupação dos solos com usos susceptíveis de vir a determinar a classificação da área como zona sensível, verificada a proximidade de infra-estruturas de transporte existentes ou programadas.*



**Figura 39.** Zonamento acústico no concelho de Ferreira do Zêzere

Assim, para efeitos de regime legal relativo à poluição sonora no município de Ferreira do Zêzere foram identificadas como Zonas Mistas, todas as categorias afetadas ao solo urbano, exceto os espaços de atividades económicas, bem como os aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, cuja expressão territorial é ilustrada na figura anterior.



## 9. ATOS DE CONTROLO PRÉVIO

No âmbito do procedimento de planeamento urbano e territorial, os compromissos urbanísticos compreendem todos os atos administrativos, assumidos por um município, que consolidam direitos de edificação na esfera jurídica dos particulares.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua atual redação, consideram-se compromissos as seguintes operações urbanísticas dos particulares com direitos de construção:

- Loteamentos titulados por alvará ou aprovados;
- Processos de obras de edificação titulados por alvará ou aprovados;
- Licenças e autorizações emitidas, no âmbito de qualquer operação urbanística;
- Comunicações prévias;
- Informações prévias favoráveis, com eficácia (validade de um ano).

No âmbito do processo de revisão do PDM, todas as operações urbanísticas suprarreferidas devem ser identificadas cartograficamente, em cumprimento do disposto no artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, 14 de maio que estabelece que o PDM é acompanhado por elementos complementares, dos quais, consta a apresentação da “planta e relatório com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor na área de intervenção do plano.

Face ao exposto, a Planta de Atos de Controlo Prévio, que acompanha o processo de revisão do PDM de Ferreira do Zêzere, compreende todas as operações urbanísticas existentes no concelho, verificando-se a existência de 156, a saber:

- (15) Loteamentos de 1987 até à atualidade;
- (141) Licenças e Comunicações Prévias - Processos de Edificação de 2012 à atualidade. Esta informação compreende as obras de edificação nova, excluindo muros, que não têm autorização de utilização e que ainda não caducaram, não estando contempladas obras de alteração, reconstrução e ampliação.

Em função do número de operações urbanísticas existentes no município e porque a maioria não se assume como relevante no modelo e estratégia de ordenamento territorial proposto, foi opção apenas listar essas operações no relatório dos “Atos de Controlo Prévio”, não se efetuando a sua identificação cartográfica.

Foram igualmente considerados como compromissos urbanísticos os processos de carácter de Regime Extraordinário da Regularização de Atividades Económicas (RERAE) *“que não dispõem de título de exploração ou de exercício válido de acordo com as condições atuais da atividade, designadamente por motivo de desconformidade com os planos de ordenamento do território vigentes ou com servidões administrativas e restrições de utilidade pública”*, em conformidade com o disposto pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, o qual é aplicável a atividades industriais ou pecuárias, bem como a operações de gestão de resíduos, pedreiras e minas.

Verificando-se desconformidades com as normas dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares, nomeadamente com o PDM, a CMFZ deverá proceder à adequação do PDM, com o alcance e fundamento dos pareceres emitidos, em conformidade com o n.º 1 do artigo 12.º da legislação dos RERAE.

Assim sendo, foram rececionados, pela CMFZ, oito pedidos de regularização de atividades, a saber:

1. Agropefe – Agro Pecuária Ferreirense, S.A. (Cabrieira);
2. Agropefe – Agro Pecuária Ferreirense, S.A. (Gravulha);
3. Agrozél – Agro Pecuária do Zêzere, S.A.;
4. Carlos Freire Domingos;
5. Construções Vias Manso, Lda.;
6. Explazeite – Transformação de Azeites, Lda.;
7. Resitejo - Associação de Gestão e Tratamento de Resíduos do Médio Tejo;
8. Zêzereovo – Produção Agrícola e Avícola do Zêzere, S.A.

A regularização das atividades referidas encontra-se impossibilitada por força de condicionantes impostas pelo PDM, no que concerne ao regime de uso, aos parâmetros de edificação, ou ainda, pelas servidões de utilidade pública.

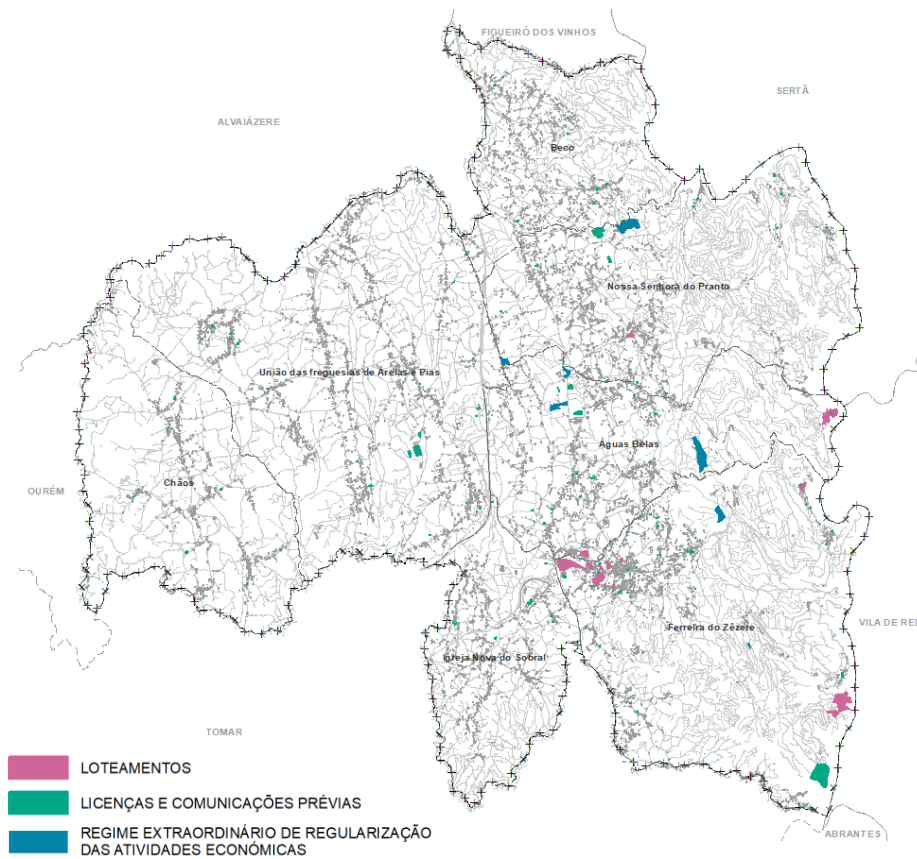
A tabela seguinte apresenta as desconformidades existentes e identificadas com o PDM, para cada pedido RERAE rececionado.

**Quadro 14.** Identificação dos processos RERAE existentes no município e respetivas desconformidades

REQUERENTE	PDM VIGOR	DESCONFORMIDADES COM O PDM EM VIGOR	USO PROPOSTO
Agropefe – Agro Pecuária Ferreirense, S.A.. (Cabreira)	Espaços Florestais – Floresta de Produção REN - Áreas com Risco de Erosão	A exploração recai em Espaços Florestais - Floresta de Produção, onde a atividade pecuária não se encontra prevista/regulada.  Tratando-se de uso não previsto/admitido fica prejudicada a verificação/aferição do cumprimento das prescrições de edificabilidade, concluindo-se haver desconformidade com o PDM.  A pretensão insere-se parcialmente em REN, sendo afetada a tipologia “Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo”.	Espaços Florestais de Produção
Agropefe – Agro Pecuária Ferreirense, S.A.. (Gravulha)	Espaços Florestais – Floresta de Produção REN - Áreas com Risco de Erosão	A exploração está inserida em Espaços Florestais - Floresta de Produção, onde esta atividade não se encontra contemplada entre as atividades/usos admitidos nesta classe de espaço, verificando-se assim a desconformidade com o PDM.  A pretensão insere-se parcialmente em áreas da REN, sendo afetadas as tipologias de “Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo”.	Espaço de Atividades Económicas  Espaços Florestais de Produção
Agrozol – Agro Pecuária do Zêzere, S.A.	Espaços Florestais – Floresta de Produção REN - Áreas com Risco de Erosão	A totalidade da exploração insere-se em Espaços Florestais – Floresta de Produção, onde não está previsto o uso pecuário.  Há interferência com a servidão de domínio hídrico de linhas de água.  A pretensão insere-se na sua totalidade em áreas da REN, sendo afetadas as tipologias de “Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo”.	Espaços Florestais de Produção
Carlos Freire Domingos	Espaços Florestais - Floresta de Produção; REN	Não há compatibilidade de uso face ao regime do PDM - Espaços Florestais - Floresta de Produção.  A exploração abrange áreas da REN, tipologia "Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos"  Há interferência com a servidão de domínio hídrico de linha de água  Na estrema sul do terreno está identificada servidão de Rede de Águas - Conduto Existente	Espaços Florestais de Produção
Construções Vias Manso, Lda.	Espaços Florestais - Floresta de Produção	A pretensão insere-se na classe Espaços Florestais - Floresta de Produção do PDM onde a atividade de fabrico de misturas betuminosas - CAE 23991 não é uso admitido/compatível	Maioritariamente em Espaço de Atividades Económicas  Espaços Florestais de Produção

REQUERENTE	PDM VIGOR	DESCONFORMIDADES COM O PDM EM VIGOR	USO PROPOSTO
Explazeite - Transformação de Azeites, Lda.	Áreas de Povoamento Disperso RAN	Desconformidade do estabelecimento industrial com o disposto no PDM de Ferreira do Zêzere (artigo 76º) relativas aos parâmetros de edificação  Todas as edificações do estabelecimento e respetivas infraestruturas de apoio apresentam incompatibilidades com a RAN	Majoritariamente em Espaços Urbanos de Baixa Densidade - de Consolidação  Espaços Agrícolas de produção
Resitejo - Associação de Gestão e Tratamento de Resíduos do Médio Tejo	Espaços Florestais - Floresta de Produção; REN - Áreas com Risco de Erosão	Não há compatibilidade de uso face ao regime do PDM - Espaços Florestais - Floresta de Produção.  Esta infraestrutura territorial encontra-se inserida em área da REN, tipologia "Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo"  Pretende-se adequar a categoria prevista no PDM à ocupação efetivamente existente no local, a qual se pretende viabilizar, mantendo a área em solo rural, não estando em causa qualquer reclassificação do solo.	Espaços Florestais de Produção  REN - Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo
Zezereovo – Produção Agrícola e Avícola do Zêzere, S.A.	Espaços Florestais – Floresta de Produção RAN REN - Áreas com Risco de Erosão	A maior parte da exploração recai em classe de Espaços Florestais – Floresta de Produção, onde não está previsto o uso pecuário.  Há interferência com a servidão de domínio hídrico de linhas de água.  A pretensão insere-se parcialmente em REN, sendo afetadas as tipologias de "Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo".	Majoritariamente em Espaços de Atividades Industriais  Espaços Florestais de Produção  Espaços Agrícolas de produção

A expressão territorial do conjunto dos compromissos urbanísticos encontra-se representada na figura seguinte, onde estes se localizam predominantemente na freguesia de Ferreira do Zêzere.



**Figura 40.** Localização dos compromissos urbanísticos existentes no concelho de Ferreira do Zêzere

## 10. PLANOS EM VIGOR

Os planos em vigor no município de Ferreira do Zêzere são identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, nomeadamente o PU da vila de Ferreira do Zêzere e o Plano de Pormenor (PP) da Zona Industrial de Lameiras, cujas principais informações e programa se apresentam de seguida.

### 10.1. PLANO DE URBANIZAÇÃO DA VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE

O PU da vila de Ferreira do Zêzere, cuja área de intervenção compreende 158,8 ha, publicado em DR através do Aviso n.º 3047/2014, de 26 de fevereiro, estabelece o regime de ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção, e contempla os seguintes objetivos:

- a) *Incentivar a recuperação do parque edificado ao nível não só arquitetónico, mas também da utilização, contribuindo para a qualificação urbana da sede do concelho, conferindo-lhe condições mais favoráveis para a sua integração em roteiros turísticos;*
- b) *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;*
- 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 do Centro e do Vale do Tejo.*<sup>33</sup>

O PU da vila de Ferreira do Zêzere é compatível com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional em vigor na respetiva área de intervenção assim como, com os demais planos municipais com incidência na mesma, à exceção do atual PDM. Importa, por isso, considerar no desenvolvimento dos trabalhos que integram a revisão do PDM.

No que respeita à classificação do solo rural e urbano, a área de intervenção do PU integra áreas classificadas como solo rural e áreas classificadas como solo urbano em que, as primeiras correspondem a um espaço contíguo ao perímetro urbano que se destina à implantação de equipamentos compatíveis com o estatuto do solo rural abrangendo a via adjacente; e as segundas, correspondem ao perímetro urbano da vila de Ferreira do Zêzere dividindo-se nas seguintes categorias operativas:

---

<sup>33</sup> DR, 2ª Série - Aviso n.º 3047/2014, de 26 de fevereiro

- a) **Solo urbanizado**, corresponde àquele que respeita as finalidades do processo de urbanização, que se encontra dotado de infraestruturas urbanas, que é servido por equipamentos de utilização coletiva, e compreende as seguintes subcategorias funcionais:
- i. Espaços centrais;
  - ii. Espaços residenciais existentes;
  - iii. Espaços de uso especial existentes;
  - iv. Espaços de atividades económicas existentes;
  - v. Espaços verdes existentes.
- b) **Solo urbanizável**, corresponde àquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre procedida de programação, e compreende as seguintes subcategorias funcionais:
- i. Espaços residenciais propostos;
  - ii. Espaços de uso especial propostos;
  - iii. Espaços verdes propostos.

Conforme descrito no artigo 16.º do regulamento do PU e, relativamente ao Solo urbanizado, os **Espaços centrais** correspondem à área existente que desempenha funções de centralidade para a vila de Ferreira do Zêzere, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais.

Já os **Espaços residenciais existentes** correspondem a áreas preferencialmente residenciais, onde se localizam outros usos compatíveis com a utilização dominante, e compreendem as subcategorias, espaços consolidados e espaços a consolidar. Por sua vez, os espaços consolidados correspondem a áreas cuja ocupação se encontra consolidada através de um tecido urbano coeso onde é pretendida a renovação ou a preservação do edificado; enquanto que, os espaços a consolidar dizem respeito a áreas maioritariamente ocupadas, mas não consolidadas, com vocação de ocupação predefinida pelas construções existentes ou por alvarás de loteamentos em vigor e em fase de execução, podendo subdividir-se em:

- a) Espaços do tipo I, e
- b) Espaços do tipo II.

Quanto aos **Espaços de uso especial existentes**, estes compreendem as áreas de equipamentos e turismo existentes, e integram as seguintes subcategorias:

- a) Espaços de Equipamento, que integram os equipamentos coletivos já edificados e que se destinam à prestação de serviços de saúde, educação, ação social, segurança e proteção civil, bem como à prestação de serviços de carácter económico e financeiro e à prática cultural, de desporto e de recreio e lazer;

- b) Espaços de Turismo, correspondem ao núcleo edificado da Quinta do Adro e a uma área integrada em loteamento com alvará em vigor, e destinam-se à instalação de empreendimentos turísticos com vista à prestação de serviços de alojamento.

No que se refere aos **Espaços de atividades económicas existentes**, estes correspondem a um conjunto de instalações industriais existentes e funções complementares dotadas de infraestrutura, cuja manutenção é considerada estratégica para o município sob o ponto de vista económico e social.

Por fim, relativamente aos **Espaços verdes existentes**, os mesmos integram as áreas exteriores onde predomina a presença de elementos naturais ou áreas pavimentadas de utilização coletiva, compreendendo as seguintes subcategorias:

- a) Espaços verdes de enquadramento, que constituem áreas importantes na integração urbana e no enquadramento paisagístico de áreas residenciais, equipamentos e serviços, correspondendo a espaços públicos não equipados, a áreas verdes individualizadas, ou a áreas de reduzida dimensão com carácter ornamental onde predominam floreiras e árvores em caldeira;
- b) Espaços verdes equipados, que correspondem a pracetos, largos ou jardins, em estreita ligação com o tecido urbano construído, nomeadamente áreas residenciais e de serviços, com importância relevante na definição do contínuo natural secundário e enquanto elementos de qualificação ambiental e de recreio, e lazer urbano;
- c) Alinhamentos arbóreos existentes, que garantem a ligação entre espaços integrantes da estrutura verde, podendo existir em caldeira ou canteiro.

Quanto ao Solo urbanizável, o artigo 27.º do regulamento do PU de vila de Ferreira do Zêzere refere que os **Espaços residenciais propostos** correspondem a áreas preferencialmente residenciais, onde se localizam outros usos compatíveis com a utilização dominante, e compreendem as seguintes subcategorias, em função das respetivas densidades de ocupação:

- a) Espaços de média densidade;
- b) Espaços de baixa densidade.

Estes espaços, independentemente da subcategoria, destinam-se maioritariamente ao uso habitacional, sendo também admitidos usos comerciais e de serviços, estabelecimentos de restauração, turismo, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

Relativamente aos **Espaços de uso especial propostos**, os mesmos compreendem a categoria Espaços para equipamentos que por sua vez correspondem a áreas que se destinam à prestação de variados serviços à semelhança do que ocorre com os espaços de usos especial existentes.



No que se refere aos **Espaços verdes propostos**, estes são complementares aos espaços já existentes, onde predomina ou se potencia a presença de elementos naturais. Neste sentido, incluem algumas subcategorias idênticas aos espaços verdes existentes acrescentando outras:

- a) Espaços verdes de proteção, que correspondem a áreas não edificáveis de elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido urbano, integrando linhas de água e respetivo domínio hídrico, bem como a faixa envolvente ao espaço industrial, exterior ao limite da área de intervenção e que devem ser consideradas como elementos essenciais na definição do contínuo natural primário do aglomerado;
- b) Espaços verdes de enquadramento cujas características são idênticas às descritas para os espaços existentes;
- c) Espaços verdes de recreio e lazer cujas características são idênticas às descritas para os espaços verdes equipados da categoria dos espaços verdes existentes; e
- d) Alinhamentos arbóreos quês e assemelham aos descritos nos espaços verdes existentes.

A planta de zonamento do PU de vila de Ferreira do Zêzere delimita ainda **Espaços canais**, que correspondem às áreas afetadas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, nomeadamente viárias e pedonais, incluindo áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes.

O PU considera ainda a presença de **Valores culturais** a proteger na sua área de intervenção, a saber:

- a) Imóveis com interesse, correspondentes a exemplos de arquitetura religiosa, arquitetura civil e infraestruturas de apoio:
  - i. Igreja Matriz de Ferreira do Zêzere/Igreja Paroquial de São Miguel
  - ii. Capela de St. <sup>o</sup> António
  - iii. Escola Conde de Ferreira
  - iv. Chalet Flores
  - v. Edifício da Quinta do Adro e Capela de N. <sup>a</sup> Sr. <sup>a</sup> da Conceição
  - vi. Casa da Família Cotrim
  - vii. Sociedade Filarmónica Ferreirense
  - viii. Edifício misto na Rua Brigadeiro Lino Valente/ Rua Maria Vasques
  - ix. Edifício misto na Rua Maria Vasques
  - x. Edifício habitacional na Rua Maria Vasques/ Rua Dr. Pena Monteiro Baptista
  - xi. Antigo Hospital de Todos os Santos e Capela
- b) Conjuntos com interesse, correspondentes a zonas onde os edifícios ainda conservam características originais, caracterizando-se pela sua homogeneidade e destacando-se pelo valor de conjunto:
  - i. Centro da Vila de Ferreira do Zêzere

- ii. Quinta das Flores
  - iii. Quinta rural
- c) Património arqueológico, que integra os vestígios de espólio arqueológico móvel ou imóvel:
- i. Estela – Igreja Matriz de Ferreira do Zêzere
  - ii. Estela – Escola EB 2+3 de Ferreira do Zêzere
  - iii. Inscrição – Paços do Concelho
  - iv. Forno Romano

Relativamente à Estrutura Ecológica do PU, o regulamento em análise refere que, esta é parte integrante da EEM e compreende o conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do ordenamento, têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico bem como para a proteção, conservação e valorização ambiental e qualificação do solo urbano.

Integra Leitões dos cursos de água com um corredor ecológico de pelo menos 10 metros para cada lado; Espaços verdes existentes ou propostos que garantem ligações entre si; e Espaços de ligação, que correspondem às situações que sobrepõem solo urbanizado e solo urbanizável.

A transformação do solo no PU de vila de Ferreira do Zêzere é realizada através da elaboração de planos de pormenor, delimitação de unidades de execução ou operações urbanísticas previstas na legislação em vigor.

Neste âmbito, o PU da vila de Ferreira do Zêzere é executado de acordo com o faseamento constante do programa de execução que acompanham o mesmo, abrangendo assim, três Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), a saber:

- a) UOPG1: Zona norte, em que o objetivo é programar a ocupação das áreas que envolvem a entrada norte da Vila, assegurando a qualidade do espaço público abrangido e a integração harmoniosa na envolvente, seja ela edificada ou naturalizada;
- b) UOPG2: Zona sudoeste, em que o objetivo é a ocupação de uma área descomprometida, estruturada por vias do sistema primário e secundário, assegurando a qualidade do espaço público abrangido e integração harmoniosa na envolvente, seja ela edificada ou naturalizada;
- c) UOPG3: Zona sudeste, em que o objetivo é programar a ocupação de áreas parcialmente descomprometidas, que fazem a transição entre espaços centrais e solo rural, e que são estruturadas por vias do sistema primário e secundário, existentes e propostas, assegurando a qualidade do espaço público abrangido e dos espaços de e para uso especial e a integração harmoniosa na envolvente, seja ela edificada ou naturalizada.

## 10.2. PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE LAMEIRAS

O PP da Zona Industrial de Lameiras, publicado em DR através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50/2002, de 13 de março, altera o PDM em vigor, ao prever a reclassificação de solo rural classificado naquele Plano como floresta de produção e área de Reserva Ecológica Nacional e também ao reclassificar área de povoamento disperso em espaço industrial, ficando sujeito a ratificação, sob forma de resolução de Conselho de Ministros.

Neste sentido, a Resolução do Conselho de Ministros resolve ratificar o PP da Zona Industrial de Lameiras ficando, assim, alterado o PDM na área de intervenção do referido Plano.

O referido Plano abrange uma área de 18,50 ha, localizada junto à EN 238 e tem por objetivo a *criação da zona industrial de Lameiras e o estabelecimento das regras que deverão estruturar e ordenar sobre a intervenção na zona industrial, nomeadamente sobre a utilização do solo e as condições gerais da sua edificação*.<sup>34</sup>

A sua elaboração encontra-se prevista no artigo 75.º do atual PDM.

Relativamente às servidões e restrições de utilidade pública, na área do PP serão observadas todas as servidões administrativas e restrições constantes da legislação em vigor ou decorrentes da sua modificação e do PDM de Ferreira do Zêzere, designadamente:

- a) Proteção à conduta existente da rede de água;
- b) Reserva Ecológica Nacional;
- c) Área de proteção à EN 238.

Quanto ao zonamento e uso do solo, o PP inclui as seguintes categorias:

- a) Edificação industrial proposta;
- b) Edificação industrial existente;
- c) Áreas de expansão de edificação industrial existente;
- d) Edificação para equipamentos, e
- e) Área de enquadramento ambiental, representada por uma faixa verde *non aedificandi* cuja plantação de vegetação e árvores de espécies diversificadas será da responsabilidade da CMFZ.

O PP é sujeito a uma primeira alteração, referente à planta de síntese, publicada a 22 de novembro de 2007 através do Aviso n.º 22900/2007, prevendo-se uma segunda alteração que tem como objetivo fundamental adequar as normas de edificação à instalação de atividades

---

<sup>34</sup> Cfr Resolução do Conselho de Ministros n.º 50/2002, de 13 de março.

industriais e possibilitar a ampliação de edificações legais pré-existentes, bem como a construção de anexos respetivos. Esta segunda alteração, na sua maioria, de carácter regulamentar, carece ainda de ser concluída e posteriormente publicada em Diário da República.

# 11. ANÁLISE SWOT

A análise SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities e Threats) sistematiza o enquadramento e caracterização realizados, cruzando as fraquezas e as forças do território bem como, as ameaças e as oportunidades que o concelho apresenta para o seu desenvolvimento integrado e sustentável.

**Quadro 15.** Análise SWOT.

<b>PONTOS FORTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localização estratégica no espaço de transição entre o litoral e o interior;</li> <li>▪ Acessibilidades externas dadas pelo IC3;</li> <li>▪ Variedade de paisagens: montanha, floresta, cursos de água, praias fluviais e albufeira;</li> <li>▪ Património Natural classificado (ZEC Sicó / Alvaiázere) – Rede Natura 2000;</li> <li>▪ Diversidade e regularidade de atividades culturais, associativas e desportivas;</li> <li>▪ Aldeias ribeirinhas enquanto fator de atração;</li> <li>▪ Recursos associados ao Turismo de Natureza;</li> <li>▪ Extenso e diversificado património cultural;</li> <li>▪ Intervenções ao nível da requalificação urbana;</li> <li>▪ Ferreira do Zêzere “Capital do OVO”;</li> <li>▪ Polos de ensino superior na proximidade (Instituto Politécnico de Tomar e extensão de Abrantes e a Escola Superior de Educação de Torres Novas).</li> </ul>		<b>PONTOS FRACOS</b>
<b>OPORTUNIDADES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conclusão da Revisão do PDM</li> <li>▪ Início de um novo quadro comunitário - PORTUGAL 2020 / PDR2020;</li> <li>▪ Valorização dos produtos endógenos;</li> <li>▪ Reabilitação Urbana (ARU e ORU);</li> <li>▪ Inserção em redes e parcerias regionais;</li> <li>▪ Criação de ambiente favorável ao investimento e ao empreendedorismo;</li> <li>▪ Potencial turístico e atividades correlacionadas: paisagem florestal, cursos de água, albufeira de Castelo de Bode, praias fluviais, pesca desportiva, desportos náuticos, etc.;</li> <li>▪ Valorização e preservação do património cultural;</li> <li>▪ Crescimento de nichos de mercado do setor agroalimentar, à base de produtos biológicos que, por um lado promovem a marca, o concelho e a região e por outro, possibilitam a penetração no mercado externo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Território em processo de desertificação;</li> <li>▪ Estrutura etária envelhecida</li> <li>▪ Baixos níveis de escolaridade;</li> <li>▪ Desemprego e estagnação;</li> <li>▪ Base económica produtiva em crise: setor agrícola com perda de importância;</li> <li>▪ Tecido empresarial pouco diversificado;</li> <li>▪ Escasso dinamismo e espírito empreendedor;</li> <li>▪ Matriz de povoamento rural disperso;</li> <li>▪ Insuficiência de transportes públicos.</li> </ul>	<b>AMEAÇAS</b>

## 12. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO

De uma forma geral, os objetivos sobre os quais assentava a estratégia definida no PDM'95, mantêm a sua validade nomeadamente, no que se refere à aposta nas atividades florestais e à valorização da fileira turística.

Assim, na prossecução das linhas estratégicas definidas no PDM'95, estabelecem-se de seguida, as principais orientações para o concelho de Ferreira do Zêzere, sobre as quais deverão assentar as medidas a implementar.

### OBJETIVO GERAL

Valorizar o papel do concelho de Ferreira do Zêzere no quadro das dinâmicas económicas e territoriais que se revelam dominantes na área do interior centro Português designadamente, da sustentação de um perfil de qualificação urbana e ambiental mais elevado com particular enfoque nos recursos florestais e na fileira turística, do reforço das infraestruturas essenciais ao desenvolvimento socioeconómico do concelho, da consolidação de uma estrutura económica apoiada no desenvolvimento de competências a nível humano e institucional, e de uma valorização dos recursos culturais e dos princípios de cidadania como garantia de um reforço da coesão social.

### OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

- Definição de um modelo de ordenamento que promova a colmatação e a contenção dos perímetros urbanos, realizando uma clara delimitação e agregação do espaço urbano existente;
- Promoção da reabilitação e da regeneração de áreas caracterizadas pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva;
- Reforço e articulação das redes de infraestruturas básicas, de equipamentos coletivos, bem como da rede viária concelhia;
- Otimização da rede de transportes públicos e melhoria do desempenho ambiental dos mesmos, bem como articulação entre os modos suaves de mobilidade;
- Promoção da melhoria do acesso a bens, serviços e competências favoráveis ao desenvolvimento educativo, social e cultural da população, contribuindo para a integração e a prevenção de fenómenos de exclusão social, económica e cultural, assim

como para o desenvolvimento de capacidades de expressão criativa e de integração numa sociedade cada vez mais ditada pelas novas tecnologias da informação e comunicação.

- Fomento da inclusão social, da mobilidade e da acessibilidade para todos como condição natural ao exercício do ordenamento do território;
- Reforço dos eixos de cooperação e de acordo institucional e desenvolvimento de formas de participação da sociedade civil, através da sensibilização da comunidade para um modelo de desenvolvimento sustentável, bem como para a promoção efetiva das potencialidades e recursos do concelho;
- Renovação do modelo de crescimento económico, assentando na valorização dos recursos endógenos com o desenvolvimento competências e de abordagens inovadoras para o seu aproveitamento;
- Aposta na oferta quantitativa e qualitativa de espaços para atividades económicas, gerando emprego e reforçando, simultaneamente, a competitividade no contexto municipal e supraconcelhio.
- Proteção e salvaguarda do património natural-geológico e biológico, arquitetónico e arqueológico, no âmbito do planeamento do território e da gestão urbanística.
- Promoção turística e lúdica do património natural, paisagístico e cultural, por representarem importantes ativos económicos e serem elementos identitários e diferenciadores do concelho;
- Valorização do património natural, enquanto produtor dos serviços de ecossistemas, sobretudo ao nível da captura de carbono que contribui para a mitigação das alterações climáticas;
- Aproveitamento turístico do rio Zêzere e das suas margens, respeitando a sensibilidade ecológica da área, em particular da água, por constituir uma das maiores reservas de abastecimento público do país;
- Promoção da localização geoestratégica dos percursos pedestres, fomentando a articulação com os valores naturais e culturais;
- Assunção das áreas agrícolas, florestais e naturais como parte essencial dos espaços onde se desenvolvem funções humanas, promovendo novos eixos de sustentabilidade com os espaços urbanos através do equilíbrio entre a exploração dos recursos agropecuários e florestais e o potencial turístico e lúdico dos valores naturais e culturais;

- Efetivo ordenamento e estabelecimento de um modelo organizativo e de gestão, delimitando e salvaguardando as áreas de risco, nomeadamente as áreas inundáveis, de instabilidade de vertentes e de incêndio florestal, de forma a garantir a segurança de pessoas e bens;
- Fomento de um sistema eficiente de tratamento dos efluentes e resíduos urbanos, rurais e industriais, numa lógica de aproveitamento dos mesmos.



# 13. MODELO DE ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

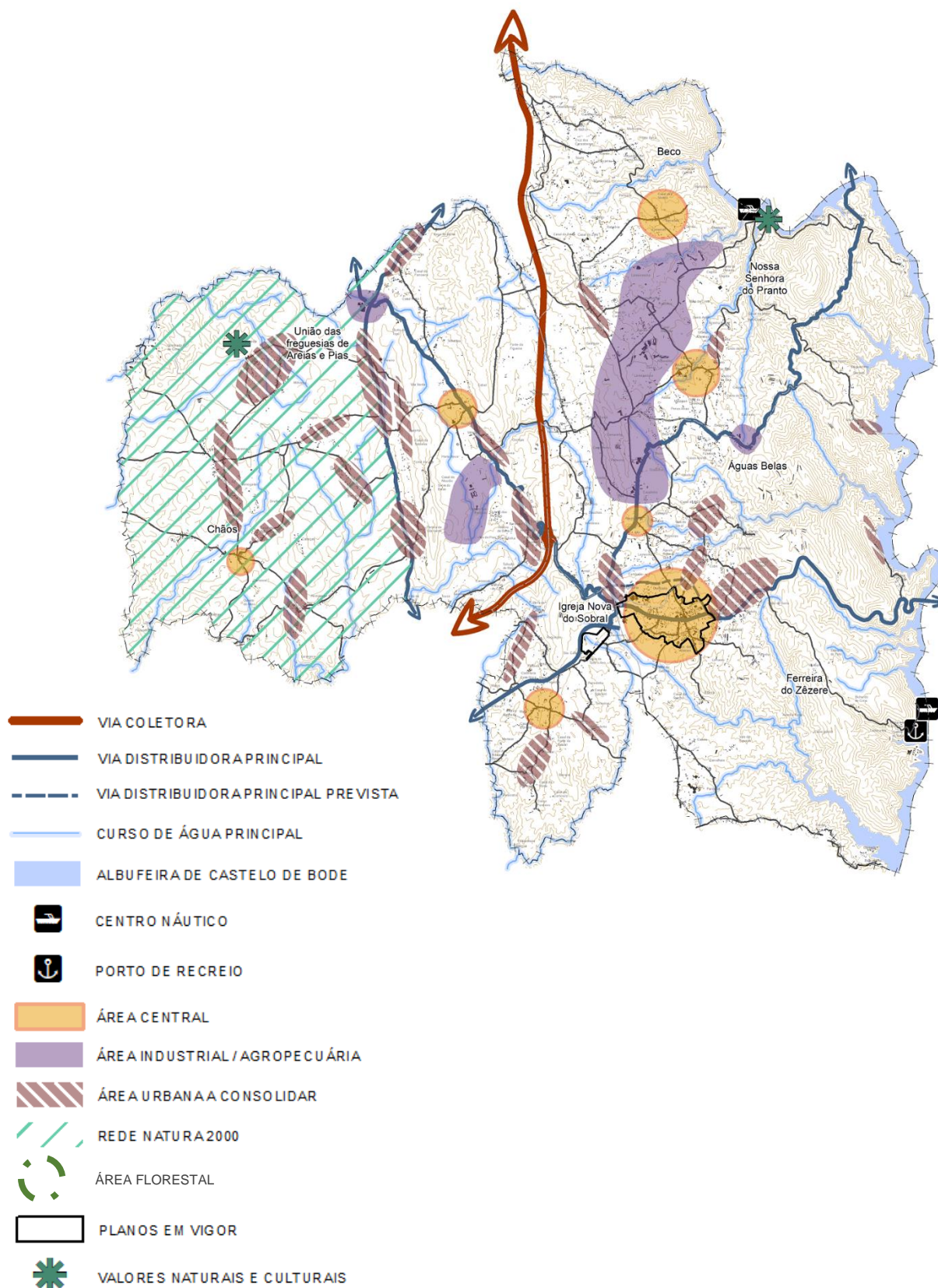


Figura 41. Estratégia territorial para o concelho de Ferreira do Zêzere

A atual reestruturação do enquadramento legal afeto ao ordenamento do território e urbanismo consubstanciado no planeamento, no controlo de operações urbanísticas, na reabilitação urbana, entre outros, e acompanhada pelo desenvolvimento de diferentes conceitos e metodologias de trabalho para responder aos desafios impostos pela sociedade atual, a par das novas exigências ambientais, refletem-se na forma de pensar e desenhar o território.

Face ao exposto, o município de Ferreira do Zêzere enfrenta desafios díspares dos que se apresentava como relevantes aquando da elaboração do PDM atualmente em vigor, propondo-se com o Modelo de Organização Territorial ilustrado a figura anterior, definir orientações e estratégias assentes numa visão concreta e identitária. De salientar que as orientações e estratégias tiveram como base o estudo que se sintetiza ao longo do presente relatório e que abrange, do geral para o particular, desde a condição natural do território às transformações antrópicas, analisando-se as restrições de utilidade pública, os riscos, os atos de controlo prévio e os planos em vigor no município, por se considerar que, na sua globalidade, comportam os fatores principais para a estruturação e definição do modelo proposto.

Ferreira do Zêzere caracteriza-se como sendo um território de grande riqueza e diversidade, com paisagens substancialmente diferentes, quer pelo tipo de floresta, pela vegetação, quer pelos solos ou pela aptidão agrícola. O concelho destaca-se, assim, pela sua beleza natural proporcionada, em parte, pelo rio Zêzere e pela vasta mancha florestal que lhe conferem excelentes potencialidades turísticas, a par do diversificado património arqueológico, religioso e arquitetónico de que são exemplo, a Gruta de Avecasta, a Torre de Dornes, a Igreja Matriz da Freguesia de Areias entre outros imóveis classificados.

Efetivamente, o património cultural, para além de ser estruturante na identidade e na memória coletiva da comunidade, constitui um recurso de desenvolvimento do território no âmbito do turismo cultural, que deve ser salvaguardado e valorizado, enquadrando-o numa política cultural de desenvolvimento integrado.

A proposta de Modelo de Organização Territorial vem reforçar precisamente essa riqueza e diversidade, apostando na promoção e preservação dos recursos e valores ambientais, naturais, paisagísticos e culturais, assegurando-se a vertente ambiental, económica e social. Propõe-se assim, dar respostas aos problemas identificados no território, em especial no âmbito da contenção das áreas urbanas e na qualificação do espaço público, associando-se a revitalização das paisagens naturais, através do valor natural e potencialidade turística da Albufeira de Castelo de Bode, da consolidação urbana nas imediações das áreas centrais e/ou nas áreas onde essa consolidação já seja evidente, na consolidação da indústria e atividade agropecuária, na aposta consciente na floresta de produção, na valorização cultural da paisagem de Dornes, na Gruta de Avecasta entre outros elementos patrimoniais, os quais podem ser integrados em roteiros e interligados com o turismo de natureza e percursos pedestres, bem como naquilo que é a preservação das paisagens ecológicas, em particular dentro do limite da Rede Natura 2000.

## 13.1. DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DO MODELO TERRITORIAL

Para a definição da metodologia de apoio à proposta do modelo de organização territorial, considera-se importante, como ponto de partida, abordar a classificação que é feita tanto no PDM em vigor, como no PROT-OVT, nomeadamente no que respeita aos Espaços Consolidados.

O PDM em vigor, publicado em Diário da República a 20 de dezembro de 1995, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 175/95, considera como Perímetros Urbanos, “o conjunto de espaços urbano e urbanizável e dos industriais que lhe sejam contíguos”, incluindo as seguintes categorias de espaço:

- **Espaços Urbanos**

“A área urbana caracteriza-se pela existência de infraestruturas primárias e secundárias, estando definidos os alinhamentos dos planos marginais na maioria dos lotes por edifício a manter. Poder-se-ão localizar nestas áreas outras funções urbanas desde que compatíveis com a função habitacional dominante.”

Correspondem essencialmente aos núcleos que, outrora formaram as áreas centrais das freguesias, onde se concentram as principais funções, aliadas ao comércio local e serviços e onde, atualmente se verifica uma expansão nomeadamente no que se refere às áreas habitacionais.

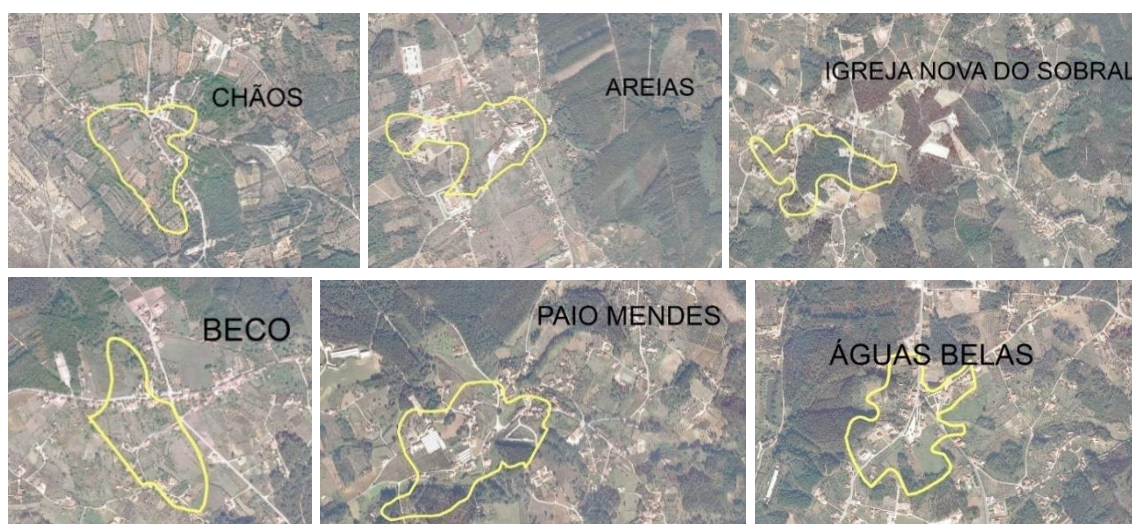


Figura 42. Espaços Urbanos identificados no PDM'95 sobre a cartografia topográfica de imagem (DGT, 2010)

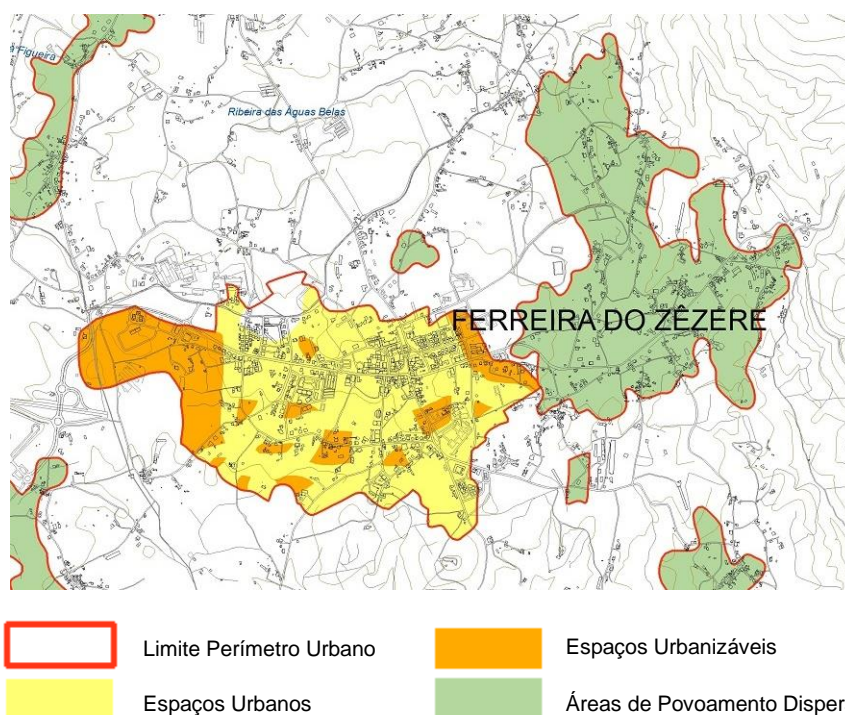
### ▪ Espaços Urbanos abrangidos pelo POACB

Referem-se às áreas urbanas consolidadas dos aglomerados abrangidos pelo POACB, nomeadamente, os aglomerados de Casal Ascenso Antunes, Vale Serrão, Rio Fundeiro, Casal, Pombeira, Maxial, Portela do Brejo, Cardal, Bairrada e Bairradinha.

### ▪ Espaços Urbanizáveis

Que dizem respeito às áreas em que o plano previa “a construção de novos conjuntos residenciais e respetivas funções complementares, a instalação de equipamentos, comércio e serviços, bem como a instalação de indústrias compatíveis”.

Estas áreas de expansão, localizam-se na periferia da vila de Ferreira do Zêzere, na continuidade do núcleo central consolidado, onde seria expectável que ocorresse expansão, sobretudo de ordem habitacional, à exceção das áreas urbanizáveis abrangidas pelo POACB que se enquadram em categoria própria.



**Figura 43.** Extrato exemplificativo das categorias de espaço identificadas no PDM'95, para a vila de Ferreira do Zêzere

Estes espaços incluem as subcategorias, Áreas de Expansão Habitacional H1, Áreas de Expansão Habitacional H2 e, Áreas de Expansão Habitacional H3, que definem o índice de implantação e de construção para habitação e comércio, o

número máximo de pisos e a densidade populacional, de acordo com a tipologia familiar dominante.

