RELATÓRIO DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DA ALTERAÇÃO AO PDM DE FERREIRA DO ZÊZERE

novembro 2015

câmara municipal de ferreira do zêzere

lugar do plano, gestão do território e cultura

ÍNDICE

I - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PDM DE FERREIRA DO ZÊZERE 3
1. INTRODUÇÃO 3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL 4
2.1. DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL 5
3. METODOLOGIA E FASEAMENTO DA ALTERAÇÃO DO PLANO 8
4. FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO 13
4.1. ENQUADRAMENTO NO PROTOVT 14
4.2. AS PARTICIPAÇÕES PRÉVIAS 15
5. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO 17
6. CONCLUSÕES 27

II - PONDERAÇÃO AOS PARECERES DAS ENTIDADES À PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PDM DE FERREIRA DO ZÊZERE 28

I - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PDM DE FERREIRA DO ZÊZERE

1. INTRODUÇÃO

O presente documento tem por objeto a descrição e a justificação da alteração a efetuar ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Ferreira do Zêzere nos termos e para efeitos do n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)). Trata-se da 5.ª alteração do PDM de Ferreira do Zêzere e enquadra a oportunidade do procedimento de alteração, sintetizando os respetivos fundamentos justificativos.

O PDM de Ferreira do Zêzere foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 175/95, de 20 de dezembro, e foi posteriormente alterado por diversas deliberações da Assembleia Municipal. A 1.ª Alteração foi ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2003, de 24 de novembro. Em 2009, ocorreu a 2.ª alteração por adaptação por intermédio do Aviso 13414/2009, de 29 de julho.

A penúltima alteração ao PDM de Ferreira do Zêzere (3.ª alteração por adaptação), publicada pelo Aviso n.º 12450/2010, no Diário da República, 2ª Série, n.º 119, de 22 de junho de 2010, teve como objetivo adequar este instrumento de planeamento territorial ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT). Entre outros aspetos, esta alteração por adaptação deixou de permitir a ampliação de edificações existentes em espaços rurais, incluindo a construção de anexos.

A última alteração (4.º alteração por adaptação) ocorreu por deliberação de 29 de junho de 2012, publicada pelo Aviso n.º 2810/2013, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 40, de 26 de fevereiro.

No que concerne à atual proposta de alteração ao PDM de Ferreira do Zêzere, a mesma tem como objetivo permitir ampliações e anexos, referentes a edificações legais preexistentes, situadas em espaços rurais, já que como se sabe, tal não é impedido pelo disposto no artigo 60.º do Regime jurídico da Urbanização e Edificação, dispositivo que apenas contem uma regra supletiva, isto é, na ausência de regulação própria em sede de planos municipais. É, precisamente, o que se pretende colmatar.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

Como se referiu, esta alteração terá como objetivo possibilitar a ampliação de edificações legalmente existentes, nos espaços rurais do concelho de Ferreira do Zêzere, incluindo a realização de anexos às mesmas, sendo esses anexos e ampliações balizados por parâmetros a definir.

Esta alteração tem, assim, por pressuposto a evolução das condições económicas, sociais e culturais decorrentes da vigência do PDM ao longo de dezanove anos, o que se subsume aos pressupostos a que se refere a alínea a) do n.º 2 do artigo 115.º, do RJIGT em matéria de alteração dos instrumentos de gestão territorial.

A ação referida não põe em causa os princípios e as opções estratégicas do PDM, a equacionar no procedimento de revisão em curso, não determinando uma opção autónoma de planeamento sendo, pois, o procedimento de alteração o adequado para o efeito.

A alteração ao PDM de Ferreira do Zêzere será elaborada nos termos do procedimento estabelecido dos n.º 1 e n.º 2 do artigo 119.º do RJIGT.

E de acordo com o estado de ordenamento do território a nível local (n.º 3 do artigo 189-º do RJIGT) bem como da estratégia de desenvolvimento local a qual define as orientações estratégicas da implementação e da gestão estruturada dos processos de desenvolvimento e de competitividade do município apontam esta ausência de permissão de ampliações como um ponto fraco do planeamento, inibidor da adaptação a novas necessidades, mormente em sede de atividades económicas o que, potencia o aparecimento de situações dúbias de legalidade e que se pretende precisamente com esta alteração por adaptação, evitar.

Pela sua natureza e alcance, esta alteração por adaptação não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, pelo que há lugar à dispensa de avaliação ambiental, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 78.º, do RJIGT.

O conteúdo documental da alteração por adaptação do PDM irá obedecer ao disposto no artigo 97.º do RJIGT, com as adaptações devidas em função da natureza das alterações.

Assim, nos termos das citadas disposições legais, a alteração por adaptação do PDM, será acompanhada dos elementos que se justificam em função da sua natureza e objetivos.

2.1. DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL

O RJIGT adaptou o regime geral respeitante à avaliação ambiental de planos e programas contido no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, à avaliação ambiental dos instrumentos de gestão territorial.

No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos instrumentos de gestão territorial importa ter em conta o n.º 1 do artigo 120º do RJIGT que determina que "As pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente".

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

Atendendo à alteração a cima elencada que, na sua globalidade, pretende apenas conferir o enquadramento necessário às necessidades prementes dos munícipes, em termos de salubridade, qualidade de vida e de realização de atividades económicas, fácil é concluir que a alteração a introduzir no Plano não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que não comporta alteração do quadro substantivo e estratégico das intervenções propostas.

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

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

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

Em termos de caraterização da natureza das alterações em questão e das áreas de intervenção envolvidas, está-se perante uma alteração ao PDM que não é suscetível de produzir efeitos ambientais significativos, tendo presentes os citados critérios.

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

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

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

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

Assim, a alteração ao PDM de Ferreira do Zêzere não é suscetível de comportar efeitos ambientais significativos, razão pela qual pode ser dispensada de avaliação ambiental nos termos do n.º1 do artigo 120.º do RJIGT.