**Quadro 16.** Condicionamentos dos Espaços Urbanizáveis - Áreas de Expansão Habitacional

	Áreas de Expansão Habitacional H1	Áreas de Expansão Habitacional H2	Áreas de Expansão Habitacional H3
<b>CARATERIZAÇÃO</b>	Zonas habitacionais de <b>média densidade</b> , cuja tipologia dominante é <b>unifamiliar</b> ;	Zonas habitacionais de <b>média densidade</b> , cuja tipologia dominante é <b>plurifamiliar</b> ;	Zonas habitacionais de <b>alta densidade</b> , cuja tipologia dominante é <b>plurifamiliar</b> ;
Densidade populacional	≤ 65 hab./ha ou 20 fogos/ha	65 hab./ha a 120 hab./ha ou 20 fogos/ha a 33 fogos/ha	120 hab./ha a 160 hab./há ou 35 fogos/ha a 45 fogos/ha
Índice de implantação	≤ 0,25	≤ 0,45	≤ 0,60
Índice de construção para construção habitação e comércio	≤ 0,50	≤ 0,90	≤ 1,80
Nº máximo de pisos	2	2	3 + 1 recuado (é interdita a construção de anexos)

Fonte: adaptado do regulamento do PDM'95 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 175/95)

#### ▪ **Espaços Urbanizáveis Abrangidos pelo POACB**

No que respeita às áreas de expansão habitacional identificadas como espaços urbanizáveis do POACB o principal condicionamento, conforme referido no regulamento do PDM'95, prende-se com a densidade populacional que deve ser no máximo de 15 hab./ha. Estas áreas englobam os aglomerados de Horta da Coelha, Casal do Outão, Rio Cimeiro, Barrada, Rio Fundeiro, Ladeira Má, Cardal, Bairrada e Barradinha.

#### ▪ **Áreas de Povoamento Disperso**

“São zonas de ocupação dispersa, nas quais coexistem e se interpenetraram funções eminentemente agrícolas com algumas funções urbanas, podendo permitir-se, em determinadas condições, a integração e a consolidação progressiva das funções urbanas, desde que rigorosamente salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais e mantida a produção agrícola.”

As zonas de ocupação dispersa constituíam o padrão dominante no território à data do PDM em vigor. Contudo e, embora se verifique a expansão e consolidação urbana associada essencialmente aos núcleos das freguesias e/ou às atividades económicas e industriais, este continua a ser o padrão marcante no concelho.

Como tal, importa destacar os condicionamentos que o regulamento do PDM'95 referia, por motivo de possivelmente, dado ao carácter disperso que o território apresenta, serem semelhantes aos propostos, nomeadamente:

1. Nas áreas de povoamento disperso é interdito o loteamento urbano;
2. A construção da habitação deverá obedecer ao seguinte regime:
  - a) Índice de implantação máximo: 0,2, aplicável a uma faixa de 50m de profundidade, medida a partir da plataforma da via;
  - b) A superfície máxima de pavimento é de 400m<sup>2</sup>, incluindo habitação e anexos;
  - c) O número máximo de pisos é de dois, sendo também de dois o número máximo de fogos num edifício único.

#### ▪ **Espaços Industriais**

Que dizem respeito às áreas industriais existentes e à criação de zonas industriais que o plano previa, assinaladas na planta de ordenamento, mediante plano de pormenor.

Relativamente ao existente totalizam-se 5 áreas industriais. Quanto à criação de novas, refere-se apenas a uma área da Zona Industrial de Lameiras, afeta a PP publicado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50/2002, de 13 de março.

Por sua vez, o PROT-OVT, publicado em Diário da República a 6 de agosto de 2009, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, define os Padrões de Ocupação do Solo, assentes em princípios da ecologia da paisagem, que enfatizam as relações entre os espaços e usos, através das suas interações, hierarquia, estrutura, funções e fluxos de energia. Como resultado, foram estruturadas matrizes, padrões e corredores associados ao edificado, aos espaços agrícolas e florestais, tendo sido estes elementos, posteriormente organizados em classes ou subclasses aferidas à realidade territorial, que resultaram, no caso de Ferreira do Zêzere, na representação apresentada a seguir.

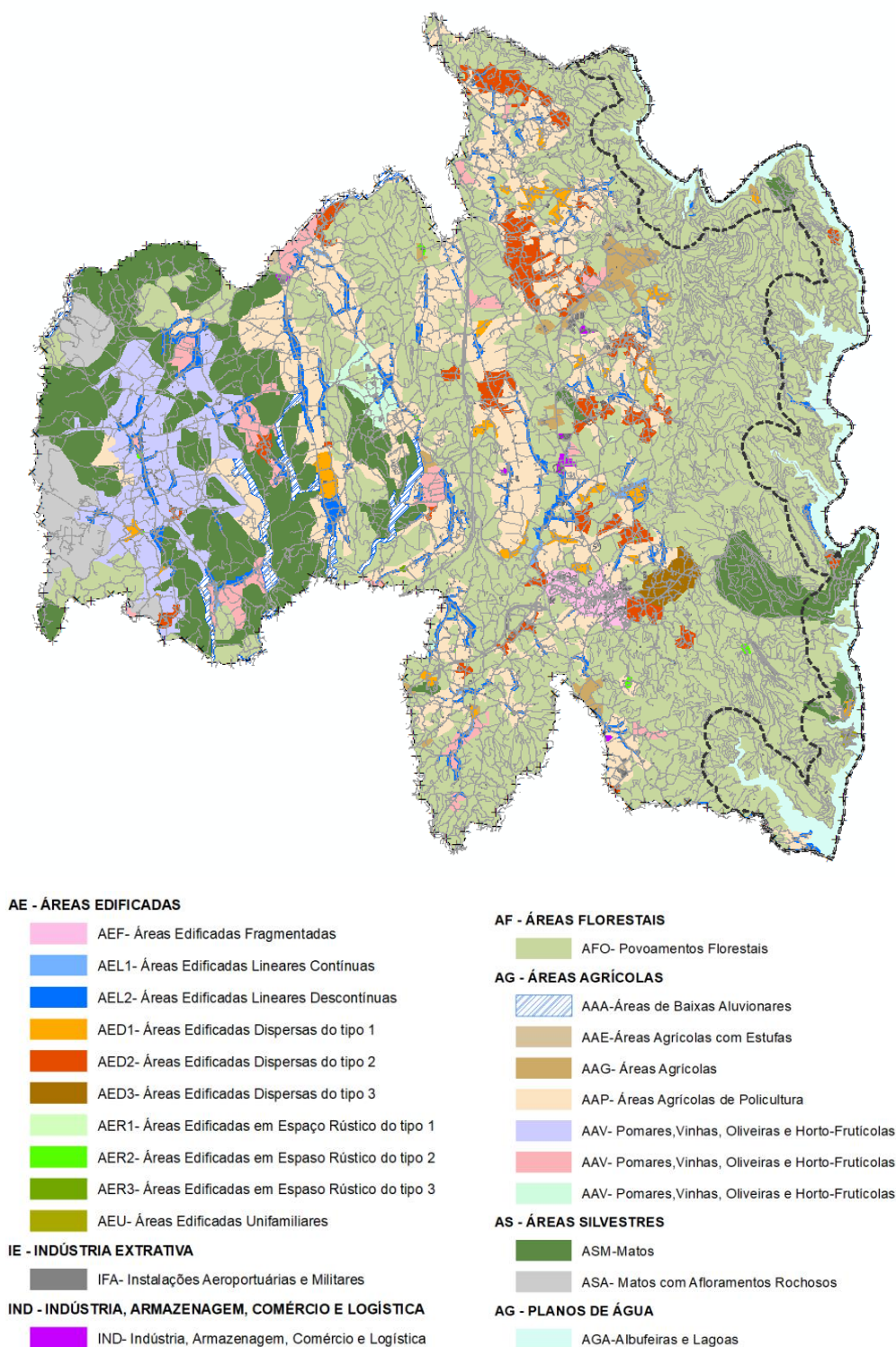


Figura 44. Padrões de Ocupação do Solo identificados no PROT-OVT.

Fonte: PROT-OVT, 2009 (adaptado).

Detalhando especificamente os padrões identificados pelo PROT-OVT para as Áreas Edificadas, descrevem-se os seguintes:

- **Áreas Edificadas Fragmentadas** – fragmentação e desqualificação do território, ocorrendo com frequência na extensão das áreas edificadas consolidadas. Ocorre como uma área do território em que a expansão urbana recente transcende a dimensão do núcleo compacto original. Nestas áreas há uma coexistência de diferentes funções e tipologias de edificação com base numa rede viária não estruturada e hierarquizada.
- ↳ No concelho apenas a área referente à vila de Ferreira do Zêzere está identificada com esta categoria de espaço.
  
- **Áreas Edificadas Lineares**
  - **Contínuas** – Conjunto de edificações no espaço rústico organizadas ao longo das vias de comunicação de forma contínua. Geralmente resultam da expansão linear de áreas edificadas em espaço rústico, podendo formar uma estrutura em rede mais ou menos densa.
  - **Descontínuas** – Conjunto de edificações organizadas ao longo das vias de comunicação de forma descontínua, de um ou ambos os lados da via, podendo existir médios ou grandes vazios entre os espaços construídos. Geralmente resultam da expansão linear de áreas edificadas em espaço rústico, podendo formar uma estrutura em rede mais ou menos densa.
- ↳ As Áreas Edificadas Lineares encontram-se distribuídas por todo o território essencialmente ao longo das vias, apresentando-se com maior expressão, as áreas lineares descontínuas comparativamente às lineares contínuas.
  
- **Áreas Edificadas Dispersas**
  - **Tipo 1** – Territórios cuja estrutura agrícola é ainda o padrão dominante da paisagem, mas onde ocorrem com alguma frequência edifícios isolados ou em pequenos grupos. A densidade varia, em média, entre 3 a 10 edifícios, por cada 25ha.
  - **Tipo 2** – Territórios onde a estrutura agrícola é ainda evidente, mas onde a ocorrência de edifícios isolados ou em pequenos grupos, constitui já o padrão dominante da paisagem. A densidade do edificado varia, em média, entre 10 a 25 edifícios por cada 25 ha.
  - **Tipo 3** – Territórios onde o mosaico agrícola e a paisagem pré-existente é meramente residual. Os edifícios organizam-se de uma forma mais densa normalmente sem arruamentos consistentes e sem estrutura definida. A densidade do edificado varia, em média, entre 25 e 50 edifícios por cada 25ha.
- ↳ As Áreas Edificadas Dispersas encontram-se distribuídas por todo o território embora com maior destaque no eixo central do mesmo. A maior ocorrência verifica-se para as



áreas dos tipos 1 e 2, destacando-se apenas uma área, na proximidade à vila, identificada como AED do tipo 3. De uma forma geral, é possível constatar que a maior dispersão ocorre sobretudo nas freguesias do Beco, Paio Mendes, Águas Belas e Ferreira do Zêzere.

▪ **Áreas Edificadas em Espaço Rústico**

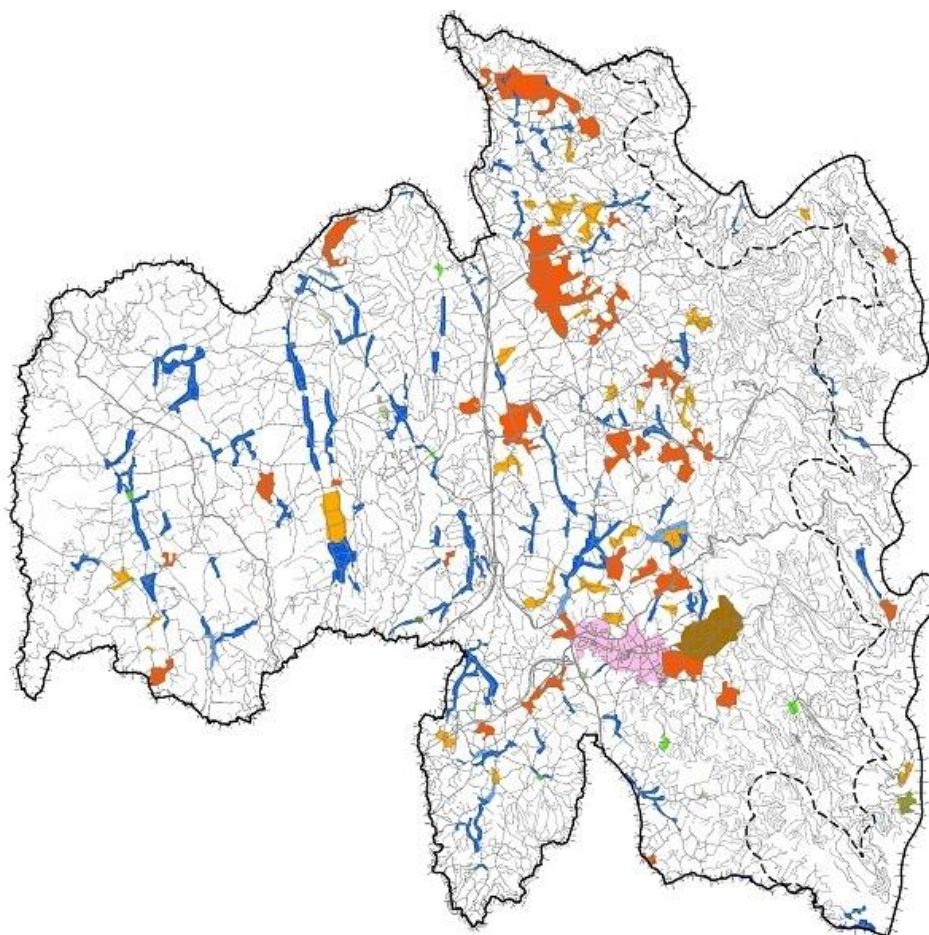
- **Tipo 1** – Conjuntos edificadas com base num espaço nuclear com caráter compacto e contínuo em que a estrutura viária é perceptível e hierarquizada. Concentração do edificado no meio da paisagem agroflorestal, por vezes com indícios de dinâmicas de crescimento.
- **Tipo 2** – Semelhantes às descritas no AER1, embora se destaque maior quantidade e concentração de edifícios. Esta subclasse inclui os núcleos com 10 a 50 edifícios em 25 hectares.
- **Tipo 3** – Semelhantes às descritas em AER1 com maior concentração de edifícios. Destaque-se que a maioria dos casos AER3 se apresenta de forma compacta.

↳ As Áreas Edificadas em Espaço Rústico encontram-se distribuídas por todo o território, por norma afastadas dos espaços mais consolidados.

▪ **Áreas Edificadas Unifamiliares** – áreas de edifícios unifamiliares organizados de forma contínua e homogénea, podendo integrar edifícios multifamiliares isoladas ou em banda.

↳ No concelho esta categoria apenas identifica uma área abrangida pelo POACB.

A figura seguinte ilustra a expressão territorial dos padrões de ocupação do solo identificados pelo PROT-OVT para as Áreas Edificadas, e que foram anteriormente descritos.



	AED1 – ÁREAS EDIFICADAS DISPERSAS TIPO 1
	AED2 – ÁREAS EDIFICADAS DISPERSAS TIPO 2
	AED3 – ÁREAS EDIFICADAS DISPERSAS TIPO 3
	AEF – ÁREAS EDIFICADAS FRAGMENTADAS
	AEL1 – ÁREAS EDIFICADAS LINEARES CONTÍNUAS
	AEL1 – ÁREAS EDIFICADAS LINEARES DESCONTÍNUAS
	AER1 – ÁREAS EDIFICADAS EM ESPAÇO RÚSTICO TIPO 1
	AER2 – ÁREAS EDIFICADAS EM ESPAÇO RÚSTICO TIPO 2
	AER3 – ÁREAS EDIFICADAS EM ESPAÇO RÚSTICO TIPO 3
	AEU – ÁREAS EDIFICADAS UNIFAMILIARES

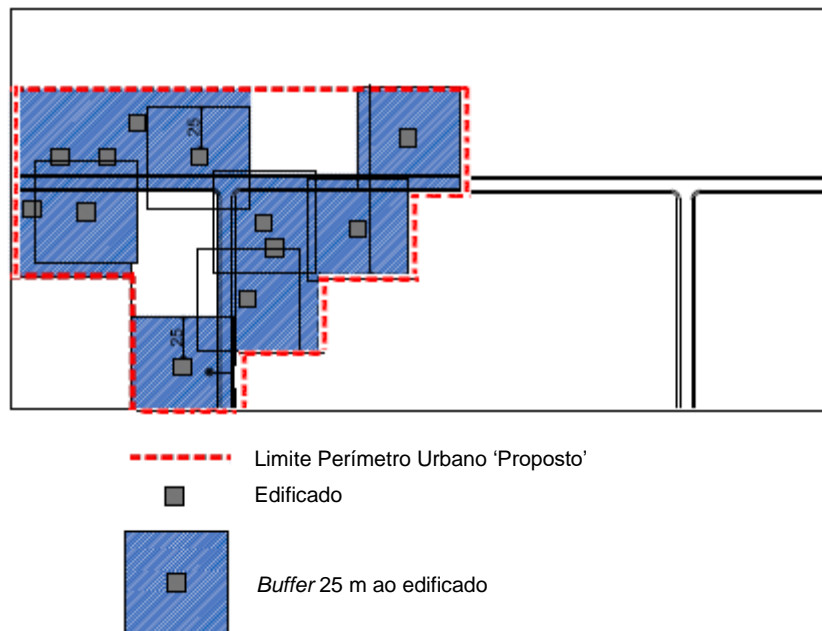
**Figura 45.** Padrões de Ocupação do Solo identificados no PROT-OVT para as Áreas Edificadas.

Fonte: PROT-OVT, 2009 (adaptado).

De facto, o PROT-LVT constitui um instrumento orientador no que ao ordenamento do território diz respeito, por isso o Modelo de Organização Territorial articular-se-á com os Padrões de Ocupação do Solo, a fim de promover a contenção dos aglomerados rurais e núcleos urbanos, contrariando, assim, formas de povoamento disperso e reforçando uma relação direta e/ou próxima com as redes de complementaridades.

É, portanto, um objetivo claro, o fomento de um desenvolvimento territorial orientado para a consolidação dos aglomerados, racionalizando a utilização das infraestruturas existentes, estimulando a recuperação do conjunto edificado, bem como o enquadramento e valorização dos recursos naturais, paisagísticos e patrimoniais, garantindo, assim, um desenvolvimento equilibrado e sustentável do território e a qualidade de vida à população.

Neste sentido, a partir da análise da classificação de espaço do PDM em vigor, das recomendações do PROT-OVT e do enquadramento legislativo, como ponto de partida essencial para a adequada leitura deste território, foi adotado um modelo conceptual que pretende representar a metodologia utilizada no processo de delimitação dos espaços consolidados e, por sua vez, à delimitação de novos perímetros urbanos. Este modelo pressupõe o cálculo da função de adjacência de 25 metros ao edificado (*buffer* do ArcGis) bem como, de 50 m ao eixo das vias, conforme ilustra a figura seguinte.



**Figura 46.** Modelo conceptual representativo da metodologia de apoio ao processo de delimitação dos perímetros urbanos

Passando à aplicação no território de Ferreira do Zêzere:

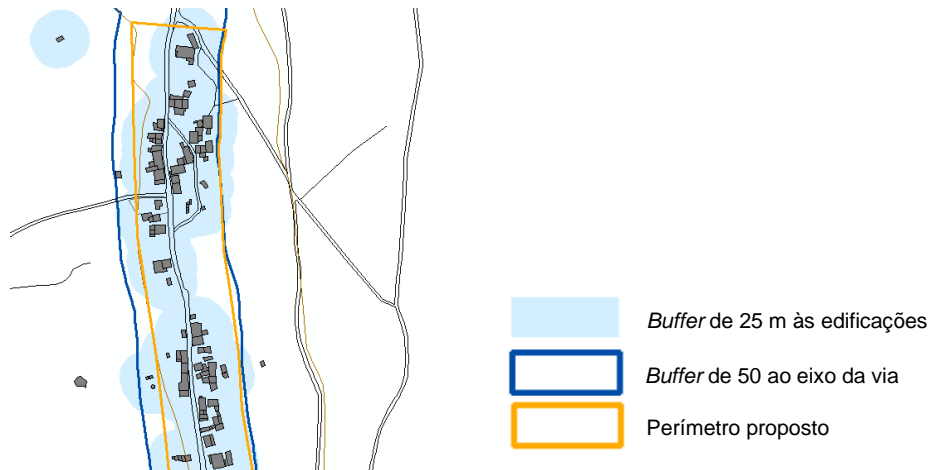
1. Foi utilizado como ponto de partida o modelo conceptual, para as edificações constantes na cartografia base o que permitiu, desde logo, a perceção da ocupação que ocorre hoje no território de Ferreira do Zêzere, em particular no que se refere à densidade populacional e concentração urbana, levando ao desenvolvimento de polígonos, mais ou menos contínuos que, posteriormente, apoiaram a delimitação dos Espaços Consolidados.

A elaboração do exercício suprarreferido partiu de uma seleção de elementos catalogados e constituintes da *layer* “Edificações” da cartografia de base, com o objetivo de apenas serem consideradas as tipologias que permitissem a definição do número de fogos existentes, os quais serviram de auxílio no processo de delimitação e consequente classificação das categorias do espaço do solo urbano e rural, em conformidade com as regras metodológicas estabelecidas pelo PROT-OVT. Assim, foram retirados da análise os elementos com as seguintes designações: *condutas, depósitos, estufas, gasómetro, postos de transformação e vigia, e ainda, resíduos líquidos.*



Figura 47. Esquema ilustrativo da 1ª fase da metodologia para a delimitação dos perímetros propostos

2. No seguimento das primeiras preocupações e, a partir da utilização do modelo metodológico conceptual, foi igualmente produzido um *buffer* de 50 metros ao eixo da via para aferição, por um lado, da frente urbana construtiva, e por outro, do limite da profundidade edificatória das parcelas. É de ressaltar que, no que concerne à profundidade construtiva, a métrica referida tem como funcionalidade apenas auxiliar na identificação do seu limite máximo proposto, pese embora a sua definição seja estabelecida fundamentalmente pela disposição e alinhamento das habitações existentes na sua envolvente, instituindo-se, assim, o princípio da equidade edificatória, como evidencia a figura seguinte.



**Figura 48.** Esquema ilustrativo da metodologia para a delimitação da profundidade construtiva dos perímetros propostos

- 3.** Foi também tida em consideração na definição da proposta de ordenamento, a informação atinente à delimitação da Reserva Agrícola e Reserva Ecológica Nacionais, tirando partido da leitura territorial dada pela localização da potencialidade agrícola dos solos bem como, dos valores ecológicos em presença no concelho.
- 4.** A partir daí e, analisando o nível de infraestruturização, da diversidade funcional de cada área, nomeadamente através dos equipamentos existentes, e ainda no que respeita à rede de transportes públicos, foi possível, com base nas orientações do PROT-OVT e nas classes identificadas no DR n.º 15/2015, de 19 de maio, definir as categorias do espaço.

Em matéria de infraestruturas e particularmente no que à rede elétrica diz respeito, e tal como reforçado pela entidade Rede Elétrica Nacional<sup>35</sup> sem prejuízo da procura da contenção da expansão e do objetivo estratégico do plano na colmatação/densificação urbana, as novas edificações, consideradas sensíveis<sup>36</sup>, devem garantir uma distância, nunca inferior a 22,5 m do eixo das linhas elétricas, medidos na horizontal.

Contudo, importa referir que a proposta de ordenamento não resulta de um método exato. São tidos em consideração os pressupostos da revisão do PDM, as dinâmicas sociais, económicas, culturais e ambientais, a compatibilização das opções dos programas e planos de âmbito superior e demais diplomas legais, bem como as diretrizes das entidades que acompanham a revisão do Plano.

<sup>35</sup> Parecer da Rede Elétrica Nacional, no âmbito da conferência procedimental da proposta de Revisão do PDM de Ferreira do Zêzere (outubro de 2018).

<sup>36</sup> Unidades de saúde e equiparados; quaisquer estabelecimentos de ensino ou afins, como creches ou jardins de infância; lares da terceira idade, asilos e afins; parques e zonas de recreio infantil; espaços, instalações e equipamentos desportivos; edifícios residenciais e moradias destinadas a residência permanente.

## 13.2. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

O regime do uso do solo é estabelecido nos planos territoriais a partir da classificação e qualificação do solo, que posteriormente determinam o destino básico do solo no território. A definição da classificação resulta da articulação entre aquilo que é a ocupação atual do território e a ocupação desejável, tendo em conta fatores como, os recursos naturais, a disponibilidade de recursos económicos ou a procura de concretização das linhas estratégicas para o desenvolvimento do concelho.

Assim, a classificação assenta na dicotomia entre o solo rústico e o solo urbano em que:

O **solo rústico** representa aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destina essencialmente ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração dos recursos naturais, culturais e/ou turísticos e que, ainda que ocupado por infraestruturas, não seja classificado como urbano.

O **solo urbano** representa o solo que está total ou parcialmente urbanizado e ou edificado e que detém vocação para uma ocupação claramente urbana.

A qualificação do solo processa-se através da integração deste em diferentes categorias, de acordo com a sua aptidão e potencialidades para o desenvolvimento do território.

A cada categoria ou subcategoria de espaço correspondem usos ou conjuntos de usos dominantes aos quais podem estar associados usos complementares destes. Consideram-se usos dominantes aqueles que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaço; usos complementares os usos não integrados na dominante, mas cuja presença concorre para a sua valorização e reforço; e usos compatíveis aqueles que não se articulando necessariamente com a categoria dominante podem conviver com esta mediante o cumprimento de determinados requisitos que garantam a compatibilização.

Em suma, o ordenamento para o concelho, que incide para a totalidade do solo rústico e urbano, assenta nas classes, categorias e subcategorias de espaço, delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, à escala 1:25 000, e constantes no quadro seguinte:

**Quadro 17.** Síntese das classes, categorias e subcategorias de espaço propostas

CLASSE	CATEGORIA DE ESPAÇO	SUBCATEGORIA DE ESPAÇO
SOLO RÚSTICO	Espaços Agrícolas de Produção	
	Espaços Florestais	Produção
		Conservação
	Espaços Naturais e Paisagísticos	Albufeira
		Áreas de conservação e valorização
		Gruta de Avecasta
	Espaços de Ocupação Turística	
	Espaços Destinados a Outras Ocupações	Zona de recreio balnear
		Zona de proteção da zona de recreio balnear
		Infraestruturas
	Espaços de Atividades Industriais	
Aglomerados Rurais		
Áreas de Edificação Dispersa		
SOLO URBANO	Espaços Centrais	
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Centralidade de proximidade
		De consolidação
	Espaços Verdes	
	Espaços de Atividades Económicas	
	Espaços de Uso Especial	Equipamentos

### 13.2.1. Solo Rústico

“A classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”<sup>37</sup>, processando-se através da integração em categorias e subcategorias delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e, regulamentadas no PDM com base nos critérios definidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Assim, no que respeita ao solo rústico, o município de Ferreira do Zêzere contempla as seguintes categorias de espaço:

- Espaços Agrícolas;
- Espaços Florestais;
- Espaços Naturais e Paisagísticos;
- Espaços de Ocupação Turística;
- Espaços Destinados a Outras Ocupações;
- Espaços de Atividades Industriais;
- Aglomerados Rurais;
- Áreas de Edificação Dispersa.

---

<sup>37</sup> N.º 1 do Artigo 6.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto

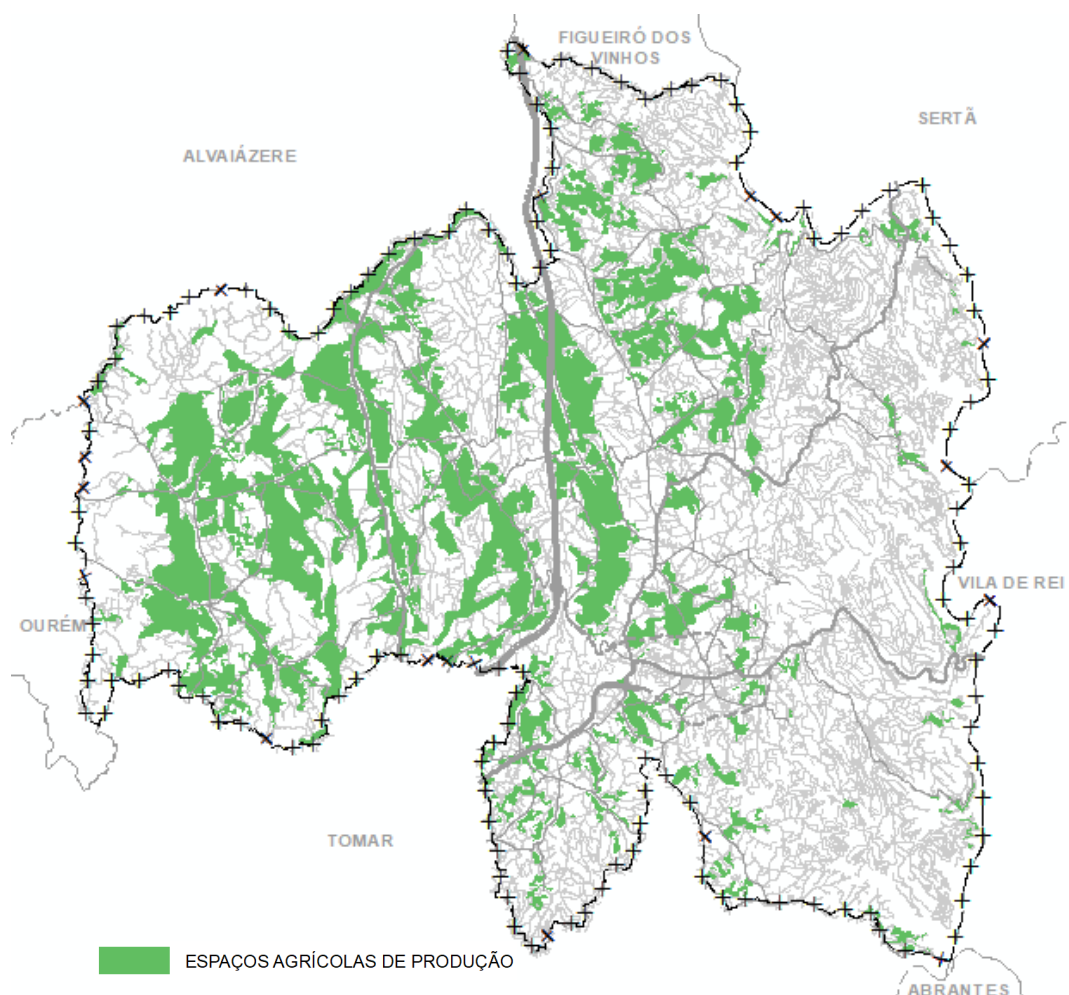


### 13.2.1.1. Espaços Agrícolas

O n.º 1 do artigo 18º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, refere que “O uso dominante dos espaços agrícolas é o que decorre das potencialidades e das limitações para o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias com base no aproveitamento do solo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.”

O n.º 3 do mesmo artigo estabelece ainda que “os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal podem autonomizar, como subcategorias de solo rústico afeto a utilizações agrícolas, os espaços:

- a) Espaços agrícolas de produção, que correspondem a espaços com elevada capacidade de uso e aptidão agrícola.
- b) Outros espaços agrícolas, que correspondem a espaços de uso dominante agrícola.”



**Figura 49.** Identificação dos Espaços Agrícolas de Produção no concelho de Ferreira do Zêzere

Na proposta para os Espaços Agrícolas do município de Ferreira do Zêzere, foi definida a categoria de—**Espaços Agrícolas de Produção**, que integra os solos com maiores

potencialidades para a exploração agrícola e pecuária, os quais compreendem áreas submetidas ao regime jurídico da RAN bem como, outras áreas com aptidão agrícola nomeadamente, solos com capacidade para diversas culturas e que assumem importância variável consoante as culturas praticadas, podendo ou não estar integrados em Rede Natura 2000.

Estes espaços destinam-se preferencialmente à manutenção e ao desenvolvimento do potencial produtivo, integrando e/ou privilegiando produções sob regimes de exploração extensiva.

Para esta categoria, para além de fatores de ordem física e de observação local, foram consideradas as áreas identificadas na Carta de Ocupação do Solo (COS 2010) nomeadamente, culturas temporárias de sequeiro e regadio, vinhas, áreas de pomar, olivais e pastagens permanentes com mistura de outros carvalhos.

São ainda incluídas as áreas de Uso Agrícola abrangidas pelo POACB<sup>38</sup> cuja delimitação teve como base a transposição das normas relativas ao zonamento do Plano, nomeadamente no que se refere ao Uso Agrícola envolvente à albufeira e ao Uso agrícola na restante área.

O quadro seguinte sintetiza a incorporação que foi feita para as referidas categorias de espaço.

**Quadro 18.** Síntese explicativa da incorporação das normas PEOT

POACB	PROPOSTA – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO
<b>CATEGORIA</b>	<b>CATEGORIA</b>
Uso Agrícola	Espaços Agrícolas de Produção
<b>SUBCATEGORIA</b>	
Uso agrícola na área envolvente à albufeira	
Uso agrícola na restante área	

A freguesia do Beco destaca-se por constituir um planalto muito fértil para a agricultura, representando uma dinâmica agrícola significativa até aos dias de hoje, onde predomina o cultivo da cereja. Por outro lado, o vale a nascente do IC3, embora também se destaque pela boa capacidade agrícola, apresenta um padrão distinto comparativamente ao Beco, havendo maior predominância de macieiras e outras árvores de frutos.

Importa referir que se consideram usos compatíveis com os Espaços Agrícolas, em alguns casos com carácter de uso complementar, a constituição de habitação unifamiliar desde que destinada a residência própria e permanente de agricultores, as instalações adstritas à atividade agrícola e pecuária, as atividades industriais desde que complementares do uso dominante, as instalações

<sup>38</sup> As áreas de uso agrícola integradas no POACB correspondem “a espaços remanescentes e heterogéneos fortemente associados ao mosaico existente.” (Artigo 22.º da Resolução de Conselho de Ministros n.º 69/2003, de 10 de maio)

de comércio e serviços complementares das atividades instaladas, os equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer, os empreendimentos turísticos isolados, as áreas de serviço para autocaravanismo, as edificações ligadas à proteção civil e atividades de gestão de resíduos não perigosos.

### 13.2.1.2. Espaços Florestais

Conforme referido no n.º 1 do artigo 19.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, “o uso dominante dos espaços florestais é o que decorre das potencialidades para o desenvolvimento florestal, com base no mais adequado aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.”

O n.º 3 do mesmo artigo estabelece ainda que “os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal podem autonomizar, como subcategorias de solo rústico afeto a espaço florestal:

- a) Espaços florestais de produção;
- b) Espaços florestais de proteção do solo e água ou de conservação, designadamente os integrados em áreas classificadas de conservação da natureza e da biodiversidade;
- c) Espaços Ocupados por sistemas silvopastoris ou espaços mistos de uso silvícola com agrícola alternado e funcionalmente complementares;
- d) Espaços florestais com funções predominantes de recreio e valorização da paisagem.”

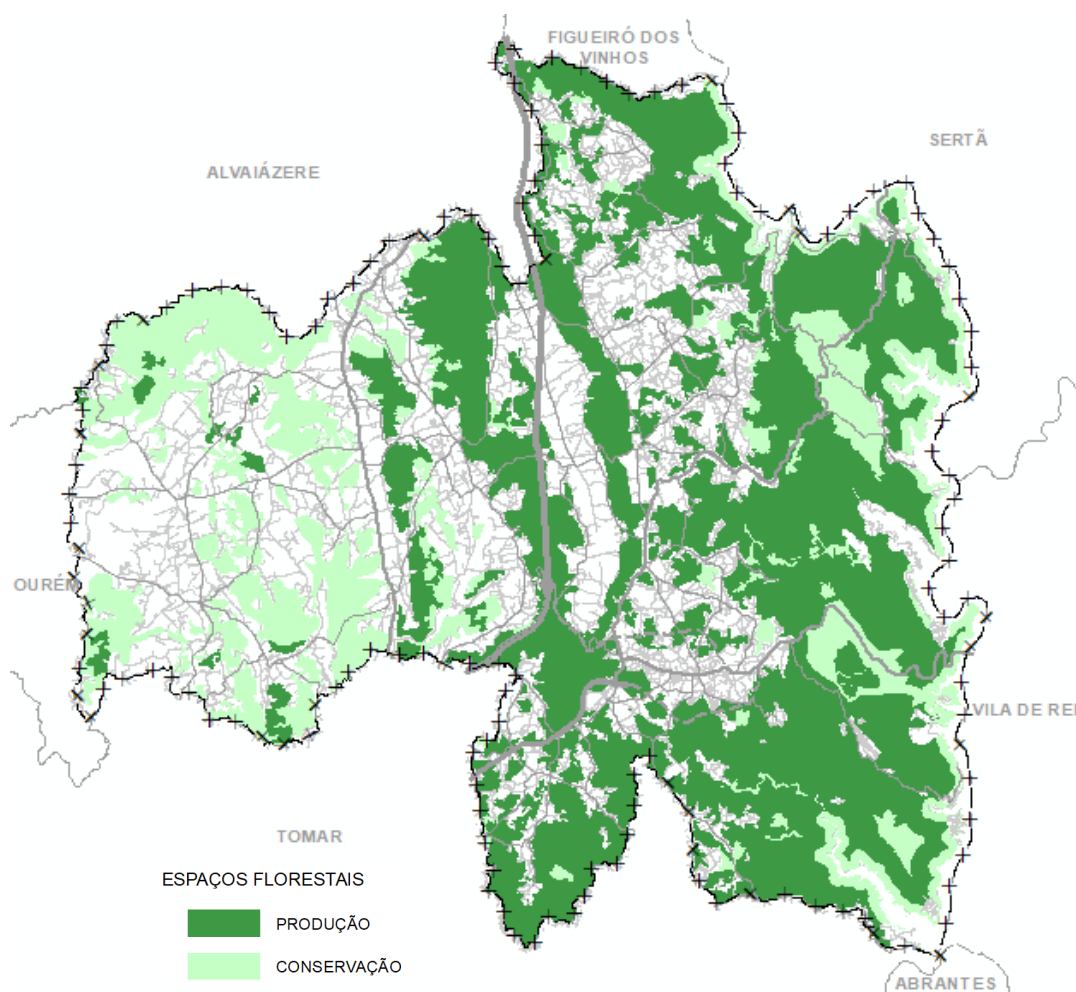


Figura 50. Identificação dos Espaços Florestais no concelho de Ferreira do Zêzere

A revisão do PDM propõe a definição de duas subcategorias para os Espaços Florestais no município de Ferreira do Zêzere designadamente, **Espaços Florestais de Produção** e **Espaços Florestais de Conservação**.

A delimitação da subcategoria **Espaços Florestais de Produção** teve como base, para além da articulação com a REN e RAN, as áreas identificadas na Carta de Ocupação do Solo (COS 2010), nomeadamente, florestas de eucalipto e outras espécies invasoras, florestas de pinheiro bravo bem como, florestas abertas e/ou novas plantações de florestas das referidas espécies.

No que se refere à área abrangida pelo POACB e, no que respeita ao Uso Florestal<sup>39</sup>, foi integrada a subcategoria “uso florestal na restante área” que, pelas características que apresenta em concordância com o referido no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, se considera que deve corresponder à subcategoria “Espaços Florestais de Produção”.

O quadro seguinte sintetiza a incorporação que foi feita para a referida área.

**Quadro 19.** Síntese explicativa da incorporação das normas PEOT

POACB	PROPOSTA – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO
<b>CATEGORIA</b>	<b>CATEGORIA</b>
Uso Florestal	Espaços Florestais
<b>SUBCATEGORIA</b>	<b>SUBCATEGORIA</b>
Uso florestal na restante área	Espaços Florestais de Produção

Para a delimitação desta subcategoria foi ainda considerado o Perímetro Florestal do Castro do município de Ferreira do Zêzere, nomeadamente os talhões II e VIII, cuja principal função é a produção florestal, correspondendo a uma área de 78,51 ha.

De uma geral, poderá dizer-se que esta subcategoria de espaço inclui as áreas com uso ou vocação florestal cuja principal função é de produção de madeira, cortiça, biomassa, frutos e sementes, e que se localizam, sobretudo, na área a nascente do concelho.

De mencionar ainda que como usos complementares e compatíveis em regulamento são admitidas as instalações adstritas à atividade florestal, agrícola, pecuária e de exploração de recursos geológicos, a habitação unifamiliar desde que destinada a residência própria e permanente dos agricultores, o comércio e serviços complementares das atividades instaladas, os equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas de recreio e lazer, os empreendimentos

<sup>39</sup> O Uso Florestal na área de intervenção do POACB é constituído essencialmente por “formações de pinheiro-bravo, eucalipto comum, ou por povoamentos mistos das duas espécies, sujeitas a uma exploração silvícola intensiva.” (Artigo 23.º da Resolução de Conselho de Ministros n.º 69/2003, de 10 de maio)

turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico, os campos de tiro e outras edificações de apoio à atividade cinegética e as edificações ligadas à proteção civil.

No que se refere à subcategoria **Espaços Florestais de Conservação**, a delimitação partiu igualmente das áreas identificadas na Carta de Ocupação do solo (COS 2010), e que integram por sua vez, florestas de sobreiro, pinheiro manso, e outros carvalhos autóctones bem como, vegetação herbácea natural, vegetação esclerófita e áreas ardidas com objetivo da sua posterior regeneração funcional e ecológica.

Para a delimitação desta subcategoria de espaço, foram ainda consideradas as áreas florestais localizadas na parte oeste do concelho, abrangidas por Rede Natura 2000, e que integram espécies florestais de interesse comunitário e de preservação, devendo, como tal, ser objeto especial de proteção.

É também incluída nesta subcategoria a área de Uso Florestal abrangida pelo POACB, cuja delimitação teve como base a transposição das normas relativas ao zonamento do Plano, nomeadamente no que se refere ao Uso Florestal envolvente à albufeira, numa faixa dos 150 m medida a partir do NPA<sup>40</sup>.

O quadro seguinte sintetiza a incorporação que foi feita para a referida subcategoria de espaço.

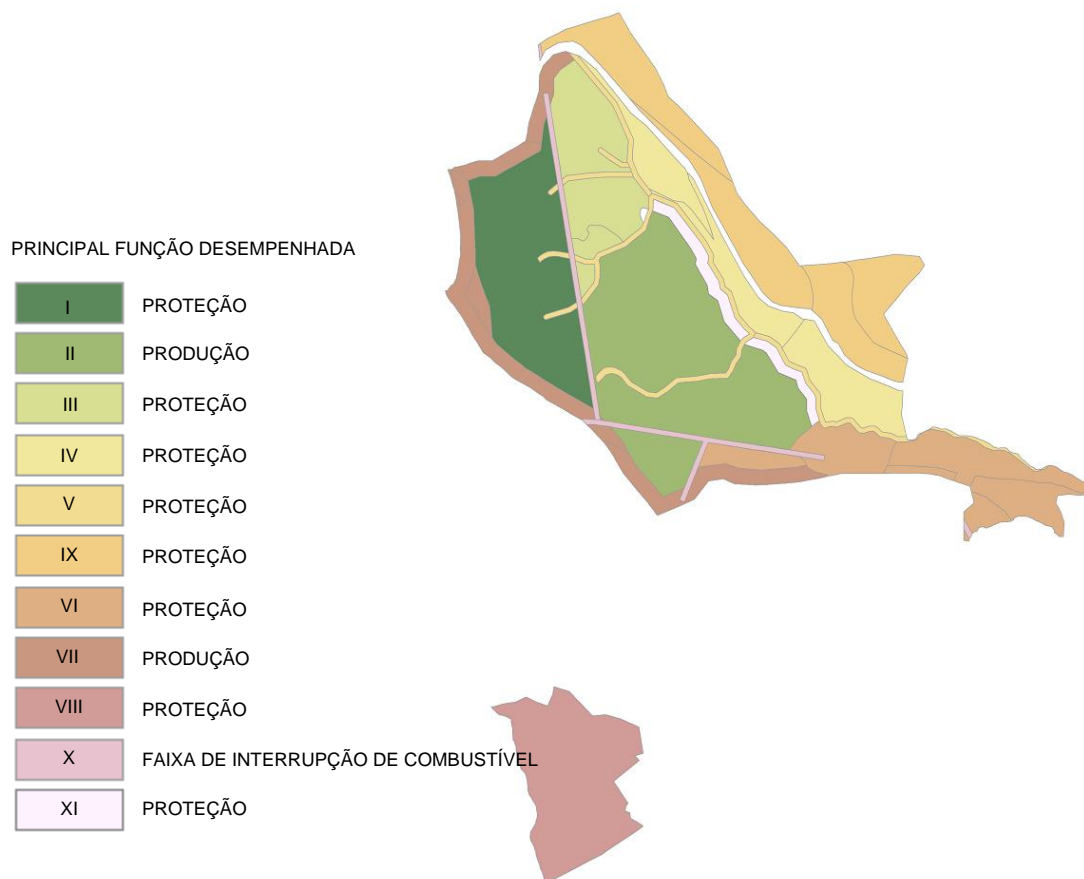
**Quadro 20.** Síntese explicativa da incorporação das normas PEOT

POACB	PROPOSTA – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO
<b>CATEGORIA</b>	<b>CATEGORIA</b>
Uso Florestal	Espaços Florestais
<b>SUBCATEGORIA</b>	<b>SUBCATEGORIA</b>
Uso florestal na área envolvente à albufeira	Espaços Florestais de Conservação

Já no que se refere ao Perímetro Florestal do Castro do município de Ferreira do Zêzere foi incluída a área dos talhões cuja função principal é a de proteção (talhões I, III, IV, V, VI, VII, IX, XI), correspondendo a 162,31 ha.<sup>41</sup>

<sup>40</sup> O Nível de Pleno Armazenamento (NPA) diz respeito à cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira (121,5 m). (Artigo 4.º da Resolução de Conselho de Ministros n.º 69/2003, de 10 de maio)

<sup>41</sup> Com base na informação do Plano de Gestão Florestal do Perímetro Florestal do Castro elaborado pelo município de Ferreira do Zêzere em 2009.



**Figura 51.** Perímetro Florestal do Castro do município de Ferreira do Zêzere com a identificação dos talhões

Fonte: Plano de Gestão Florestal para o Perímetro Florestal do Castro, 2009

Cumpra ainda referir que nesta subcategoria de espaço são permitidas instalações adstritas à atividade florestal, agrícola e pecuária em regime de produção extensiva, as instalações de comércio de produtos agroflorestais, a habitação unifamiliar desde que destinada a residência própria e permanente dos agricultores, os empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural e parque de campismo e caravanismo, os parques de recreio e lazer, os centros de interpretação da paisagem/natureza ou outro de carácter lúdico-educacional similar, as edificações de apoio à atividade cinegética e as edificações ligadas à proteção civil.

### 13.2.1.3. Espaços Naturais e Paisagísticos

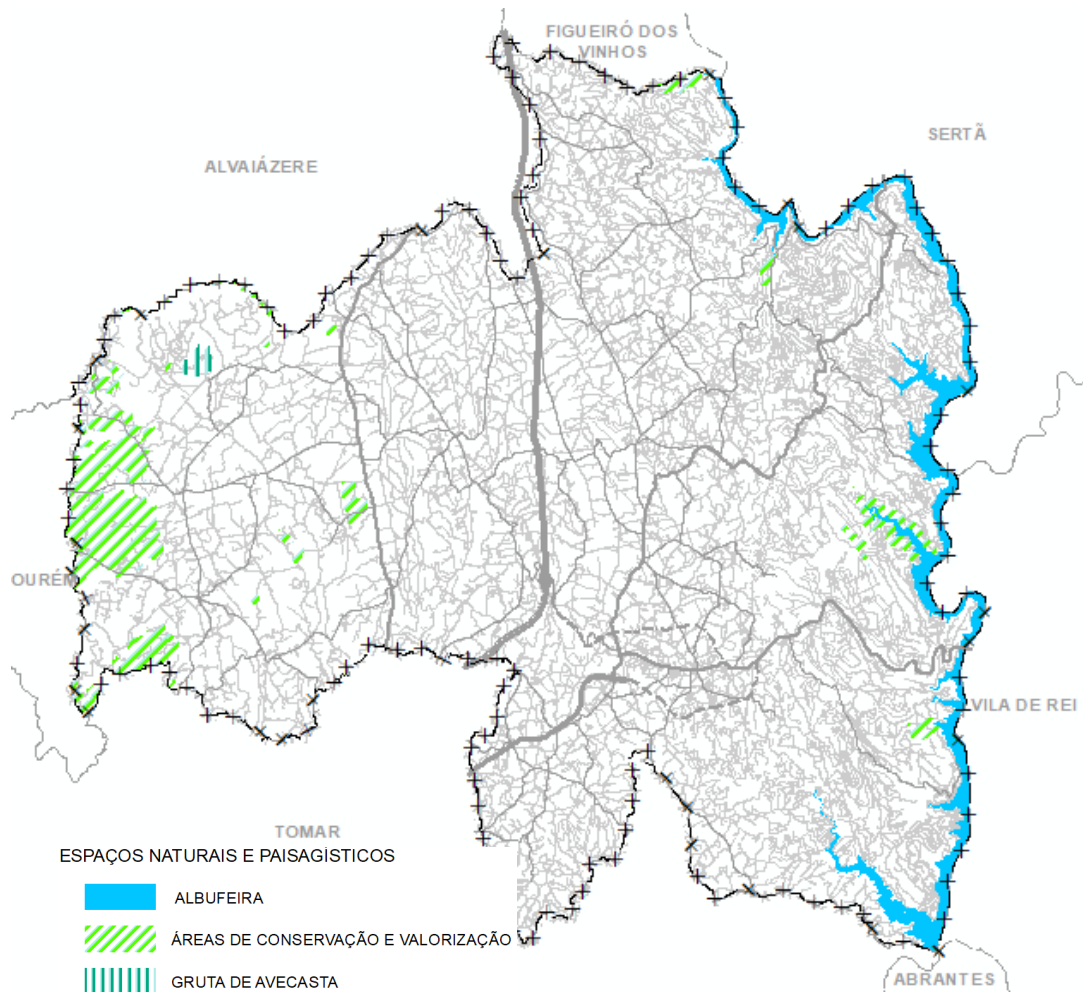
O Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto refere que, devem ser qualificadas como espaços naturais “as áreas com maior valor natural nas zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes, como tal identificadas nos programas das áreas protegidas ou no programa setorial da Rede Natura 2000, bem como as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico, desde que em qualquer dos casos o seu uso dominante não seja agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos” e ainda “espaços naturais em zonas húmidas e as áreas naturais descobertas ou com vegetação esparsa, incluindo praias, arribas, dunas ou afloramentos rochosos.”

Neste âmbito, no concelho de Ferreira do Zêzere, a categoria **Espaços Naturais e Paisagísticos** compreende as áreas localizadas nas margens do rio Zêzere, correspondentes ao POACB, e outros, a noroeste do concelho, na área abrangida pelo limite da Rede Natura 2000.

Os Espaços Naturais e Paisagísticos correspondem a áreas com elevado estatuto de conservação e proteção e têm como principal função a salvaguarda da biodiversidade através da conservação dos *habitats* naturais e da fauna e flora e onde se verifica a ocorrência de valores naturais com estatuto de conservação. Assim, no concelho de Ferreira do Zêzere, integram as seguintes subcategorias de espaços:

- a. **Albufeira**, que se refere ao plano de água da Albufeira de Castelo de Bode;
- b. **Áreas de Conservação e Valorização**, que se referem aos espaços que integram a zona de biótipos terrestres com importância para a conservação dos recursos e do património natural existentes e para a preservação da integridade biofísica do território, incluída na área de regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode, áreas de vegetação esparsa e ainda os *habitats* prioritários integrados no sítio Sicó/Alvaiázere, nomeadamente as áreas em que se revela a presença de Prados rupícolas calcários ou basófilos da *Alysso-Sedion albi*, Prados secos seminaturais e fâcies arbustivas em arbustivas em substrato calcário (*Festuco-Brometalia*), Subestepes de gramíneas e anuais da *Thero-Brachypodietea*, Lajes calcárias e *Silene longicilia*.
- c. **Gruta de Avecasta**, que se refere à área de património classificado como Sítio de Interesse Público, incluindo a área do sítio arqueológico e a respetiva zona de proteção, e que assume um valor de raridade em termos de preservação paleoambiental com interesse científico, nomeadamente a nível arqueológico.





**Figura 52.** Identificação dos Espaços Naturais e Paisagísticos no concelho de Ferreira do Zêzere

Efetivamente, as áreas que mais se destacam pela sua paisagem em Ferreira do Zêzere são, sobretudo, as duas extremidades do concelho, a nascente naturalmente pela presença do rio Zêzere, e a poente, pela presença de uma paisagem que se considera “mais virgem”, sem grandes evidências de explorações florestais para a produção, destacando-se a presença de espécies florestais autóctones e *habitats* prioritários e com interesse de preservação, onde estão incluídas as maiores e mais bem conservadas áreas do país de carvalho de carvalho-cerquinho e manchas notáveis de azinhais sobre calcários<sup>42</sup>.

No que respeita às áreas compreendidas no POACB, a sua delimitação teve como base a transposição das normas relativas ao zonamento do Plano, nomeadamente no que se refere às Zonas de Proteção e Valorização Ambiental<sup>43</sup> que, pelas características de preservação da integridade biofísica do território em concordância com o referido no Decreto Regulamentar n.º

<sup>42</sup> De acordo com a ficha de caracterização do Sítio Sicó-Alvaiázere no âmbito do Plano Sectorial da Rede Natura 2000.

<sup>43</sup> As Zonas de Proteção e Valorização Ambiental correspondem “a biótipos terrestres com importância para a conservação dos recursos e do património natural existentes e, num sentido mais lato, para a preservação da integridade biofísica do território.” (Artigo 24.º da Resolução de Conselho de Ministros n.º 69/2003, de 10 de maio)

15/2015, de 19 de agosto, se considera que devem corresponder à categoria “Espaços Naturais e Paisagísticos”.

O quadro seguinte sintetiza a incorporação que foi feita para as referidas áreas.

**Quadro 21.** Síntese explicativa da incorporação das normas PEOT

POACB	PROPOSTA – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO
<b>CATEGORIA</b>	<b>CATEGORIA</b>
Zona de Proteção	Espaços Naturais e Paisagísticos
<b>SUBCATEGORIA</b>	<b>SUBCATEGORIA</b>
Zonas de Proteção e Valorização Ambiental	Áreas de Conservação e Valorização

No que se refere à área compreendida em Rede Natura 2000, importa referir que Ferreira do Zêzere é abrangido pela ZEC de Sicó/Alvaiázere, pelo que foram integrados, nesta categoria de espaço, os grupos de *habitats* que incluem espécies prioritárias, nomeadamente **Prados rupícolas calcários ou basófilos da *Alyso-Sedion albi*, Prados secos seminaturais e fácies arbustivas em substrato calcário (*Festuco-Brometalia*), Subestepes de gramíneas e anuais da *Thero-Brachypodietea* e Lajes calcárias**, bem como a espécie ***Silene longicilia*** que constitui, no que respeita à flora, espécie única que ocorre no concelho.

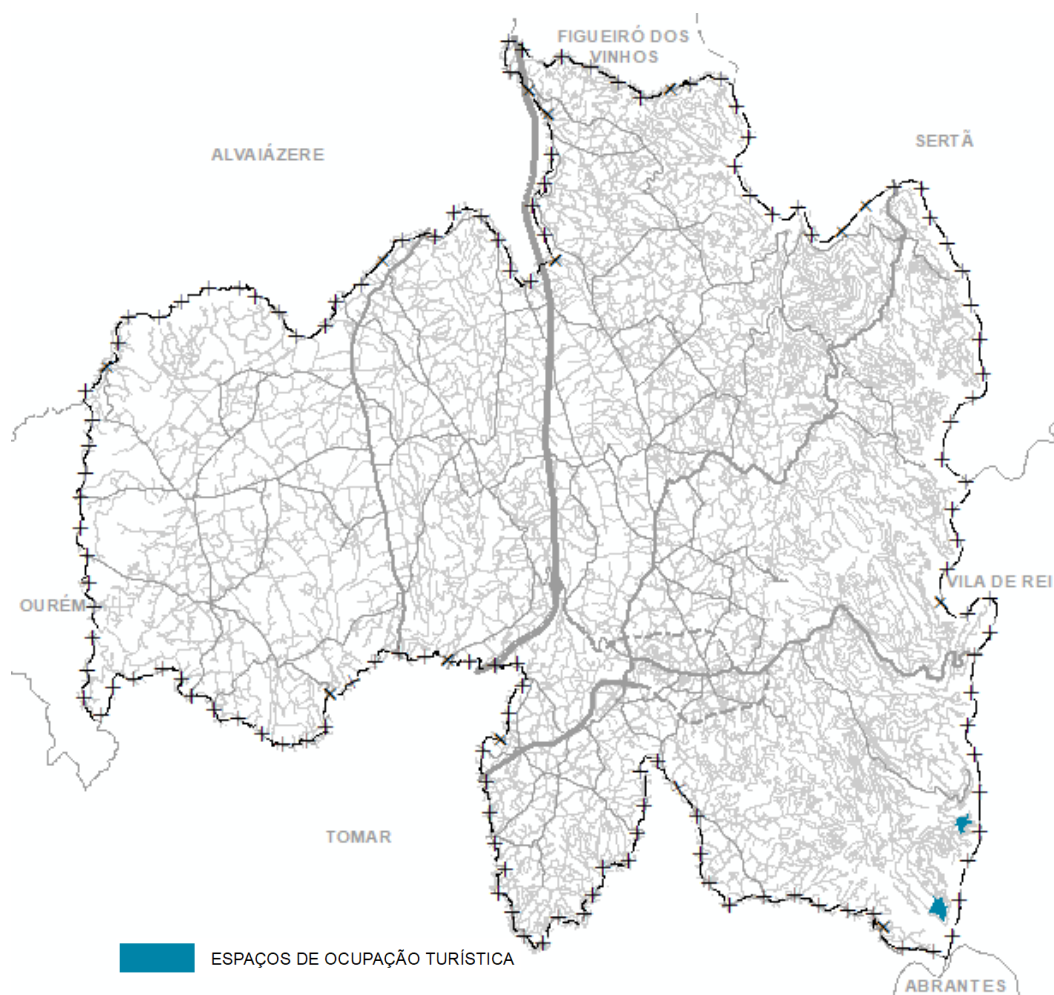
Os restantes grupos de *habitats* integrados em Rede Natura 2000, embora tenham interesse comunitário e de preservação, por motivo de, na sua maioria constituírem *habitats* de espécies florestais, nomeadamente de *Quercus ilex* e Carvalhais Ibéricos de *Quercus faginea* e *Quercus canariensis* e, não estando classificados como prioritários, foram integrados na subcategoria Espaços Florestais de Conservação.

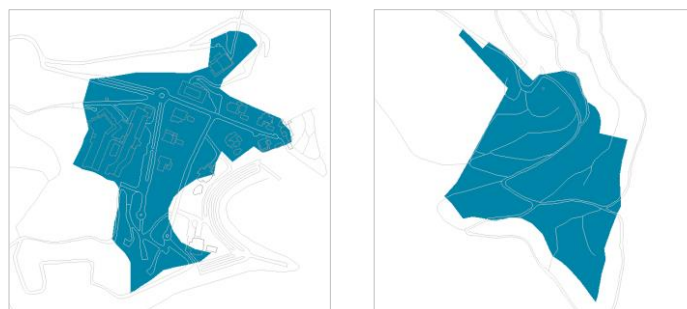
Importa ainda mencionar que nesta categoria de espaço são admitidas atividades que salvaguardem os valores naturais e paisagísticos, tendo como ações e usos compatíveis os centros de interpretação ambiental e/ou de apoio a atividades ambientais, a silvicultura de modo não intensivo de espécies autóctones e de crescimento lento em que o processo de plantação não envolva alterações das condições morfológicas e topográficas, a prática de atividades lúdico-recreativas de contato com a natureza e os empreendimentos turísticos.

### 13.2.1.4. Espaços de Ocupação Turística

Tal como é referido no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, “Os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal podem definir outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana (...), que não impliquem a classificação como solo urbano, designadamente permitindo usos múltiplos em atividades compatíveis com espaços agrícolas, florestais e naturais.”

Deste modo, pode assim, em função do modelo de organização territorial e das opções de cada município, e em conformidade com as orientações dos programas territoriais existentes e legislação aplicável, ser definida a categoria **Espaço de Ocupação Turística** que, no município de Ferreira do Zêzere, integra duas áreas abrangidas na sua totalidade pelo POACB, conforme ilustra a figura seguinte.





**Figura 53.** Identificação dos Espaços de Ocupação Turística no concelho de Ferreira do Zêzere

A delimitação dessas áreas, integradas no POACB, teve como base a transposição das normas relativas ao zonamento do Plano, nomeadamente no que se refere à Zona de Proteção – Uso Turístico / Áreas Turísticas<sup>44</sup> que, pelas suas características de uso em concordância com o referido no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, se considera que devem corresponder à categoria de Espaços de Ocupação Turística.

O quadro seguinte ilustra a incorporação que foi feita para as referidas áreas.

**Quadro 22.** Síntese explicativa da incorporação das normas PEOT

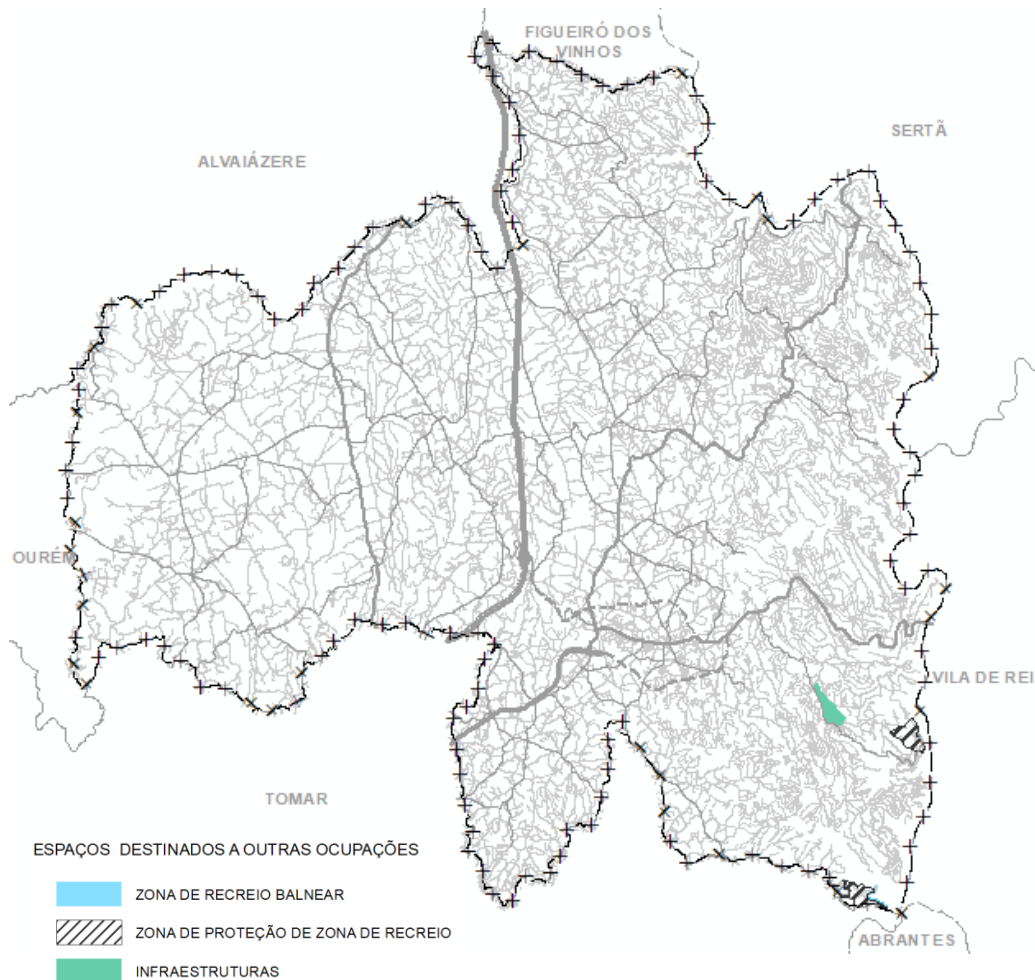
POACB	PROPOSTA – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO
<b>CATEGORIA</b>	<b>CATEGORIA</b>
Uso Turístico	Espaço de Ocupação Turística
<b>SUBCATEGORIA</b>	
Áreas Turísticas	

<sup>44</sup> As áreas de uso turístico integradas no POACB, “abrangem os empreendimentos turísticos existentes e os espaços que reúnem condições para o desenvolvimento turístico não incluídos nas áreas de uso urbano.” (Artigo 21.º da Resolução de Conselho de Ministros n.º 69/2003, de 10 de maio)

### 13.2.1.5. Espaços Destinados a Outras Ocupações

De acordo com o referido no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto e, à semelhança do que ocorre com os Espaços de Ocupação Turística, “Os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal podem definir outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana (...), que não impliquem a classificação como solo urbano, designadamente permitindo usos múltiplos em atividades compatíveis com espaços agrícolas, florestais e naturais.”

Neste âmbito, o Plano propõe a definição de mais uma categoria de solo rústico, os **Espaços destinados a outras ocupações**, em conformidade com as orientações dos programas territoriais existentes e legislação aplicável e, que se referem às áreas do POACB, designadamente as Zonas de Recreio Balnear e Zona de Proteção de Zona de Recreio<sup>45</sup>, ao que acresce ainda a subcategoria ainda de Infraestruturas, que corresponde ao aeródromo de Valadas.



<sup>45</sup> As Zonas de Recreio e Lazer integradas no POACB, correspondem “às áreas e infraestruturas associadas aos usos secundários que contribuem para o uso e fruição da albufeira” e integram, na zona terrestre do plano, as Áreas de recreio balnear “onde pode ser instalado um conjunto de infraestruturas de apoio à fruição dos valores naturais e paisagísticos.” (Artigo 25.º da Resolução de Conselho de Ministros n.º 69/2003, de 10 de maio)



**Figura 54.** Identificação dos Espaços Destinados a Outras Ocupações no concelho de Ferreira do Zêzere

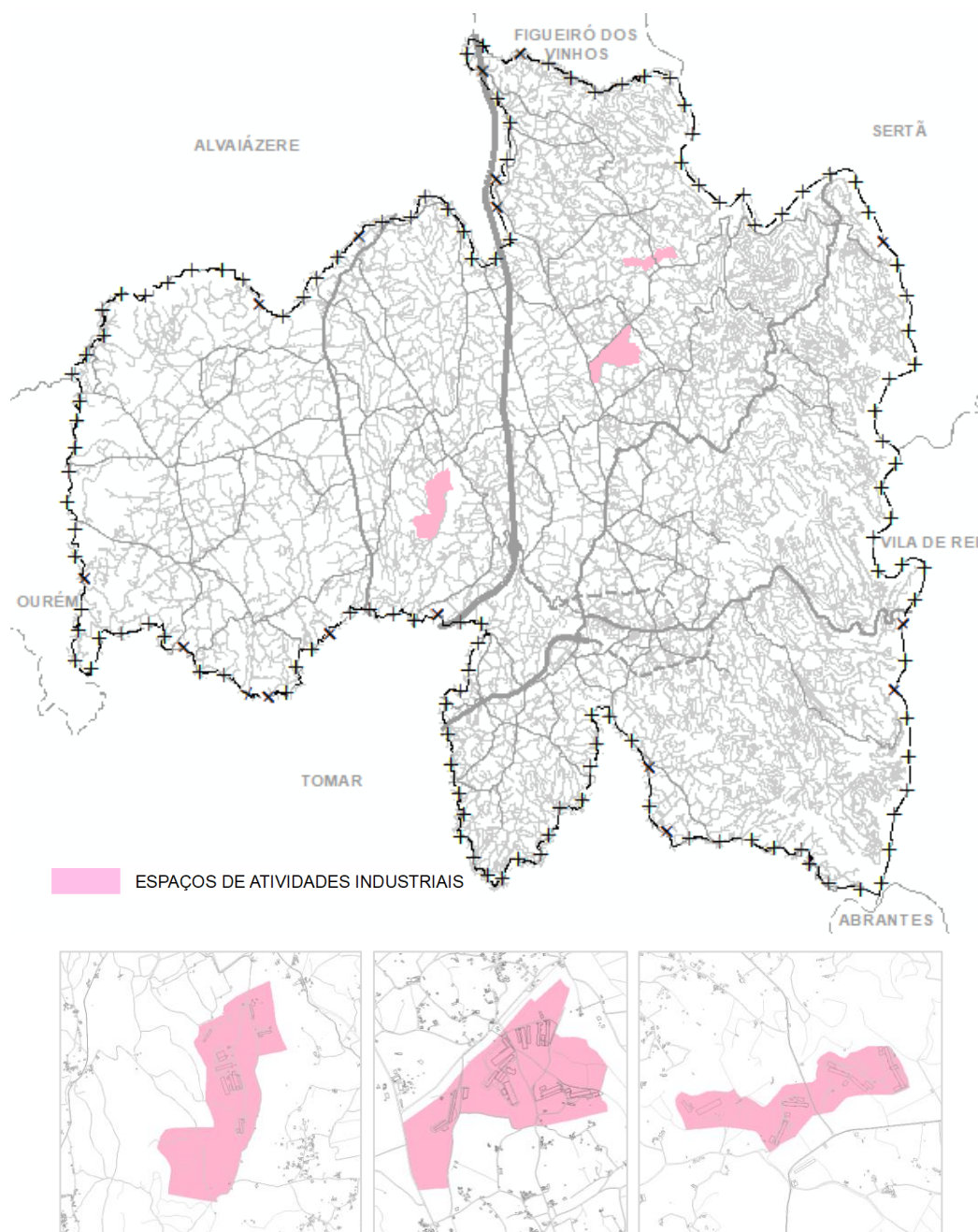
No que respeita às áreas do POACB designadamente, as Zonas de Recreio Balnear e respetiva Zona de Proteção, o quadro seguinte sintetiza a incorporação que foi feita para a categoria em apreço.

**Quadro 23.** Síntese explicativa da incorporação das normas PEOT

POACB	PROPOSTA – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO
<b>CATEGORIA</b>	<b>CATEGORIA</b>
Zona de Proteção / Zona de Recreio Balnear	Espaço Destinados a Outras Ocupações
<b>SUBCATEGORIA</b>	
Zonas de Recreio Balnear e respetiva zona de proteção	

### 13.2.1.6. Espaços de Atividades Industriais

Os Espaços de Atividades Industriais advêm da necessidade de localizar as áreas com ocupação e uso exclusivamente dedicados à atividade agropecuária, de maior expressão e relevo no tecido económico municipal, admitindo usos industriais, comerciais e serviços desde que relacionados com a atividade principal.



**Figura 55.** Identificação dos Espaços de Atividades Industriais no concelho de Ferreira do Zêzere

Nesse sentido, o plano delimitou três áreas, onde se localizam as unidades pecuárias mais representativas, permitindo-se a construção de edifícios e outras estruturas de apoio ao desenvolvimento desta atividade, objetivando o melhor desempenho ambiental da exploração, a

sua dotação de condições de qualidade e conforto animal, em respeito pelas normas legais e regulamentares.



### 13.2.1.7. Aglomerados Rurais

A categoria de espaço Aglomerados Rurais refere-se, como indica o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, “a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, devendo ser delimitados no plano diretor municipal ou intermunicipal e regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.”

A definição dos Aglomerados Rurais no município de Ferreira do Zêzere foi realizada a par do disposto no diploma supracitado, e do enquadramento das normas definidas no PROT-OVT para as Áreas Edificadas em Espaço Rústico tipo 1, 2 e 3, conforme apresenta o quadro seguinte.

**Quadro 24.** Critérios de classificação do solo rústico do PROT-OVT

Categories de espaço previstas no RJGT	Subcategorias de espaço	PROT-OVT (Classificação POS <sup>46</sup> )	Tipologias das áreas e critérios de identificação	Diretrizes para a definição das regras de ocupação e transformação do uso do solo
Espaços destinados a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana que não impliquem a classificação como solo urbano, designadamente permitindo usos múltiplos em atividades compatíveis com espaços agrícolas ou naturais.	Aglomerados rurais	Áreas edificadas em espaço rústico tipo 1, 2 e 3	Núcleos existentes de edificação concentrada em solo rural sem escala ou dimensão para integrarem o sistema urbano municipal podendo deter diferentes dimensões e densidades e que correspondem a um aglomerado populacional com uma designação própria, <b>com dez ou mais fogos.</b> Correspondem a uma concentração de edificações, <b>afastadas entre si a menos de 50m.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Colmatação do edificado</li> <li>- Valorização arquitetónica e cénica do conjunto</li> <li>- Estruturação da malha edificada</li> <li>- Integração paisagística nas formas e escala do relevo</li> <li>- Dotação funcional tendo em conta a dimensão e hierarquia do mesmo</li> <li>- Infraestruturização, nomeadamente através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis;</li> <li>- Harmonização espacial dos usos e atividades</li> <li>- Possibilidade de colmatação e de crescimento restrito</li> </ul> <p>Instrumentos de execução</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Operações avulsas em situação de colmatação e de expressão</li> <li>- Regulamentos municipais de urbanização e edificação</li> <li>- Programas de intervenção em espaço rural</li> </ul>

Fonte: anexo II do DR n.º 151/2009, de 6 de agosto (adaptado).

Estes aglomerados caracterizam-se essencialmente por serem áreas de pequena dimensão, mas com alguma capacidade edificatória, de apoio a atividades localizadas em solo rústico que, como referido no PROT-OVT, têm por norma, uma base nuclear com carácter compacto e

<sup>46</sup> Conforme anexo III do PROT-OVT

contínuo em que a estrutura viária é hierarquizada. A concentração do edificado faz-se no meio da paisagem agroflorestal, por vezes com indícios de dinâmicas de crescimento.



Figura 56. Identificação dos Aglomerados Rurais no concelho de Ferreira do Zêzere

Na delimitação dos Aglomerados Rurais teve-se especial atenção à inclusão dos edifícios em estado de ruína, que representam as vivências de outrora, podendo, neste sentido, ser associados a medidas específicas de incentivo à reabilitação.

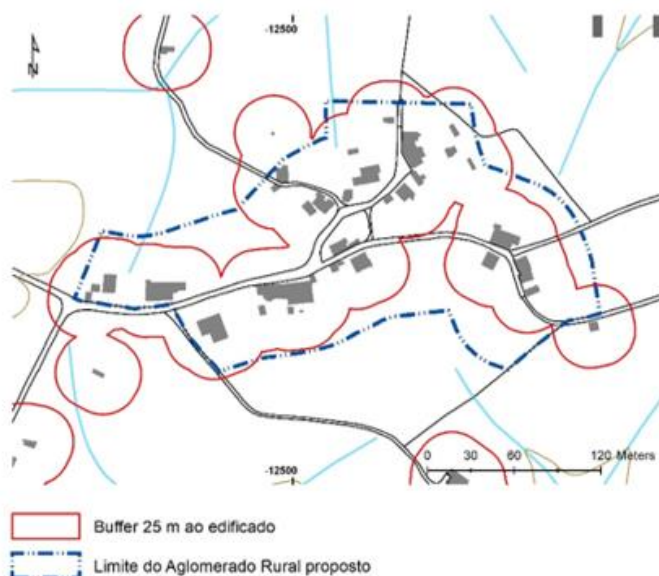
De facto, um sítio que se considera emblemático no que respeita à recuperação de casas de pedra, possivelmente decorrentes de antigas ruínas e onde predomina o solo calcário, é o lugar de Vecasta na União de freguesias de Areias e Pias, maioritariamente procurado e reabilitado por turistas.

Assim, a definição dos Aglomerados Rurais no município de Ferreira do Zêzere, à semelhança de outros aglomerados em espaço rural, não foi um exercício linear, pelo que se procedeu à análise de cada aglomerado, avaliando a situação atual, com o intuito de melhor fazer corresponder à proposta de categoria pretendida, tendo presente que um dos objectivos-chave

desta revisão de Plano se refere à contenção da dispersão urbana através da delimitação e agregação dos aglomerados existentes.

Neste sentido, apresenta-se de seguida uma ficha-exemplo da metodologia utilizada para a definição de uma área de Aglomerado Rural, localizada no lugar de Vale da Figueira, na freguesia de Ferreira do Zêzere.

## Vale da Figueira



Área de aproximadamente 4 ha com 40 habitações, localizada no limite sul do concelho, a poente da Albufeira de Castelo de Bode, na freguesia de Ferreira do Zêzere;

Os edifícios distam ainda, entre si, menos de 50 metros cumprindo, assim, de acordo com o PROT-OVT, as condições para constituir um Aglomerado Rural;

Integra, em parte, Perímetro Urbano em vigor do PDM'95 – Áreas de Povoamento Disperso;

Apresenta edifícios em estado de ruína;



**Figura 57.** Ficha-exemplo da metodologia utilizada na definição dos Aglomerados Rurais, com utilização de cartografia base homologada (CMIT, 2015) e ortofotomapas (DGT, 2015)

Portanto, importa destacar que as áreas delimitadas se enquadram nos padrões de ocupação do solo que o PROT-OVT reconhece como, sobretudo, Áreas Edificadas em Espaço Rústico e Áreas Edificadas Lineares Descontínuas e Contínuas, sendo certo que há casos pontuais de aglomerados não enquadrados na categorização do PROT-OVT que, pelas suas características marcadas pela função habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, foram também integrados na categoria de Aglomerados Rurais, numa lógica de promoção de

colmatação e de crescimento restrito do edificado. Além disso, há aglomerados que importam salvaguardar, em razão de serem lugares com identidades, detentores de valores de memória.

### 13.2.1.8. Áreas de Edificação Dispersa

Conforme referido no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, as Áreas de Edificação Dispersa correspondem a “espaços existentes, com características híbridas e uma ocupação de carácter urbano-rural, devendo ser objeto de um regime de uso do solo que garanta a sua contenção e o seu ordenamento e infraestruturização numa ótica de sustentabilidade, com recurso a soluções apropriadas às suas características.”

As Áreas de Edificação Dispersa no concelho de Ferreira do Zêzere apresentam uma forte expressão territorial. Este fator pode ter explicação por motivo de, na primeira redação do PDM e, em particular no que se refere aos Espaços Florestais, a área mínima da parcela para construção ser de 1500 m<sup>2</sup>, dando muita liberdade para a construção em espaço rural o que, por conseguinte, poderá ter levado à promoção da atual dispersão.

Desta dispersão geográfica do edificado, consequência também da orografia que caracteriza Ferreira do Zêzere e da expressão que o solo rústico assume no município, resulta uma descontínua malha urbana, à qual se associa uma dispendiosa ocupação do território como suporte às atividades, além de uma relativa destruição e subaproveitamento dos recursos naturais. Revela-se assim fundamental, contrariar a dispersão, propondo-se a definição de áreas passíveis de ocupação em solo rural, de forma articulada entre as atividades e os recursos naturais que contribuem para a singularidade territorial.

À semelhança dos Aglomerados Rurais, a definição das Áreas de Edificação Dispersa no município de Ferreira do Zêzere foi realizada a par do disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e em paralelo com a análise do enquadramento das normas definidas no PROT-OVT para esta tipologia de solo.

Para além do cruzamento com os perímetros em vigor do PDM (1995), fez-se ainda uma análise do nível de infraestruturização e caracterização funcional de cada área, de modo a melhor descrever o carácter de dispersão que se observa no concelho o que, numa primeira fase, resultou na definição de duas subcategorias de Áreas de Edificação Dispersa, tal como referido no subcapítulo sobre a definição da metodologia do modelo territorial.

Ainda que estas áreas, no município de Ferreira do Zêzere, apresentem entre si características distintas, com o decorrer dos trabalhos, foi possível verificar que as edificações se encontram distribuídas um pouco por todo o território, surgindo de forma isolada, difusa ou desordenada, ao longo das vias, ou em pequenos aglomerados com reduzida concentração das mesmas, apresentando, deste modo, características de ocupação idênticas.

Face ao exposto, as Áreas de Edificação Dispersa correspondem a espaços que se apoiam fundamentalmente num arruamento principal, por vezes caminhos agrícolas ou de reduzido nível de infraestruturação, podendo existir médios ou grandes vazios entre os espaços construídos, onde o mosaico agrícola se vai intercalando, formando um padrão mais ou menos evidente.

Esta categoria foi delimitada e regulamentada por forma a permitir a colmatação dos “vazios” entre edificações, em função da rede viária e infraestruturas existentes evitando-se, deste modo, a proliferação das habitações e, conseqüentemente, das redes necessárias e estruturantes à sua implementação. Procura-se assim, permitir a edificação em áreas infraestruturadas e, de uma forma geral, providas de equipamentos, favorecendo-se a recuperação / ocupação destas áreas por outros usos e, apostando, simultaneamente, no controlo da expansão urbana para áreas de estrutura e morfologia débil.

Assim sendo, as Áreas de Edificação Dispersa compreendem as diferentes situações seguintes:

- Áreas com espaços vazios passíveis de colmatação, preconizando-se a sua alteração do solo, por exemplo, para aglomerado **(A)**;
- Áreas que apresentam alguma dinâmica e importância, encontrando-se associadas à rede viária **(B)**;
- Áreas de povoamento difuso, localizadas nas proximidades do solo urbano, com o qual se articula **(C)**.

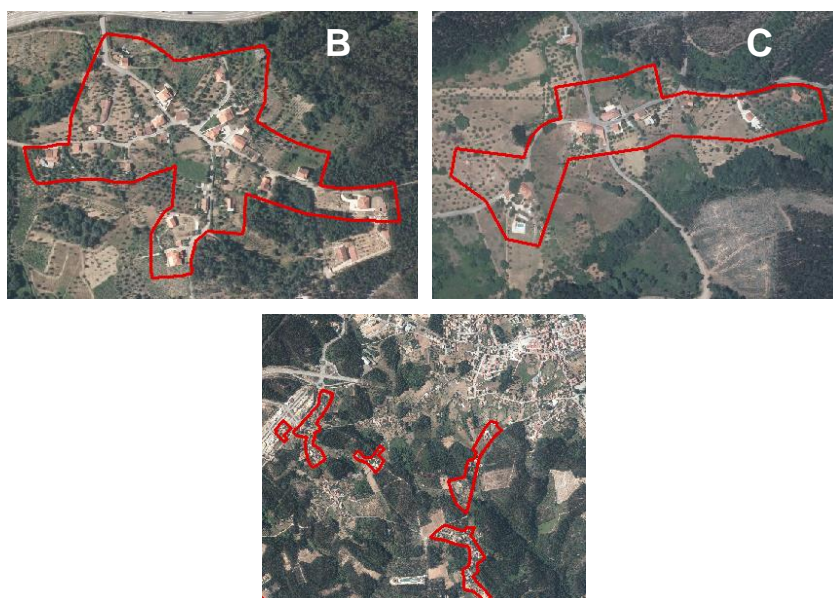
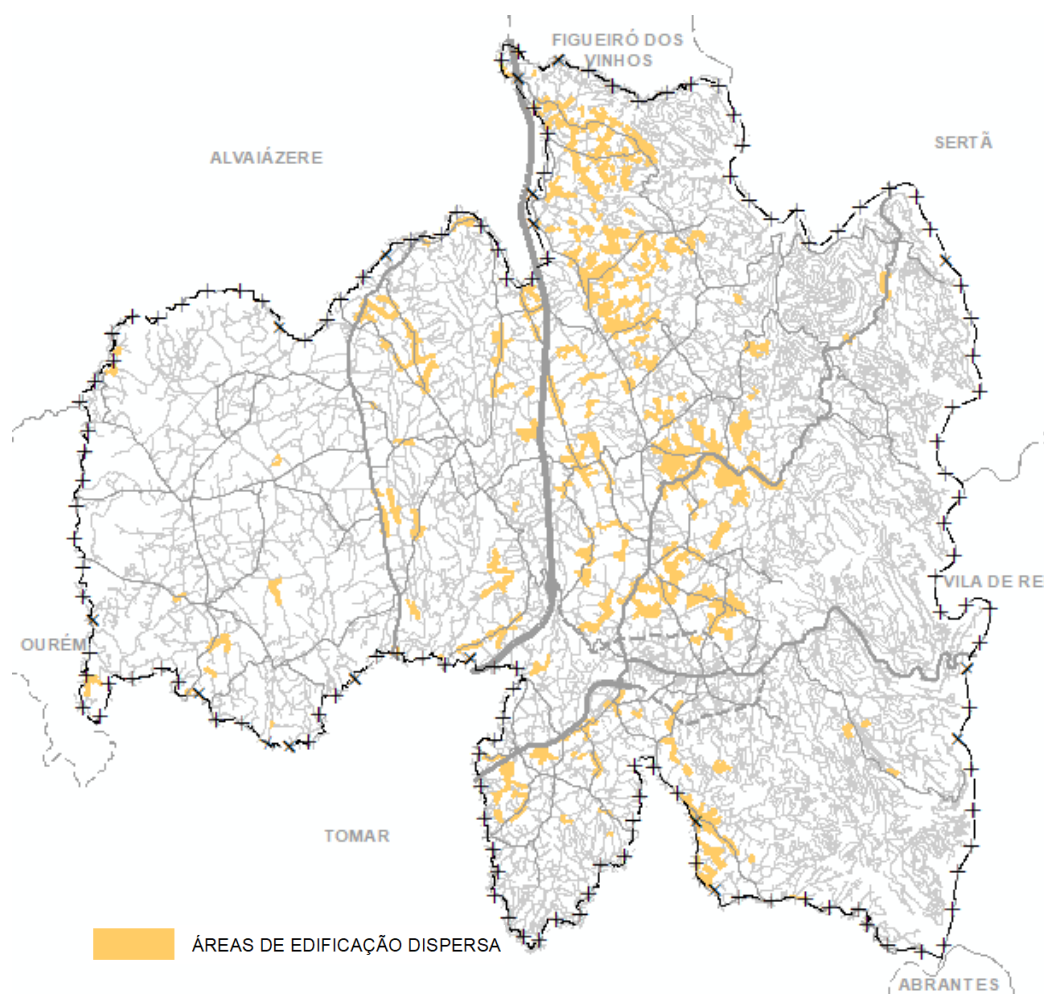


Figura 58. Diferentes situações das Áreas de Edificação Dispersa

Esta categoria de espaço corresponde ao segundo padrão de ocupação do solo edificado que mais ocorre no território, como se pode verificar na figura abaixo.



**Figura 59.** Identificação das Áreas de Edificação Dispersa no concelho de Ferreira do Zêzere

Desta feita, importa destacar que as áreas acima identificadas enquadram-se nos padrões de ocupação do solo que o PROT-OVT reconhece como Áreas Edificadas Dispersas e nas Áreas Edificadas Lineares Descontínuas, sendo certo que há casos pontuais de aglomerados não enquadrados na categorização do PROT-OVT que, pelas suas características marcadamente rurais e por integrarem edificações, foram também integrados na categoria de Áreas de Edificação Dispersa.

Reforça-se ainda que o facto de a edificação das Áreas de Edificação Dispersa serem, geralmente, intercaladas por espaços agrícolas e florestais, permitirá promover a contenção da expansão, assumindo-se assim que, na possibilidade de surgirem intenções de novas edificações no território, estas ocupem aqueles espaços livres intersticiais.

Além disso, salienta-se que, sempre que possível, as diversas áreas do concelho foram aferidas com base na ocupação atual do solo, não se delimitando áreas agrícolas e florestais e sem edificação, numa articulação o mais aproximada possível às orientações do PROT-OVT e ao enquadramento legislativo em vigor.

### 13.2.2. Solo Urbano

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, compreendendo o solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.<sup>47</sup>

Por sua vez, a qualificação do solo urbano processa-se com base nas categorias definidas no Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de maio, partindo essencialmente do uso dominante e das características morfológicas de organização do espaço urbano.

Neste sentido e, tendo em conta que o tipo de estruturação do edificado que mais ocorre no concelho é, sobretudo, o disperso linear, propõe que a revisão do PDM estabeleça um modelo de uso e ocupação do solo que promova a concentração da edificação, por forma a contrariar, não descaracterizando o território, as atuais formas de povoamento disperso.

Assim, no que respeita ao solo urbano, o município de Ferreira do Zêzere contempla as seguintes categorias de espaço:

- Espaços Centrais;
- Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- Espaços Verdes
- Espaços de Atividades Económicas;
- Espaços de Uso Especial.

---

<sup>47</sup> Adaptado do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de maio.



### 13.2.2.1. Espaços Centrais

Os Espaços Centrais, de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, correspondem “a áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade”.