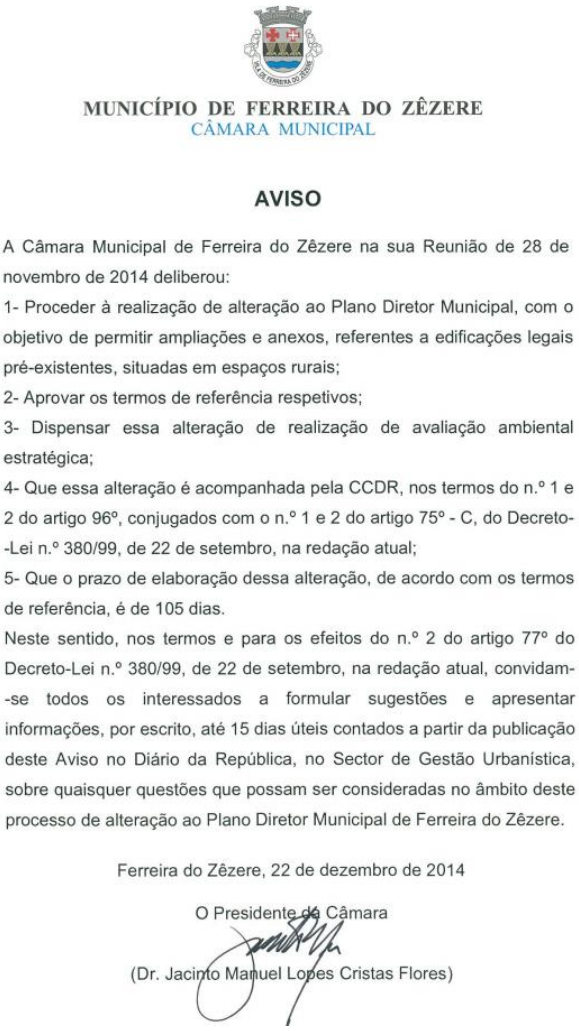
3. METODOLOGIA E FASEAMENTO DA ALTERAÇÃO DO PLANO

A deliberação de alteração foi publicada na 2.ª Série do Diário da República e divulgada na comunicação social, nomeadamente, em dois jornais locais, num semanário de grande expansão nacional e no sítio da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere (www.cm-ferreiradozezere.pt) – segundo os artigos 74.º, 148.º e 149.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro (anterior RJIGT em vigor à data).

De acordo com o artigo 77.º, n.º 2 do RJIGT em vigor à data, a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere publicitou, através da divulgação de avisos, a deliberação que determina a alteração do PDM, de modo a possibilitar aos interessados, no prazo de 15 dias, a formulação de sugestões e a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser ponderadas no âmbito da elaboração do plano proposto.

Desde logo, procedeu-se à publicitação por intermédio de Aviso à população e por intermédio de publicação em Diário da República conforme disposto no Aviso n.º 138/2015, de 7 de janeiro.

Na figura seguinte apresenta-se o aviso publicitado pela Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere com o procedimento de alteração do PDM.



MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ZÊZERE
CÂMARA MUNICIPAL

AVISO

A Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere na sua Reunião de 28 de novembro de 2014 deliberou:

1- Proceder à realização de alteração ao Plano Diretor Municipal, com o objetivo de permitir ampliações e anexos, referentes a edificações legais pré-existentes, situadas em espaços rurais;

2- Aprovar os termos de referência respetivos;

3- Dispensar essa alteração de realização de avaliação ambiental estratégica;

4- Que essa alteração é acompanhada pela CCDR, nos termos do n.º 1 e 2 do artigo 96º, conjugados com o n.º 1 e 2 do artigo 75º - C, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação atual;

5- Que o prazo de elaboração dessa alteração, de acordo com os termos de referência, é de 105 dias.

Neste sentido, nos termos e para os efeitos do n.º 2 do artigo 77º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação atual, convidam-se todos os interessados a formular sugestões e apresentar informações, por escrito, até 15 dias úteis contados a partir da publicação deste Aviso no Diário da República, no Sector de Gestão Urbanística, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito deste processo de alteração ao Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere.

Ferreira do Zêzere, 22 de dezembro de 2014

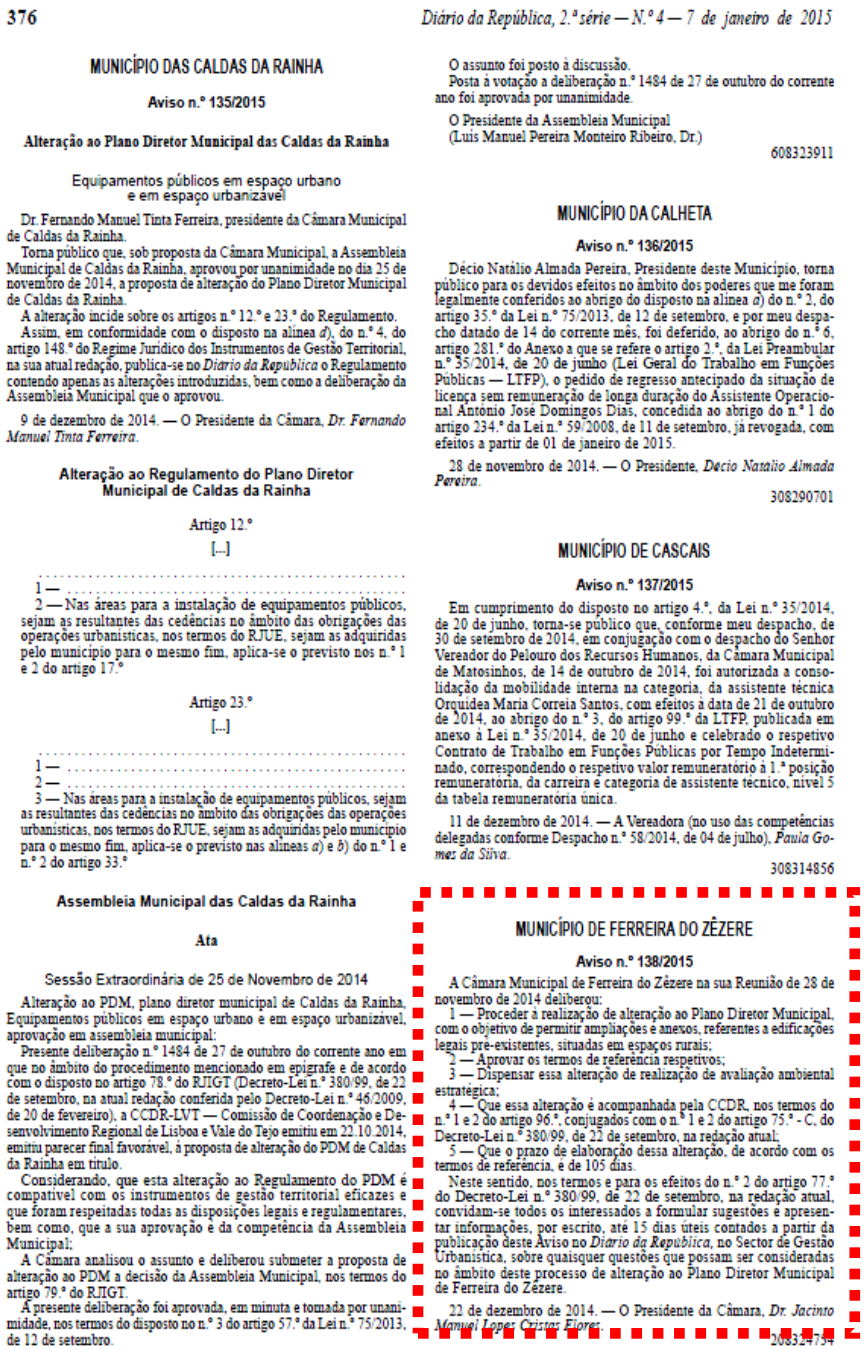
O Presidente da Câmara

(Dr. Jacinto Manuel Lopes Cristas Flores)