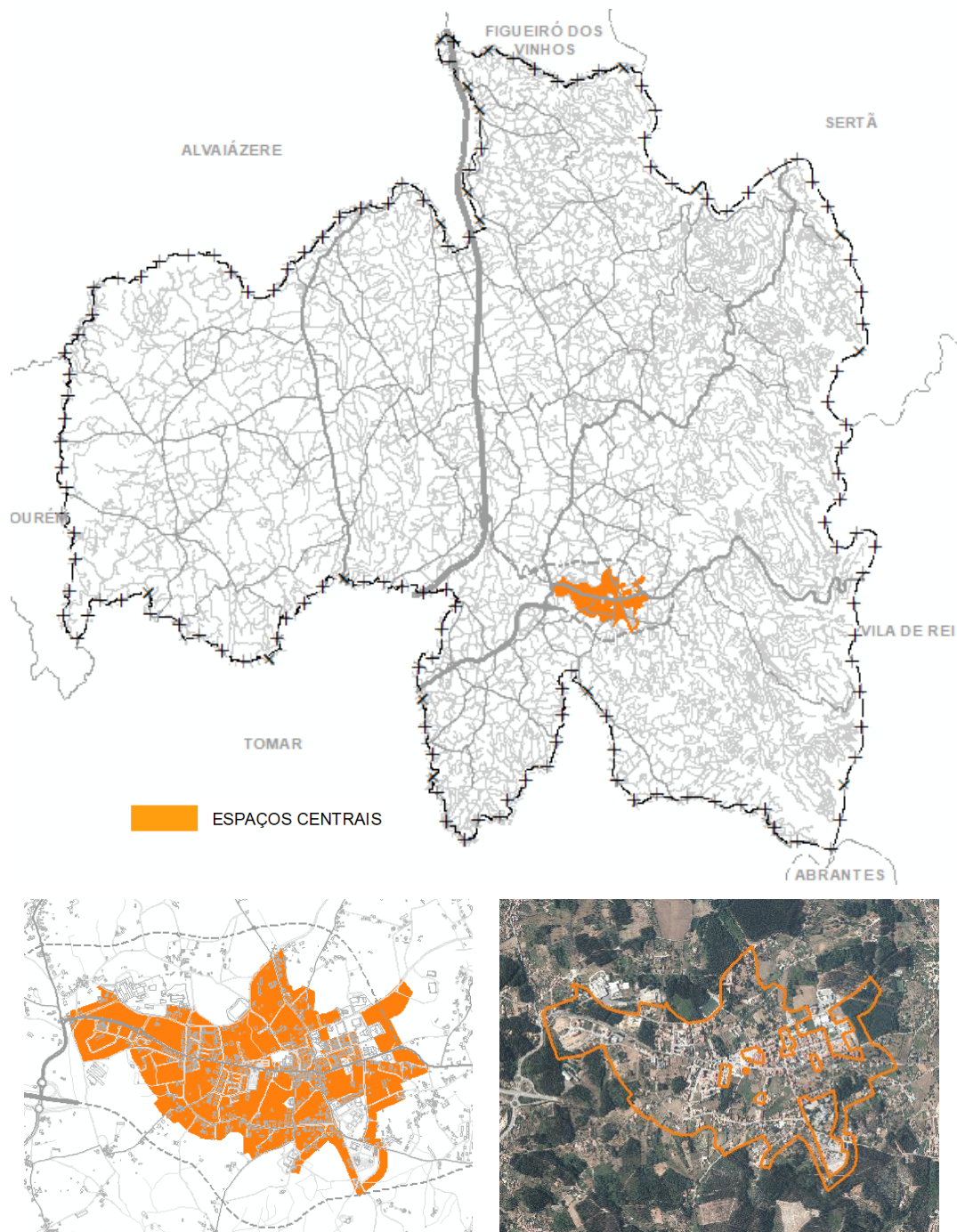
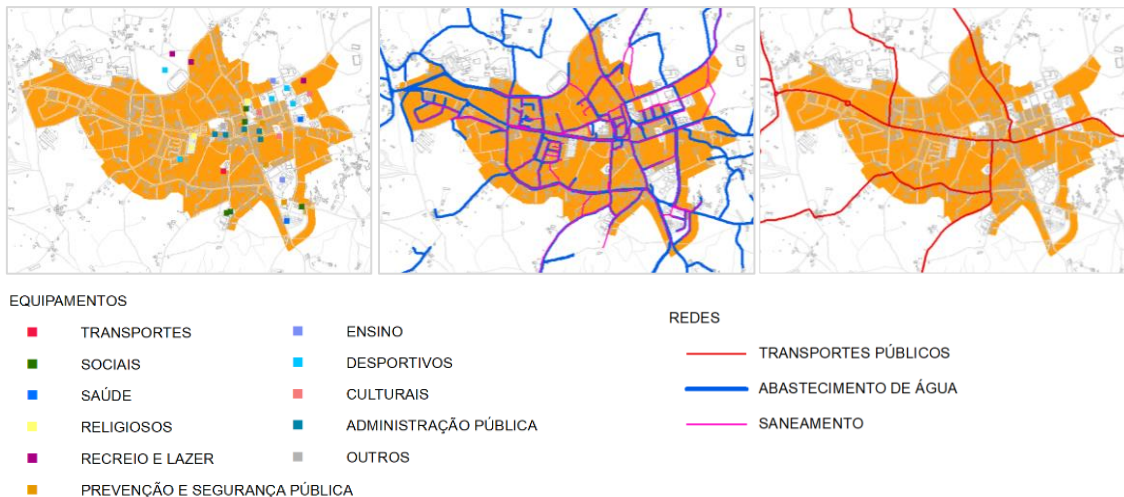


Figura 60. Identificação dos Espaços Centrais no concelho de Ferreira do Zêzere

Na figura acima apresentam-se os Espaços Centrais, localizados dentro dos limites do PU da vila de Ferreira do Zêzere, que se caracterizam por possuírem elevada compacidade da malha urbana, mas também por terem características que permitem que venha a concentrar-se maior intensidade de funções de centralidade e de polarização.



**Figura 61.** Identificação dos Espaços Centrais no concelho de Ferreira do Zêzere, e respetivas redes de transportes públicos, de equipamentos e de infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento

Além disso, note-se, conforme evidencia a figura acima, que os Espaços Centrais beneficiam da presença de vários equipamentos de natureza diversa, bem como da existência de redes de abastecimento de água, de saneamento e de transportes públicos.

### 13.2.2.2. Espaços Urbanos de Baixa Densidade

De acordo com o referido no artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a “áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com os usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas prevaletentes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas.”

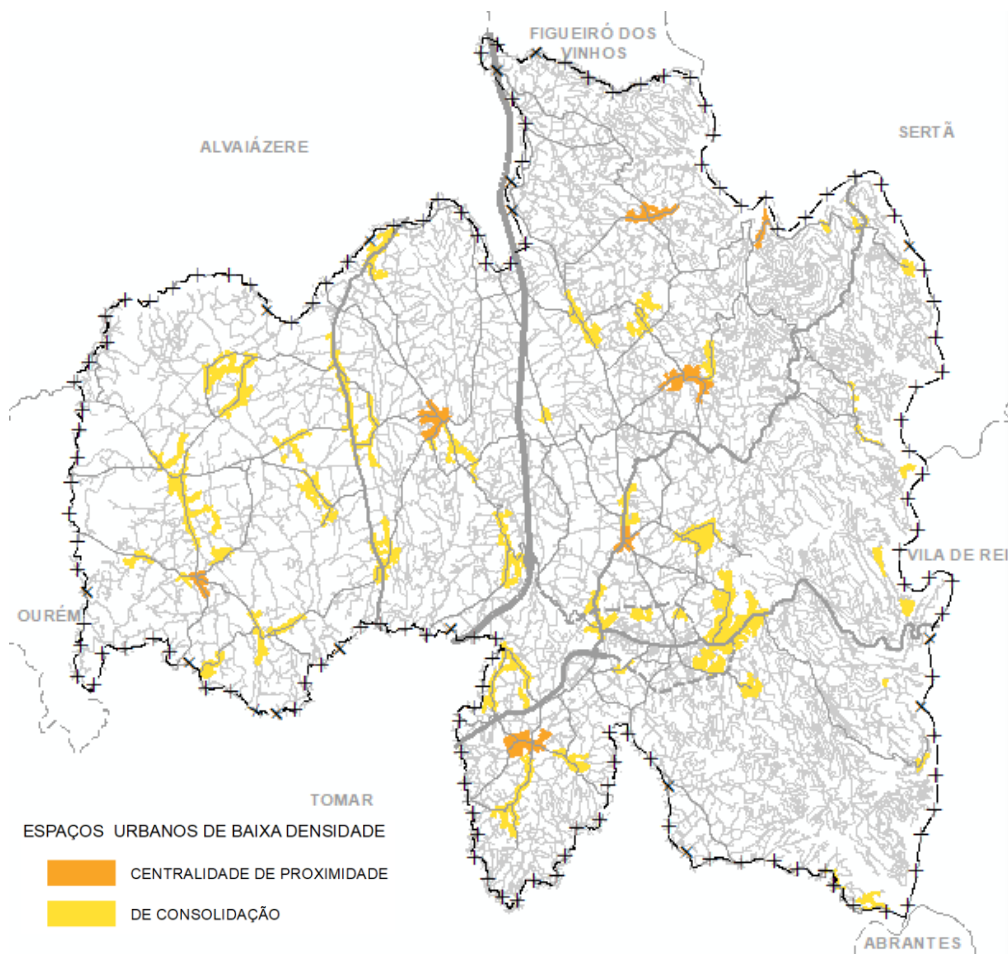


Figura 62. Identificação dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade no concelho de Ferreira do Zêzere

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade são a categoria que melhor caracteriza a diversidade que ocorre neste território, nomeadamente pelas frequentes transições entre o mosaico agrícola-florestal e o tecido urbano, considerando-se duas tipologias no município de Ferreira do Zêzere, a saber:

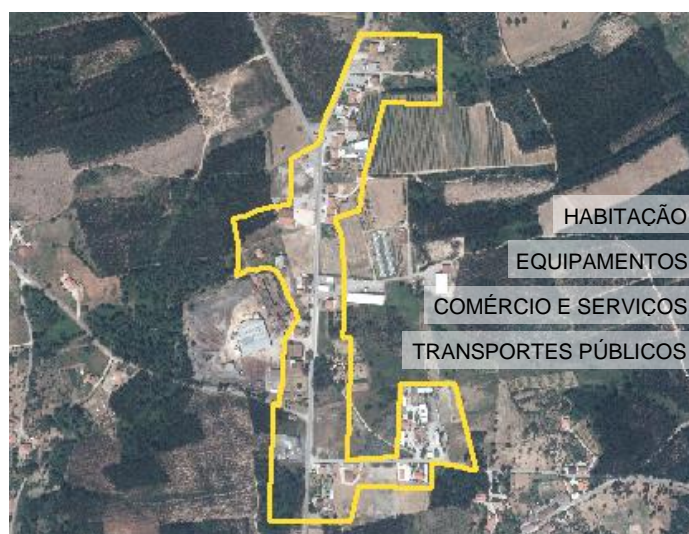
**Centralidades de proximidade**, que correspondem a áreas centrais da génese dos aglomerados, compactas, dotadas de espaços públicos de utilização coletiva e, nos quais

se concentra a maior diversidade funcional e de apoio à vivência e dinâmica urbana local – igreja, comércio e serviços. Referem-se, por isso, aos núcleos centrais das freguesias, onde funcionam os equipamentos públicos oficiais como a junta de freguesia ou a extensão de saúde, e onde preferencialmente será admitida a expansão do edificado.



**Figura 63.** Ilustração exemplificativa de um Espaço Urbano de Baixa Densidade/Centralidade de proximidade, referente ao núcleo da freguesia de Águas Belas

**De Consolidação**, que correspondem a áreas essencialmente lineares estruturadas por arruamentos municipais e estradas nacionais, maioritariamente de função residencial, mas que coexistem com atividades económicas – unidades industriais, armazenagem, bem como comércio local e serviços, em inter-relação com o uso florestal e agrícola envolvente. Caracterizam-se pela consolidação dos núcleos centrais das freguesias que, por sua vez, se expandiram ao longo das vias envolventes, maioritariamente no sentido norte-sul. São áreas maioritariamente habitacionais que poderão incluir equipamentos, ainda que mais afastados do núcleo central, de ordem recreativa / social como, o campo de jogos, o cemitério e/ou o centro de dia ou lar de idosos.



**Figura 64.** Ilustração exemplificativa de um Espaço Urbano de Baixa Densidade/De consolidação, referente à expansão do núcleo da freguesia de Águas Belas

Além disso, importa destacar que os Espaços Urbanos de Baixa Densidade se enquadraram, globalmente, nos padrões de ocupação do solo que o PROT-OVT reconhece como Áreas Edificadas Lineares Contínuas e Descontínuas, caracterizando-se, portanto, por serem áreas marcadas pelas edificações distribuídas ao longo das vias de comunicação, em resultado da expansão linear.

Ainda no que respeita à definição desta categoria de espaço e, por forma a incorporar o POACB, foi para além da caracterização obtida através da leitura do território, tido em conta a transposição das normas relativas ao zonamento deste plano, nomeadamente no que se refere à Zona de Proteção – Uso Urbano / Áreas Urbanas<sup>48</sup> e Áreas urbanas com vocação turística<sup>49</sup> que, pelas características de uso em concordância com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, se considera que devem corresponder à categoria “Espaços Urbanos de Baixa Densidade”.

O quadro seguinte sintetiza a incorporação que foi feita para as áreas referidas.

**Quadro 25.** Síntese explicativa da incorporação das normas PEOT

POACB	PROPOSTA – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO
<b>CATEGORIA</b>	<b>CATEGORIA</b>
Uso Urbano	Espaços Urbanos de Baixa Densidade
<b>SUBCATEGORIA</b>	<b>SUBCATEGORIA</b>
Áreas Urbanas	De Consolidação
Áreas urbanas com vocação turística	Centralidade de Proximidade

Cumprе referir que ao aglomerado urbano de Dornes, pese embora as características turísticas com valores culturais associados, foi-lhe atribuída uma categoria de solo urbano de cariz habitacional, em razão de ser esse o uso dominante.

Mais se acrescenta que os Espaços Urbanos de Baixa Densidade dispõem de todas as infraestruturas, com exceção de saneamento, na maioria das situações. Contudo, há uma programação relativa à ampliação da rede num conjunto alargado de lugares. Além disso, a rede de transportes públicos de passageiros garante uma abrangência generalizada aos aglomerados existentes, ao que se soma a proximidade no acesso a serviços. As características dos aglomerados são apresentadas individualmente no ANEXO J.

<sup>48</sup> As Áreas Urbanas identificadas na Zona de Proteção do POACB, caracterizam-se por serem preferencialmente destinadas ao uso urbano e por serem áreas efetivamente já edificadas e infraestruturadas e onde é reconhecida a vocação para o processo de urbanização e edificação. (adaptado do Artigo 20.º da Resolução de Conselho de Ministros n.º 69/2003, de 10 de maio)

<sup>49</sup> As Áreas Urbanas com Vocação Turística identificadas na Zona de Proteção do POACB correspondem a áreas “para as quais se reconhece vocação turística e onde deverão ser, prioritariamente, incentivados investimentos de requalificação urbana, de equipamentos e de infra-estruturas de suporte ao desenvolvimento turístico.” (adaptado do Artigo 20.º da Resolução de Conselho de Ministros n.º 69/2003, de 10 de maio)

### 13.2.2.3. Espaços Verdes

Os espaços verdes englobam as áreas onde predomina a presença de elementos naturais de utilização coletiva, possuindo funções de vivificação e qualificação ambiental, de recreio e de lazer urbano.

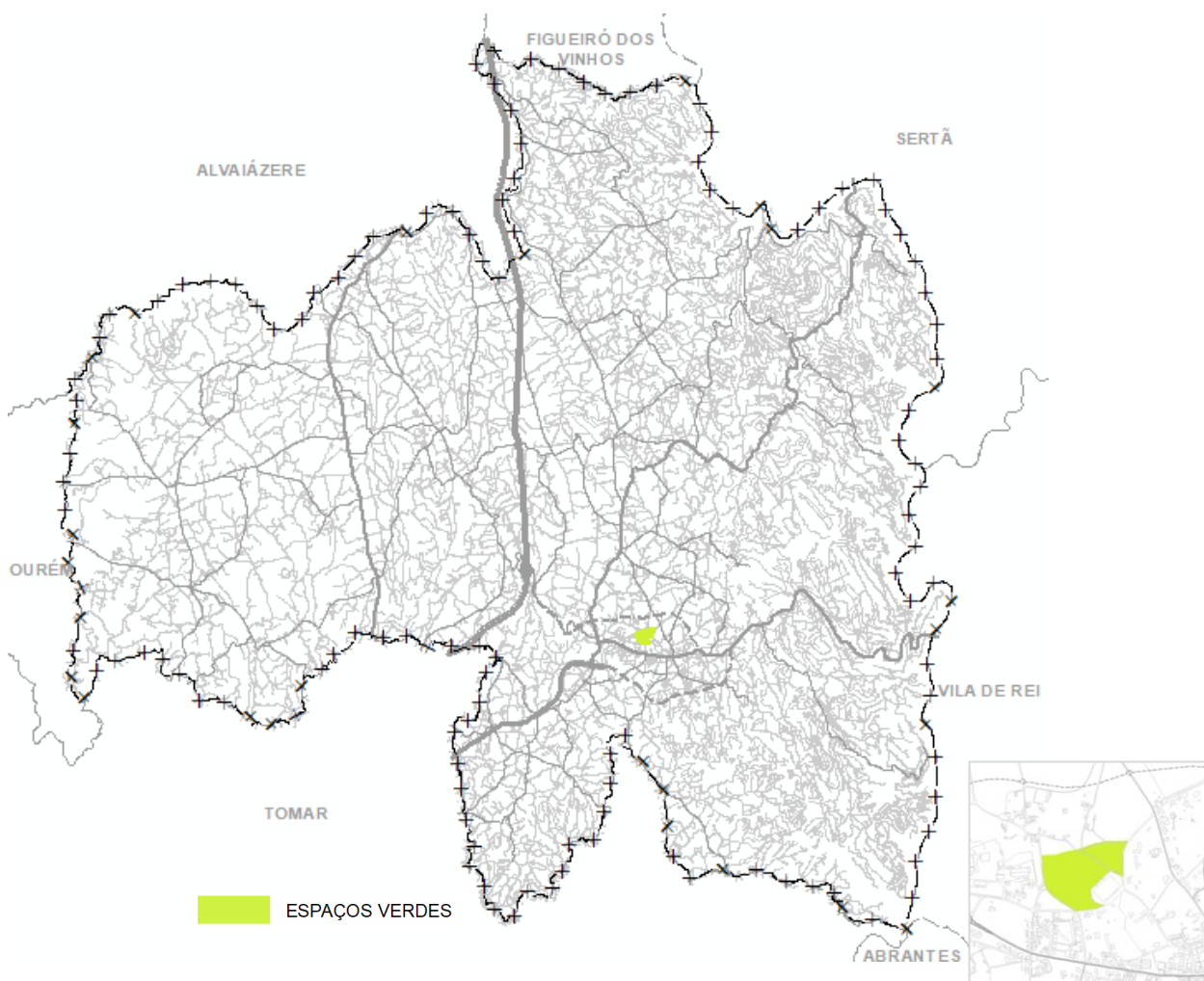


Figura 65. Identificação dos Espaços Verdes no concelho de Ferreira do Zêzere

O concelho Ferreira do Zêzere, de cariz marcadamente rural, não apresenta áreas verdes de grandes dimensões, uma vez que dizem respeito, na globalidade, a espaços reduzidos, de enquadramento a edifícios e ainda pequenos canteiros.

Portanto, a estrutura verde urbana do concelho de Ferreira do Zêzere é constituída por áreas verdes integradas no tecido urbano, estabelecendo locais de convivência e de lazer da população, grandemente associados a praças e largos, sobretudo nos Espaços Centrais e nas Centralidades de Proximidade.

Esta é a razão pela qual não se procede à sua identificação detalhada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo. A sua reduzida expressividade territorial não permite leitura à escala de elaboração do PDM, sendo, deste modo, englobados nas categorias de uso adjacentes. Ainda assim, no espaço correspondente à área do PU da vila, delimitaram-se as áreas verdes de maior representatividade.

### 13.2.2.4. Espaços de Atividades Económicas

Os Espaços de Atividades Económicas correspondem, como referido no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de maio, a “áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços.”

No município de Ferreira do Zêzere, os Espaços de Atividades Económicas correspondem a espaços existentes no território que desempenham funções de carácter fabril, industrial e comercial, nomeadamente espaços que albergam armazéns, fábricas e outras indústrias ligadas, maioritariamente, à atividade agropecuária.

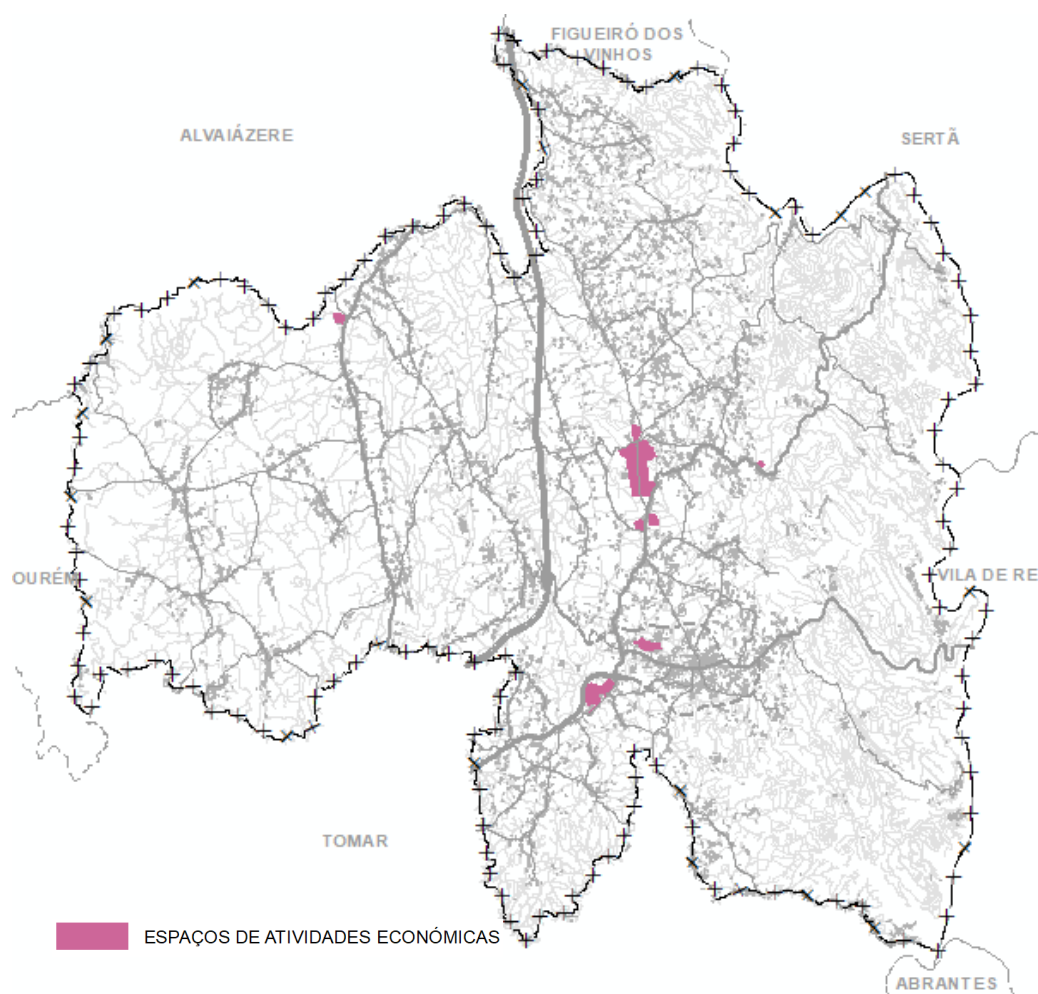


Figura 66. Identificação dos Espaços de Atividades Económicas no concelho de Ferreira do Zêzere

Integram-se nesta categoria as áreas que, além da proximidade à rede rodoviária nacional, oferecem condições para o desenvolvimento de polos de atividade económica potenciadores de criação de emprego e que visam a competitividade territorial do concelho.



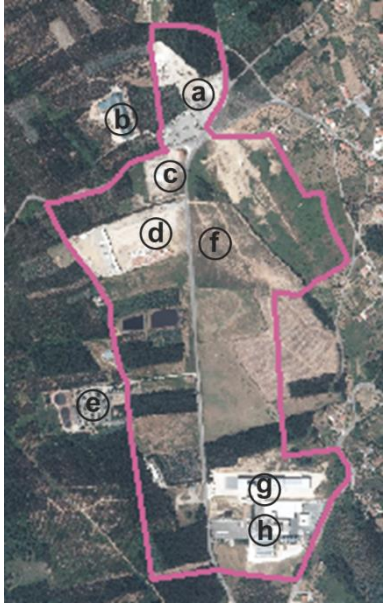
Localizando-se, assim, sobretudo na secção territorial este do concelho, constituem-se um corredor consistente ao longo de eixos estruturantes no território, nomeadamente a ER238 e a EM520, onde preferencialmente se pretende a sua possível expansão. Por sua vez, a noroeste, o espaço de atividades económicas representado é servido pela N110 e ainda pela ex EN348.

De uma forma geral, estas áreas possuem unidades já instaladas, sendo a sua delimitação potenciadora da fixação de atividades económicas e da criação de condições para a ampliação daquelas que se encontram em laboração e pretendam crescer territorialmente.


Pretende-se também gerar condições para dar resposta às pretensões manifestadas para a instalação de novas atividades, contribuindo, assim, para o desenvolvimento do tecido económico municipal.

No caso particular da Bela Vista, onde parte do território ainda não se encontra equipado, cumpre destacar que há um conjunto de compromissos urbanísticos que justificam a sua delimitação, apresentando-se maior detalhe no quadro seguinte.

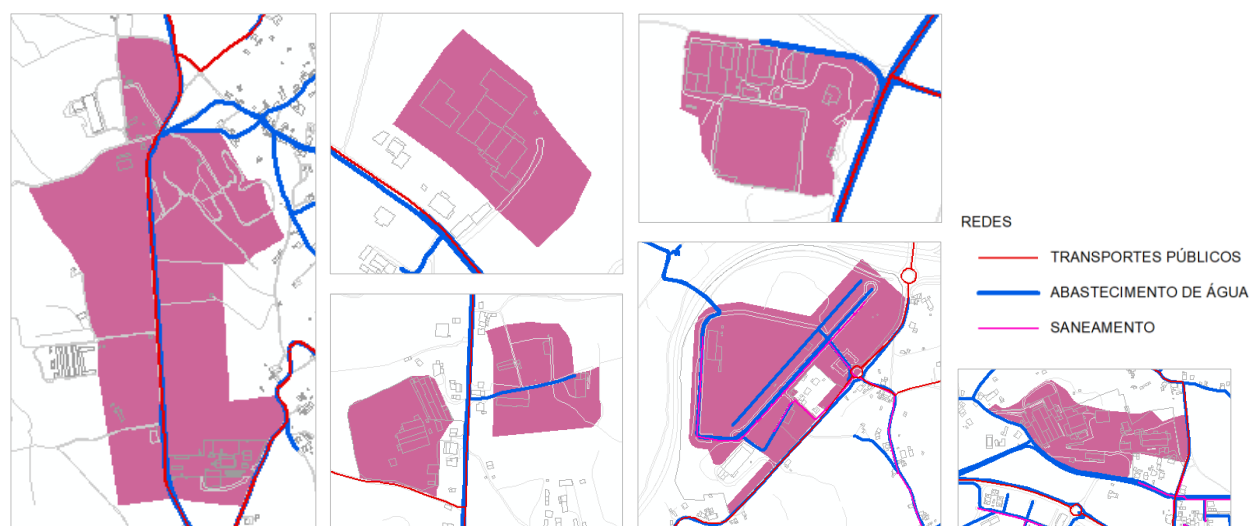
**Quadro 26.** Espaços de atividades económicas

ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	FREGUESIA	OBSERVAÇÕES
	Águas Belas	<p><u>Empresas instaladas e/ou compromissos, a saber:</u></p> <p>a) <b>Construções ViasManso, Lda</b> [compromisso RERAE] – Empresa de obras públicas com central de massas betuminosas;</p> <p>b) <b>Grupo Lusiaves</b> – Pavilhão avícola em exploração pela empresa Luisaves;</p> <p>c) <b>CasaBang, Lda</b> – Empresa de construção em madeira de elevada qualidade e design exclusivo, nomeadamente abrigos de jardim, bungalows, casas, armazéns, garagens, gazebos, entre outros;</p> <p>d) <b>Plenavia - Construções e Conservação de Vias e Valorização Ambiental, Lda.</b> – Recolha, receção e tratamento de RCD'S (resíduos de construções e demolição);</p> <p>e) <b>Agropefe-Agro-Pecuária Ferreirense SA</b> – Exploração suinícola e sede da empresa;</p> <p>f) <b>SO.ALI - Sociedade Alimentar, Lda</b> [compromisso já aprovado no município] – Futura empresa a instalar-se neste local já com as fundações executadas. Trata-se de uma empresa de preparação e conservação de frutos e de produtos hortícolas por outros processos;</p> <p>g) <b>PetMaxi</b> [compromisso de ampliação já aprovado no município] – Empresa de fabrico de alimentos secos para</p>

ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	FREGUESIA	OBSERVAÇÕES
		<p>cães e gatos. Está a crescer de forma exponencial a nível nacional e internacional, sendo necessária a sua ampliação;</p> <p>h) <b>Rações Zêzere, S.A.</b> – Empresa de fabrico e comércio de cereais, misturas e alimentos compostos para animais de criação.</p>
		<p>Corresponde ao espaço de atividades económicas do PU da vila de Ferreira do Zêzere.</p>
		
	<p>União das freguesias de Areias e Pias</p>	<p>Espaço consolidado, sendo a sua delimitação potenciadora de fixação de atividades económicas e da criação de condições para a sua ampliação, promovendo, assim, a produtividade e competitividade concelhia. Além disso, a sua localização perto da rede rodoviária principal evita problemas conflituosidade com a urbanidade instalada.</p>
	<p>Nossa Senhora do Pranto</p>	

ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	FREGUESIA	OBSERVAÇÕES
	<p>Igreja Nova do Sobral</p>	<p>Corresponde ao PP da Zona Industrial de Lameiras.</p>

Mais se acrescenta que os Espaços de Atividades Económicas dispõem de todas as infraestruturas, com exceção de saneamento na globalidade das situações. Contudo, há uma programação relativa à ampliação da rede, que permitirá a dotação destes espaços, nomeadamente no Tojal, na Gravulha e no Casalinho.

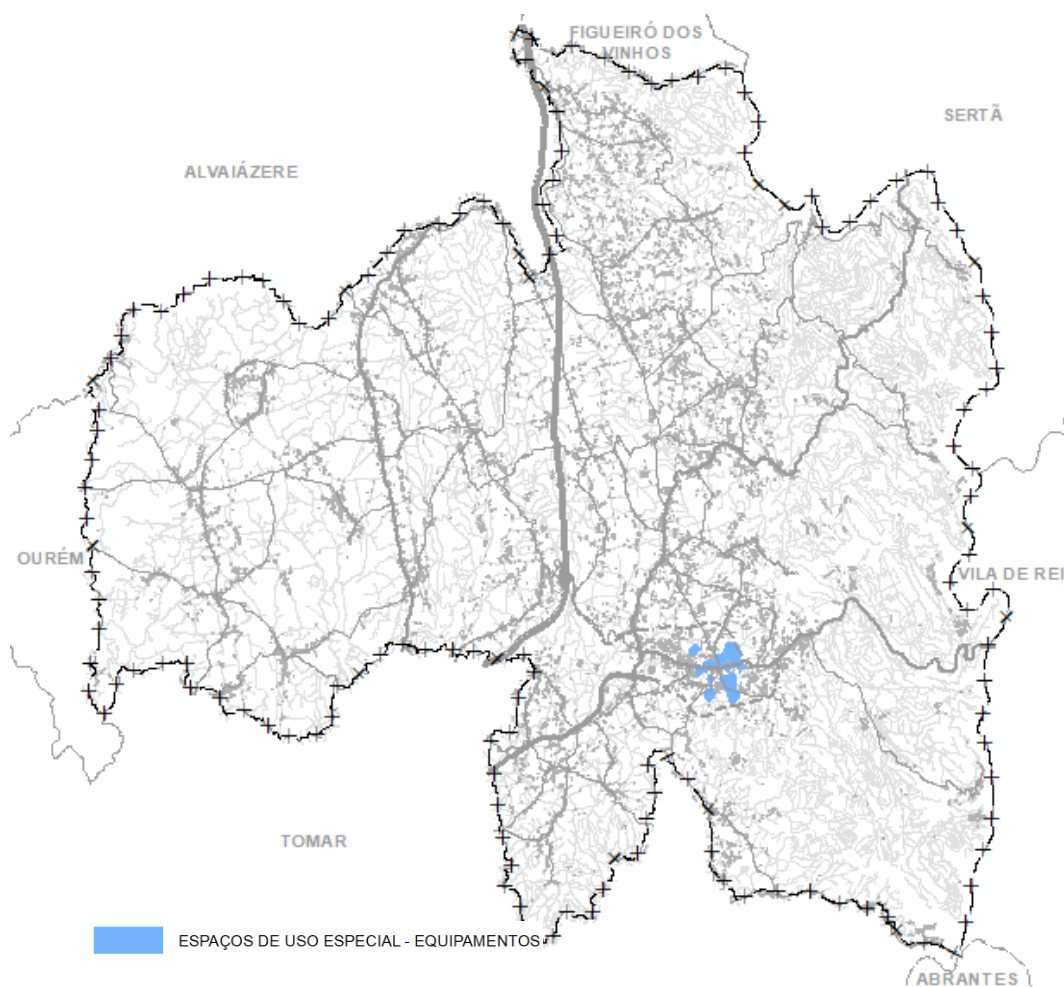


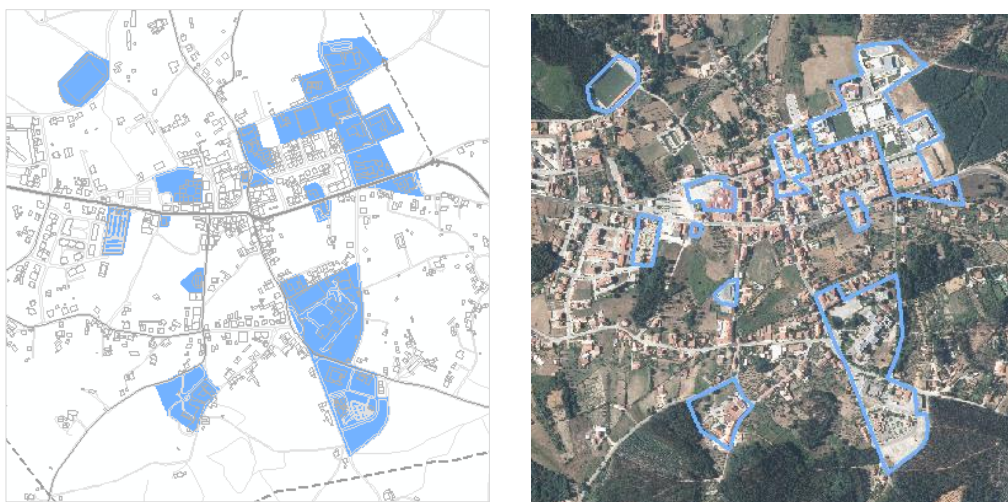
**Figura 67.** Identificação dos Espaços de Atividades Económicas no concelho de Ferreira do Zêzere, e respetivas redes de transportes públicos e de infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento

Além disso, a rede de transportes públicos de passageiros garante a cobertura à totalidade dos Espaços de Atividades Económicas.

### 13.2.2.5. Espaços de Uso Especial

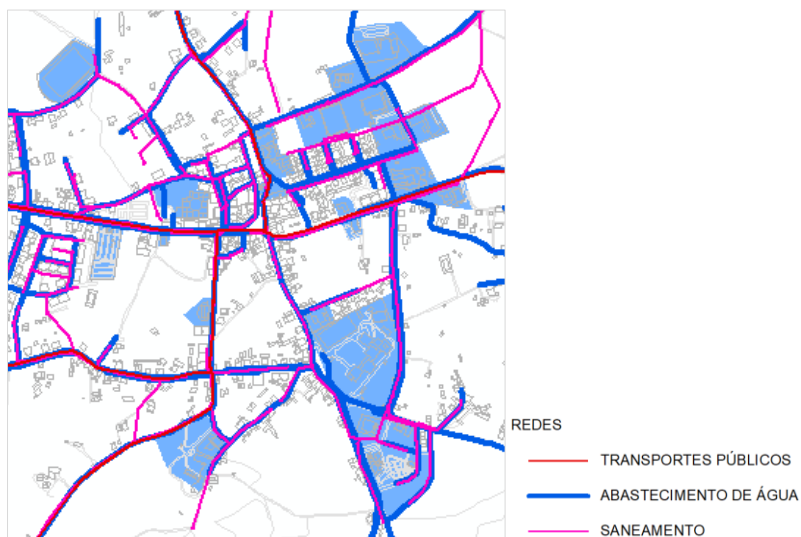
Os Espaços de Uso Especial referem-se às áreas destinadas à instalação de usos e vocações especiais, que no caso de Ferreira do Zêzere se traduzem na identificação dos principais equipamentos existentes no território, integrando estabelecimentos de ensino, de saúde, de solidariedade e de apoio social, desportivos, culturais, religiosos, administrativos e de segurança e proteção civil.





**Figura 68.** Identificação dos Espaços de Uso Especial no concelho de Ferreira do Zêzere

Estes espaços localizam-se na vila, dispoindo das infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento, bem como de rede transportes públicos, conforme se apresenta na figura seguinte.

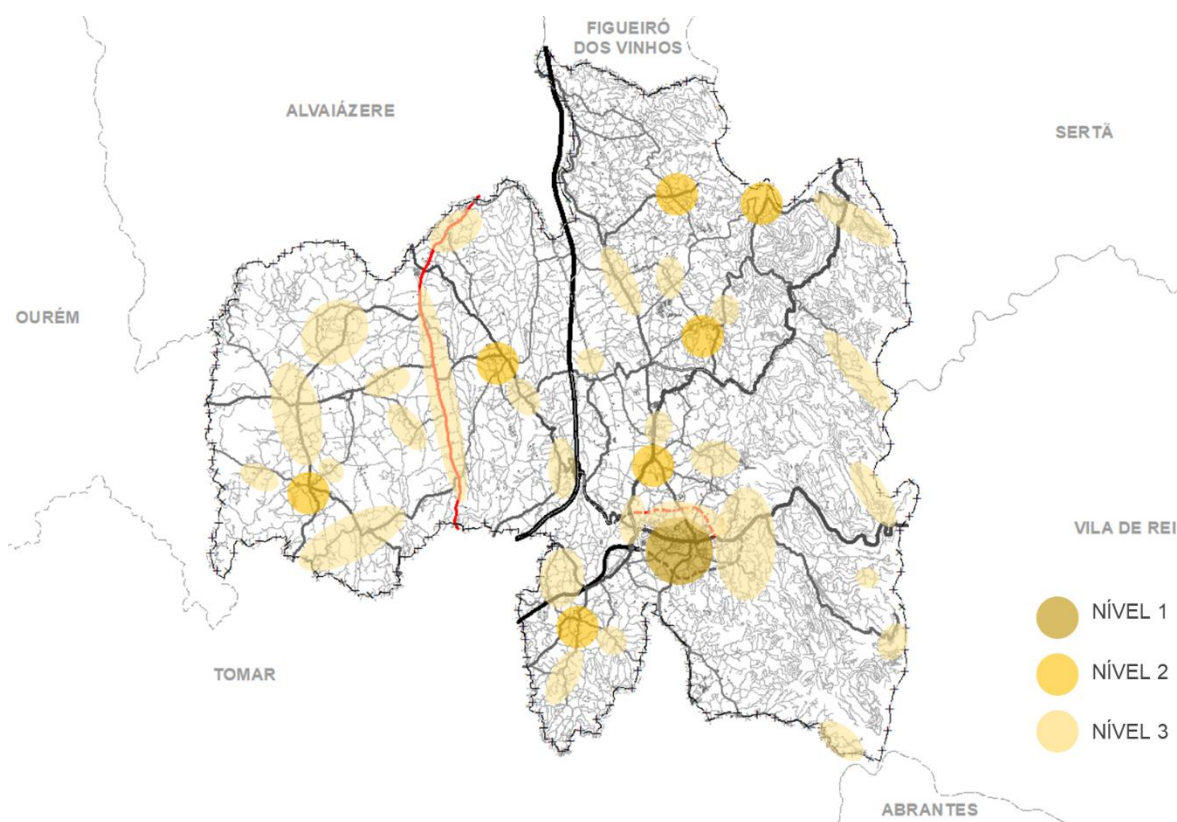


**Figura 69.** Identificação dos Espaços de Uso Especial no concelho de Ferreira do Zêzere, e respetivas redes de transportes públicos e de infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento

### 13.3. SISTEMA URBANO

O sistema urbano é constituído por um conjunto de lugares, hierarquicamente definidos segundo a centralidade. Para a sua respetiva definição foram considerados vários aspetos relevantes, nomeadamente o grau de consolidação dos aglomerados, a proximidade a equipamentos, a existência de infraestruturação e ainda a rede de transportes públicos e o sistema viário, na medida em que são fatores de afirmação do território que permitem oferecer qualidade de vida à população.

Face ao exposto, com base nestes pressupostos, o sistema urbano municipal foi definido em três níveis, tal como se apresenta na figura seguinte.



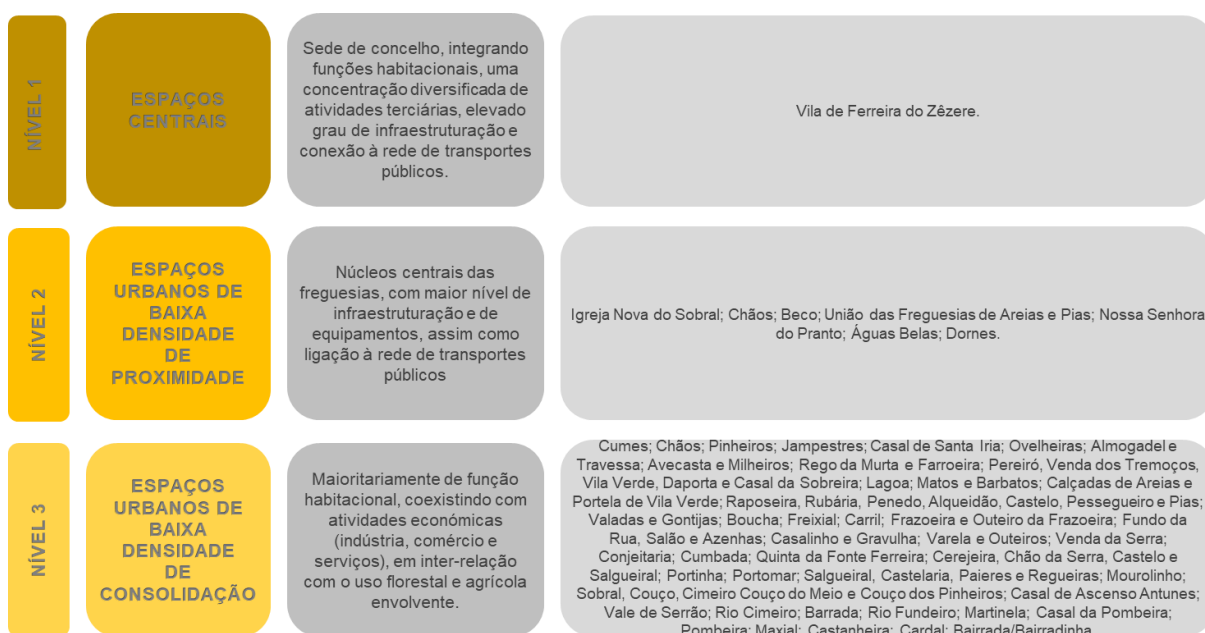


Figura 70. Hierarquia do sistema urbano do concelho de Ferreira do Zêzere

Assim, no topo da hierarquia do sistema urbano municipal encontram-se os Espaços Centrais, que correspondem à vila de Ferreira do Zêzere. A continuação do reforço desta centralidade permitirá aumentar a sua atratividade e a capacidade de retenção do existente, sendo, portanto, a principal impulsionadora da vivência urbana.

Por sua vez, os Espaços Urbanos de Baixa Densidade de Proximidade são o segundo nível do sistema urbano, caracterizando-se por possuírem serviços de proximidade às populações mais afastadas da sede de concelho, em função da quantidade e diversidade de bens e serviços que fornecem à sua área de influência, apoiando, assim, a dinâmica urbana local.

No terceiro nível constam os Espaços Urbanos de Baixa Densidade de Consolidação, que são maioritariamente de função habitacional numa estreita relação com o uso florestal e agrícola na envolvente. Tratam-se, de uma forma geral, de áreas que se expandiram a partir dos núcleos centrais e/ou da rede viária, onde se pode encontrar equipamentos de ordem recreativa e social.

De reforçar que a delimitação dos aglomerados considerou a consolidação e colmatação do tecido urbano, tendo em conta a potencial ocupação dos espaços intersticiais, e as características do território (infraestruturas, transportes, equipamentos), no sentido de o Modelo de Organização Territorial contribuir para a promoção da qualidade de vida da população e da competitividade do município.

## **13.4. ARTICULAÇÃO COM O PROT-OVT**

A revisão do PDM de Ferreira do Zêzere foi acompanhada pelas orientações e diretrizes plasmadas no PROT-OVT, através do cumprimento das diferentes normas específicas de carácter sectorial e territorial, em articulação com outros diplomas, designadamente no que respeita à delimitação das categorias de uso de solo e respetiva regulamentação.

### **13.4.1. Normas Específicas de Carácter Setorial**

#### **13.4.1.1. Sistema Urbano e Competitividade**

##### **Estrutura Urbana**

O Modelo de Organização Territorial assume uma estratégia de desenvolvimento que pretende fomentar a consolidação do sistema urbano, numa lógica de racionalização dos recursos como as infraestruturas, os equipamentos e os transportes públicos, no sentido de reforçar as redes de complementaridades.

Por sua vez, a valorização e qualificação dos espaços públicos e imagem urbana é materializada pelos planos territoriais de âmbito municipal, nomeadamente o PU e o PP, bem como por outros mecanismos, como é o caso da ARU, do PARU e da futura concretização da ORU, enquanto fatores fundamentais de qualificação da identidade urbana e da qualidade de vida dos habitantes.

##### **Equipamentos**

A rede de equipamentos e serviços deve responder adequadamente ao contexto territorial do município, atendendo às características das estruturas sociais e económicas, pelo que na fase de caracterização e diagnóstico é apresentado o resultado da análise à dotação de equipamentos. Considera-se que os aglomerados urbanos e rurais com capacidade edificatória constituem, pelas condições de compatibilidade com o uso dominante, uma mais valia para a instalação de equipamentos de utilização coletiva destinados à satisfação das necessidades dos cidadãos.

Aliás, conforme é preconizado como objetivo do Plano, a estratégia passa também pela “reabilitação e regeneração de áreas caracterizadas pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva”, pretendendo a sua articulação com as demais redes de complementaridades.



## **Atividades Comerciais**

O PROT-OVT entende que é necessária a identificação de áreas a afetar ao uso comercial e de serviços, garantindo o bom funcionamento da rede urbana. Pese embora, esta orientação não se traduza em delimitação de áreas, por via da permissão de atividades comerciais e de serviços, como usos admitidos como complementares nas categorias de solo urbano e rústico, considera-se cumprida a finalidade destas orientações.

## **Indústria e Serviços às Empresas**

O PDM define a categoria de Espaços de Atividades Económicas, no sentido de potenciar condições para a fixação de empresas, mas também a ampliação daquelas que se encontram em laboração e pretendam crescer territorialmente, contribuindo, assim, para a criação de emprego e conseqüentemente para o aumento da competitividade territorial do concelho. Acresce também os Espaços de Atividades Industriais, que pretendem dar resposta à necessidade de localizar a atividade pecuária de maior expressão e relevo no tecido económico municipal.

De notar que as áreas inseridas nestas categorias e ainda não ocupadas, integram, na sua maioria, um conjunto de compromissos urbanísticos que justificam a sua delimitação, mas a proposta do Modelo de Organização Territorial também se assume como uma forma de dar resposta a novas pretensões manifestadas para a instalação de atividades.

Além disso, a sua localização perto da rede rodoviária principal evita problemas conflituosidade com a urbanidade instalada, ao que acresce a previsão de dotação de rede de saneamento, bem como a abrangência integral dos mesmos com rede de transportes públicos, existindo, por isso, uma articulação em rede e racionalidade no ordenamento.

Importa destacar, neste âmbito, o PP da Zona Industrial de Lameiras que estrutura e ordena a utilização do solo das atividades económicas.

De referir ainda que estão definidas as regras e condições de exploração dos recursos geológicos, nomeadamente dos minerais, dos hidrogeológicos e geotérmicos.

## **Tecnologias de Informação e Comunicações**

É pretensão do PDM, conforme evidenciam os seus objetivos estratégicos, a “promoção da melhoria do acesso a bens, serviços e competências favoráveis ao desenvolvimento educativo, social e cultural da população, contribuindo para a integração e a prevenção de fenómenos de exclusão social, económica e cultural, assim como para o desenvolvimento de capacidades de

expressão criativa e de integração numa sociedade cada vez mais ditada pelas novas tecnologias da informação e comunicação”. Ao que acresce o “reforço dos eixos de cooperação e de acordo institucional e desenvolvimento de formas de participação da sociedade civil, através da sensibilização da comunidade para um modelo de desenvolvimento sustentável, bem como para a promoção efetiva das potencialidades e recursos do concelho”, pelo que se entende contribuir para a coesão e competitividade.

### **Turismo e Lazer**

Ao nível da qualificação do solo, as áreas onde se concretizam as diferentes tipologias dos espaços turísticos e de lazer estão classificadas como Espaços de Ocupação Turística, localizados na zona terrestre de proteção da Albufeira de Castelo de Bode. Ademais, o regulamento do PDM possui um capítulo próprio para o Turismo em Solo Rústico, onde se definem as tipologias de empreendimentos turísticos isolados e os núcleos de desenvolvimento turístico e respetivas regras, em estreita articulação com as orientações do Turismo de Portugal.

### **Património Cultural**

A estratégia de reabilitação urbana assenta em pressupostos que resultarão em intervenções de qualificação do património edificado e dos espaços públicos na sua envolvente, proporcionando, assim, condições que potenciam a valorização da sua identidade, bem como a dinamização económica à escala local.

Além disso, no seguimento dos objetivos da revisão do PDM, está integrado no PEPF, a requalificação e valorização turística e lúdica dos aglomerados rurais de Dornes e de Avecasta através de PP de salvaguarda, não obstante a importância de promover semelhantes intenções para outros conjuntos de valor patrimonial existentes no concelho.

Por sua vez, a totalidade do património classificado e do património inventariado, arqueológico e arquitetónico, está representado em Planta, estabelecendo-se ainda a proteção e salvaguarda através da sua respetiva regulamentação.

### **Agricultura e Florestas**

A proposta de PDM de Ferreira do Zêzere segue as diretrizes definidas no PROT-OVT, condicionando a ocupação do solo em áreas com potencialidades agrícolas e florestais, promovendo, assim, o desenvolvimento sustentável em espaço rústico.

Neste sentido, considera-se a delimitação dos solos com maior capacidade produtiva, os quais compreendem áreas submetidas ao regime jurídico da RAN, bem como outras áreas com aptidão

agrícola, acautelando-se a identificação das ocupações e utilizações compatíveis e incompatíveis.

A proposta do PDM prevê também condições para a instalação de estufas, de forma a garantir a correta integração na paisagem e uma eficiente drenagem de águas pluviais e tratamento de efluentes.

Ademais, são promovidas boas práticas agrícolas e florestais, salientando-se que as ações de ocupação, uso e transformação no solo rústico, devem ter em conta a presença dos valores naturais, paisagísticos e arqueológicos que interessa preservar e qualificar, com vista à manutenção do equilíbrio ecológico e da preservação da identidade, devendo optar pela utilização de tecnologias ambientalmente sustentáveis e adequadas aos condicionalismos existentes, minimizando, assim, os impactos negativos no meio envolvente.

Por sua vez, na a qualificação do solo salvaguarda regulamentarmente as áreas de sobreiro e azinheiras, enquadrando-se estas na categoria dos espaços florestais de conservação.

Por seu turno, no sentido de salvaguardar a permanência em solo rural das áreas com unidades produtivas pecuárias, a proposta do plano delimita três Espaços de Atividades Industriais, de modo a localizar as áreas com ocupação e uso exclusivamente dedicados à atividade agropecuária, de maior expressão e relevo no tecido económico municipal, sendo esta atividade também permitida em outras categorias de solo rústico.

Importa referir também que é objetivo do Plano o "fomento de um sistema eficiente de tratamento dos efluentes e resíduos urbanos, rurais e industriais, numa lógica de aproveitamento dos mesmos", pelo que nos Espaços Agrícolas e Florestais de Produção se regulamenta que devem ser assegurados "sistemas de tratamento e gestão de resíduos e efluentes, desde a produção, recolha, armazenamentos, encaminhamento, tratamento e destino final, em conformidade com a legislação em vigor, e adotar boas práticas ambientais de modo a impedir a poluição dos solos e das águas". Aliás, também nos Espaços de Atividades Industriais, associados à agropecuária, está salvaguardado que as instalações devem "assegurar a sua correta integração no terreno e na paisagem e os respetivos projetos devem prever à criação de cortinas arbóreas de proteção e sistema adequado de tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais".

Por seu turno, é ainda dever do PDM contrariar a fragmentação das unidades culturais e a destruição das estruturas ou áreas de elevado interesse agrícola e paisagístico. Neste sentido, a proposta do Plano contribui para esse fim, uma vez que define que um dos requisitos para edificabilidade em solo rústico é que a área mínima do prédio não deve ser inferior a 4 hectares, exceto na freguesia de Ferreira do Zêzere e na União das freguesias de Areias e Pias, em que o mínimo é de 2 hectares.

Por fim, o PDM definiu uma harmoniosa multiplicidade de ocupações e utilizações em espaços florestais e agrícolas complementares a estes usos dominantes, que promovem o acesso lúdico das florestas, tendo em vista a sua fruição, valorização e salvaguarda paisagística, recreativa, científica e cultural, bem como a defesa dos solos, restringindo o uso habitacional em exclusivo para residência própria e permanente dos agricultores.

### **13.4.1.2. Sistema Ambiental**

#### **Estrutura Regional de Protecção e Valorização Territorial**

O PDM deve delimitar das áreas e corredores da ERPVA e estabelecer a respetiva regulamentação, pelo que esta se materializa na constituição da EEM, subdividida nos sistemas fundamental e complementar, tendo por base as diretrizes definidas no PROT-OVT, bem como o PROF Centro Litoral, o PSRN2000, a RAN, a REN e o Regime Florestal.

Daqui resultou uma proposta que deve ser encarada como um instrumento de planeamento orientado por princípios de salvaguarda dos recursos e sistemas naturais, mas também um conjunto de áreas com potencial para atividades de lazer e recreio, refletindo, sempre que possível, a articulação entre a paisagem natural e construída, e objetivando a garantia de condições dos processos ecológicos, ao mesmo tempo que contempla modelos de desenvolvimento sustentáveis e viáveis.

Cumprir salientar ainda que a função produtiva agrícola das baixas aluvionares está salvaguarda, bem como a gestão dos corredores ecológicos associados à rede hidrográfica e a manutenção do valor paisagístico e económico.

#### **Abastecimento de Água, Saneamento de Águas Residuais e Resíduos Sólidos**

No domínio de abastecimento de água, o município possui uma ampla rede, enquanto que a drenagem de águas residuais apresenta uma abrangência territorial reduzida. Contudo, está em curso um projeto que permitirá, no período de 2020 a 2024, que o concelho tenha uma cobertura de saneamento na ordem dos 70%, detalhando-se no PFPE a previsão, os montantes associados e os respetivos aglomerados abrangidos.

No que concerne aos resíduos sólidos, a recolha é generalizada, tendo como destino a Estação de Transferência - ECOCENTRO de Valadas, situado na freguesia de Ferreira do Zêzere, onde são os resíduos transferidos para a unidade de tratamento mecânico biológico do sistema multimunicipal RESITEJO, no Ecoparque do Relvão, situado no concelho da Chamusca.

## **Energia**

O PDM introduz, em termos regulamentares, critérios de preferência por soluções de empreendimentos turísticos que integrem preocupações ambientais e de ecoeficiência no uso da água, na recolha e no tratamento de efluentes, na recolha e destinos dos resíduos e, ainda, no domínio da energia. Acresce a sustentabilidade de construção e manutenção dos edifícios, através de incorporação de materiais e técnicas sustentáveis.

Importa referenciar que a concretização da ORU, que assenta numa estratégia de melhoria da imagem e ambiente urbano, objetivando intervenções e investimentos ao nível do espaço público e edificado, permitirá a sua reabilitação e adaptação às atuais exigências, assim como a melhoria das acessibilidades, mobilidade, infraestruturas e eficiência energética, podendo destacar-se, a título de exemplo, a introdução do sistema LED ou o isolamento térmico de superfícies.

## **Riscos**

O PDM realiza a devida articulação com o Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil, uma vez que é um dos instrumentos que acompanha o plano.

Acresce que a Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas apresenta a suscetibilidade e perigos a que o município de Ferreira do Zêzere se encontra sujeito, nomeadamente os riscos naturais (cheias e inundações, sísmico e movimento de massas e vertentes), os riscos tecnológicos (inundação por rotura de barragens) e os riscos mistos (degradação e contaminação de aquíferos e degradação e perda de solo específico). O risco de incêndio, integrante da categoria de riscos mistos, está representado na Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio e Áreas Percorridas do Incêndios Rurais. Por sua vez, as zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias, tipologia da REN, coincidentes com os perímetros, estão representadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

Assim, a revisão do PDM pondera os riscos, integrando a regulamentação necessária a salvaguarda de pessoas e bens, estabelecendo que a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos admitidos em cada categoria de solo só pode ocorrer quando expressamente se considerar que daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

Nas zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias é interdita a alteração do relevo natural e do sistema natural de escoamento, a construção de aterros e caves, a deposição de sucatas, o vazamento de lixo e entulhos, a construção de novas edificações nas áreas urbanas consolidadas ou em consolidação, bem como a construção de edifícios considerados sensíveis.

No entanto, a título excecional e desde que legal e tecnicamente fundamentadas, são permitidas algumas ações.

Por sua vez, nas áreas demarcadas com risco sísmico está regulamentado que a construção, a ampliação e a reconstrução de edifícios e de infraestruturas de subsolo devem ser aplicadas soluções e materiais com resistência estrutural antissísmica, enquanto que na reabilitação de edifícios e de infraestruturas de subsolo devem ser integradas as soluções de reforço que se afigurem necessárias para a garantia da continuidade da capacidade de resistência da construção.

Por seu turno, nas áreas de instabilidade de vertentes, qualquer ação prevista deve ser acompanhada por estudo geológico-geotécnico que comprove a estabilidade da obra a realizar e da vertente. Além disso, as alterações do coberto vegetal, da topografia do terreno com recurso a escavação ou aterro ou da drenagem de águas pluviais só serão autorizadas desde que seja devidamente demonstrado não provocarem movimentos de massa em vertentes, e a construção de novas estruturas deve ser precedida da respetiva estabilização dos taludes.

Acresce que nas áreas sujeitas à rotura de barragens, a construção deve ser numa cota de soleira superior à altura da onda de inundação proveniente da rotura total ou parcial da barragem, proibindo-se a nova construção, nomeadamente de estruturas e edifícios importantes para a Proteção Civil, designadamente na gestão da emergência.

Por sua vez, nas áreas sujeitas à degradação e contaminação de aquíferos, a instalação das infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais é regulamentada, bem como as condições a implementar nos espaços de atividades económicas localizados nestas áreas.

Também as áreas sujeitas à degradação e perda de solo específico têm regime próprio, proibindo-se que qualquer iniciativa que se traduza na destruição do coberto vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, a menos que se justifiquem para uma adequada exploração agrícola ou florestal que não comprometa os objetivos de salvaguarda de valorização dos recursos naturais.

Por fim, relativamente ao risco de incêndio, a construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios existentes apenas é permitida fora das áreas classificadas como espaços urbanos, ou como rústicos qualificados como Aglomerados Rurais, Áreas de Edificação Dispersa e Espaços de Atividades Industriais, e desde que corresponda a áreas classificadas na cartografia de perigosidade de incêndio rural definida em PMDFCI como de média, baixa e muito baixa perigosidade, mediante determinados condicionalismos.

### 13.4.1.3. Sistema de Mobilidade

É entendimento do PROT-OVT que a Câmara Municipal deve definir a localização de aeródromos, tendo por base, não só a melhoria de condições de descolagem e aterragem, como também a minimização de impactes nos aglomerados populacionais e no ambiente. Neste sentido, o PDM delimita a área correspondente ao aeródromo de Valadas.

Acresce, no âmbito da mobilidade, que a proposta do PDM apresenta a hierarquia viária, tendo em conta as características e funções das vias, assim como o objetivo de “otimização da rede de transportes públicos e melhoria do desempenho ambiental dos mesmos, bem como articulação entre os modos suaves de mobilidade”.

Cumprido, desde já, referir que a Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo, que é a autoridade de transportes responsável pelos serviços municipais de Ferreira do Zêzere, tem como prioritária uma abordagem integrada, objetivando a estruturação de um sistema de mobilidade e transportes eficiente e sustentável, orientado para a proteção do ambiente e eficiência energética.

Neste âmbito, interessa salientar que os transportes públicos existentes no município permitem uma alargada abrangência e interligação dos circuitos aos aglomerados. Em complemento, o transporte a pedido constitui uma oportunidade de melhor operacionalizar o sistema, contornando limitações no transporte público convencional, sobretudo nas áreas mais isoladas e de menor procura, com relevante impacto na inclusão social e melhoria da qualidade de vida da população local.

Por sua vez, a mobilidade urbana sustentável será assegurada pela concretização do PU e também da ORU de Ferreira do Zêzere, que pretende contribuir para a melhoria do espaço público, beneficiando as condições para a população que utiliza os transportes públicos e criando perfis de rua mais inclusivos para o peão e para a bicicleta, numa lógica de mobilidade e acessibilidade para todos.

Aliás, também a multifuncionalidade dos aglomerados evita as deslocações de maior distância, o que, por sua vez, promove a circulação através de modos suaves. Acresce mencionar que a avaliação do plano incluiu um conjunto de indicadores que permitirão a monitorização da mobilidade sustentável no município.

De referir ainda que a localização das áreas de atividades económicas é próxima à rede rodoviária principal, promovendo, assim, bons níveis de acessibilidade e evitando problemas conflituosidade com a urbanidade instalada.

### **13.4.2. Normas Específicas de Carácter Territorial**

#### **Ordenamento do Território**

De acordo com o PROT-OVT, a classificação e qualificação deve atentar aos padrões de ocupação do solo, pelo que a proposta de ordenamento, conforme é demonstrado anteriormente, apresenta e indica que a definição da metodologia do modelo de organização territorial considerou, como ponto de partida, além da classificação PDM'95, o PROT-OVT por constituir um instrumento orientador no que ao ordenamento do território diz respeito, em razão da proposta do PDM se pretender promover a contenção dos aglomerados rurais e urbanos, contrariando, assim, formas de povoamento disperso e reforçando uma relação direta e/ou próxima com as redes de complementaridades.

As diretrizes de classificação e qualificação do solo urbano foram atendidas através do acolhimento dos requisitos estabelecidos no PROT-OVT, tendo os aglomerados e áreas de atividades económicas sido qualificados face à sua inserção na rede urbana e considerando a disponibilidade de infraestruturas básicas - ou a previsão no horizonte do plano e patenteadas no PEPF -, de equipamentos e de uma favorável cobertura da rede de transportes públicos, também em conformidade com estabelecido no Decreto-Regulamentar n.º 15/2015.

As diretrizes de qualificação de solo rústico, foram também seguidas, estabelecendo-se que as ações de ocupação, uso e transformação no solo rústico, incluindo as práticas agrícolas e florestais e de aproveitamento de recursos energéticos e geológicos, devem ter em conta a presença dos valores naturais, paisagísticos e arqueológicos que interessa preservar e qualificar, com vista à manutenção do equilíbrio ecológico e da preservação da identidade, devendo optar pela utilização de tecnologias ambientalmente sustentáveis e adequadas aos condicionalismos existentes.

Os critérios estabelecidos no PROT-OVT foram ponderados, acautelando-se dinâmicas que contrariem a edificação dispersa e condicionando a nova edificação isolada para fins habitacionais dos agricultores. Assim, a edificabilidade em solo rústico tem carácter excecional e rege-se pelo disposto nas diferentes categorias de espaço desta classe de solo, sendo limitada, quando destinada a fins habitacionais, exceto para residência própria e permanente dos agricultores e desde que verificados cumulativamente os requisitos definidos em regulamento, que estão em consonância com o PROT-OVT.

É interdita também a construção de novas edificações nas áreas agrícolas de baixa aluvionar e de novos edifícios nas áreas naturais e nas áreas florestais de proteção e conservação, salvo determinadas exceções, e restrita a instalação de estabelecimentos industriais a casos excecionais, desde que devidamente comprovado pela entidade competente que a sua



localização exige proximidade da produção primária ou que, pela sua natureza técnica e económica haja inconvenientes na sua instalação em zonas industriais.

Ademais, são admitidas em solo rústico, várias tipologias de empreendimentos turísticos isolados, dispondo o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental. Aliás, os empreendimentos turísticos, mesmo aqueles que resultem da renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial, devem adotar soluções arquitetónicas construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia no terreno e garantam a preservação das vistas e ainda soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

É ainda acautelado o regime de regularização de situações de desconformidade com o plano e são definidos os parâmetros urbanísticos, garantindo-se a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental.

## 14. ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

De acordo com Magalhães (2007), a Estrutura Ecológica é uma estrutura espacial da paisagem, que tem por objetivo reunir e integrar todos os espaços necessários à conservação dos recursos naturais, entendidos, não como elementos isolados, mas sim como fatores dinâmicos que interagem entre si, constituindo o essencial do subsistema natural da Paisagem.

A par da proteção dos recursos naturais - indispensáveis à sustentabilidade ambiental do município - a estrutura ecológica define os usos possíveis em espaço natural e constitui o suporte de atividades complementares em espaço rústico e urbano.

Consideram-se como principais características e funções biológicas e socioeconómicas de uma estrutura ecológica, as seguintes:

- ↳ Conetividade entre *habitats*
- ↳ Promoção da Biodiversidade
- ↳ Multifuncionalidade da paisagem
- ↳ Acessibilidade ao espaço natural
- ↳ Criação de espaços verdes

A delimitação da EEM vai ao encontro da política instituída pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e da Lei de Bases do Ambiente que “visa a efetivação dos direitos ambientais através da promoção do desenvolvimento sustentável, suportada na gestão adequada do ambiente, em particular dos ecossistemas e dos recursos naturais, contribuindo para o desenvolvimento de uma sociedade de baixo carbono e uma «economia verde», racional e eficiente na utilização dos recursos naturais, que assegure o bem-estar e a melhoria progressiva da qualidade de vida dos cidadãos”.

O Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade na sua atual redação, aplicável ao conjunto dos valores e recursos naturais presentes no território nacional e nas águas sob jurisdição nacional, refere no Artigo 3.º, sobre as definições:

**ÁREAS CLASSIFICADAS, ÁREAS DEFINIDAS E DELIMITADAS CARTOGRAFICAMENTE DO TERRITÓRIO NACIONAL E DAS ÁGUAS SOB JURISDIÇÃO NACIONAL QUE, EM FUNÇÃO DA SUA RELEVÂNCIA PARA A CONSERVAÇÃO DA NATUREZA E DA BIODIVERSIDADE SÃO OBJETO DE REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA;**

**BIODIVERSIDADE**, A VARIEDADE DE FORMAS DE VIDA E DOS PROCESSOS QUE AS RELACIONAM, INCLUINDO TODOS OS ORGANISMOS VIVOS, AS DIFERENÇAS GENÉTICAS ENTRE ELES E AS COMUNIDADES E ECOSISTEMAS EM QUE OCORREM;

**PATRIMÓNIO NATURAL**, CONJUNTO DOS VALORES NATURAIS COM RECONHECIDO INTERESSE NATURAL OU PAISAGÍSTICO, NOMEADAMENTE DO PONTO DE VISTA CIENTÍFICO, DA CONSERVAÇÃO E ESTÉTICO;

**RECURSOS NATURAIS**, OS COMPONENTES AMBIENTAIS COM UTILIDADE PARA O SER HUMANO E GERADORES DE BENS E SERVIÇOS, INCLUINDO A FAUNA, A FLORA, O AR, A ÁGUA, OS MINERAIS E O SOLO;

**VALORES NATURAIS**, OS ELEMENTOS DA BIODIVERSIDADE, PAISAGENS, TERRITÓRIOS, *HABITATS* OU GEOSSÍTIOS;

**VALORES NATURAIS CLASSIFICADOS**, OS VALORES NATURAIS QUE, EM RAZÃO DA SUA RELEVÂNCIA PARA A CONSERVAÇÃO DA NATUREZA E DA BIODIVERSIDADE, ESTÃO SUJEITOS A REGIMES LEGAIS DE PROTEÇÃO.

Segundo o Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, que desenvolve as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, o artigo 13º refere que:

1 – A ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL É CONSTITUÍDA PELO CONJUNTO DE ÁREAS QUE, EM VIRTUDE DAS SUAS CARACTERÍSTICAS BIOFÍSICAS, CULTURAIS OU PAISAGÍSTICAS, DA SUA CONTINUIDADE ECOLÓGICA E DO SEU ORDENAMENTO, TÊM POR FUNÇÃO PRINCIPAL CONTRIBUIR PARA O EQUILÍBRIO ECOLÓGICO E PARA A PROTEÇÃO, CONSERVAÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA DOS ESPAÇOS RÚSTICOS E URBANOS.

2 – A ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL É IDENTIFICADA E DELIMITADA NOS PLANOS DIRETORES INTERMUNICIPAIS OU MUNICIPAIS, EM COERÊNCIA COM A ESTRUTURA REGIONAL DE PROTEÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL DEFINIDA NOS PROGRAMAS REGIONAIS, E COM AS ORIENTAÇÕES CONTIDAS NOS PROGRAMAS SETORIAIS E ESPECIAIS QUE CONTRIBUAM PARA OS OBJETIVOS DEFINIDOS NO NÚMERO ANTERIOR.

3 – A ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL IDENTIFICADA E DELIMITADA É DESENVOLVIDA E CONCRETIZADA NOS PLANOS DE URBANIZAÇÃO E DE PORMENOR.

4 — A ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL INCIDE NAS DIVERSAS CATEGORIAS DE SOLO RÚSTICO E DE SOLO URBANO COM UM REGIME DE USO DO SOLO ADEQUADO ÀS SUAS CARACTERÍSTICAS E UTILIZAÇÕES, NÃO CONSTITUINDO UMA CATEGORIA DE USO DO SOLO AUTÓNOMA.

## 14.1. ANÁLISE E DIAGNÓSTICO

Para a fundamentação da proposta da EEM de Ferreira do Zêzere, foi realizado um diagnóstico sumário, com o intuito de se perceber o caráter e o valor da paisagem do município, a partir do relatório do estudo de caracterização do Suporte Físico e Natural e, inevitavelmente, da análise aos planos de hierarquia superior, diretamente relacionados com a temática em questão, a saber: PROT-OVT - ERPVA, PROF de Lisboa e Vale do Tejo e Rede Natura 2000, ainda que estes instrumentos já tenham sido anteriormente abordados.

Conforme descrito no PROT-OVT e no relatório do estudo de caracterização do Suporte Físico e Natural, a **ERPVA** “*constitui uma estrutura que tem por suporte um conjunto de áreas territoriais e corredores que representam e incluem as áreas com maior valor natural ou com maior sensibilidade ecológica.*” Esta é organizada em três níveis hierárquicos “*correspondentes com a importância que possuem na estruturação ambiental do território regional*”<sup>50</sup>, a Rede Primária (de dimensão nacional e internacional), a Rede Secundária e a Rede Complementar (de dimensão regional e intermunicipal).

A ERPVA constitui-se por áreas nucleares e corredores ecológicos, já abordadas no relatório de caracterização de Suporte Físico e Natural e, as quais se sintetizam para a área do município de Ferreira do Zêzere no quadro seguinte.

No PROT OVT é ainda referido que a ERPVA deve ser concretizada à escala municipal, sendo que “*as áreas e corredores identificados na ERPVA, com exceção das que têm estatuto legal definido, correspondem a áreas em que os valores em presença têm carácter dominante ainda que no seu interior possam existir áreas às quais se apliquem outros regimes ou estatutos de conservação. Esta orientação não obriga a que os usos do solo se mantenham estáticos nestes territórios, mas sim que as alterações do uso do solo, decorrentes das dinâmicas territoriais instaladas, considerem como preocupação dominante e componente da decisão, as questões ambientais e os valores ecológicos em presença.*”

---

<sup>50</sup> Relatório do PROT OVT, página 77

**Quadro 27.** Sistemas, subsistemas e componentes da ERPVA do PROT OVT.

SISTEMAS	SUBSISTEMAS	COMPONENTES	
REDE PRIMÁRIA	ÁREAS NUCLEARES ESTRUTURANTES (ANE)	Áreas do Sistema Nacional de Áreas Classificadas	<p><b>REDE NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros;</li> <li>- Reserva Natural do Estuário do Tejo;</li> <li>- Reserva Natural do Paúl do Boquilobo;</li> <li>- Reserva Natural das Berlengas;</li> <li>- Paisagem Protegida da Serra de Montejunto;</li> <li>- Sítio Classificado dos Açudes de Monte da Barca e Agolada;</li> <li>- Monumento Natural das Pegadas de Dinossáurio de Ourém – Torres Novas.</li> </ul>
		Áreas da Rede Natura 2000: Diretivas Comunitárias 79/409/CEE (Diretiva aves) e 92/43/CEE (Diretiva <i>Habitats</i> )	<p><b>ZONAS ESPECIAIS DE CONSERVAÇÃO E ZONAS DE PROTEÇÃO ESPECIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sintra-Cascais (PTCON0008);</li> <li>- Estuário do Tejo (PTZPE0010);</li> <li>- Arquipélago da Berlenga (PTCON0006);</li> <li>- Serras de Aire e Candeeiros (PTCON0048);</li> <li>- <b>Sicó-Alvaiázere (PTCON0045);</b></li> <li>- Serra de Montejunto (PTCON0048);</li> <li>- Peniche-Santa Cruz (PTCON0056).</li> </ul>
	CORREDORES ECOLÓGICOS ESTRUTURANTES (CEE)	Rede Hidrográfica Principal	Corredor vale do Rio Tejo Corredor Vale do Rio Sorraia
		Litoral	Corredor Litoral
Ligações entre Áreas Nucleares Estruturantes		<b>Corredor Serrano</b>	
REDE SECUNDÁRIA	ÁREAS NUCLEARES SECUNDÁRIAS (ANS)	Conservação da Natureza	Áreas com elevado valor ecológico ao nível regional e municipal e que não estão incluídas na Rede Nacional de Áreas Protegidas e Rede Natura 2000
		Recursos Hídricos	Áreas húmidas, baixas aluvionares, recursos hídricos subterrâneos
	CORREDORES ECOLÓGICOS SECUNDÁRIOS (CES)	Rede Hidrográfica	Linhas de água com maior importância na região associada a vales aluvionares, e troços com galerias ripícolas significativas
		Conservação da Natureza	Eixos de continuidade de vegetação natural e seminatural como formações vegetais da faixa costeira com interesse para a Conservação da Natureza; zonas declivosas e com afloramentos rochosos; bosquetes, matagais e matos mediterrânicos, e formações ripícolas.

SISTEMAS	SUBSISTEMAS	COMPONENTES
REDE COMPLEMENTAR	ÁREAS ECOLÓGICAS COMPLEMENTARES (AEC)	Paisagens agrícolas de Elevado Interesse como: Olivais extensivos dos terrenos calcários e policulturas em mosaicos do oeste
		Paisagens Florestais de Elevado Interesse como: Montados, matos, matagais e carvalhais
		<p>Paisagens notáveis; áreas únicas do ponto de vista agrícola, silvestre, geomorfológico:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reserva Natural das Berlengas;</li> <li>2. Mosaico Agrícola de Cambelas;</li> <li>3. Escarpas de Maceira – Vimeiro – Porto Novo;</li> <li>4. Planalto das Cesaredas;</li> <li>5. Península de Peniche – Baleal;</li> <li>6. Mosaico Agrícola de Ferrel;</li> <li>7. Baixa da Praia del Rey;</li> <li>8. Vale Tifónico: Lagoa de Óbidos, S. Martinho do Porto, Paúl da Tomada;</li> <li>9. Baixa Aluvionar do rio Alcobaça;</li> <li>10. Sítio da Nazaré: Arriba da Pederneira, Monte de S. Bartolomeu;</li> <li>11. Mosaico Agrícola das Tojeiras;</li> <li>12. Serra do Socorro;</li> <li>13. Cucos;</li> <li>14. Miradouro de Alqueidão – Linhas de Torres;</li> <li>15. Cabeço de Meca;</li> <li>16. Serra de Montejunto;</li> <li>17. Salinas de Rio Maior;</li> <li>18. Serra de Aire e Candeeiros: Muros pedra solta, Olival, Polje de Minde;</li> <li>19. Moinhos de Pena;</li> <li>20. Estuário do Tejo;</li> <li>21. Açude do Monte da Barca;</li> <li>22. Vale do Sorraia;</li> <li>23. Açude da Agolada;</li> <li>24. Lezíria do Tejo: Escaropim, Paúl do Boquilobo, Golegã;</li> <li>25. Médio Tejo – Castelo do Almourol;</li> <li><b>26. Castelo de Bode</b></li> <li><b>27. Serra do Sicó</b></li> </ol>
	CORREDORES ECOLÓGICOS COMPLEMENTARES (CEC)	Linhas de água associadas a vales aluvionares, e troços com galerias ripícolas significativas
		Eixos de continuidade de vegetação natural e seminatural

Para além dos objetivos e orientações já referidas no âmbito da ERPVA, quer neste capítulo quer no relatório de estudo e caracterização do Suporte Físico e Natural, o PROT-OVT define ainda os seguintes:

- A delimitação e o regime de uso, a nível municipal, da ERPVA deverá salvaguardar a função produtiva agrícola das baixas aluvionares e aproveitamentos hidroagrícolas integrados nesta;
- A conservação da natureza e da biodiversidade deve fazer-se consoante as disposições presentes no PSRN2000, das Áreas protegidas, no PROF, com base na gestão florestal sustentável e na compatibilização das funções sociais, económicas e ambientais da floresta;
- O planeamento e gestão das áreas incluídas na Rede Primária devem ter em atenção especial os imperativos de conservação da natureza e da biodiversidade;
- Recuperação da qualidade ecológica dos cursos de água, designadamente através da recuperação da qualidade destes incluindo a redução de cargas poluentes, “renaturalização” das margens e recuperação das galerias ripícolas, nos termos da Lei da Água;
- Os PMOT e PEOT devem integrar nos seus modelos de desenvolvimento um conjunto de sítios e paisagens notáveis de dimensão local e regional, que importa identificar no seguimento de novas diretrizes e convenções europeias.

Segundo os quadros de diretrizes do PROT-OVT:

- A ERPVA a delimitar a nível municipal e a qual se deve estabelecer regulamentação à ocupação do solo em consonância com os objetivos inerentes à rede, considerando que se organiza em três níveis de acordo com os objetivos e valores que lhes estão subjacentes, integrando áreas abrangidas por regimes especiais, nomeadamente as áreas de REN, de RAN e Domínio Hídrico;
- Como já referido anteriormente, na concretização a nível municipal deve proceder-se a adaptações de conteúdo e escala necessárias, ainda que se destinem sempre a concretizar os objetivos que o PROT identifica;
- Deve fundamentar-se e demonstrar a articulação e a transposição do ERPVA ao nível das propostas à escala do respetivo plano;
- Associar à implantação de novas infraestruturas e ao desenvolvimento de empreendimentos turísticos, industriais, logísticos, ou outros, compensações ambientais proporcionais aos seus impactes com um valor indicativo mínimo de 0,1-0,5% do investimento global, prevendo a execução de ações de proteção e/ou recuperação de elementos relevantes do património natural (negociadas com a Câmara Municipal e com o ICNF), ações de infraestruturização e de ordenamento do território, e outras consideradas relevantes em função da área e do projeto.

O PROT-OVT refere no quadro de diretrizes o seguinte sobre a Rede Primária:

- Delimitar a mesma à escala do plano em causa e estabelecer a regulamentação da ocupação do solo em consonância com os objetivos inerentes, às áreas nucleares estruturantes e aos corredores ecológicos estruturantes;
- Fundamentar a delimitação à escala municipal dos Corredores Ecológicos Estruturantes através de estudos que identifiquem os valores ecológicos em presença;
- Definir modelos de usos, classificação e ocupação do solo nos corredores ecológicos estruturantes nos PMOT que decorram de estudos que identificam a função ecológica destes territórios como prioritária e estruturante, salvaguardando a função produtiva agrícola das baixas aluvionares baseada em princípios de sustentabilidade ambiental;
- Considerar como referência a largura mínima dos Corredores Ecológicos Estruturantes, que no caso do Corredor Serrano corresponde a 5 km fora das áreas classificadas e de 2,5 km a partir do limite destas nas áreas localizadas ao longo dos limites.

Relativamente à Rede Secundária o quadro de diretrizes refere:

- Delimitar a mesma à escala do plano em causa e estabelecer a regulamentação da ocupação do solo em consonância com os objetivos inerentes, às áreas nucleares secundárias e aos corredores ecológicos secundários;
- Fundamentar a delimitação à escala municipal das áreas nucleares secundárias através de estudos que identifiquem os valores ecológicos em presença;
- Sempre que se justifique, classificar as Áreas Nucleares Secundárias como Áreas Protegidas de âmbito regional ou local, de acordo com o regime jurídico da conservação da natureza e da biodiversidade, e proceder à sua gestão de acordo com o seu estatuto de classificação;
- Delimitar, à escala do plano em causa, os Corredores Ecológicos Secundários de modo a promover ligações entre a rede primária e secundária, e como garantia de conectividade ecológica entre os sistemas litoral, serrano e interior;
- Garantir o ordenamento e a gestão dos corredores ecológicos associados à rede hidrográfica, pois exercem funções determinantes na gestão do sistema hídrico e são veículos fundamentais de ligações ecológicas através dos seus vales;
- Promover estudos para a delimitação dos corredores ecológicos associados a áreas de vegetação natural e seminatural (carvalhais), localizados ao longo das margens do vale do Tejo e ao longo de encostas de vales secundários;
- Considerar como referência para os corredores secundários uma largura mínima de 2 km, contados a partir do eixo da linha de água (1km para cada lado).



Quanto à Rede Complementar é referido o seguinte:

- Delimitar a mesma à escala do plano em causa e estabelecer a regulamentação da ocupação do solo em consonância com os objetivos inerentes, às áreas nucleares secundárias e aos corredores ecológicos secundários;
- As câmaras municipais que possuam áreas com Paisagens Notáveis em comum devem articular-se, sempre que se revele pertinente, assumindo objetivos comuns de manutenção do valor paisagístico e económico que lhes está associado;
- Nas áreas identificadas como Paisagem Notável, atender à elevada sensibilidade, à intrusão visual induzida pelo edificado e à implantação de infraestruturas, devendo estes aspetos serem abordados nas decisões quanto à localização de novas atividades no território;
- Considerar o conjunto de Paisagens Notáveis e sítios de interesse paisagístico enumerados (tendo como referência os estudos de fundamentação técnica – Relatório dos Padrões de Ocupação do Solo: Fichas por Paisagem Notável), podendo os PMOT e os PEOT, no decurso da sua elaboração, identificar outras que justifiquem tratamento idêntico;
- Delimitar à escala do plano em causa, com base em estudos e critérios efetuados no âmbito municipal, as Paisagens Agrícolas de Elevado Interesse, que incluem as áreas dominadas por explorações agrícolas ou agroflorestais onde existem valores naturais e paisagísticos relevantes em particular, os olivais extensivos dos terrenos calcários e as zonas de policultura em mosaico Oeste;
- Delimitar à escala do plano em causa, com base em estudos e critérios efetuados no âmbito municipal, as Paisagens Florestais de Elevado Interesse, que incluem as zonas de valores naturais relevantes em áreas dominadas por florestas de produção em particular, os pinhais litorais de Alcobaça – Nazaré e algumas áreas florestais do Médio Tejo.

Ainda relativo às diretrizes presentes no PROT-OVT, é referida a questão de *“assumir a paisagem como um elemento chave na identidade e carácter regional e sub-regional, e um recurso relevante a nível da avaliação de projetos, processos de alteração de uso de solo e desenvolvimento territorial.”* Assim, as paisagens identificadas em PMOT, deverão ser consideradas como unidades territoriais ou unidades operativas de planeamento e gestão sujeitas a regras de ordenamento, urbanismo e arquitetura diferenciadas, de acordo com a sua natureza e especificidade arquitetónica, sendo que deverão ser delimitadas geograficamente as paisagens notáveis, já identificadas no levantamento das principais paisagens do PROT OVT, ou outras que mereçam referência, definindo os respetivos conteúdos e regras de gestão.

No processo de delimitação da EEM bem como, no estudo do território de Ferreira de Zêzere, foi considerado o **PROF de Lisboa e Vale do Tejo**, em concreto as orientações e definição dos Corredores Ecológicos.

Segundo o PROF de Lisboa e Vale do Tejo, os Corredores Ecológicos são “as áreas afetadas ao planeamento e gestão florestal dedicadas à proteção e conservação da biodiversidade e promoção dos serviços dos ecossistemas que devem contemplar, entre outras, elementos provenientes de:

- *Áreas Protegidas, Rede Natura 2000, Reservas da Biosfera, Sítios Ramsar, IBA (Important Bird Areas) entre outras áreas importantes para a conservação da biodiversidade e do património biofísico;*
- *Rede hidrográfica, Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional;*
- *Outras áreas importantes para a promoção do conhecimento e da educação ambiental e científica, bem como áreas com funções relevantes de recreio e turismo.*

O PROF de Lisboa e Vale do Tejo refere ainda que os corredores ecológicos “constituem uma orientação macro e tendencial para a região em termos de médio/longo prazo, com o objetivo de favorecer o intercâmbio genético essencial para a manutenção da biodiversidade, incluindo uma adequada integração e desenvolvimento das atividades humanas”.

É destacado também que os corredores ecológicos coincidentes com linhas de água, são dos mais importantes em termos de conectividade, mesmo em áreas urbanas significativamente fragmentadas, permitindo a circulação da fauna e flora ao longo da componente aquática, ou ao longo da galeria ripícola.

No âmbito do **PSRN2000**, abordado com mais detalhe em capítulo próprio, refere que no processo de delimitação da EEM de Ferreira do Zêzere, a ZEC Sicó-Alvaiázere possui uma elevada diversidade de *habitats* associados ao substrato calcário, incluindo as maiores e mais bem conservadas áreas do país de carvalho-cerquinho e manchas notáveis de azinhais sobre calcários, em bom estado de conservação. Destacam-se também os *habitats* rupícolas<sup>51</sup>, ricos em flora diversa, e os prados com comunidades de plantas suculentas e os arrelvados vivazes, com abundância de orquídeas.

A descrição e identificação das espécies e *habitats* presentes e mais relevantes em termos conservacionistas, é feita com base na caracterização disponibilizada pelo Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF) para a Rede Natura 2000, a qual poderá consultar-se no relatório do estudo de caracterização do Suporte Físico e Natural.

---

<sup>51</sup> *Habitats* rupícolas caracterizam-se essencialmente pela escassez do solo e pela condicionante edáfica.

## 14.2. PROPOSTA

No âmbito da sua delimitação física, a EEM enquadra as áreas, os valores e os sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços, quer rurais quer urbanos, assegurando simultaneamente as funções de proteção, regulação e enquadramento com os usos produtivos, o recreio e o bem-estar das populações.

Na sequência das orientações estabelecidas no PROT OVT – ERPVA, no PROF Lisboa e Vale do Tejo e no Plano Sectorial da Rede Natura 2000, atendendo ainda e, como não podia deixar de ser, ao carácter da paisagem do concelho de Ferreira do Zêzere, suas tradições e vivências, estabelecesse-se um quadro metodológico.

Deste modo, no seguimento das orientações da ERPVA e, no que respeita à organização das várias componentes a constituir a EEM, foram distribuídas hierarquicamente as componentes que se consideram essenciais e com importância para a valorização e conservação ambiental e da paisagem, adotando-se um Sistema Fundamental, que integra a Rede Primária e a Rede Secundária e um Sistema Complementar, que integra a Rede Complementar, conforme ilustra o quadro seguinte.