Figura 1. Aviso da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere a publicitar o procedimento de alteração ao PDM de Ferreira do Zêzere

Fonte: Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere

Na figura a seguir expõe-se o Aviso n.º138/2015, de 7 de janeiro, publicado em Diário da República.



376 *Diário da República, 2.ª série — N.º 4 — 7 de janeiro de 2015*

MUNICÍPIO DAS CALDAS DA RAINHA

Aviso n.º 135/2015

Alteração ao Plano Diretor Municipal das Caldas da Rainha

Equipamentos públicos em espaço urbano e em espaço urbanizável

Dr. Fernando Manuel Tinta Ferreira, presidente da Câmara Municipal de Caldas da Rainha.

Torna público que, sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Caldas da Rainha, aprovou por unanimidade no dia 25 de novembro de 2014, a proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Caldas da Rainha.

A alteração incide sobre os artigos n.º 12.º e 23.º do Regulamento.

Assim, em conformidade com o disposto na alínea *d*), do n.º 4, do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na sua atual redação, publica-se no *Diário da República* o Regulamento contendo apenas as alterações introduzidas, bem como a deliberação da Assembleia Municipal que o aprovou.

9 de dezembro de 2014. — O Presidente da Câmara, *Dr. Fernando Manuel Tinta Ferreira*.

Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Caldas da Rainha

Artigo 12.º

[...]

.....

1 — .....

2 — Nas áreas para a instalação de equipamentos públicos, sejam as resultantes das cedências no âmbito das obrigações das operações urbanísticas, nos termos do RJUE, sejam as adquiridas pelo município para o mesmo fim, aplica-se o previsto nos n.º 1 e 2 do artigo 17.º

Artigo 23.º

[...]

.....

1 — .....

2 — .....

3 — Nas áreas para a instalação de equipamentos públicos, sejam as resultantes das cedências no âmbito das obrigações das operações urbanísticas, nos termos do RJUE, sejam as adquiridas pelo município para o mesmo fim, aplica-se o previsto nas alíneas *a*) e *b*) do n.º 1 e n.º 2 do artigo 33.º

Assembleia Municipal das Caldas da Rainha

Ata

Sessão Extraordinária de 25 de Novembro de 2014

Alteração ao PDM, plano diretor municipal de Caldas da Rainha, Equipamentos públicos em espaço urbano e em espaço urbanizável, aprovação em assembleia municipal:

Presente deliberação n.º 1484 de 27 de outubro do corrente ano em que no âmbito do procedimento mencionado em epígrafe e de acordo com o disposto no artigo 78.º do RJIGT (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na atual redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro), a CCDR-LVT — Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo emitiu em 22.10.2014, emitiu parecer final favorável, à proposta de alteração do PDM de Caldas da Rainha em título.

Considerando, que esta alteração ao Regulamento do PDM é compatível com os instrumentos de gestão territorial eficazes e que foram respeitadas todas as disposições legais e regulamentares, bem como, que a sua aprovação é da competência da Assembleia Municipal;

A Câmara analisou o assunto e deliberou submeter a proposta de alteração ao PDM a decisão da Assembleia Municipal, nos termos do artigo 79.º do RJIGT.

A presente deliberação foi aprovada, em minuta e tomada por unanimidade, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O assunto foi posto à discussão.

Posta à votação a deliberação n.º 1484 de 27 de outubro do corrente ano foi aprovada por unanimidade.

O Presidente da Assembleia Municipal
(Luís Manuel Pereira Monteiro Ribeiro, Dr.)

608323911

MUNICÍPIO DA CALHETA

Aviso n.º 136/2015

Décio Natálio Almada Pereira, Presidente deste Município, torna público para os devidos efeitos no âmbito dos poderes que me foram legalmente conferidos ao abrigo do disposto na alínea *d*) do n.º 2, do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e por meu despacho datado de 14 do corrente mês, foi deferido, ao abrigo do n.º 6, artigo 281.º do Anexo a que se refere o artigo 2.º, da Lei Preambular n.º 35/2014, de 20 de junho (Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas — LTFP), o pedido de regresso antecipado da situação de licença sem remuneração de longa duração do Assistente Operacional António José Domingos Dias, concedida ao abrigo do n.º 1 do artigo 234.º da Lei n.º 59/2008, de 11 de setembro, já revogada, com efeitos a partir de 01 de janeiro de 2015.

28 de novembro de 2014. — O Presidente, *Décio Natálio Almada Pereira*.

308290701

MUNICÍPIO DE CASCAIS

Aviso n.º 137/2015

Em cumprimento do disposto no artigo 4.º, da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, torna-se público que, conforme meu despacho, de 30 de setembro de 2014, em conjugação com o despacho do Senhor Vereador do Pelouro dos Recursos Humanos, da Câmara Municipal de Matosinhos, de 14 de outubro de 2014, foi autorizada a consolidação da mobilidade interna na categoria, da assistente técnica Orquídea Maria Correia Santos, com efeitos à data de 21 de outubro de 2014, ao abrigo do n.º 3, do artigo 99.º da LTFP, publicada em anexo à Lei n.º 35/2014, de 20 de junho e celebrado o respetivo Contrato de Trabalho em Funções Públicas por Tempo Indeterminado, correspondendo o respetivo valor remuneratório à 1.ª posição remuneratória, da carreira e categoria de assistente técnico, nível 5 da tabela remuneratória única.

11 de dezembro de 2014. — A Vereadora (no uso das competências delegadas conforme Despacho n.º 58/2014, de 04 de julho), *Paula Gomes da Silva*.

308314856

MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ZÊZERE

Aviso n.º 138/2015

A Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere na sua Reunião de 28 de novembro de 2014 deliberou:

1 — Proceder à realização de alteração ao Plano Diretor Municipal, com o objetivo de permitir ampliações e anexos, referentes a edificações legais pré-existentes, situadas em espaços rurais;

2 — Aprovar os termos de referência respetivos;

3 — Dispensar essa alteração de realização de avaliação ambiental estratégica;

4 — Que essa alteração é acompanhada pela CCDR, nos termos do n.º 1 e 2 do artigo 96.º, conjugados com o n.º 1 e 2 do artigo 75.º - C, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação atual;

5 — Que o prazo de elaboração dessa alteração, de acordo com os termos de referência, é de 105 dias.

Neste sentido, nos termos e para os efeitos do n.º 2 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação atual, convidam-se todos os interessados a formular sugestões e apresentar informações, por escrito, até 15 dias úteis contados a partir da publicação deste Aviso no *Diário da República*, no Sector de Gestão Urbanística, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito deste processo de alteração ao Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere.

22 de dezembro de 2014. — O Presidente da Câmara, *Dr. Jacinto Manuel Lopes Cristas Flores*.

308324754

Figura 2. Aviso n.º 138/2015, de 7 de janeiro

Fonte: Diário da República, 2.ª série – N.º 4 – 7 de janeiro de 2015

Na página oficial da internet da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere também se procedeu à publicitação da alteração ao PDM, convidando ao mesmo tempo todos os interessados a formular sugestões e a apresentar informações.

Figura 3. Informação na página do sítio oficial da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere

Fonte: http://www.cm-ferreiradozezere.pt/mfz-municipio/camara-municipal/avisos/536-aviso-alteracao-ao-pdm

O procedimento de alteração ao PDM foi também publicitado através de meios de comunicação, nomeadamente na imprensa escrita num semanário de grande expansão nacional – "Expresso" – e em dois jornais locais – "Despertar do Zêzere" e "O Templário".

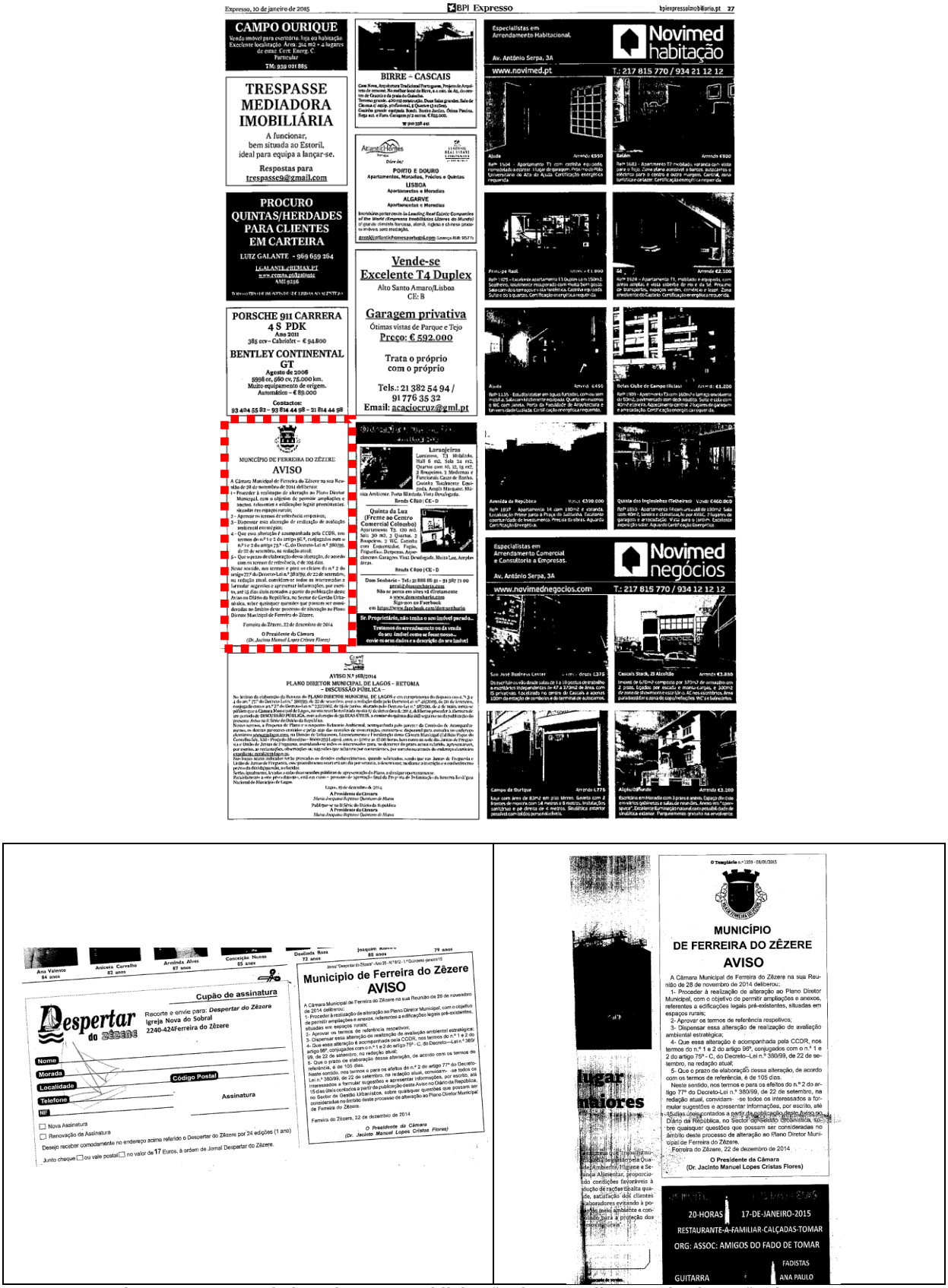


Figura 4. Extratos de jornais com a publicitação do procedimento de alteração do PDM

Fonte: Expresso (em cima) | Despertar do Zêzere (em baixo à esquerda) | O Templário (em baixo à direita)

4. FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO

A 3.ª alteração ao PDM de Ferreira do Zêzere que teve como objetivo adequar este instrumento de gestão territorial ao PROTOVT teve como consequências, entre outros aspetos, deixar de permitir a ampliação de edificações existentes em espaços rurais, incluindo a construção de anexos.