**Quadro 28.** Metodologia adotada para a definição das componentes a integrar na EEM de Ferreira do Zêzere.

SISTEMAS	REDE	ÁREAS	COMPONENTES	FONTE
FUNDAMENTAL	PRIMÁRIA	ÁREAS NUCLEARES ESTRUTURANTES (ANE)	Sicó-Alvaiázere (PTCON0045);	ICNF
		ÁREAS DA REDE NATURA 2000 – ZONAS ESPECIAIS DE CONSERVAÇÃO		
FUNDAMENTAL	PRIMÁRIA	CORREDORES ECOLÓGICOS ESTRUTURANTES (CEE)	Corredor Serrano	ERPVA   PROF   equipa do Plano – Delimitada no seguimento das Áreas de Rede Natura que este corredor interliga
		LIGAÇÕES ENTRE ÁREAS NUCLEARES ESTRUTURANTES		
	SECUNDÁRIA	ÁREAS NUCLEARES SECUNDÁRIAS (ANS)	CONSERVAÇÃO DA NATUREZA: Zonas de Proteção e Valorização ambiental; Vegetação esclerófito e herbácea natural; Baixas aluvionares Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica (AEREH) Áreas declivosas (Áreas de Instabilidade de vertentes – AIV)	POACB   Ordenamento COS PROT   ERPVA   COS PROT   RAN REN

SISTEMAS	REDE	ÁREAS	COMPONENTES	FONTE
			RECURSOS HÍDRICOS: Albufeira de Castelo de Bode e Zona Reservada de Proteção Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos (AEPRA); Zonas Ameaçadas pelas Cheias (ZAC) Galerias Ripícolas	POACB REN
		CORREDORES ECOLÓGICOS SECUNDÁRIOS (CES)	REDE HIDROGRÁFICA: Albufeira de Castelo de Bode Leitos dos Cursos de Água fundamentais	POACB   PROF   REN
			CONSERVAÇÃO DA NATUREZA Ligações entre áreas nucleares estruturantes e secundárias; Formações ripícolas;	Equipa COS REN
COMPLEMENTAR	COMPLEMENTAR	ÁREAS ECOLÓGICAS COMPLEMENTARES (AEC)	PAISAGENS AGRÍCOLAS DE ELEVADO INTERESSE COMO: Olivais extensivos dos terrenos calcários e policulturas em mosaicos do oeste	COS vs carta geológica/solos e PROT
			PAISAGENS FLORESTAIS DE ELEVADO INTERESSE COMO: Montados, matos, matagais e carvalhais	COS   PROT
			PAISAGENS NOTÁVEIS; ÁREAS ÚNICAS DO PONTO DE VISTA AGRÍCOLA, SILVESTRE, GEOMORFOLÓGICO: <b>Castelo de Bode e Serra do Sicó;</b> Sítio da Gruta de Avecasta	POACB   SIC   Património
		CORREDORES ECOLÓGICOS COMPLEMENTARES (CEC)	Linhas de água associadas a vales aluvionares, e troços com galerias ripícolas significativas	REN
			Eixos de continuidade de vegetação natural e seminatural	Equipa
		CORREDORES CULTURAIS (CC)	Corredores cénico-históricos a partir de trilhos existentes, geralmente ao longo de estradas e/ou cursos de água, com acesso pedonal	Percursos pedestres registados e homologados   Equipa

A EEM de Ferreira do Zêzere é identificada na Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, tendo como objetivo assegurar o desempenho das condições dos processos ecológicos ao mesmo tempo que contempla modelos de desenvolvimento sustentáveis e viáveis, constituindo um sistema que é transversal à classificação e qualificação do solo. Deste modo, tem-se uma delimitação dos sistemas ecológicos essenciais para:

- Proteção dos sistemas naturais que, pelas exigências decorrentes da sua resiliência ou raridade ecológicas, deverão ser objeto de normativa específica;
- Proteção dos valores e recursos naturais, culturais, florestais e agrícolas;
- Promoção dos processos de trocas de gradientes e fluxos ambientais;
- Aumento da biodiversidade;
- Contribuição para o equilíbrio ecológico;
- Maximização da valorização do território;
- Melhoria da qualidade do ar;
- Regulação bioclimática;
- Regulação do Ciclo Hidrológico;
- Ocupação racional do território.

Abordando genericamente as áreas, os espaços e os corredores, integrantes da EEM, importa reforçar que os Corredores constituem um elemento fundamental de conectividade da rede ecológica formada então, por diferentes áreas, com valores hierárquicos distintos.

## SISTEMA FUNDAMENTAL

O Sistema Fundamental contempla a estratégia de valorização e salvaguarda dos sistemas naturais mais relevantes do ponto de vista da conservação da natureza e da paisagem e, por isso, deverá integrar as áreas com estatuto especial de proteção e conservação que correspondem, simultaneamente, às zonas de maior ocorrência de valores naturais.

Assim, propõe-se que este integre as **Redes, Primária e Secundária**, as quais por sua vez integram respetivamente, as subcategorias **Áreas Nucleares Estruturantes** e os **Corredores Ecológicos Estruturantes** e, as **Áreas Nucleares Secundárias** e os **Corredores Ecológicos Secundários**, respetivamente.

### Rede Primária

As Áreas Nucleares Estruturantes (ANE), de acordo com o PROT OVT, no âmbito da delimitação da ERPVA, *incluem áreas com estatuto de proteção legalmente definido, designadamente as áreas da Rede Nacional de Áreas Protegidas e as áreas classificadas no âmbito das Diretivas Aves e Habitats – Directivas n.º 79/409/CEE, do Concelho, de 2 de Abril, e n.º 92/43/CEE, do*

*Concelho, de 21 de Maio, respetivamente “Zonas Especiais de Conservação” e “Zonas de Proteção Especial”, incluídas na Rede Natura 2000.*

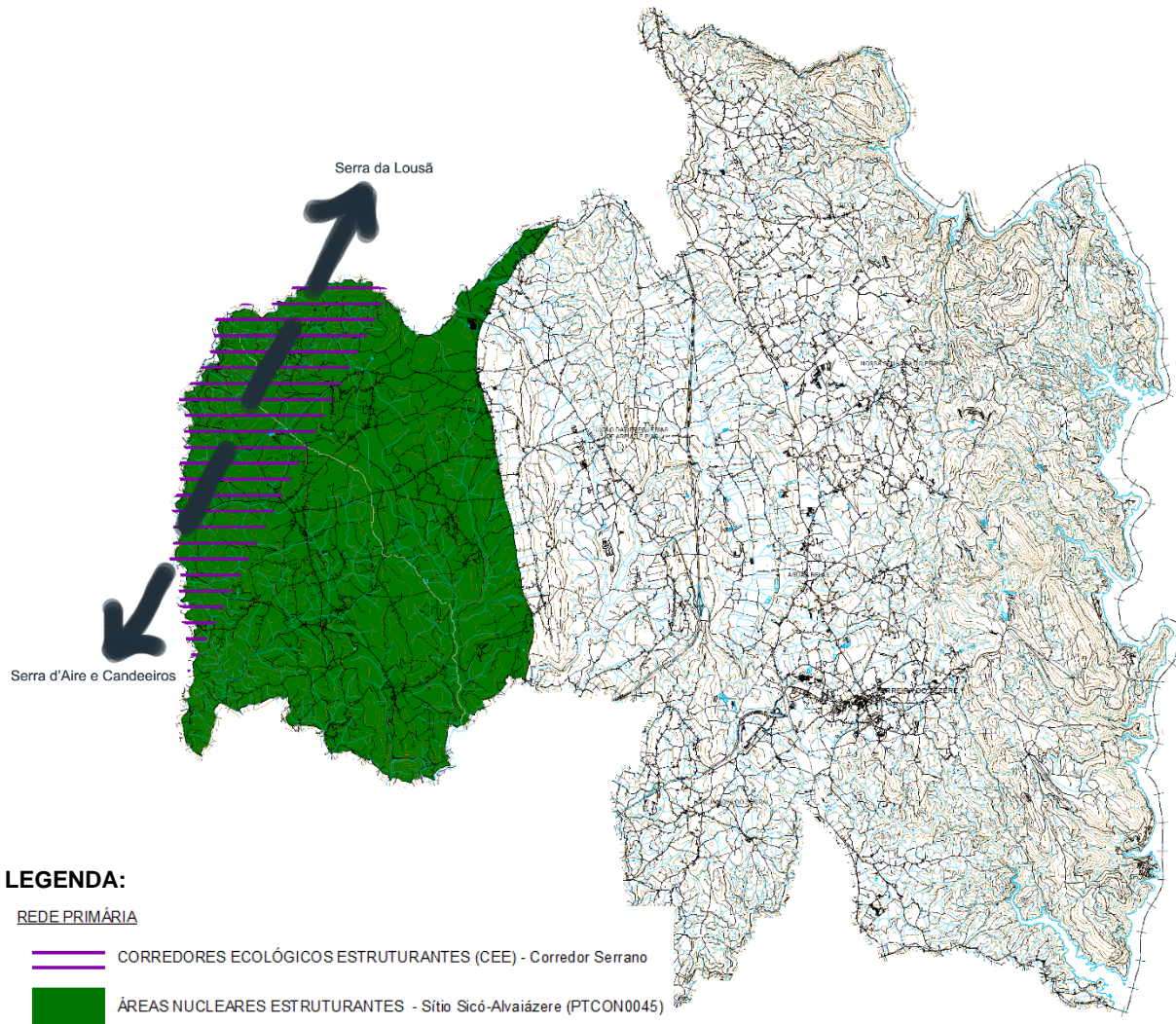
Neste âmbito, e na definição da EEM de Ferreira do Zêzere, é incluído como Área Nuclear da Rede Primária do Sistema Fundamental proposto, a Zona Especial de Conservação da Rede Natura 2000 – ZEC Sicó/Alvaiázere (PTCON0045) cujo limite, disponível no site do ICNF, foi ajustado à escala do Plano, em consonância com a nova delimitação introduzida pela substituição dos SIC pelas ZEC. Esta área apresenta-se como única ANE presente no município de Ferreira do Zêzere.

Os Corredores Ecológicos Estruturantes (CEE) decorrem do princípio de interligação entre sistemas ecológicos regionais, constituindo assim as áreas preferenciais de ligação do Oeste e Vale do Tejo com os Territórios envolventes nomeadamente, com a Área Metropolitana de Lisboa, a Região do Alentejo da Região do Centro.<sup>52</sup> Ferreira do Zêzere inclui parte do Corredor Serrano que corresponde a um eixo que se prolonga desde Sicó-Alvaiázere a Arruda dos Vinhos, atravessando as Serras de Montejunto, Aire e Candeeiros e, cuja delimitação cartográfica totaliza 2,5 km. Os valores naturais associados subjacentes a este corredor são as formações de vegetação natural e seminatural que, embora fragmentadas, ainda apresentam alguma continuidade e garantem a conectividade entre os ecossistemas serranos.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Relatório do PROT OVT, página 78

<sup>53</sup> Idem, página 80



**Figura 71.** Componentes da Rede Primária do Sistema Fundamental da EEM de Ferreira do Zêzere.

## Rede Secundária

Segundo o PROT-OVT em concreto, no âmbito da delimitação da ERPVA, a Rede Secundária *tem como suporte fundamental valores ecológicos com relevância regional e intermunicipal, designadamente os que estão associados aos recursos hídricos superficiais ou subterrâneos, às baixas aluvionares e a áreas de elevado valor ecológico com dimensão relevante ao nível regional e local que não estão incluídas na Rede Nacional de Áreas protegidas ou em áreas classificadas da Rede Natura 2000.*

As Áreas Nucleares Secundárias (ANS) englobam as áreas identificadas como espaços de elevado valor ecológico, cujos limites e valor de conservação devem ser objeto de estudo detalhado e posterior classificação ao nível municipal ou intermunicipal. Estas áreas incluem os matos, matagais e as zonas húmidas mais significativas, (...) os quais, a par da generalidade das ANS, constituem espaços com elevado valor para a conservação da biodiversidade e da paisagem, de caráter único na identidade de uma região.<sup>54</sup>

As ANS incluem também as principais áreas identificadas no âmbito do estudo do Padrões de Ocupação do Solo como baixas aluvionares. Estas são áreas fundamentais para o equilíbrio hidrológico regional, constituindo valores únicos de elevada relevância para muitas espécies de aves, importante também enquanto recurso do solo de elevado potencial produtivo agrícola. Importa, deste modo, salvaguardar o seu uso dominante agrícola, com base numa gestão sustentável da atividade, evitando qualquer edificação que não seja indispensável à sua viabilização.<sup>55</sup>

Face ao exposto, a definição das ANS em Ferreira do Zêzere resulta do cruzamento, no âmbito da Conservação da Natureza, das Zonas de Proteção e Valorização ambiental do POACB, da vegetação esclerófito e herbácea natural decorrentes do COS 2010, das referidas áreas identificadas como baixas aluvionares decorrentes do PROT OVT em consonância com a RAN e com a carta de solos e, por fim, das Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica (AEREH) e AIV, componentes integradas em REN.

Já no âmbito dos Recursos Hídricos, o cruzamento deu-se entre o POACB e as componentes REN nomeadamente, entre a área da Albufeira de Castelo de Bode e a Zona Reservada de Proteção e, as AEPRAs e as ZAC, respetivamente.

Os Corredores Ecológicos Secundários (CES), de acordo com a definição do PROT-OVT no âmbito da delimitação da ERPVA, *promovem a conservação da biodiversidade aquática e ribeirinha e estabelecem eixos de movimentação para espécies da fauna e da flora terrestres*

---

<sup>54</sup> Relatório do PROT OVT, página 81

<sup>55</sup> Idem, página 81



*que garantem a manutenção da biodiversidade em sistemas de elevada produtividade agrícola e florestal.*

*Por norma, os CES acompanham os cursos de água mais naturalizados e com importância regional, os respetivos vales aluvionares bem como, eixos de continuidade de vegetação natural e seminatural.*

Em Ferreira do Zêzere, a definição dos CES, cuja delimitação cartográfica teve em conta o estudo do PROT, PROF e REN, resultou do cruzamento de componentes inseridas no âmbito da Conservação da Natureza e no âmbito da Rede Hidrográfica, considerando os eixos com importância regional.

Considerando que os Corredores Ecológicos têm o papel fundamental de interligar as Áreas Nucleares, em matéria da salvaguarda e preservação dos valores naturais e da paisagem, constituindo por si só “passagens” ricas em biodiversidade faunística e florística, são incluídas, no âmbito da Conservação da Natureza, as ligações consideradas fundamentais entre AEE e AES, bem como as formações ripícolas, por articulação do COS com as componentes da REN. Em matéria dos Recursos Hídricos, articulou-se com o corredor ecológico presente no PROF, que corresponde à área da Albufeira de Castelo de Bode, e considerou-se também os Leitões dos Cursos de Água considerados fundamentais (Ribeira de Murta e Ribeira de São Domingos) decorrentes da articulação com a REN.

Acrescenta-se que está integrado, na Rede Secundária do Sistema Fundamental, o património natural classificado e inventariado, conforme consta no estudo de caracterização – Relatório do Património - nomeadamente, à exceção da Área Protegida – Sítio Sicó-Alvaiázere que se inclui na ANE, a Árvore Classificada, *Fraxinus Angustifolia Vahl*, a paisagem de Dornes e a Praia Fluvial da Castanheira, valores que ficam salvaguardado pela delimitação da Área Nuclear Secundária e Corredor Ecológico Secundário.

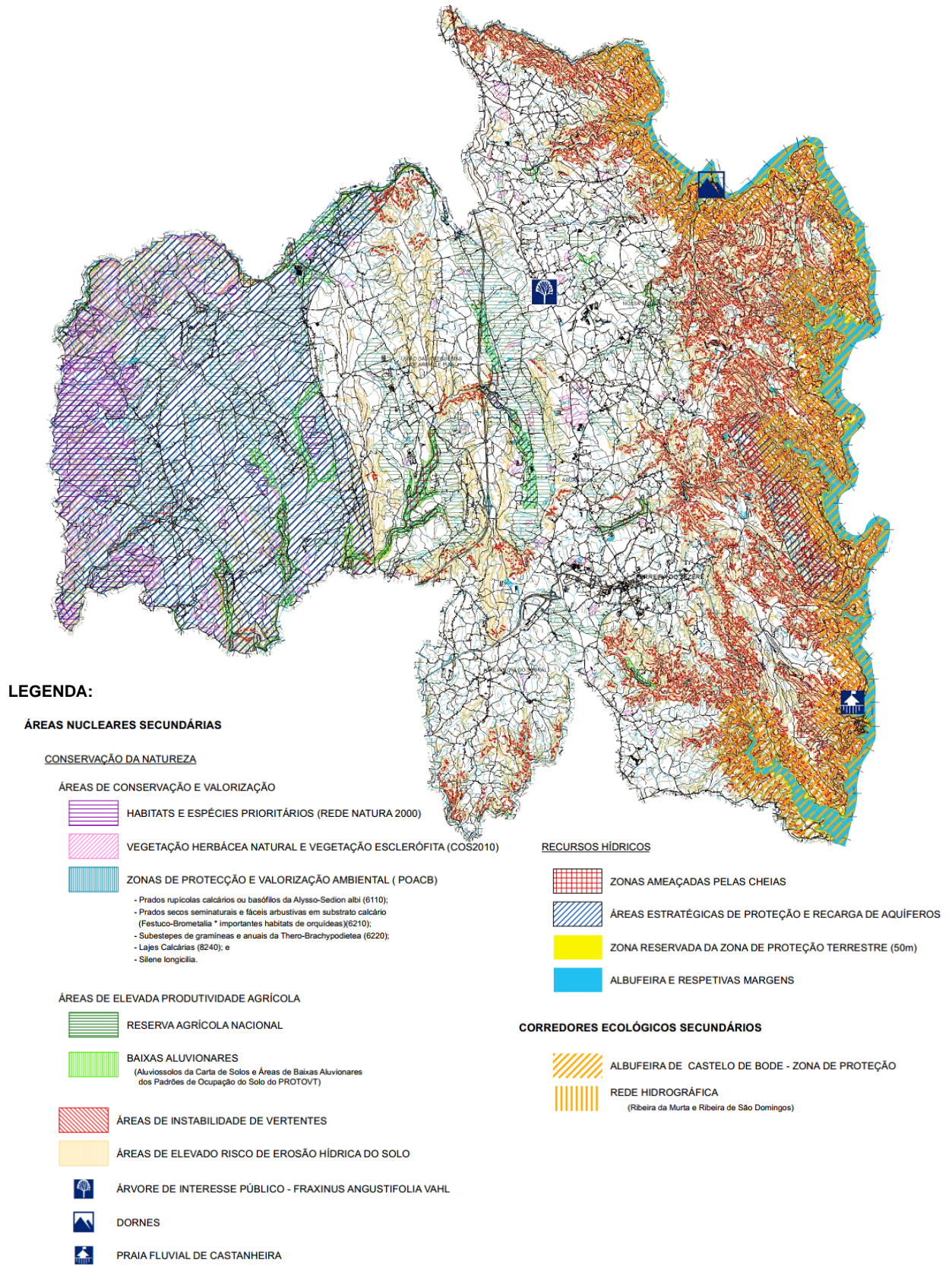


Figura 72. Componentes da Rede Secundária do Sistema Fundamental da EEM de Ferreira do Zêzere.

## SISTEMA COMPLEMENTAR

O Sistema Complementar, constitui-se essencial para a continuidade da salvaguarda de outros valores culturais e de outras paisagens de interesse para o município, que são parte integrante do seu carácter natural e paisagístico.

Como tal, o Sistema Complementar inclui, conforme quadro metodológico, as **Áreas Ecológicas Complementares**, os **Corredores Ecológicos Complementares** e os **Corredores Culturais**.

As Áreas Ecológicas Complementares (AEC) em Ferreira do Zêzere decorrem da integração da RAN e da ocupação do solo atual (COS2010) incluindo nomeadamente, **paisagens agrícolas** de elevado interesse, constituídas por áreas agrícolas de policultura e olivais em solos calcários; **paisagens florestais** incluindo, matos, florestas de carvalhos e sistemas culturais e parcelares complexos como é o caso dos montados; e, **paisagens notáveis**, que constituem áreas únicas do ponto de vista agrícola, silvestre e /ou geomorfológico.

Considerando que os valores patrimoniais, tradicionais e culturais constituem elementos-chave nas opções de desenvolvimento de um território, no âmbito da definição da EEM de Ferreira do Zêzere e, concretamente no que respeita às AEC do Sistema Complementar, revela-se fundamental a incorporação da Gruta de Avecasta – enquanto paisagem notável (ver quadro metodológico) - sendo que é classificada Sítio de Interesse Público, incluindo a respetiva zona de proteção. Esta área é um exemplar vivo da paisagem cársica do Sítio Sicó, assumindo um valor de raridade em termos de preservação ambiental com interesse científico-cultural para a região.

Os Corredores Ecológicos Complementares (CEC) são, na sua maioria, decorrentes das componentes da REN, incluindo linhas de água associadas a vales aluvionares e, troços com galerias ripícolas significativas quer do ponto de vista da paisagem quer do ponto de vista daquilo que é a preservação da biodiversidade associada ao elemento água; bem como, outros eixos que se consideram essenciais para garantir a continuidade vegetal natural e seminatural áreas ecológicas.

Ainda dentro do Sistema Complementar, foram incluídos os percursos pedestres existentes no concelho, registados e homologados seja, pela Federação de Campismo e Montanhismo de Portugal (FCMP), *Fédération Européenne De La Randonee Pédestre* e/ou pela Federação Portuguesa de Ciclismo com a designação de Corredores Culturais (CC).

Entende-se que, pelo seu carácter cénico-histórico, estes trilhos devem constar do Sistema Complementar da EEM pois, têm a importante função de proteção e valorização do património cultural e paisagístico do território, dinamizando e promovendo aquilo que é a aproximação do

homem à natureza, na medida em que o informa sobre a fauna e flora, entre outras características consideradas relevantes, que ocorrem ao longo do percurso pedestre. Considera-se, deste modo que a rede dos Corredores Culturais valoriza, de forma natural, as áreas delimitadas na EEM, reforçando o valor a existência da mesma no concelho de Ferreira do Zêzere.

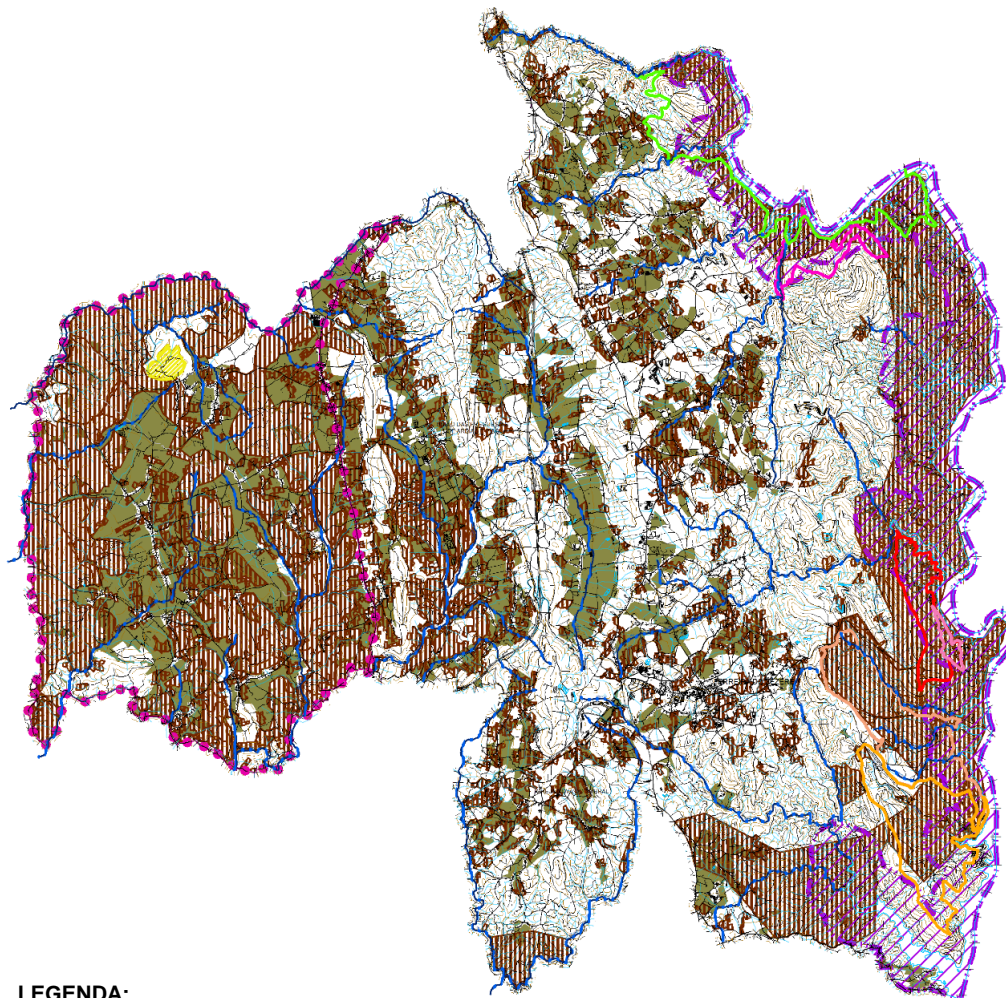
Neste sentido foram totalizados 6 percursos existentes, a saber:

- **GR33 – Grande Rota do Zêzere**
  - ↳ Tem uma extensão total de 370 km acompanhando o rio desde a sua nascente, na Serra da Estrela, até à sua foz no rio Tejo, em Constância, percorrendo neste trajeto o território de 14 concelhos diferentes. O GR33 refere-se à parte do trajeto situada apenas em Ferreira do Zêzere.
- **PR1 – Dornes – Vigia do Zêzere**
  - ↳ Com uma extensão total de 19 km, o PR1 percorre o centro da vila continuado pelo troço coincidente com o percurso da Grande Rota do Zêzere, na direção de Vale Serrão; contorna a Serra Aguilhões seguindo para a aldeia de rio Cimeiro; volta pelo caminho florestal até Peralfaia, onde se pode observar uma curiosa formação rochosa – os penedos amarelos – dando a opção de se regressar a Dornes ou continuar a trajetória até ao Lagar de S. Guilherme, sempre por caminho florestal essencialmente com presença de eucalipto e pinheiro mas também, com alguns carvalhos e medronheiros.
- **PR2 – Trilho Lagar Velho**
  - ↳ Com a duração de aproximadamente 1 hora, durante todo o percurso é possível avistar-se as localidades de Pombeira, Zaboeira, Alcamim e, naturalmente, a paisagem da albufeira de Castelo de Bode, destacando-se, no que respeita ao património arquitetónico religioso, as capelas São João Batista e Santo António.
- **PR3 – Trilho da Pombeira**
  - ↳ Enquanto continuidade do PR2, tem uma duração de aproximadamente 3 horas, percorrendo igualmente as aldeias de Pombeira, Zaboeira e Alcamim, abrangendo, no entanto, um conjunto maior e mais variado de interesses paisagísticos e patrimoniais.
- **PR4 – Trilho do Lago Azul**
  - ↳ Pensado para dar a conhecer a beleza natural existente junto à albufeira de Castelo de Bode, inclui como principais pontos de interesse, o Lago Azul, a Piscina flutuante, o Clube náutico, o barco de S. Cristóvão, entre outros.
- **PR5 – Trilho do Castro**
  - ↳ Com uma dimensão de aproximadamente 14 km, pensado com o intuito de dar a conhecer a riqueza ribeirinha associada à fauna e flora existentes, tem partida e chegada ao lago azul, podendo avistar-se durante a sua trajetória vários

elementos históricos com interesse destacando-se, a capela de São Pedro do Castro, a muralha defensiva do Castro e a Cruz Alta.

Constata-se que a oferta de percursos pedestres acontece sobretudo a nascente do território, numa relação muito próxima ao rio Zêzere e à albufeira de Castelo de Bode. Por outro lado, relativamente à paisagem poente do concelho verifica-se que, atualmente, que as rotas/percursos são inexistentes.

Neste sentido e, após esta análise, considera-se importante a integração de novos percursos que alarguem, por sua vez, a rede de Corredores Culturais da EEM, com expressão nomeadamente na parte poente do concelho uma vez que se verifica também ela de grande interesse paisagístico e cultural, onde se pode destacar a aldeia de Avecasta.



**LEGENDA:**

**ÁREAS ECOLÓGICAS COMPLEMENTARES**

-  PAISAGENS FLORESTAIS DE ELEVADO INTERESSE
-  PAISAGENS AGRÍCOLAS DE ELEVADO INTERESSE


**PAISAGENS NOTÁVEIS**

-  SERRA DE SICÓ
-  CASTELO DE BODE
-  GRUTA DE AVECASTA

**CORREDORES CULTURAIS**

-  GR33 Grande Rota do Zêzere
-  PR1 Dornes-Vigia do Zêzere
-  PR2 Trilho Lagar Velho
-  PR3 Trilho da Pombeira
-  PR4 Trilho do Lago Azul
-  PR5 Trilho do Castro

**CORREDORES ECOLÓGICOS COMPLEMENTARES**

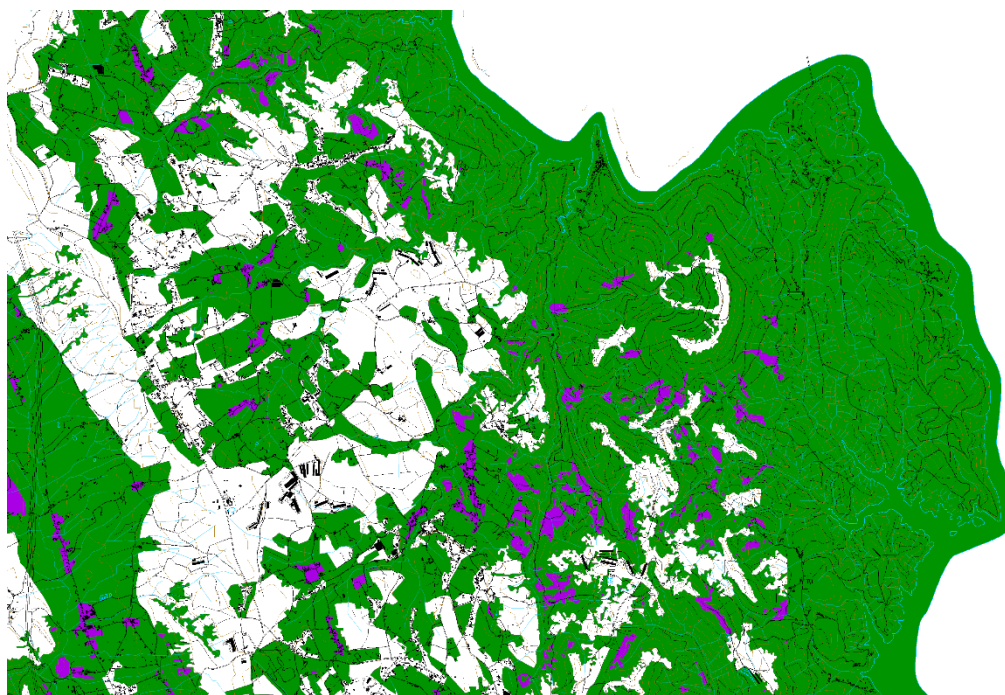
-  CORREDORES ECOLÓGICOS COMPLEMENTARES (CEC)

**Figura 73.** Componentes do Sistema Complementar da EEM de Ferreira do Zêzere

Após o cruzamento dos componentes da Estrutura Ecológica, procedeu-se à sua união, hierarquizando-se conforme o disposto no quadro metodológico, dando-se relevância as redes do Sistema Fundamental, Rede Primária e Secundária respetivamente, e por último a Rede Complementar do Sistema Complementar. O resultado deste exercício apresenta alguns elementos “retalhados” e de pequena dimensão sem ligação aparente a áreas de maior extensão, uma vez que estas resultam de elementos de diferentes escalas, dimensões e geometrias. Deste modo, procedeu-se a uma análise mais aprofundada, de forma a gerar conexões e uma maior fluência da Estrutura Ecológica.

Nesta fase do estudo da Estrutura Ecológica, distinguiram-se as áreas que pelo seu “preenchimento” permitem a criação de áreas de conectividade e as áreas onde a presença humana se sobrepõem, quer em termos de situação existente como proposta, aos usos ecológicos.

Assim, avaliaram-se as áreas vazias das extensões da EEM que apresentavam áreas inferiores a 4ha<sup>56</sup> e cujo seu preenchimento as tornam uma unidade coesa e contínua, conforme é apresentado na figura seguinte.



**Figura 74.** Exercício de uniformização da EEM - “preenchimento de vazios”

(a roxo apresentam-se as manchas que correspondem a áreas inferiores a 4ha e a verde a junção das componentes da EEM)

<sup>56</sup> Valor de referência relativo à área mínima do prédio segundo o PROT OVT.

De seguida, as áreas ecológicas complementares, do sistema complementar, que se sobreponham às áreas nucleares secundárias, pertencentes ao sistema fundamental foram integradas no uso dominante. Contudo, face à existência manchas irrisórias inferiores a 4 ha, pertencentes às Áreas Ecológicas Complementares da Rede Complementar, optou-se também por integra-las no uso dominante.

Em outras situações, fez-se o inverso. Manchas residuais das Áreas Nucleares Secundárias da Rede Secundária foram assimiladas pelas Áreas Ecológicas Complementares da Rede Complementar com o objetivo de dar coerência à proposta, conforme é apresentado na figura seguinte.

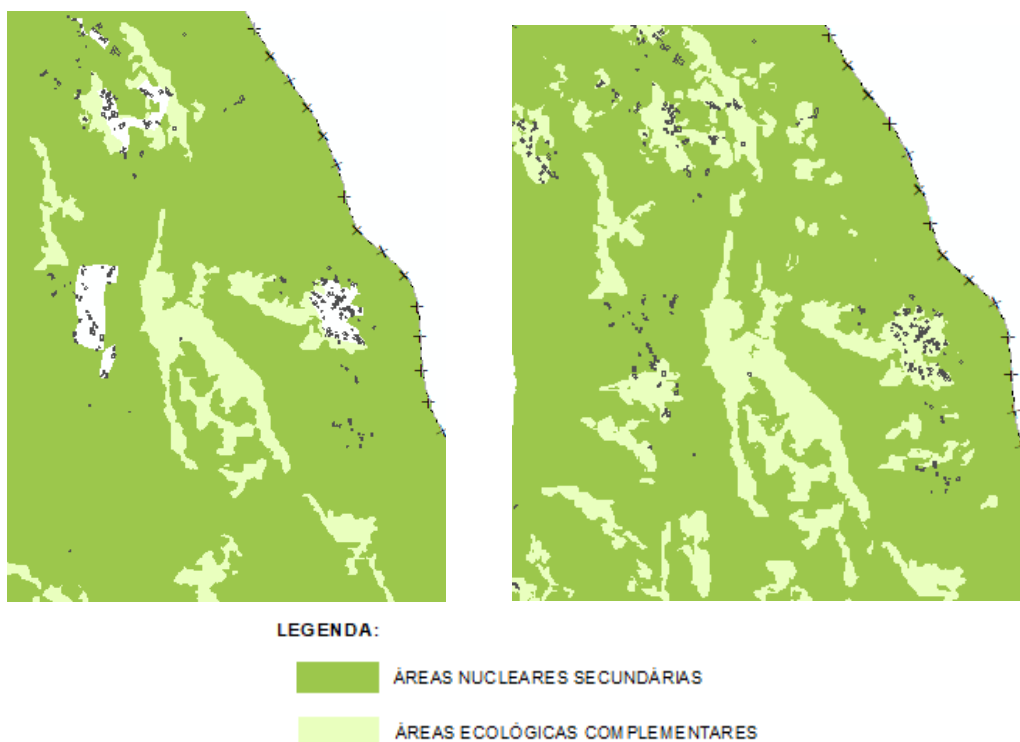


Figura 75. Exercício de uniformização – aferição das manchas

A seguir, entendendo-se que os perímetros urbanos e rurais não devem integrar a EEM, procedeu-se à sua eliminação de forma a evitar convergências com os componentes da EEM, conforme é apresentado na figura seguinte.





Figura 76. Exercício de uniformização – perímetros

Após esta aferição, resultaram algumas áreas isoladas, mas de pequena dimensão, inferiores a 4 ha, optando-se por integra-las no dominante, isto porque se pretende garantir um “*continuum naturale*” de maneira a que se interpenetrem atributos ecológicos e naturais, fluxos de massa e energia, que evidenciarão a ocorrência de recursos, riscos e aptidões naturais, tal como é exibido na figura seguinte.

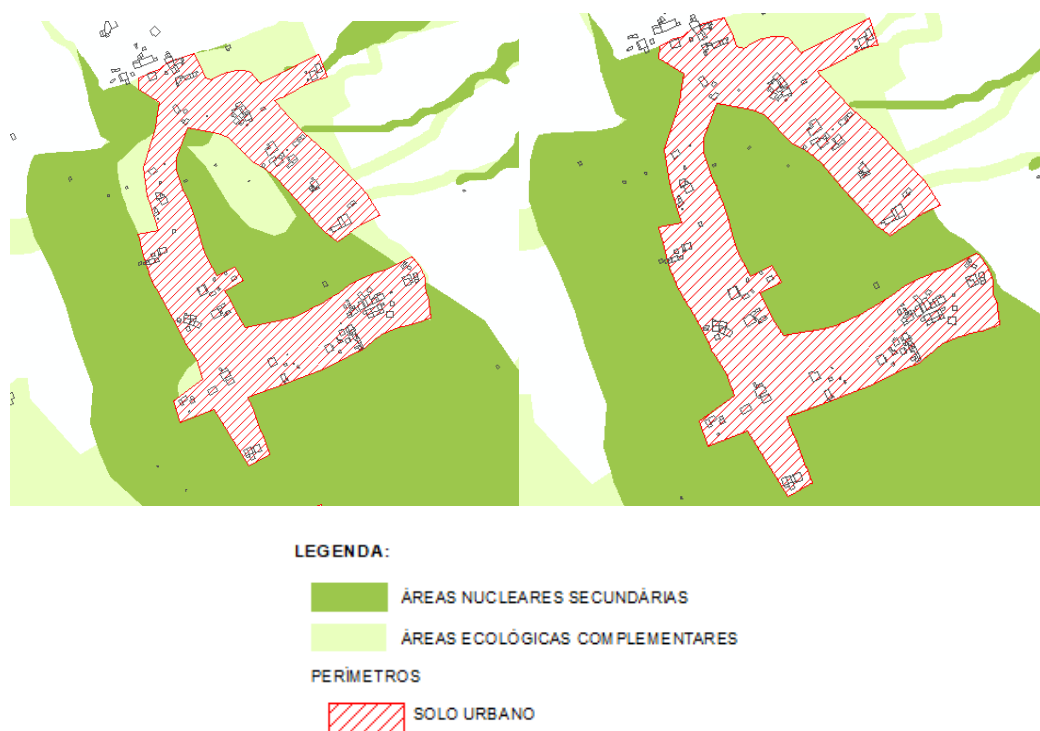


Figura 77. Exercício de uniformização – aferição das manchas resultantes da subtração dos perímetros

Pretendia-se também reforçar a importância da rede hidrográfica, uma vez que através desta se garante a continuidade dos sistemas da EEM, não obstante já se considerar os cursos de água representativos do município. Logo, gerou-se *buffers* à rede hidrográfica que permitiram não só a ligação das componentes da EEM como a permeabilidade desta no interior do solo urbano.

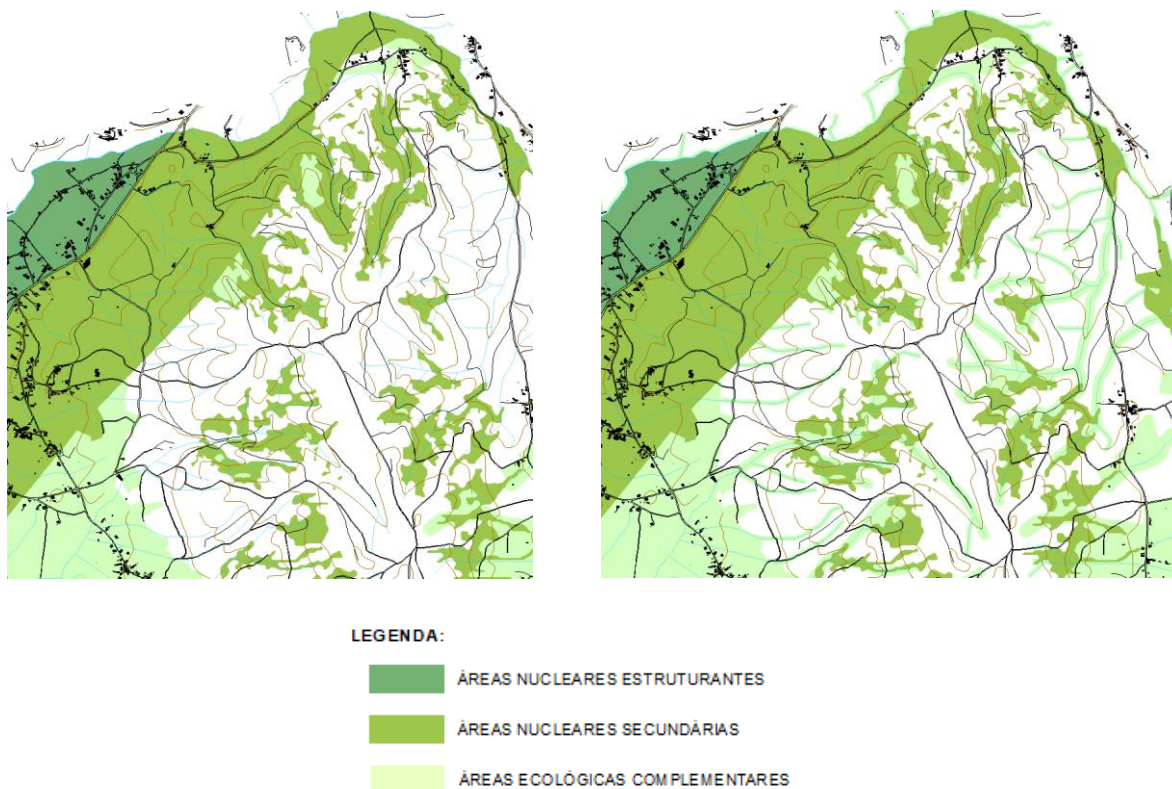


Figura 78. Exercício de uniformização – “conectividade pela rede hidrográfica”

# 15. BIBLIOGRAFIA

## DOCUMENTOS CONSULTADOS

Baião, A. (s/d). O Archeologo Português. A villa e o concelho de Ferreira do Zêzere nos séculos XII e XIII.

Cancela d' Abreu *et. al.* (2002). Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental – Coleção Estudos 10. Universidade de Évora, Departamento de Planeamento Biofísico e Paisagístico. Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano. ISBN: 972-8569-28-9

Carta Geológica de Portugal, à escala 1: 500 000, 1992.

Gonçalves, Elsa Ribeiro. (2017). Ferreira do Zêzere | À Descoberta: A Riqueza da Geologia e Biologia de Avecasta. mediatejo.net

Ferreira, A. (2000). Dados Geoquímicos de Base de Sedimentos Fluviais de Amostragem de Baixa Densidade de Portugal Continental: Estudo de Factores de Variação Regional. Dissertação. Departamento de Geociências da Universidade de Aveiro.

Manuppella, G. et al. (2000). Notícia Explicativa da Folha 27-A Vila Nova de Ourém. Instituto Geológico e Mineiro. Lisboa.

Manuppella, G. et al. (2006). Notícia Explicativa da Folha 27-C Torres Novas. INETI, Departamento de Geologia. Lisboa.

Mattoso, José e Daveau, Suzanne. (2010). Portugal, o Sabor da Terra – um retrato histórico e geográfico por regiões. Círculo de Leitores. ISBN (Temas e Debates) 978-989-644-099-2.

Sousa Real, F.C. (1987). Notícia explicativa da Carta Geológica. Secretaria do Estado do Ambiente e Recurso Naturais. Lisboa

Thadeu, Décio. (1951) Geologia e Jazigos de chumbo e zinco da Beira Baixa. Boletim da Sociedade Geológica de Portugal. Vol IX, Fasc. I-III.

## LEGISLAÇÃO CONSULTADA

### Critérios de classificação e reclassificação do solo do solo

Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

### Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo

Lei n.º 31/2014, de 14 de maio.

Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras

Resolução de Conselho de Ministros n.º 50/2002, de 13 de março, alterado pelo Aviso n.º 22900/2007, de 22 de novembro.

Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere

Aviso n.º 3047/2014, de 26 de fevereiro.

Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere

Resolução de Conselho de Ministros n.º 175/95, de 20 de dezembro, alterado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 180/2003, de 24 de novembro (1ª alteração), pelo Aviso n.º 13414/2009, de 29 de julho (2ª alteração por adaptação), pelo Aviso (extrato) n.º 12450/2010, de 22 de junho (3ª alteração por adaptação), pelo Aviso n.º 2810/2013, de 26 de fevereiro (4ª alteração por adaptação), pelo Aviso n.º 11298/2016, de 14 de setembro (5ª alteração) e pelo Aviso (extrato) n.º 10258/2017, de 5 de setembro (6ª alteração por adaptação).

Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste

Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro.

Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode

Resolução de Conselho de Ministros n.º 69/2003, de 10 de maio.

Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo

Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de agosto, retificado pela Declaração de Rectificação n.º 71-A72009, de 2 de outubro.

Plano Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo

Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro, na sua atual redação.

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro de 2019.

Rede Natura 2000

Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho.

Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional

Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro.

Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional

Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua atual redação.

Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

**SÍTIOS DA INTERNET**

Agência Portuguesa do Ambiente: <https://www.apambiente.pt>

Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere: <https://www.cm-ferreiradozezere.pt/>

CCDR-LVT: <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/>

Direção-Geral do Território: <http://www.dgterritorio.pt/>

Laboratório Nacional de Energia e Geologia: <http://www.lneg.pt/>

# 16. ANEXOS

## A. Correspondência dos setores de atividade CAE – Rev.3, 2018

Código	Setores de atividade CAE-Ver.3
A	Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca
B	Indústrias extrativas
C	Indústrias transformadoras
D	Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio
E	Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição
F	Construção
G	Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos
H	Transportes e armazenagem
I	Alojamento, restauração e similares
J	Atividades de informação e de comunicação
L	Atividades imobiliárias
M	Atividades de consultadoria, científicas, técnicas e similares
N	Atividades administrativas e dos serviços de apoio
O	Educação
P	Atividades de saúde humana e apoio social
Q	Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas
R	Outras atividades de serviços

Fonte: INE, 2018

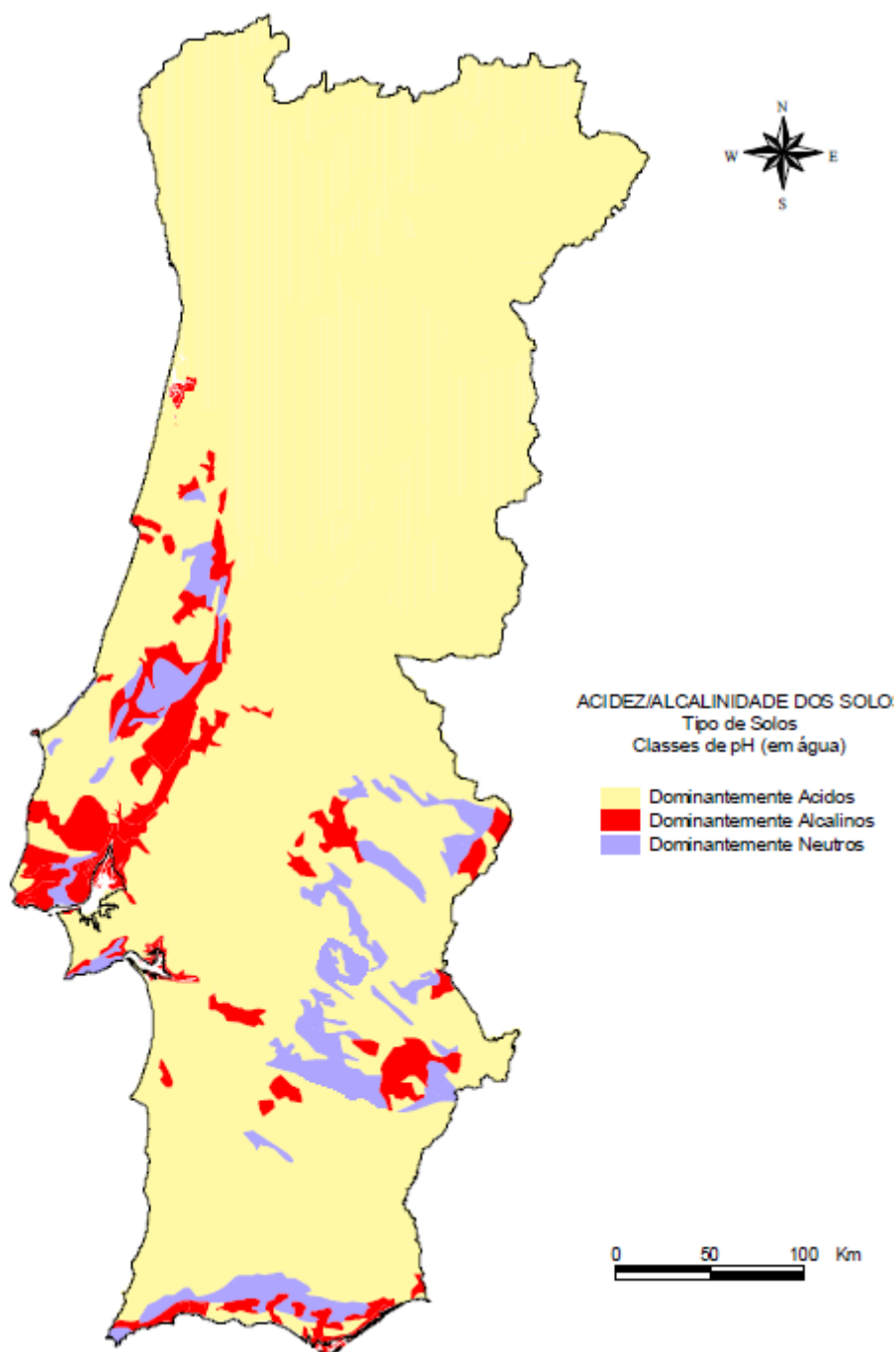
### B. Quadro Crono-Estratigráfico dos principais afloramentos geológicos

CICLO OROGÉNICO	ERA	PERÍODO	SÍMBOLO	IDADE Ma	PRINCIPAIS AFLORAMENTOS			
					DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA	LITOLOGIA		
ALPINO	CENOZOICO	HOLOCÉNICO	A	0,01	Dispersos por todo o País (em vales fluviais, praias litorais, dunas, depósitos coluvionares,...).	Assoreamento dos estuários, areias, turfeiras, cascalheiras, depósitos cársticos, concheiros (vales do Tejo e Sado)...		
		PLISTOCÉNICO	Q	1,8	Vales dos rios (do Minho ao Guadiana); vestígios glaciários (serras da Estrela, Pena-Góes, Cabreira) e periglaciários (dispersos por todo o País).	Areias eólicas, depósitos glaciários, cascalheiras, tufo calcários, depósitos cársticos.		
			P	5,3	Pombal-Caldas da Rainha, Marinha Grande, Leiria-Rio Maior, vale do Tejo, península de Setúbal, Beja, Aljustrel-Alvalade, orla algarvia.	Areias, conglomerados, argilas, lignites e diatomitos.		
		MIOCÉNICO	M	23,7	Santarém, Azambuja, Vila Nova da Rainha, Sintra-Caneças (arredores de Lisboa), Arrábida, golfo dos rios Tejo e Sado e orla algarvia (Aljezur, Portimão, Lagoa, Cacela-Velha).	Areias e arenitos, calcários, argilas, manifestações vulcânicas, chaminé vulcânica da Figueira (Algarve)... <i>Primeiras erupções dos Açores.</i>		
			Pg	66,4	Pombal-Redinha, Nazaré-Porto de Mós, S. Pedro de Muel, Alcancena-Monsanto, Lousã, bacias do Tejo, Sado e Guadiana.	Calcários lacustres, arenitos, arcoses, argilitos, conglomerados e tufo vulcânico. <i>Primeiras erupções da Madeira.</i>		
		MESOZOICO	CRETÁCICO	SUPERIOR	Cs	97,5	De Aveiro a Setúbal, destacando-se as manchas de Montemor-o-Velho, Figueiredo, Foz-Soure, V. N. de Ourém, Alcancena a T. Vedras e Serra da Arrábida; da Ponta de Sagres a Luz de Tavira.	Conglomerados (grosseiros, micáceos), arenitos com níveis argilosos intercalados. Actividade diátrica e vulcânica: Complexo basáltico de Lisboa (B). Instalação dos maciços eruptivos de Sintra e Sines (68±2Ma) e Monchique (71±2Ma).
	MÉDIO			Cm	119		Calcários, margas, areias, arenitos.	
	INFERIOR			Ci	144		Arenitos, margas, calcários e rochas eruptivas filonianas.	
	JURÁSSICO		SUPERIOR	Js	155/157	Coimbra, Cabo Mondego, S. Pedro de Muel, Serra d'El-Rei, Peniche, Fátima, Tomar, Serra da Arrábida, Santiago do Cacém, Carrapateira e Sagres-Vila Real de Santo António.	Calcários, margas, arenitos, conglomerados. Rochas eruptivas (Sesimbra).	
			MÉDIO	Jm	172/175		Calcários, calcários margosos e margas.	
			INFERIOR	Ji	208		Calcários, calcários margosos, margas, calcários dolomíticos. Primeiras evidências de actividade diátrica.	
	TRIÁSICO e base do JURÁSSICO		TJ	245	Angeja-Tomar, Santiago do Cacém, Carrapateira, Vila do Bispo-Silves-Castro Marim.	Arenitos, complexo margo-carbonatado, doleritos, gabro de Menoita.		
	HERCÍNICO		PÉRMICO		H	245	Buçaco	Grés do Buçaco (conglomerado xisto argiloso e arcose).
				CARBÓNICO	de fácies CONTINENTAL	Hc	286	Santa Iria, Ribeira de Limas (formação de Pulo do Lobo), Laundos-Alvarelhos-S. Pedro da Cova.
			de fácies MARINHA		Hsa	360	Rates, S. Pedro da Cova (norte do Porto), Amêndoa, Portalegre, Vendas Novas e faixa pirítica do Sul (Aljustrel-Castro Verde-S. Domingos).	Xistos, grauvaques, calcários, quartzitos e rochas vulcano-sedimentares.
			DEVÓNICO	D	408	Valongo, Marão, Chaves, Mirandela, Bragança, Moncorvo, Buçaco, Lamego, Portalegre, Barrancos-Abrantes.	Xistos, grauvaques, calcários, quartzitos e rochas vulcano-sedimentares.	
			PALEOZOICO	SILÚRICO	S	436	Valongo, Rates, Apúlia, Viana do Castelo, Marão, Moncorvo, Murça, Miranda do Douro, Buçaco, Lamego, Arganil, Marofa, Penha Garcia, Castelo Branco, Unhais-o-Velho, V. V. Rodão, Portalegre, Barrancos.	Calcários recifais, xistos argilosos e xistos ardosíferos (Valongo), sedimentos feríferos (Moncorvo, Marão, Guadramil), Quartzitos, grauvaques e rochas básicas e ultrabásicas.
		ORDOVÍCIO		O	505	Elvas, Assumar, Ouguela, Ficalho, Portel...	Série vulcano-sedimentar (=xistos de Terrugem-), Microquartzitos (=xistos de Vila Boim-), calcários e dolomitos, arcoses, conglomerados de base. Granitos do Porto e Portalegre.	
ANTE-HERCÍNICO	CÁMBRICO	Cb	570	Complexo xisto-grauváquico (Marão-Douro internacional; entre Nisa e a fronteira do rio Minho...).	Xistos, grauvaques, gnaisses e rochas da série espilitica do Alentejo.			
	PRECÁMBRICO	PE	1000	Maciço de Évora-Moura (Armaios, Montemor, Escoural, Serpa,...), Nordeste alentejano (Campo Maior, Crato) e vale do Tejo (Abrantes, Tomar, Chamusca...).				

Ma — Leia-se «milhões de anos»

Fonte: Notícia explicativa da Carta Geológica por F.C. de Sousa Real, 1987.

**C. Mapa tipo de solos em Portugal, quanto ao Ph.**



Fonte: adaptado do Atlas do Ambiente Digital in Caracterização de Portugal Continental – LNEG.



**D. Património arquitetónico civil inventariado**

Nº	DESIGNAÇÃO	FREGUESIA
C01	Casa da Família Baião em Outeiro de Marco	Beco
C02	Casa da Família Gonçalves em Madroeira	Beco
C03	Quinta de Santo Antão	Beco
C04	Quinta de Alqueidão em Santo Amaro	Beco
C05	Quinta da Corujeira com Capela de Nossa Senhora da Penha de França	Beco
C06	Solar dos Caldeiras em Rebalvia	Beco
C07	Quinta do Guardão em Casal do Guardão	Beco
C08	Casa Solar da Família Sousa e Vasconcelos ou Casa Brasonada de Gregório Alexandre	Beco
C09	Casa do Arcipreste e Capela de Nossa Senhora do Carmo	Beco
C10	Casa Família Garcez em Vale de Serrão	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C12	Torre do Lagalhão/Gaião	União de Freguesias Areias e Pias
C13	Casa dos Cotrim em Carril de Baixo	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C14	Casa dos Vasconcelos em Carril de Baixo	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C15	Casa da Família das Ideias em Carril	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C16	Quinta da Mata de Cima	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C17	Quinta da Mata de Baixo	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C18	Solar dos Vera Jardim	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C19	Solar dos Monteiro-Mór em Carril	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C20	Casa da Família Portugal em Carril	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C21	Casa da Família Sarmiento em Carril	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C22	Quinta da Penha de França	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C23	Quinta do Cerquito com Capela de Santo Antão	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
C24	Casa da Azenha Regal	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C26	Antiga Escola de Meninas no Fundo da Rua	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
C27	Casa do Castelo da Família Queiroz	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
C28	Edifício junto à Casa do Castelo da Família Queiroz	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
C29	Solar dos Cotrins	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
C30	Quinta da Eira com Capela de Nossa Senhora do Amparo	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)

Nº	DESIGNAÇÃO	FREGUESIA
C31	Quinta de Courelas em Courelas	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
C32	Quinta do Penedo	União de Freguesias Areias e Pias
C11	Quinta do Toja em Tojal	União de Freguesias Areias e Pias
C25	Quinta da Guimareira em Guimareira	União de Freguesias Areias e Pias
C33	Quinta das Valadas em Valadas	União de Freguesias Areias e Pias
C34	Casa do Comendador em Gontijas	União de Freguesias Areias e Pias
C45	Quinta do Mato	União de Freguesias Areias e Pias
C46	Casa de António Godinho Cabral	União de Freguesias Areias e Pias
C48	Casa Família Baptista Cotrim	União de Freguesias Areias e Pias
C49	Casa do Ramo Couto	União de Freguesias Areias e Pias
C50	Casa do Ramo Telles Palhinha	União de Freguesias Areias e Pias
C51	Quinta da Barcoiça	União de Freguesias Areias e Pias
C52	Solar dos Morgados de Fontão	União de Freguesias Areias e Pias
C56	Quinta do Desterro em Alqueidão	União de Freguesias Areias e Pias
C35	Quinta do Tabuado em Ponte de Tabuado	Águas Belas
C36	Casa da Família Baptista Cotrim em Besteiras	Águas Belas
C37	Quintas dos Queirozes	Águas Belas
C38	Casa da Família Sousa Godinho em Camarinha	Águas Belas
C39	Casa das Aninhas em Besteiras	Águas Belas
C40	Quinta de Santa Teresa ou Casa da Família Garcez em Besteiras	Águas Belas
C41	Casa da Família Cotrim em Casas Novas	Águas Belas
C42	Quinta das Casas Novas	Águas Belas
C43	Casa da Varelinha	Águas Belas
C44	Quinta do Vale	Águas Belas
C47	Casa dos Cunha em Carvalho	Águas Belas
C53	Quinta da Figueira em Figueira	Águas Belas
C54	Quinta do Casal de Nossa Senhora	Águas Belas
C55	Quinta da Alegria com Capela de Santo António	Águas Belas
C57	Quinta da Portelinha em Portelinha	Águas Belas
C58	Quinta dos Moragados da Família Pereira	Águas Belas

Nº	DESIGNAÇÃO	FREGUESIA
C59	Solar da Família Peres	Águas Belas
C60	Casa em Pedra com muro arcado em Portelinha	Chãos
C61	Casa com chaminé típica em Jampestres	Chãos
C62	Quinta da Bela Vista em Bela Vista	Ferreira do Zêzere
C63	Casa da Cabeça de Carvalho em Cabeço de Carvalho	Ferreira do Zêzere
C64	Casa Flores em Ferreira do Zêzere	Ferreira do Zêzere
C65	Quinta do Adro com Capela de Nossa Senhora da Conceição	Ferreira do Zêzere
C66	Casa do Chão da Serra	Ferreira do Zêzere
C67	Quinta das Laranjeiras	Ferreira do Zêzere
C68	Quinta das Lanças em Ferreira do Zêzere	Ferreira do Zêzere
C69	Casa da Família Cotrim na Praça Dias Ferreira	Ferreira do Zêzere
C70	Casa da Família Soeiro na Praça Dias Ferreira	Ferreira do Zêzere
C71	Hospital de Ferreira de Zêzere	Ferreira do Zêzere
C72	Quinta do Castelo (Família Mendes Ferreira) em Chão da Serra	Ferreira do Zêzere
C73	Casa Dias Ferreira no Castelo	Ferreira do Zêzere
C74	Escola Conde Ferreira	Ferreira do Zêzere
C75	Casa de Família Ramos em Pardielas	Ferreira do Zêzere

### E. Património arquitetónico religioso inventariado

Nº	DESIGNAÇÃO	FREGUESIA
R01	Capela de São José e Nossa Senhora de Fátima em Quebradas	Chãos
R02	Capela de Santa Rita de Cássia e de Santa Casta em Almogadel	Chãos
R03	Capela de Santa Catarina em Ovelheira	Chãos
R04	Capela de Nossa Senhora da Encarnação em Cumes	Chãos
R05	Capela de Santa Bárbara	Chãos
R06	Igreja Matriz da freguesia de São Silvestre de Chãos	Chãos
R07	Capela de São Sebastião e São Pedro em Jampestres	Chãos
R08	Capela de São João Degolado na Aldeia de Avecasta	União de Freguesias Areias e Pias
R09	Capela de Nossa Senhora da Saúde em Pereiro	União de Freguesias Areias e Pias
R10	Capela de Santa Apolónia em Telhadas	União de Freguesias Areias e Pias

<b>Nº</b>	<b>DESIGNAÇÃO</b>	<b>FREGUESIA</b>
R11	Capela de São Saturnino na Serra de São Saturnino	União de Freguesias Areias e Pias
R12	Capela de São Francisco em Milheiros	União de Freguesias Areias e Pias
R13	Capela de Santa Eufémea e de Nossa Senhora da Luz em Vila Verde	União de Freguesias Areias e Pias
R14	Capela de Nossa Senhora de Fátima em Freixial	União de Freguesias Areias e Pias
R15	Capela de São Salvador em Matos	União de Freguesias Areias e Pias
R16	Capela de Santo Amaro em Gontijas	União de Freguesias Areias e Pias
R17	Igreja Matriz da Freguesia de São Luis de Tolosa de Pias	União de Freguesias Areias e Pias
R18	Capela de São Tomé em Portela de Vila Verde	União de Freguesias Areias e Pias
R19	Capela de Nossa Senhora da Orada em Nossa Senhora da Orada	Beco
R20	Capela de Santo António	Beco
R21	Capela de São Sebastião em Carril	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
R22	Capela do Vínculo dos Sem. da Frazoeira	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
R23	Capela de Nossa Senhora da Purificação da Frazoeira	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
R24	Igreja Matriz da freguesia de São Vicente de Paio Mendes	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
R25	Capela de São Luís em Courelas	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
R26	Capela de Nossa Senhora da Conceição em Ereira	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
R27	Capela de Santa Teresa	Águas Belas
R28	Capela de São Marcos	Águas Belas
R29	Capela de São Sebastião em Varela	Águas Belas
R30	Igreja Matriz da Freguesia de Nossa Senhora da Graça	Águas Belas
R31	Capela de Santo António	Águas Belas
R32	Capela de Santa Catarina na Serra de Santa Catarina	Igreja Nova do Sobral
R33	Igreja Matriz da Freguesia do Espírito Santo da Igreja Nova em Igreja Nova	Igreja Nova do Sobral
R34	Capela da Nossa Senhora da Purificação em Mourelinho	Igreja Nova do Sobral
R35	Capela de Nossa Senhora do Ó em Sobral	Igreja Nova do Sobral
R38	Capela do Hospital de Todos os Santos da Igreja Nova em Igreja Nova	Igreja Nova do Sobral
R36	Capela de Santo António	Ferreira do Zêzere
R37	Igreja Matriz da Freguesia de Ferreira do Zêzere	Ferreira do Zêzere

Nº	DESIGNAÇÃO	FREGUESIA
R39	Capela de Santo António em Pombeira	Ferreira do Zêzere
R40	Capela de São João em Pombeira	Ferreira do Zêzere
R41	Capela de São Silvestre em Portinha	Ferreira do Zêzere
R42	Capela de Nossa Senhora da Conceição em Carvalhais	Ferreira do Zêzere
R43	Capela de Nossa Senhora da Conceição em Cardal	Ferreira do Zêzere

## F. Património arqueológico – Estações arqueológicas

Nº	DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	FREGUESIA
E01	Madroeira	Necrópole	Beco
E02	Fonte Seca	Necrópole	Beco
E03	Ral	Habitat	Beco
E04	Outeiro de São Pedro	Casal rústico	União de Freguesias Areias e Pias
E05	Dornes	Povoado fortificado	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
E06	Comunais	Indeterminada	União de Freguesias Areias e Pias
E07	Vale do Rodrigo	Anta	União de Freguesias Areias e Pias
E08	Poço Moirato	Habitat	União de Freguesias Areias e Pias
E09	Quebrada de Cima	Habitat	Chãos
E10	S. Saturnino	Povoado fortificado	União de Freguesias Areias e Pias
E11	Avecasta II	Oficina de talhe	União de Freguesias Areias e Pias
E12	Milheiros	Habitat	União de Freguesias Areias e Pias
E13	Avecasta III	Oficina de talhe	União de Freguesias Areias e Pias
E14	S. Simão	Habitat	Chãos
E15	Vila Verde	Casal rústico	União de Freguesias Areias e Pias
E16	Igreja Matriz de Areias	Necrópole	União de Freguesias Areias e Pias
E17	Porto da Romã	Casal rústico	Águas Belas
E18	Boucha	Habitat	União de Freguesias Areias e Pias
E19	Silveira	Villa Romana	União de Freguesias Areias e Pias
E20	Lagoa	Habitat	União de Freguesias Areias e Pias
E21	Murteira	Habitat	União de Freguesias Areias e Pias
E22	Almogadel	Vestígios de superfície	Chãos

<b>Nº</b>	<b>DESIGNAÇÃO</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>FREGUESIA</b>
E23	Cumes I - Povoado de Cumes	Povoado aberto	Chãos
E24	Cumes II	Oficina de talhe	Chãos
E25	Cumes III	Oficina de talhe	Chãos
E26	Travanca	Casal rústico	Águas Belas
E27	Loba IV	Casal rústico	União de Freguesias Areias e Pias
E28	Loba	Casal rústico	União de Freguesias Areias e Pias
E29	Ponte do Ribeiro I	Oficina de talhe	Chãos
E30	Portela	Casal e sepulturas	União de Freguesias Areias e Pias
E31	Ponte do Ribeiro II	Oficina de talhe	Chãos
E32	Vale da Lapa	Gruta	Chãos
E33	Lapa do Vale da Lapa	Gruta	Chãos
E34	Casas Velhas	Povoado fortificado	Chãos
E35	Castelhanas I	Casal rústico	União de Freguesias Areias e Pias
E36	Castelhanas II	Casal rústico	União de Freguesias Areias e Pias
E37	Ponte de Ceras	Ponte	União de Freguesias Areias e Pias
E38	Pinheiros	Casal rústico	Chãos
E39	Ferreira do Zêzere	Vestígios diversos	Ferreira do Zêzere
E40	Maxial	Povoado fortificado	Ferreira do Zêzere
E41	S. Pedro do Castro	Povoado fortificado	Ferreira do Zêzere
E42	Pinheiros V	Habitat aberto	Chãos
E43	Pinheiros VI	Casal	Chãos
E44	Pinheiros I	Casal	Chãos
E45	Conheira da Bairradinha	Mina a céu aberto	Ferreira do Zêzere
E46	Casas Velhas	Povoado fortificado	Chãos
E 47	Castro de Avecasta	Povoamento fortificado	União de Freguesias Areias e Pias
E48	Pessegueiro	Vestígios	União de Freguesias Areias e Pias
E49	Marcos1	Vestígios	União de Freguesias Areias e Pias
E50	São Marcus 3	Vestígios	União de Freguesias Areias e Pias
E51	Outeiro dos Pereiros	Vestígios	União de Freguesias Areias e Pias
E52	Paio Mendes	Habitat	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)

Nº	DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	FREGUESIA
E53	Casal Ascenso Antunes	Tesouro	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
E54	Barrocos	Oicina	Chãos

### G. Património arqueológico – Leituras epigráficas

Nº	DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	FREGUESIA
L01	Dornes	Cipo Funerário	Dornes
L02	Martinele	Marco Miliário	Águas Belas
L03	Quinta do Vale	Lápide comemorativa	Águas Belas
L04	Quinta da Figueira	Placa votiva	União de Freguesias Areias e Pias
L05	F. do Zêzere - Paços do Concelho	Lápide comemorativa	Ferreira do Zêzere
L06	São Pedro do Castro (Inscrição 4)	Estela funerária	Ferreira do Zêzere
L07	São Pedro do Castro (Inscrição 6)	Estela funerária	Ferreira do Zêzere
L08	São Pedro do Castro (Inscrição 1)	Placa Funerária	Ferreira do Zêzere
L09	São Pedro do Castro (Inscrição 2)	Placa Funerária	Ferreira do Zêzere
L10	São Pedro do Castro (Inscrição 3)	Cipo Funerário anepígrafo	Ferreira do Zêzere
L11	São Pedro do Castro (Inscrição 5)	Cipo Funerário anepígrafo	Ferreira do Zêzere

### H. Património arqueológico – Sepulturas e Cabeceiras

Nº	DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	FREGUESIA
SC01	Madroeira I	Sepultura	Beco
SC02	Madroeira II	Sepultura	Beco
SC03	Fonte Seca II	Sepultura	Beco
SC04	Fonte Seca I	Sepultura	Beco
SC05	Dornes	Cabeceira de Sepultura	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
SC06	Torre de D. Gaião I	Sepulturas	União de Freguesias de Areias e Pias
SC07	Carril	Sarcófago	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
SC08	Areias IV	Estela	União de Freguesias de Areias e Pias
SC09	Areias	Estela	União de Freguesias de Areias e Pias
SC10	Areias II	Estela	União de Freguesias de Areias e Pias
SC11	Areias III	Estela	União de Freguesias de Areias e Pias

Nº	DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	FREGUESIA
SC12	Camarinha	Cabeceira de sepultura	Águas Belas
SC13	Loba II	Sepultura	União de Freguesias de Areias e Pias
SC14	Loba III	Sepultura	União de Freguesias de Areias e Pias
SC15	Igreja Matriz de Ferreira do Zêzere	Estela	Ferreira do Zêzere
SC16	Escola de Ferreira de Zêzere	Estela	Ferreira do Zêzere
SC17	São Pedro do Castro I	Sepultura	Ferreira do Zêzere
SC18	Pinheiros II	Sepultura	Chãos
SC19	Pinheiros III	Sepulturas	Chãos
SC20	Pinheiros IV	Sepultura	Chãos
SC21	Pinheiros I	Sepultura	Chãos

### I. Património arqueológico – Marcos de delimitação de propriedade

DESIGNAÇÃO	FREGUESIA
Dornes I	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Dornes II	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Dornes III	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Dornes IV	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Casal da Mata I	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Casal da Mata II	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Casal da Mata III	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Casal da Mata IV	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Casal da Mata V	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Casal da Mata VI	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Quinta da Mata I	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Quinta da Mata II	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Quinta do Cerquito I	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta do Cerquito II	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta do Cerquito III	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta do Cerquito IV	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta do Cerquito V	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)



<b>DESIGNAÇÃO</b>	<b>FREGUESIA</b>
Quinta do Cerquito VI	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta do Cerquito VII	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta do Cerquito VIII	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Frazoeira	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Azenhas	Nossa Senhora do Pranto
Quinta das Courelas I	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta das Courelas II	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta das Courelas III	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Besteiras	Águas Belas / Paio Mendes
Gericó	Águas Belas / Paio Mendes
Freixial	UF de Areias e Pias / Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Casal do Zote	Beco
Ral	Beco
Senhora da Orada I	Beco
Senhora da Orada II	Beco
Senhora da Orada III	Beco
Senhora da Orada IV	Beco
Portela do Brás I	Beco
Portela de Brás II	Beco
Portela de Brás III	Beco
Casal dos Nabos I	Beco
Casal dos Nabos II	Beco
Casal dos Nabos III	Beco
Ribeira de Brás	Beco
Fonte Seca	Beco
Porto Chão	UF de Areias e Pias / Beco
São Jordão	UF de Areias e Pias / Beco
Ceras	União de Freguesias de Areias e Pias
Pias	União de Freguesias de Areias e Pias
Marco Heráldico da Família Pereira	Águas Belas

---

<b>DESIGNAÇÃO</b>	<b>FREGUESIA</b>
Sanginho	Ferreira do Zêzere

## J. Fichas de Caracterização dos Aglomerados







Para maior clareza da adequação do solo urbano à legislação vigente, nomeadamente aos critérios estipulados no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, apresentam-se as fichas que caracterizam e justificam a qualificação dos:

- ▶ Espaços Urbanos de Baixa Densidade – de centralidade;
- ▶ Espaços Urbanos de Baixa Densidade – de consolidação;
- ▶ Espaços Urbanos de Baixa Densidade – de consolidação no POACB.





Adicionalmente, exibe-se, cartograficamente, os referidos critérios, pelo que se expõe, desde já, a respetiva legenda.

### DRENADEM DE ÁGUAS RESIDUAIS

#### ÁGUAS RESIDUAIS EM ALTA







-  ETAR ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS
-  EUA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA
-  PONTO DE RECOLHA
-  PONTO DE REJEIÇÃO
-  CONDUTA ELEVATÓRIA
-  EMISSÁRIO GRAVÍTICO

#### ÁGUAS RESIDUAIS EM BAIXA



-  EUA ELEVATÓRIA DE ÁGUAS RESIDUAIS
-  EMISSÁRIO
-  CADASTRO
-  ÁREA DE SANEAMENTO

### ABASTECIMENTO DE ÁGUA










#### ABASTECIMENTO DE ÁGUA EM ALTA

-  CAPTAÇÃO
-  ETA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA
-  EUA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA
-  PONTO DE ENTREGA
-  RESERVATÓRIO
-  ADUTORA

#### ABASTECIMENTO DE ÁGUA EM BAIXA

-  ADUTORA
-  ÁREA DE ABASTECIMENTO

### EQUIPAMENTOS

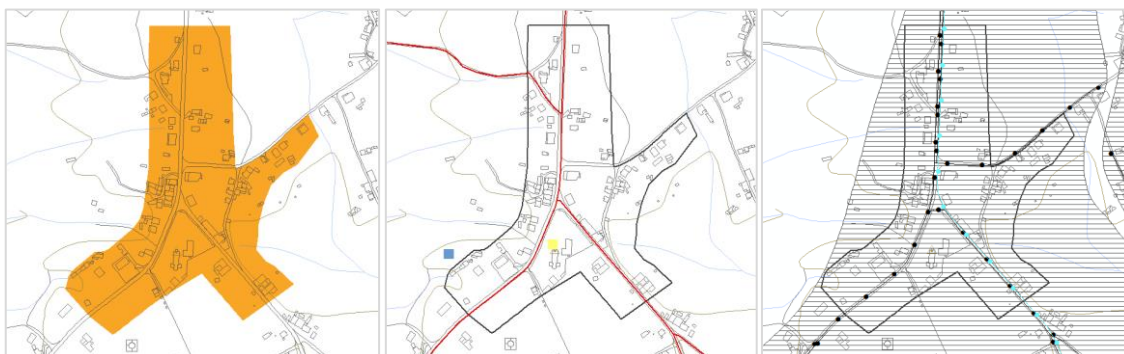
- |   |   |   |
|---|---|---|
|  ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA |  PREVENÇÃO E SEGURANÇA PÚBLICA |  SOCIAIS     |
|  CULTURAIS             |  RECREIO E LAZER               |  TRANSPORTES |
|  DESPORTIVOS           |  RELIGIOSOS                    |  OUTROS      |
|  ENSINO                |  SAÚDE                         |   |

### TRANSPORTES PÚBLICOS

-  REDE DE TRANSPORTES PÚBLICOS

## ► Espaços Urbanos de Baixa Densidade – de centralidade

### a) ÁGUAS BELAS, freguesia de Águas Belas I 10,65 ha



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 23.244,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		2 parques infantis (1 desativado), 1 JI desativado, 1 EB1 desativado, 1 ATL desativado, 1 igreja, 1 sanitário público e 1 casa mortuária.
Comércio/Serviços/Indústria		1 comércio de extintores, 1 minimercado, 1 talho, 2 cafés, 1 restaurante, 1 comércio de móveis, 1 loja de roupa, 1 stand de automóveis e 1 loja de peças de automóveis.

**b) AREIAS, união das freguesias de Areias e Pias I 23,5 ha**

Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	Parcialmente. O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 25.032,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 centro escolar (ginásio, campo de futebol e parque infantil), 1 JI desativado [parque infantil], 1 associação cultural, 1 mercado, 1 junta de freguesia, 1 posto CTT, 1 terminal MB, 1 igreja, 1 casa mortuária, 1 espaço de saúde, 1 associação de melhoramentos e bem-estar social, 1 extensão do centro de saúde, 1 EB1 desativada e 1 sanitários públicos.
Comércio/Serviços/Indústria		1 praça de táxis, 1 peixaria, 1 talho, 1 loja de cereais, 1 churrasqueira, 2 cafés, 1 espingardaria, 1 bazar, 1 cabeleireira, 1 florista e 1 papelaria.

c) **BECO**, freguesia de Beco I 18,52 ha



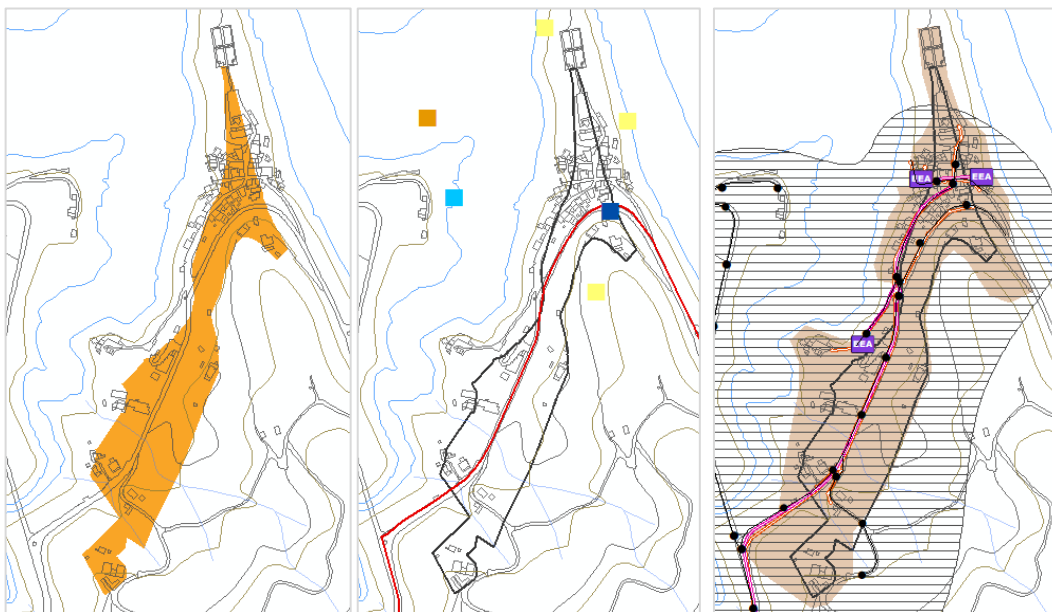
Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 39.336,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 cemitério, 1 extensão de saúde, 1 igreja e 1 capela.
Comércio/Serviços/Indústria		3 cafés, 1 minimercado, 1 mercearia e 1 praça de táxis.

**d) CHÃOS, freguesia de Chãos I 9,59 ha**



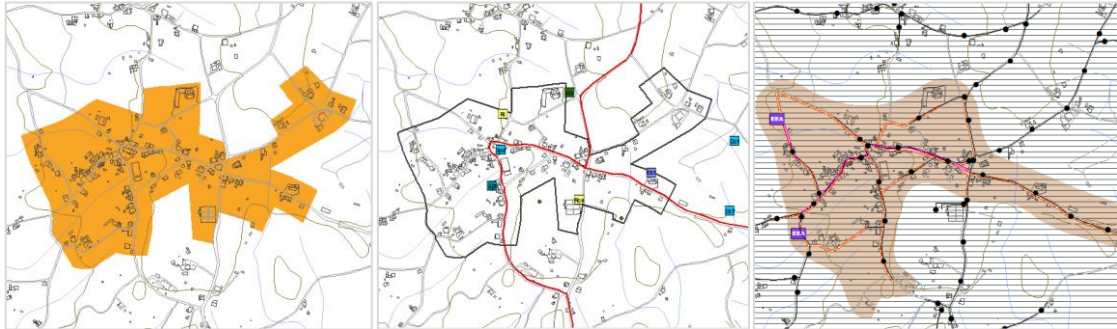
Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 12.516,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 lar/centro de dia, 1 mercado, 1 extensão do centro saúde, 1 junta de freguesia, 1 associação cultural, 1 terminal MB, 1 posto CTT, 1 igreja, 1 EB1 desativada e 1 JI desativado.
Comércio/Serviços/Indústria		1 farmácia móvel, 1 imobiliária, 1 café e 1 praça de táxis.

e) **DORNES**, freguesia de Nossa Senhora do Pranto I 4,78 ha

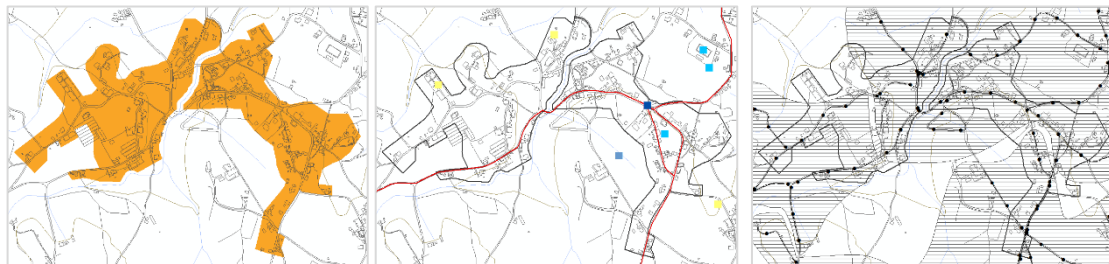


Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	Sim.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 associação cultural, 1 posto de turismo, 1 estação intermodal, 2 sanitários públicos, 1 igreja, 1 capela, 1 torre pentagonal, 1 cemitério, 1 associação florestal, 1 extensão da junta de freguesia, 1 EB1 desativada e 1 JI desativado.
Comércio/Serviços/Indústria		2 cafés, 2 restaurantes, 4 alojamentos locais, 1 imobiliária, 2 TER e 1 loja de artesanato.



f) **IGREJA NOVA DO SOBRAL**, freguesia de Igreja Nova do Sobral | 27,54 ha

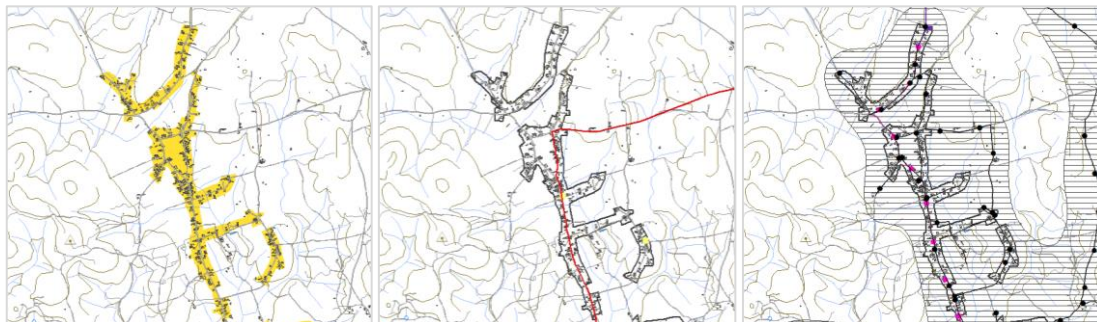
Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	Sim. Tem ainda previsto o valor de investimento pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. de 1.341,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 lar/centro de dia, 1 parque infantil, 1 igreja, 1 sanitário público, 1 polidesportivo descoberto, 1 cemitério, 1 EB1 desativa, 1 associação cultural, 1 junta de freguesia e 1 parque de merendas.
Comércio/Serviços/Indústria		1 café e 1 talho.

g) **PAIO MENDES**, freguesia de Nossa Senhora do Pranto I 25,89 ha

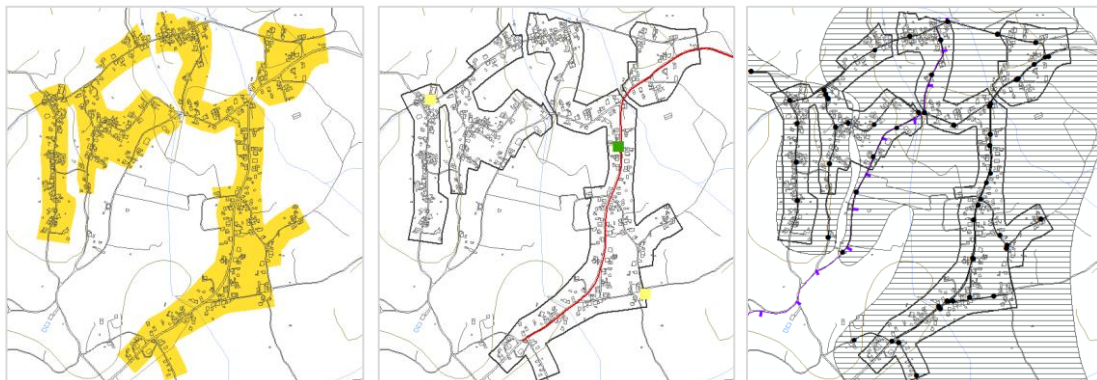
Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 33.972,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 parque infantil, 1 JI desativado, 1 EB1 desativado, 1 associação cultural, 1 ATL, 1 extensão de junta de freguesia, 1 capela, 1 igreja, 1 sanitário público, 1 casa mortuária e 1 cemitério.
Comércio/Serviços/Indústria		1 café, 1 praça de táxis e 1 alojamento local.

► **Espaços Urbanos de Baixa Densidade – de consolidação**

**h) ALMOGADEL E TRAVESSA, freguesia de Chãos I 47,9 ha**



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 78.672,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 escola básica desativada e 1 capela.
Comércio/Serviços/Indústria		2 cafés, 1 minimercado e 1 oficina/serralharia.

i) **AVECASTA E MILHEIROS**, união das freguesias de Areias e Pias I 49,43 ha

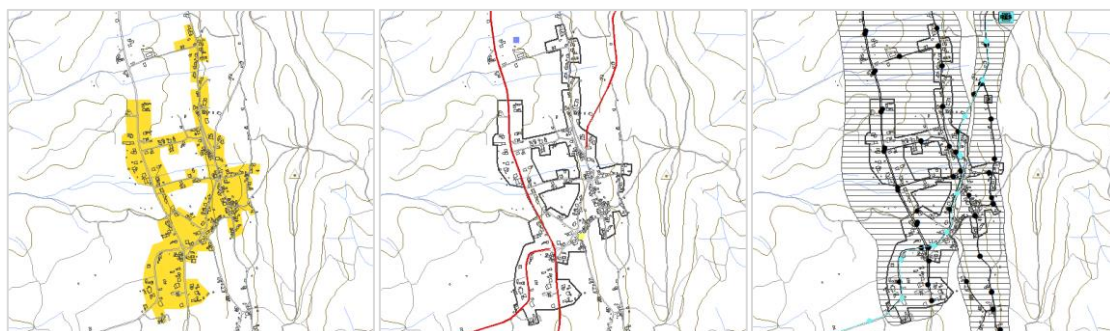
Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 83.142,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 escola básica desativada, 2 capelas e 2 centros culturais.
Comércio/Serviços/Indústria		1 café, 1 minimercado, 1 agência de seguros, 1 lagar de azeite e 1 alojamento local.