Da análise efetuada à construção irregular que ocorreu no concelho de Ferreira do Zêzere após a entrada em vigor da 3.ª alteração por adaptação, constatou-se que grande parte desta diz respeito, precisamente, a ampliações e a anexos, localizados em espaço rural. Torna-se, por isso, necessário adequar o PDM à realização do tipo mencionado de operações urbanísticas, em espaços rurais, mediante a realização da alteração (de caráter não simplificado) a este instrumento de planeamento territorial.

Trata-se de uma situação bastante restritiva que impossibilita a realização de obras de beneficiação do parque edificado existente com prejuízo evidente no que concerne à melhoria da qualidade de vida, das condições de salubridade e de segurança dos residentes que possuem habitação nos espaços rurais. A título exemplificativo, impede a ampliação de edificações com vista à sua dotação de instalações sanitárias, de quartos destinados a pessoas com mobilidade reduzida no piso térreo, bem como a construção de garagens e de anexos que providenciam uma melhoria das condições de segurança de bens e materiais.

Estas ampliações a edificações existentes são mesmo admitidas ate pelo disposto no artigo 60.º do RJUE que não obstante referir apenas obras de reconstrução e de alteração para efeitos da garantia do existente tem sido alvo de interpretação extensiva quer pela doutrina quer pela jurisprudência no sentido de serem de admitir também obras de ampliação desde que dirigidas ao amago das mesmas fundamentações previstas para as duas primeiras, a saber, melhor adas condições de vida, salubridade e funcionalidade dos edifícios e frações.(cfr a este propósito anotação ao artigo 60.º do RJUE in RJUE comentado, Fernanda Paula Oliveira, Maria Jose Castanheira Neves, Dulce Lopes e Fernanda Maças).

O concelho de Ferreira do Zêzere possui uma matriz de povoamento disperso com um caráter agroflorestal bastante vincado, pelo que esta limitação é extensiva a grande parte do território concelhio e abrange uma parte importante da população.

Assim, a ponderação destes constrangimentos, conjuntamente com o conhecimento da realidade local e das expetativas da população levou a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere a encetar um novo procedimento de alteração do PDM.

O processo ocorreu em concertação com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) que culminou com a reunião de 5 de junho de 2015, da qual resultaram as alterações propostas apresentadas no capítulo *5. Proposta de Alteração*.

4.1. ENQUADRAMENTO NO PROTOVT

O PROTOVT foi aprovado pela RCM n.º 64-A/ 2009, de 6 de agosto, sujeita à Declaração de Retificação n.º 71-A/ 2009, de 2 de outubro, tendo entrado em vigor no dia 1 de novembro de 2009.

A questão das ampliações e da construção de anexos à habitação em espaço agroflorestal é um dos temas, que pela sua pertinência e relativa complexidade, merece figurar na informação oficial do sítio da CCDRLVT, nomeadamente nas Faqs - *Frequently Asked Questions*.

→ ***É possível ampliar habitações/indústria legalmente edificadas em espaço agro-florestal e em terrenos com áreas inferiores a 40.000m2?***

As diretrizes 1.2.3, 1.2.3.1 e 1.2.4 do ponto 3, "Normas Específicas de Carácter Territorial", do Capítulo IV - Normas Orientadoras do PROT-OVT, reportam-se a novas construções. Por outro lado, nos termos da diretriz 1.4 e respetivas alíneas, o PROT-OVT estabelece que os PMOT devem definir parâmetros urbanísticos a aplicar às operações de construção e às de reconstrução, reabilitação e ampliação das construções existentes, de acordo com um conjunto de critérios elencados nas diretrizes 1.4.1, 1.4.2 e 1.4.3.

Daqui se conclui que, apesar de apresentar alguns critérios, o PROT-OVT estipula que a regulamentação para ampliação de construções existentes deve ser assegurada ao nível dos PMOT.

→ ***É possível a construção de anexos à habitação em terrenos nas mesmas condições acima descritas?***

O PROT-OVT não estabelece normativo para os anexos, nem pretende interferir nesta matéria, que se considera da competência municipal.

Percebe-se, portanto, que a própria entidade não tem, e bem, um entendimento rígido e inflexível nesta matéria, remetendo contudo para a discricionariedade das Câmaras Municipais em sede de Planos Municipais de Ordenamento do Território esta opção e respetiva materialização, desde que salvaguardando o cumprimento de um conjunto de critérios, o que acontece no presente caso.

4.2. AS PARTICIPAÇÕES PRÉVIAS

Durante o período destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações deram entrada no Sector de Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, nove participações.

Na tabela seguinte é apresentada a sistematização das participações onde se expõe o motivo da participação e o objetivo a que se propõe.

Tabela 1. Participações no âmbito da alteração do PDM de Ferreira do Zêzere

Data	Identificação do Requerente	Motivo da participação	Localização	Objetivo
15-01-2015	Dina Filipa Alves de Oliveira Caldeira	Solicita que a alteração ao regulamento permita a possibilidade de construir uma habitação nos seus prédios.	Águas Belas	Construção habitação
23-01-2015	Maria Filomena Simões Roberto	Apresenta pedido para a construção de um barracão para guardar utensílios agrícolas em prédio próprio.	Horta Nova	Construção anexos agrícolas
27-01-2015	António Nunes Valente	Apresenta pedido para a construção de uma habitação em prédio onde já existe preexistência construtiva dos anos 60 com 160m2. Apresentou projeto e foi informado que só poderia construir 62m2 pelo que solicita reavaliação da situação.	Gravulha - Águas Belas	Construção habitação / ampliação
27-01-2015	Dornestur - Turismo no Espaço Rural, S. U., Lda	Solicita que seja permitida a realização de ampliações ou construção de anexos de apoio à Casa de Campo "Casa da Eira". As obras de alteração (Alvará 28/2014) na moradia não puderam consagrar a existência de qualquer anexo para instalação de área para receção / escritório, para construção de garagem ou para aumentar a área relativa à cozinha ou instalações sanitárias.	Dornes	Ampliação / construção de anexos
28-01-2015	António Higinio Dias Saraiva Galinha e José Paulo Navas Cândido	Ver participação abaixo.	NA	Ampliação / construção de anexos
Participação: Apresentam um conjunto de considerações e sugestões em relação à possibilidade de permitir ampliações e anexos, referentes a edificações legais preexistentes, situadas em espaços rurais. Consideram que "(…) a ampliação de edifícios existentes e ou a construção de anexos com áreas máximas definidas, semelhantes às anteriormente previstas, como por exemplo o que estava considerado no PDM inicial, muito limitadoras, não podem cingir-se a áreas máximas de construção, devem ser repensadas e alargadas com critérios assentes nas realidades locais, e talvez as restrições a impor devessem antes refletir maiores preocupações ecológicas, bioclimáticas e de maior sustentabilidade, no que diz respeito aos processos construtivos e às questões económicas. Em detrimento disto deveriam ser consideradas áreas máximas, consoante a dimensão dos terrenos, tendo como base um princípio de generalidade em que é considerada uma área, uma base admissível do tipo, o dobro da área edificada existente, e que a partir daqui fosse aplicado um índice de implantação e de construção, considerando-se também um limite máximo de área a construir para evitar que em terrenos de grandes dimensões seja possível edificação com áreas desajustadas aos fundamentos e ao tipo de utilizações previstas neste contexto. Outra das situações a ponderar, seria o incentivo à construção de pisos térreos, por forma a facilitar um conjunto de obrigações regulamentares ao mesmo tempo que, tendo em conta as características normais da topografia dos terrenos na nossa região, a possibilidade de construir grandes áreas viesse a conflituar com as características naturais destes terrenos, e logicamente, a envolvência com as preexistências tivesse um efeito mais ténue e menos evidente, como por exemplo a volumetria, e em termos de visualização a partir dos espaços públicos, como as vias de circulação, fosse quase nula."				
29-01-2015	Dora Cristina de Jesus Antunes	Solicita que as alterações no PDM possibilitem a construção de um anexo no prédio urbano com alvará de construção 50/2009 de uma moradia unifamiliar inserido em Floresta de Produção. Os anexos destinam-se a garagem e arrumos.	Ferreira do Zêzere	Construção anexos habitacionais

Data	Identificação do Requerente	Motivo da participação	Localização	Objetivo
29-01-2015	Tiago Filipe Henrique Simões	Solicita que as alterações no PDM possibilitem a construção de um anexo com cerca de 80m2 no prédio urbano onde se encontra em construção uma moradia unifamiliar, tratando-se de uma comunicação prévia com o processo n.º 119/2012. Insere-se em Floresta de Produção com sobreposição com a REN. Os anexos destinam-se a garagem e arrumos.	Chãos	Construção anexos habitacionais
29-01-2015	Mário Lopes Freitas	Sugere que os terrenos inseridos em Reserva Agrícola Nacional passem a ter os seguintes condicionamentos: 1 - O índice de implantação aplicado à área de exploração de 0,05; 2 - Superfície máxima de pavimentos de 250 m2; 3 - Número máximo de pisos 2.	Areias	Alteração parâmetros de edificabilidade
09-02-2015	Ernesto de Freitas Lopes	Solicita que no prédio misto seja permitida a reconstrução e ampliação destinada a habitação, com o número máximo de 3 pisos, sito em zona rural caracterizada pelo povoamento disperso.	Areias	Reconstrução e ampliação habitacional

Das participações apresentadas, oito são pretensões de privados singulares, e uma é referente a um empreendimento turístico existente no concelho, concretamente a Dornestur. Todas as participações versam sobre a capacidade edificatória em espaços rurais, mais concretamente, sobre a possibilidade de ampliação e da construção de anexos. Ou seja, trata-se na sua maioria de participações que têm como objetivo a possibilidade de realização efetiva de ampliações e de construção de anexos, havendo situações em que os alvarás mais recentes não puderam consagrar a existência de qualquer anexo.

Estas participações retratam e evidenciam de forma objetiva os constrangimentos existentes bem como o conhecimento da realidade local e das expetativas da população que motivaram a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere a encetar o presente procedimento de alteração do PDM.

5. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

São de seguida expostas as propostas de alteração ao regulamento. A metodologia adotada é a seguinte: apresenta-se, em primeiro lugar, a redação atual do regulamento do PDM em vigor e posteriormente, a redação proposta, identificando por intermédio de cor e sublinhado, as alterações introduzidas.

As alterações regulamentares incidem sobre os artigos 43º, 44º, 45º, 47º e 50º.

REDAÇÃO ATUAL:

Áreas de Reserva Agrícola Nacional

Artigo 43.º

Restrições gerais

1. O valor da área da unidade mínima de cultura, no caso de parcelas integradas na RAN, é o dobro da área fixada na legislação em vigor;
2. Nas áreas abrangidas pela RAN estão interditas:
   a. As práticas de destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, desde que não integradas na prática corrente da exploração agrícola;
   b. O corte raso de árvores não integrado em programas de reconversão;
   c. As operações de loteamento;
   d. A instalação de depósitos de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos de veículos

REDAÇÃO PROPOSTA:

Áreas de Reserva Agrícola Nacional

Artigo 43.º

Restrições gerais

1. O valor da área da unidade mínima de cultura, no caso de parcelas integradas na RAN, é o triplo da área fixada na legislação em vigor;
2. Nas áreas abrangidas pela RAN estão interditas:
   a. As práticas de destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, desde que não integradas na prática corrente da exploração agrícola;
   b. O corte raso de árvores não integrado em programas de reconversão;
   c. As operações de loteamento;
   d. A instalação de depósitos de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos de veículos

REDAÇÃO ATUAL:

Áreas de Reserva Agrícola Nacional

Artigo 44.º

Condicionamentos

1. Quando, nos termos da lei, forem autorizadas obras com finalidade exclusivamente agrícola, designadamente abrigos fixos ou móveis, a construção ficará sujeita aos seguintes condicionamentos:
   a. A área mínima da parcela onde seja admitida a edificação é de 5000 m^2;
   b. O índice de implantação aplicado à área da exploração é de 0,03, podendo ser superior, em situações tecnicamente justificáveis;
   c. A superfície máxima de pavimentos é de 150 m^2;
   d. O número máximo de pisos é de um;
   e. A altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado, é de 6 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, desde que tecnicamente justificada;
   f. As novas construções ou os novos abrigos deverão ser implantadas numa faixa medida para além das zonas *non aedificandi* consignadas no capítulo IV, com a profundidade máxima de 20 m;
   g. Qualquer exceção ao previsto na alínea anterior deve ser previamente justificada;
   h. O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;
   i. Estas edificações só serão permitidas caso não afetem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer do da sua utilização.