**j) BOUCHA, união das freguesias de Areias e Pias I 2,27 ha**

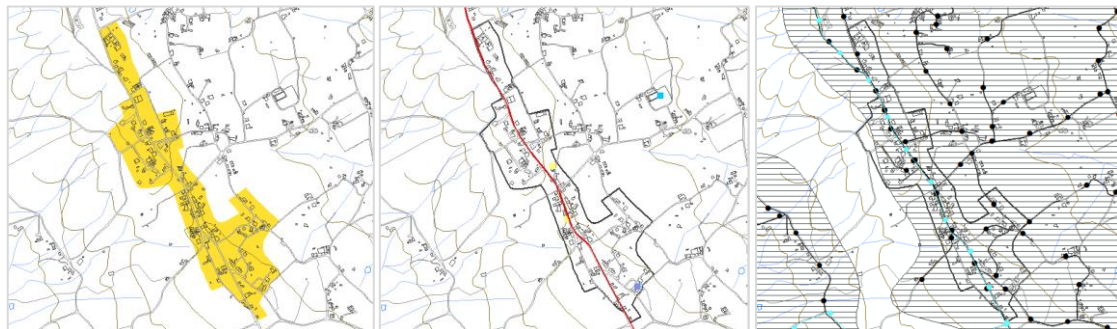


Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 7.152,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		Nas proximidades: 1 campo de futebol, 1 polidesportivo e 1 balneário.
Comércio/Serviços/Indústria		-

**k) CALÇADAS DE AREIAS E PORTELA DE VILA VERDE, união das freguesias de Areias e Pias I**  
 28,6 ha

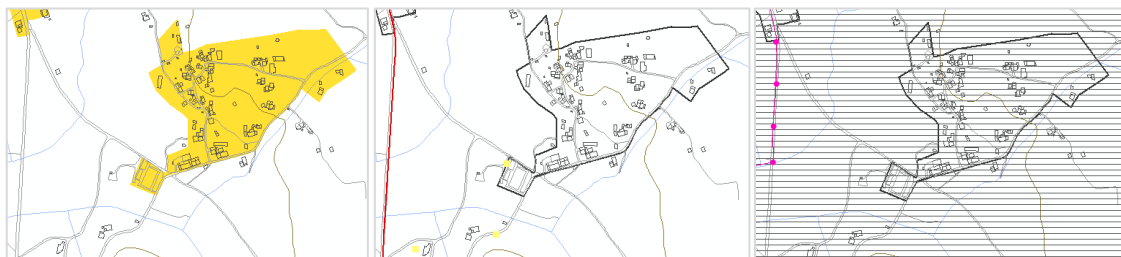


Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 66.156,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 capela. Nas proximidades: 1 escola básica desativada.
Comércio/Serviços/Indústria		1 café, 1 loja de roupa, 2 oficinas, 1 estabelecimento de máquinas agrícolas.

I) **CARRIL**, freguesia de Nossa Senhora do Pranto I 22,33 ha

Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 46.935,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 escola básica desativada, 2 capelas e 1 casa mortuária. Nas proximidades: 1 polidesportivo e 1 balneário.
Comércio/Serviços/Indústria		3 cafés, 1 restaurante, 1 minimercado, 1 loja de eletrodomésticos, 1 mercado, 1 talho, 1 peixaria, 1 serralharia, 1 praça de táxis, 1 oficina. Nas proximidades: 1 café e 1 serração/carpintaria.

**m) CASAL DE SANTA IRIA, freguesia de Chãos I 8,8 ha**



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 10.728,00€.
Transportes		Sim, a 250 metros de distância.
Equipamentos		1 polidesportivo e 1 sanitário público.
Comércio/Serviços/Indústria		1 clínica veterinária e 2 alojamentos locais.

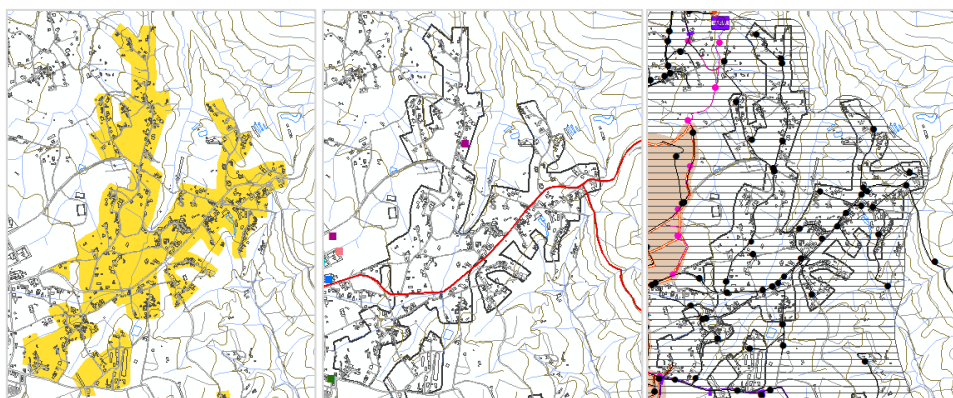


## n) CASALINHO E GRAVULHA, freguesia de Águas Belas I 13,18 ha



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 19.221,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 junta de freguesia e 1 associação cultural.
Comércio/Serviços/Indústria		3 cafés, 1 restaurante, 1 loja de tintas, 1 estabelecimento de máquinas florestais, 2 serviços de lavagem automóvel, 4 oficinas, 1 serviço de reboque automóvel e 1 posto de combustível. Nas proximidades: 2 lojas de rações e comotas, 1 serração/carpintaria, 1 oficina e 1 loja de adubos.

**o) CEREJEIRA, CHÃO DA SERRA, CASTELO E SALGUEIRAL, freguesia de Ferreira do Zêzere I**  
102,24 ha



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 175.224,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 parque de campismo e 1 associação cultural. Nas proximidades: 1 lavadouro público.
Comércio/Serviços/Indústria		2 cafés, 1 fornecedor de gás, 1 oficina, 1 serralharia, 2 alojamentos locais, 1 pecuária e 1 aviário. Nas proximidades: 1 alojamento local.

p) **CHÃOS**, freguesia de Chãos I 3,09 ha



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 3.576,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 capela.
Comércio/Serviços/Indústria		-

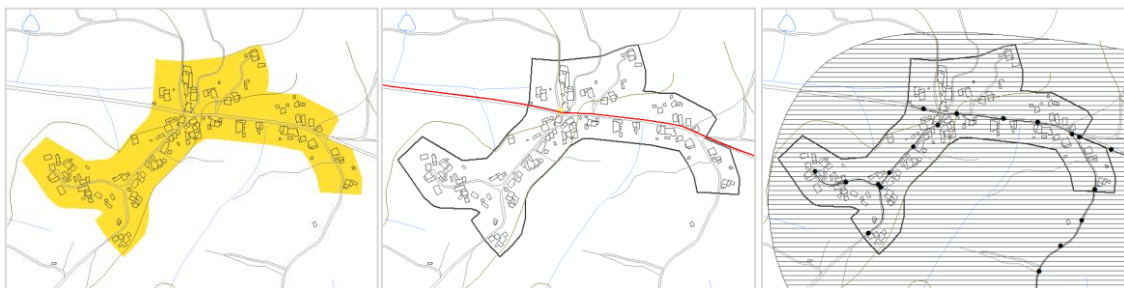
q) **CONJEITARIA**, freguesia de Águas Belas I 12,38 ha

Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 24.585,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		-
Comércio/Serviços/Indústria		1 café, 1 loja de máquinas de jardinagem, 1 estabelecimento de acordeões, 1 stand automóveis, 1 oficina e 1 oficina de acordeões. Nas proximidades: 1 empresa de abate e transformação de carnes.

r) **CUMBADA**, freguesia de Águas Belas | 7,28 ha

Critérios		
Infraestruturas	Água	Dotado.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 12.963,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		Nas proximidades: 1 campo de futebol e 1 campo de merendas.
Comércio/Serviços/Indústria		Nas proximidades: 1 empresa fornecedora de produtos alimentares.

s) **CUMES**, freguesia de Chãos I 7,74 ha



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 16.902,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 capela. Nas proximidades: 1 capela.
Comércio/Serviços/Indústria		2 alojamentos locais.

**t) FREIXIAL, freguesia de Nossa Senhora do Pranto | 4,27 ha**



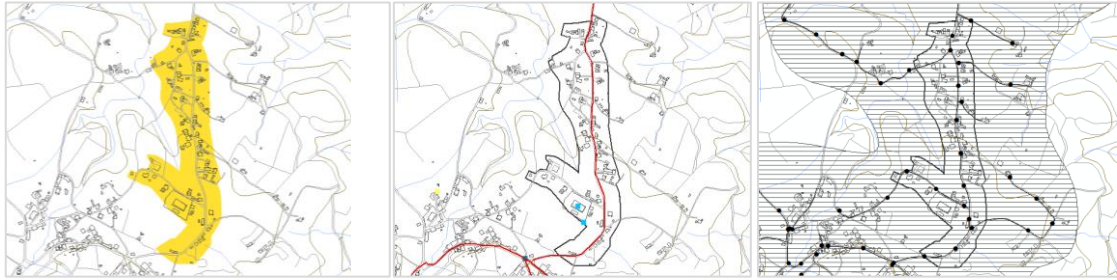
Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 6.705,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		Nas proximidades: 1 capela.
Comércio/Serviços/Indústria		2 cafés, 2 lagares de azeite, 1 adega e 1 destilaria.

**u) FRAZOEIRA E OUTEIRO DA FRAZOEIRA, freguesia de Nossa Senhora do Pranto I 18,95 ha**



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 33.972,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		2 capelas, 1 junta de freguesia, 1 sociedade filarmónica, 1 centro de inovação social, 1 centro de acolhimento temporário e 1 extensão de saúde.
Comércio/Serviços/Indústria		1 farmácia, 1 análises clínicas, 2 cafés, 1 frutaria e 1 fornecedor de gás. Nas proximidades: 1 aviário.



v) **FUNDO DA RUA, SALÃO E AZENHAS**, freguesia de Nossa Senhora do Pranto I 12,52 ha

Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 26.373,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 polidesportivo e 1 balneário.
Comércio/Serviços/Indústria		1 fornecedor de gás e 1 padaria.

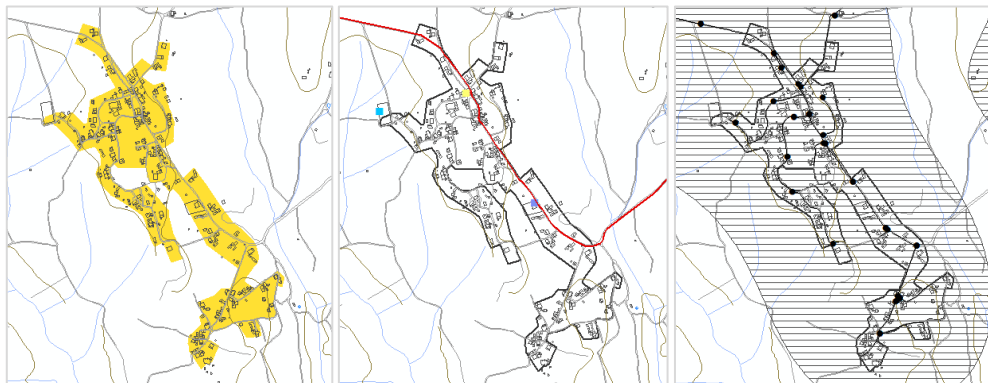
w) **JAMPESTRES**, freguesia de Chãos I 22,28 ha

Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 55.875,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 escola básica desativada, 1 capela e 1 museu.
Comércio/Serviços/Indústria		1 café e 1 alojamento local.

**x) LAGOA, união das freguesias de Areias e Pias I 12,82 ha**

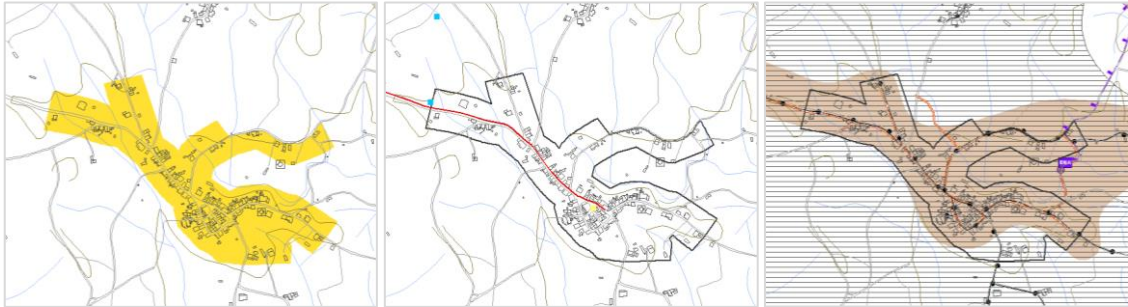


Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 17.880,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 associação cultural. Nas proximidades: 1 campo de futebol.
Comércio/Serviços/Indústria		1 oficina.

y) **MATOS E BARBATOS**, união das freguesias de Areias e Pias I 22,33 ha

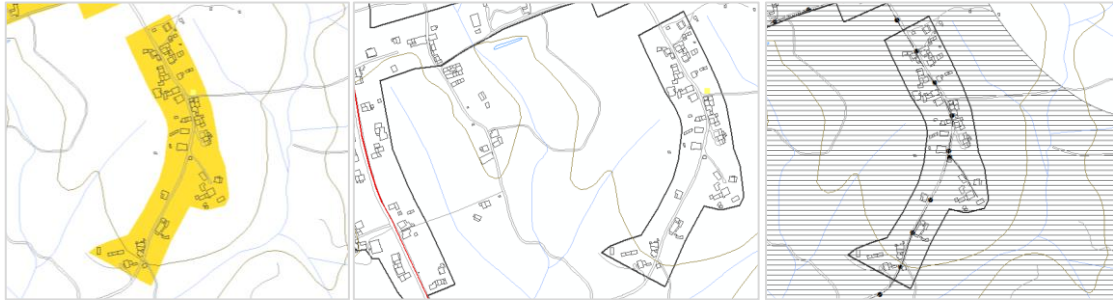
Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 36.207,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 escola básica desativada, 1 capela, 1 centro de cultural e 1 campo de futebol.
Comércio/Serviços/Indústria		1 minimercado, 1 oficina e 1 lagar de azeite.

**z) MOUROLINHO, freguesia de Igreja Nova do Sobral I 13,55 ha**



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	Sim.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 capela e 1 campo de futebol. Nas proximidades: 1 campo de tiro.
Comércio/Serviços/Indústria		-

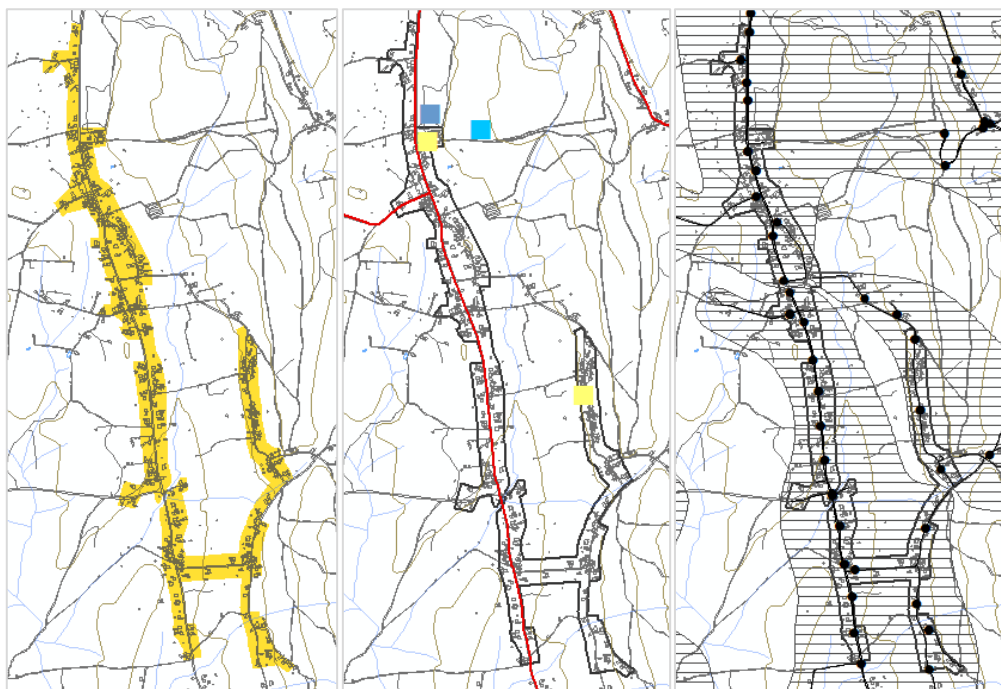
**aa) OVELHEIRAS**, freguesia de Chãos I 4,21 ha



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 6.258,00€.
Transportes		Sim, a 400 metros de distância.
Equipamentos		1 capela.
Comércio/Serviços/Indústria		-

**bb) PEREIRÓ, VENDA DOS TREMOÇOS, VILA VERDE, DAPORTA E CASAL DA SOBREIRA,**

união das freguesias de Areias e Pias I 47,78 ha



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 111.750,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 associação de caçadores, 2 capelas e 1 lavadouro público. Nas proximidades: 1 campo de futebol.
Comércio/Serviços/Indústria		2 cafés, 1 restaurante, 1 loja de rações, 1 minimercado, 1 loja movéis, 1 stand, 2, oficinas, 1 agência de seguros, 1 serralharia, 1 canalizador/eletricista, 1 cabeleireira e 2 alojamentos locais.

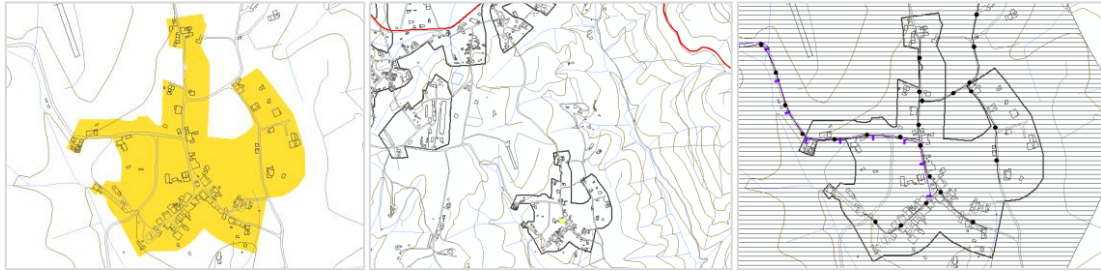
**cc) PINHEIROS, freguesia de Chãos I 11,01 ha**



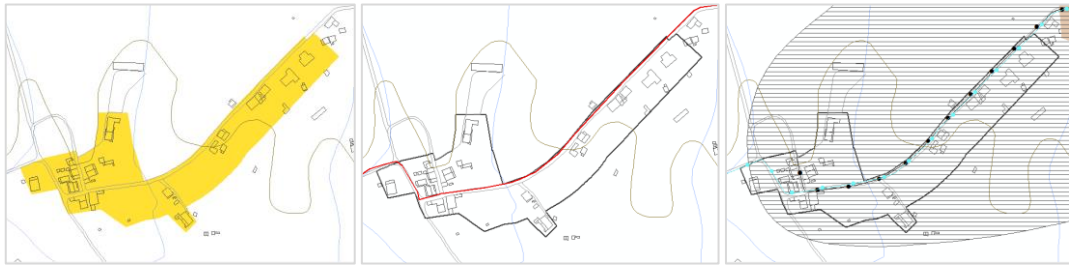
Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 30.396,00€.
Transportes		Sim, a 400 metros de distância.
Equipamentos		-
Comércio/Serviços/Indústria		1 frutaria, 1 peixaria, 1 fornecedor de gás.



**dd) PORTINHA, freguesia de Ferreira do Zêzere I 10,79 ha**

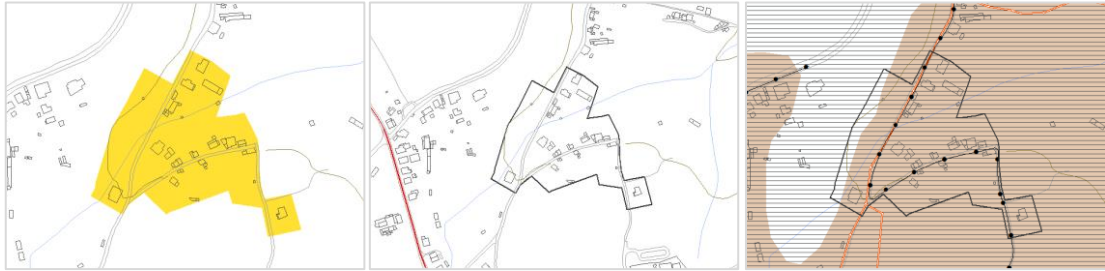


Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 23.691,00€.
Transportes		Sim, a 800 metros de distância.
Equipamentos		1 capela
Comércio/Serviços/Indústria		-

**ee) PORTOMAR, freguesia de Ferreira do Zêzere | 3,51 ha**

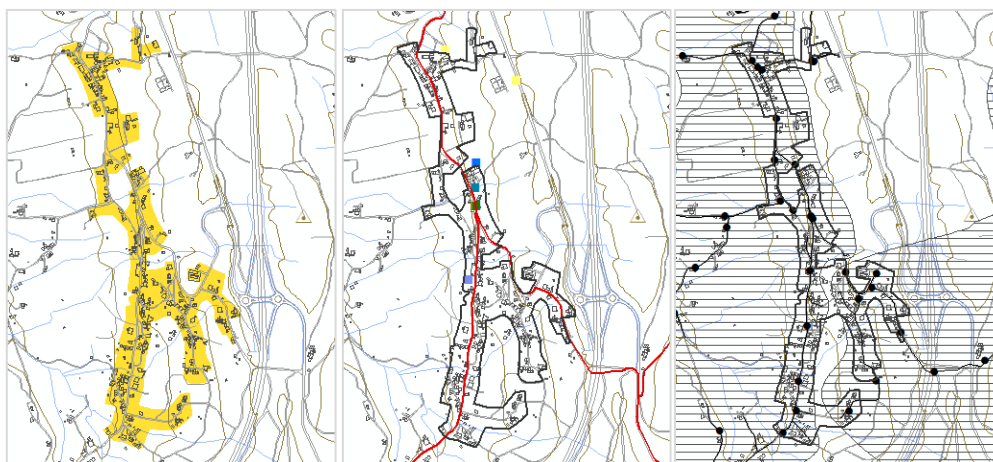
<b>Critérios</b>		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 13.410,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		-
Comércio/Serviços/Indústria		1 oficina.

**ff) QUINTA DA FONTE FERREIRA 2, freguesia de Ferreira do Zêzere | 3,92 ha**



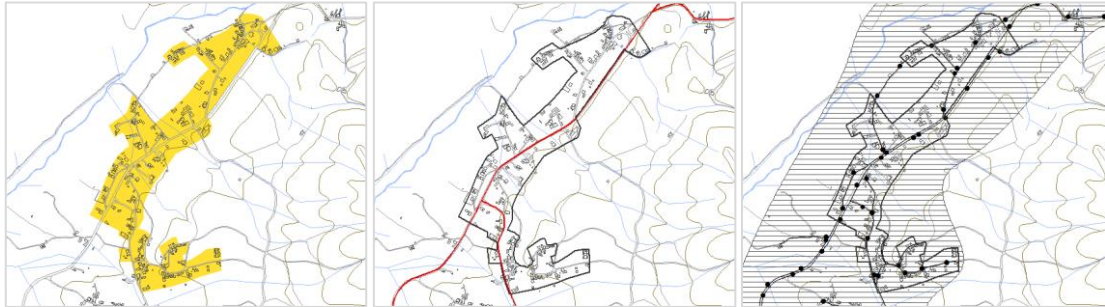
Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	Sim.
Transportes		Sim, a 200 metros de distância.
Equipamentos		-
Comércio/Serviços/Indústria		1 oficina de alumínios.

**gg) RAPOSEIRA, RUBÁRIA, PENEDO, ALQUEIDÃO, CASTELO, PESSEGUEIRO E PIAS**, união das freguesias de Areias e Pias I 27,15 ha



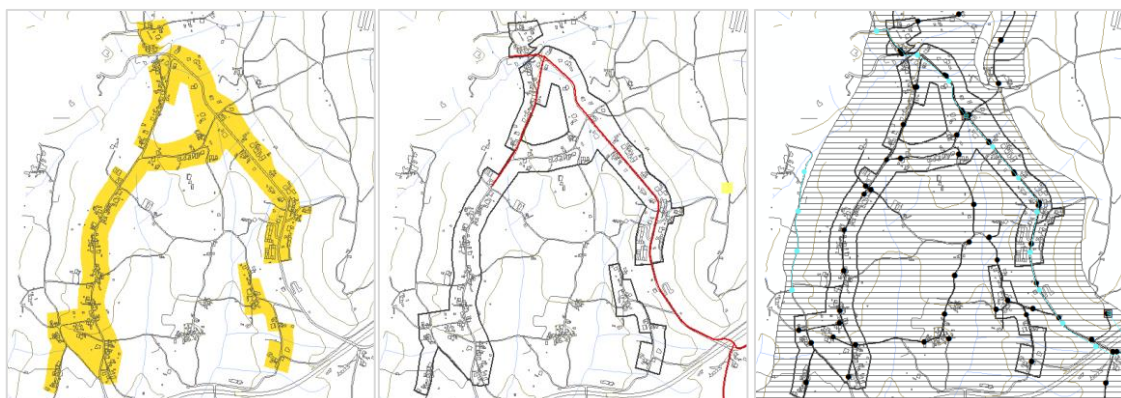
Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 63.474,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 básica desativada, 1 junta de freguesia, 1 centro cultural, 1 pelourinho, 1 capela, 1 igreja e 1 casa mortuária. Nas proximidades: 1 cemitério.
Comércio/Serviços/Indústria		2 cafés, 1 minimercado, 2 canalizador/eletricista, 1 oficina de pintura automóvel. Nas proximidades: 1 alojamento local.

**hh) REGO DA MURTA E FARROEIRA, união das freguesias de Areias e Pias I 20,35 ha**



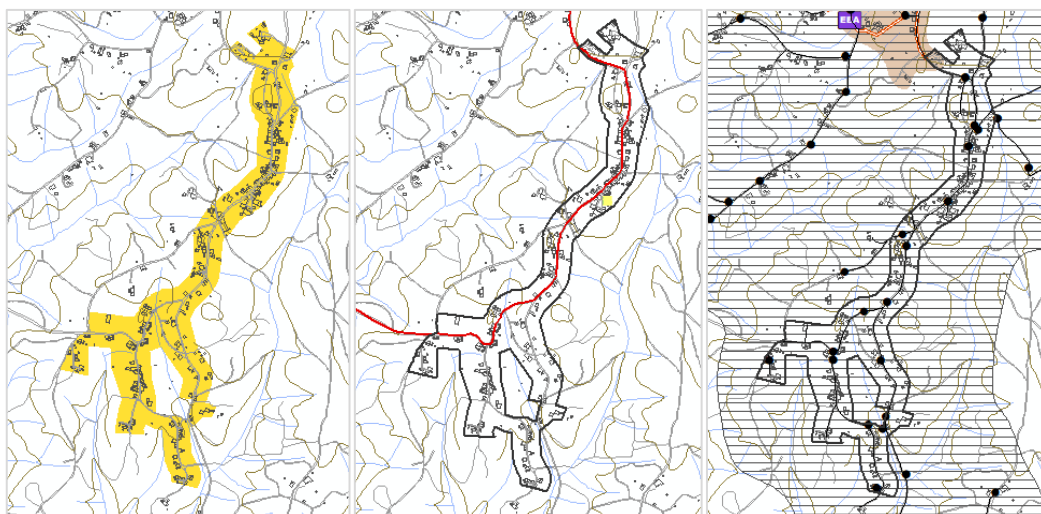
Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 39.783,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 escola básica desativada.
Comércio/Serviços/Indústria		1 café, 1 restaurante, 1 serviço de pintura e construção civil.

**ii) SALGUEIRAL, CASTELARIA, PAIERES E REGUEIRAS**, freguesia de Igreja Nova do Sobral I 32,65 ha



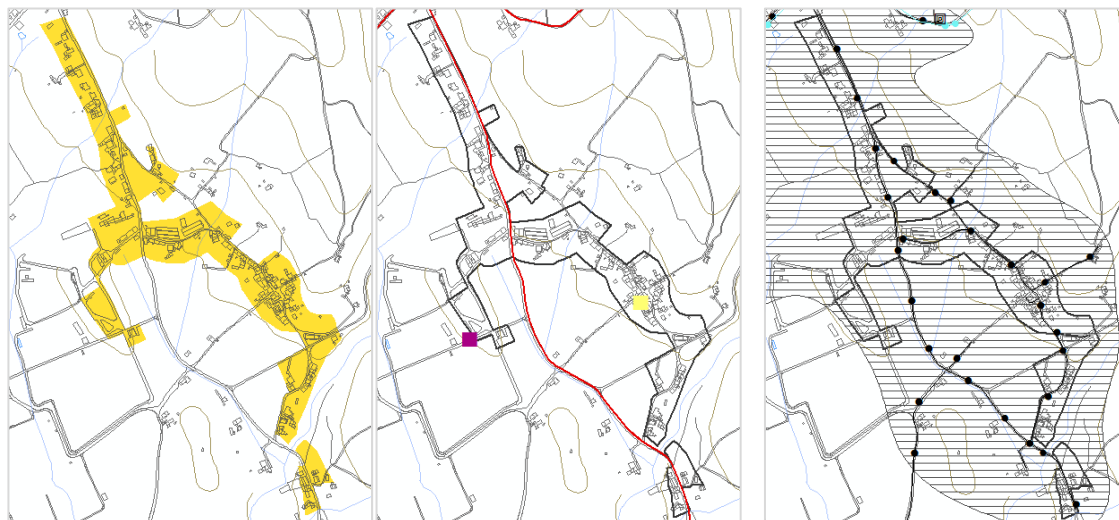
Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 64.368,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		Nas proximidades: 1 capela.
Comércio/Serviços/Indústria		1 café e 1 serração.

**jj) SOBRAL, COUÇO, CIMEIRO, COUÇO DO MEIO E COUÇO DOS PINHEIROS**, freguesia de Igreja Nova do Sobral | 29,25 ha



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 35.760,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 capela.
Comércio/Serviços/Indústria		-

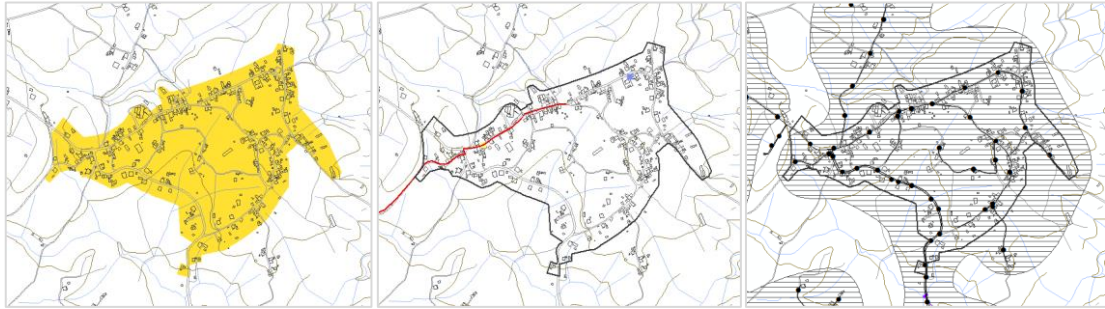
**kk) VALADAS E GONTIJAS**, união das freguesias de Areias e Pias I 13,94 ha



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 29.055,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 capela e 1 campo de golf.
Comércio/Serviços/Indústria		1 posto de atendimento de análises clínicas, 1 estabelecimento de produtos agrícolas e 1 quinta agrícola.

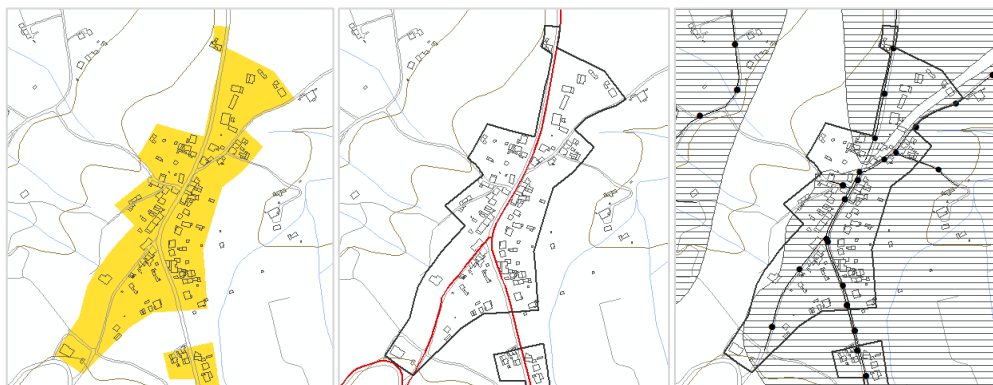


**II) VARELA E OUTEIROS, freguesia de Águas Belas I 32,03 ha**



<b>Critérios</b>		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 79.119,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 escola desativada, 1 capela, 1 associação de melhoramentos e bem-estar social e 1 sanitário público.
Comércio/Serviços/Indústria		1 café e 1 oficina.

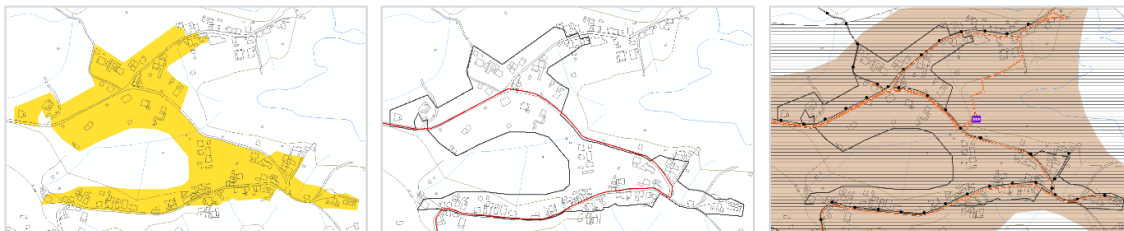
**mm) VENDA DA SERRA, freguesia de Águas Belas | 9,05 ha**



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 21.456,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		-
Comércio/Serviços/Indústria		1 café, 1 restaurante, 1 estabelecimento de alumínios, 1 loja de eletrodomésticos, 1 estofador, 1 escola de condução e 1 oficina. Nas proximidades: 1 viveiro de plantas e 1 empresa de jardinagem.

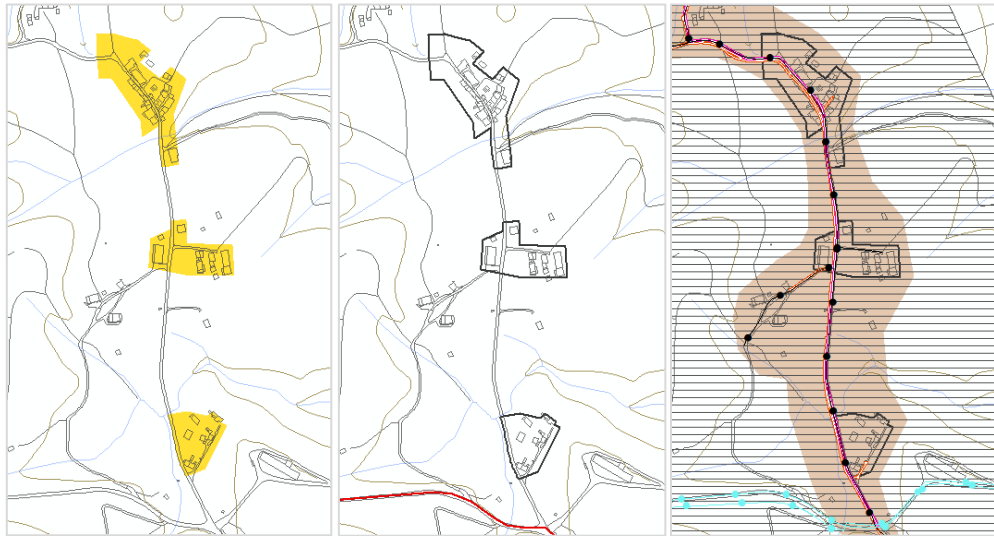
► **Espaços Urbanos de Baixa Densidade – de consolidação no POACB**

**nn) BAIRRADA/BAIRRADINHA, freguesia de Ferreira do Zêzere | 7,39 ha**



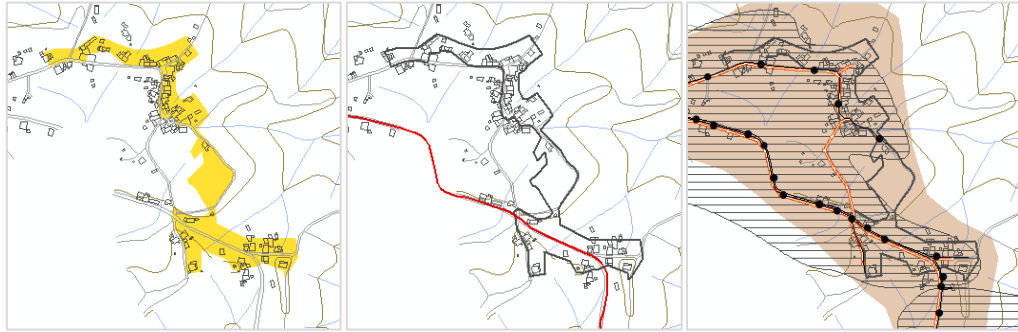
Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	Sim
Transportes		Sim.
Equipamentos		-
Comércio/Serviços/Indústria		1 alojamento local.

**oo) BARRADA, freguesia de Nossa Senhora do Pranto | 2,29 ha**



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	Sim.
Transportes		Sim, entre 50 e 500 metros de distância.
Equipamentos		-
Comércio/Serviços/Indústria		-

**pp) CARDAL, freguesia de Ferreira do Zêzere | 2,95 ha**



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	Sim.
Transportes		Sim.
Equipamentos		1 escola básica desativada, 1 capela, e 1 centro cultural.
Comércio/Serviços/Indústria		-

**qq) CASAL DA POMBEIRA, freguesia de Ferreira do Zêzere | 4,63 ha**



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	Sim
Transportes		Sim, a 1000 metros de distância.
Equipamentos		Nas proximidades: Pontão/Embarcadouro.
Comércio/Serviços/Indústria		1 empresa de apicultura e 1 alojamento local.

**rr) CASAL DE ASCENSO ANTUNES**, freguesia de Nossa Senhora do Pranto I 1,67 ha



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 4.023,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		-
Comércio/Serviços/Indústria		-

**ss) CASTANHEIRA, freguesia de Ferreira do Zêzere I 1,97 ha**



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	Sim.
Transportes		Não.
Equipamentos		Nas proximidades: 1 praia fluvial com piscina, 1 parque de merendas e 1 sanitário público.
Comércio/Serviços/Indústria		1 estalagem e 1 alojamento local. Nas proximidades: 1 café e 1 restaurante.



**tt) MARTINELA, freguesia de Águas Belas | 3,68 ha**



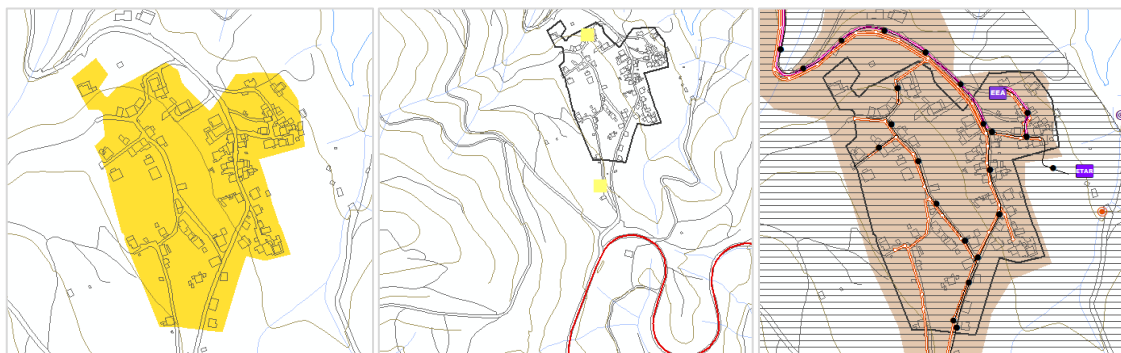
Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	Sim.
Transportes	Sim, a 500 metros de distância.	
Equipamentos	Nas proximidades: Pontão/Embarcadouro.	
Comércio/Serviços/Indústria	3 alojamentos locais.	

uu) MAXIAL, freguesia de Ferreira do Zêzere I 0,8 ha



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 3.576,00€.
Transportes		Sim, a 600 metros de distância.
Equipamentos		1 capela.
Comércio/Serviços/Indústria		Nas proximidades: 1 alojamento local.

**vv) POMBEIRA, freguesia de Ferreira do Zêzere | 5,47 ha**



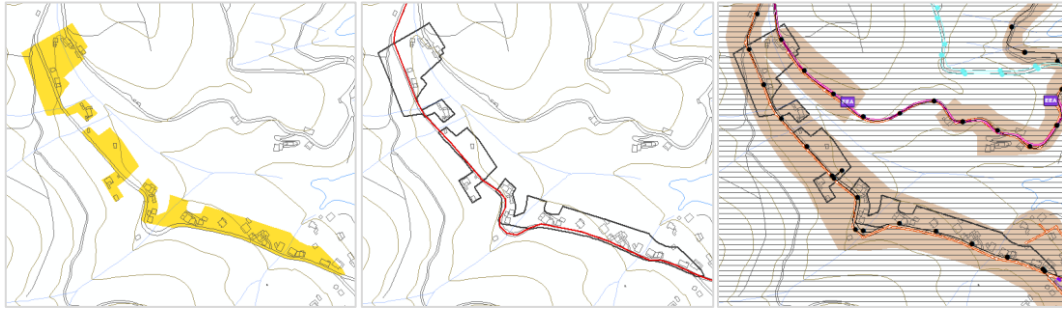
<b>Critérios</b>		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	Sim.
Transportes	Sim, a 200 metros de distância.	
Equipamentos	1 escola básica desativada. Nas proximidades: 2 capelas.	
Comércio/Serviços/Indústria	Nas proximidades: 3 alojamentos locais.	

**ww)RIO CIMEIRO, freguesia de Nossa Senhora do Pranto I 4,73 ha**



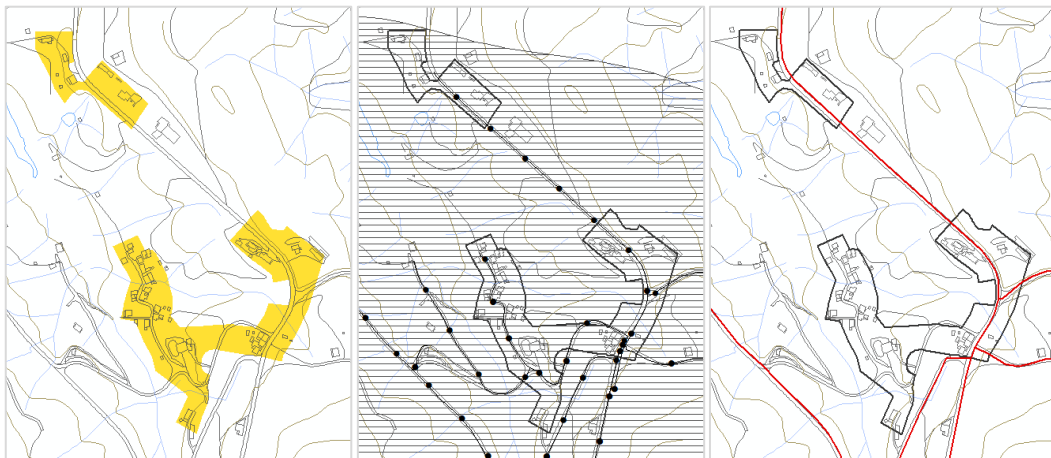
<b>Critérios</b>		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 7.152,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		-
Comércio/Serviços/Indústria		1 alojamento local.

**xx) RIO FUNDEIRO, freguesia de Nossa Senhora do Pranto | 2,59 ha**



Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	Sim.
Transportes		Sim.
Equipamentos		-
Comércio/Serviços/Indústria		Nas proximidades: 2 alojamentos locais.


**yy) VALE DE SERRÃO**, freguesia de Nossa Senhora do Pranto I 5,02 ha




Critérios		
Infraestruturas	Água	Sim.
	Saneamento	O valor do investimento previsto pela Tejo Ambiente E.I.M., S.A. é de 8.493,00€.
Transportes		Sim.
Equipamentos		-
Comércio/Serviços/Indústria		1 café, 1 restaurante e 1 alojamento local. Nas proximidades: 1 café, 1 restaurante, 1 posto de combustível e 1 alojamento local.

## **lugar do plano**

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52  
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985  
+351 962 054 106

 [lugardoplano@lugardoplano.pt](mailto:lugardoplano@lugardoplano.pt)

 [www.lugardoplano.pt](http://www.lugardoplano.pt)