REDAÇÃO PROPOSTA:

Áreas de Reserva Agrícola Nacional

Artigo 44.º

Condicionamentos

1. Quando, nos termos da lei, forem autorizadas obras com finalidade exclusivamente agrícola, designadamente abrigos fixos ou móveis, a construção ficará sujeita aos seguintes condicionamentos:
   a. A área mínima da parcela onde seja admitida a edificação é de 5000 m^2;
   b. O índice de implantação aplicado à área da exploração é de 0,03, podendo ser superior, em situações tecnicamente justificáveis;
   c. A superfície máxima de pavimentos é de 150 m^2;
   d. O número máximo de pisos é de um;

e. A altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado, é de 6 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, desde que tecnicamente justificada;
f. As novas construções ou os novos abrigos deverão ser implantadas numa faixa medida para além das zonas *non aedificandi* consignadas no capítulo IV, com a profundidade máxima de 20 m;
g. Qualquer exceção ao previsto na alínea anterior deve ser previamente justificada;
h. O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;
i. Estas edificações só serão permitidas caso não afetem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer do da sua utilização.

2. Sem prejuízo do disposto no PMDFCI no que respeita à proteção e salvaguarda das edificações em espaços florestais, para efeitos do cumprimento do disposto no decreto-lei n.º 124/2004, de 28 de junho, e do regime da RAN, são admitidas obras de ampliação de edifícios preexistentes, incluindo a construção de anexos, superando os índices estabelecidos nesta categoria de espaço, tendo como referência a área de implantação e a superfície de pavimentos existentes à data de entrada em vigor desta alteração, desde que cumpram os seguintes parâmetros:
   a. O aumento da superfície de pavimentos até 20%, com o máximo de 50m²;
   b. O aumento do índice de implantação do solo até 30%, com o máximo de 75m²;
   c. Construção de anexos, de uma só vez, até 50m² de superfície de pavimentos, bem como de área de implantação;
   d. Número máximo de pisos - os das edificações preexistentes e 1 para anexos a construir;
   e. Altura máxima da construção medida da cota de soleira ao beirado – 3.00m para anexos a construir.

REDAÇÃO ATUAL:

Outras Áreas Agrícolas

Artigo 45.º

Caracterização e condicionamentos

1. Nestas áreas o destaque de parcelas respeitará as áreas mínimas fixadas no regime da unidade mínima de cultura, de acordo com a legislação em vigor.
2. O destaque tem de assegurar um corredor de acesso à área sobrante com uma largura mínima de 4 m.
3. A Câmara Municipal pode autorizar a edificação nestas áreas nas condições seguintes:
   a. Instalações de apoio às atividades agrícolas do prédio em que se localizam, desde que devidamente justificadas;
   b. Equipamentos de interesse municipal, nomeadamente os destinados a atividades para fins turísticos;

c. Unidades industriais isoladas, em parcela mínima de 5000 m^2, com construção condicionada, nos termos do artigo 76.º do presente Regulamento;

4. As edificações referidas na alínea b) do número anterior, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, desde que tecnicamente justificadas, ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:
   a. Índice de implantação aplicado à área de exploração — 0,10;
   b. Superfície máxima de pavimento — 150 m^2;
   c. Número máximo de pisos — 2;
   d. Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m.
5. Nos termos estabelecidos no PROTOVT, pode ser autorizada habitação em parcela igual ou superior a 4 ha, com os condicionamentos estabelecidos no n.º 4 deste artigo e também com os seguintes:
   a. O requerente seja agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação;
   b. Não exista qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativas de localização para a habitação do agricultor;
   c. A verificação dos dois requisitos anteriores seja comprovada por declaração do requerente e confirmada por declarações passadas pelos serviços públicos competentes;
   d. Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação sejam inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente.
6. O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada.
7. Estas edificações só poderão ser permitidas caso não afetem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer do da sua utilização.

REDAÇÃO PROPOSTA:

Outras Áreas Agrícolas

Artigo 45.º

Caracterização e condicionamentos

1. Nestas áreas o destaque de parcelas respeitará as áreas mínimas fixadas no regime da unidade mínima de cultura, de acordo com a legislação em vigor.
2. O destaque tem de assegurar um corredor de acesso à área sobrante com uma largura mínima de 4 m.

3. A Câmara Municipal pode autorizar a edificação nestas áreas nas condições seguintes:
   a. Instalações de apoio às atividades agrícolas do prédio em que se localizam, desde que devidamente justificadas;
   b. Equipamentos de interesse municipal, nomeadamente os destinados a atividades para fins turísticos;
   c. Unidades industriais isoladas, em parcela mínima de 5000 m^2, com construção condicionada, nos termos do artigo 76.º do presente Regulamento;
4. As edificações referidas na alínea b) do número anterior, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, desde que tecnicamente justificadas, ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:
   a. Índice de implantação aplicado à área de exploração — 0,10;
   b. Superfície máxima de pavimento — 150 m^2;
   c. Número máximo de pisos — 2;
   d. Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m.
5. Nos termos estabelecidos no PROTOVT, pode ser autorizada habitação em parcela igual ou superior a 4 ha, com os condicionamentos estabelecidos no n.º 4 deste artigo e também com os seguintes:
   a. O requerente seja agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação;
   b. Não exista qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativas de localização para a habitação do agricultor;
   c. A verificação dos dois requisitos anteriores seja comprovada por declaração do requerente e confirmada por declarações passadas pelos serviços públicos competentes;
   d. Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação sejam inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente.
6. Sem prejuízo do disposto no PMDFCI no que respeita à proteção e salvaguarda das edificações em espaços florestais, para efeitos do cumprimento do disposto no decreto-lei n.º 124/2004, de 28 de junho são admitidas obras de ampliação de edifícios preexistentes, incluindo a construção de anexos, superando os índices estabelecidos nesta categoria de espaço, tendo como referência a área de implantação e a superfície de pavimentos existentes à data de entrada em vigor desta alteração, desde que cumpram os seguintes parâmetros:
   i. O aumento da superfície de pavimentos até 20%, com o máximo de 50m²;
   ii. O aumento do índice de implantação do solo até 30%, com o máximo de 75m²;

iii. Construção de anexos, de uma só vez, até 50m² de superfície de pavimentos, bem como de área de implantação;
iv. Número máximo de pisos - os das edificações preexistentes e 1 para anexos a construir;
v. Altura máxima da construção medida da cota de soleira ao beirado – 3.00m para anexos a construir;

7. O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada.
8. Estas edificações só poderão ser permitidas caso não afetem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer do da sua utilização.

REDAÇÃO ATUAL:

Espaços agro – florestais

Artigo 47.º

Condicionamentos

1. Esta classe de espaços fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
   a. A construção isolada de edificações destinadas ao apoio a explorações agrícolas e florestais pode ser autorizada, se concentrada e devidamente justificada, caso a parcela em causa constitua prédio rústico já existente e possua uma área mínima de 3000 m2 com acesso a partir de caminho público:
      i. Índice de implantação — 0,05;
      ii. Superfície máxima de pavimento, incluindo anexos — 150 m^2 ;
      iii. Número máximo de pisos — 2;
      iv. Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m;
   b. O afastamento mínimo das edificações aos limites do prédio, sem prejuízo das zonas *non aedificandi* estabelecidas no capítulo IV, é de 20 m;
   c. O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;
   d. Excetua-se do estipulado nas alíneas a) e b) a construção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, nomeadamente as de vigilância e combate a incêndios florestais, desde que tecnicamente justificada.
2. Nos termos estabelecidos no PROTOVT, pode ser autorizada habitação em parcela igual ou superior a 4 ha, com os condicionamentos estabelecidos no n.º 1 deste artigo e também com os seguintes:
   a. O requerente seja agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação;
   b. Não exista qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativas de localização para a habitação do agricultor;

c. A verificação dos dois requisitos anteriores seja comprovada por declaração do requerente e confirmada por declarações passadas pelos serviços públicos competentes;
d. Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação sejam inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente.

REDAÇÃO PROPOSTA:

Espaços agro – florestais

Artigo 47.º

Condicionamentos

1. Esta classe de espaços fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
   a. A construção isolada de edificações destinadas ao apoio a explorações agrícolas e florestais pode ser autorizada, se concentrada e devidamente justificada, caso a parcela em causa constitua prédio rústico já existente e possua uma área mínima de 3000 m2 com acesso a partir de caminho público:
      i. Índice de implantação — 0,05;
      ii. Superfície máxima de pavimento, incluindo anexos — 150 m^2;
      iii. Número máximo de pisos — 2;
      iv. Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m;
   b. O afastamento mínimo das edificações aos limites do prédio, sem prejuízo das zonas *non aedificandi* estabelecidas no capítulo IV, é de 20 m;
   c. O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;
   d. Excetua-se do estipulado nas alíneas a) e b) a construção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, nomeadamente as de vigilância e combate a incêndios florestais, desde que tecnicamente justificada.
2. Sem prejuízo do disposto no PMDFCI no que respeita à proteção e salvaguarda das edificações em espaços florestais, para efeitos do cumprimento do disposto no decreto-lei n.º 124/2004, de 28 de junho, são admitidas obras de ampliação de edifícios preexistentes, incluindo a construção de anexos, superando os índices estabelecidos nesta categoria de espaço, tendo como referência a área de implantação e a superfície de pavimentos existentes à data de entrada em vigor desta alteração, desde que cumpram os seguintes parâmetros:
   a. O aumento da superfície de pavimentos até 20%, com o máximo de 50m²;
   b. O aumento do índice de implantação do solo até 30%, com o máximo de 75m²;

c. Construção de anexos, de uma só vez, até 50m² de superfície de pavimentos, bem como de área de implantação;
d. Número máximo de pisos - os das edificações preexistentes e 1 para anexos a construir;
e. Altura máxima da construção medida da cota de soleira ao beirado – 3.00m para anexos a construir.

3. Nos termos estabelecidos no PROTOVT, pode ser autorizada habitação em parcela igual ou superior a 4 ha, com os condicionamentos estabelecidos no n.º 1 deste artigo e também com os seguintes:
   a. O requerente seja agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação;
   b. Não exista qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativas de localização para a habitação do agricultor;
   c. A verificação dos dois requisitos anteriores seja comprovada por declaração do requerente e confirmada por declarações passadas pelos serviços públicos competentes;
   d. Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação sejam inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente.

REDAÇÃO ATUAL:

Floresta de produção e silvo – pastorícia

Artigo 50.º

Áreas de floresta de produção e áreas de silvo – pastorícia

1. As áreas de floresta de produção incluídas no POACB possuem regulamento próprio.
2. Nas restantes áreas de floresta de produção e áreas de silvo - pastorícia, a Câmara Municipal pode autorizar a construção isolada, se concentrada e devidamente justificada, de edificações destinadas a:
   a. Equipamentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, os quais devem instalar -se em parcela com a área mínima de 10.000 m^2 com acesso a partir de caminho público, sendo edificações novas, de acordo com os condicionamentos das subalíneas de i) a iii);
   b. Construção de habitação de apoio a explorações agrícolas e florestais, se a parcela em causa constituir prédio ou prédios rústicos já existentes com a área mínima total de 40.000 m^2 e de acordo com os seguintes condicionamentos:
      i. Superfície máxima de pavimento, incluindo anexos — 300 m^2;
      ii. Número máximo de pisos — dois;
      iii. Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m;

iv. O requerente seja agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação;
v. Não exista qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativas de localização para a habitação do agricultor;
vi. A verificação dos dois requisitos anteriores seja comprovada por declaração do requerente e confirmada por declarações passadas pelos serviços públicos competentes;
vii. Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação sejam inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente.

c. O afastamento mínimo das edificações aos limites do prédio, sem prejuízo das zonas *non aedificandi* estabelecidas no capítulo IV, é de 20 m;
d. O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;
e. A construção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, nomeadamente as de vigilância e combate a incêndios florestais, desde que tecnicamente justificada.

3. Nos espaços florestais submetidos ao regime florestal, todas as intervenções são da exclusiva competência da Autoridade Florestal Nacional.

REDAÇÃO PROPOSTA:

Floresta de produção e silvo – pastorícia

Artigo 50.º

Áreas de floresta de produção e áreas de silvo – pastorícia

1. As áreas de floresta de produção incluídas no POACB possuem regulamento próprio.
2. Nas restantes áreas de floresta de produção e áreas de silvo - pastorícia, a Câmara Municipal pode autorizar a construção isolada, se concentrada e devidamente justificada, de edificações destinadas a:
   a. Equipamentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, os quais devem instalar -se em parcela com a área mínima de 10.000 m^2 com acesso a partir de caminho público, sendo edificações novas, de acordo com os condicionamentos das subalíneas de i) a iii);
   b. Construção de habitação de apoio a explorações agrícolas e florestais, se a parcela em causa constituir prédio ou prédios rústicos já existentes com a área mínima total de 40.000 m^2 e de acordo com os seguintes condicionamentos:
      i. Superfície máxima de pavimento, incluindo anexos — 300 m^2;
      ii. Número máximo de pisos — dois;

iii. Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m;
iv. O requerente seja agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação;
v. Não exista qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativas de localização para a habitação do agricultor;
vi. A verificação dos dois requisitos anteriores seja comprovada por declaração do requerente e confirmada por declarações passadas pelos serviços públicos competentes;
vii. Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação sejam inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente.

c. O afastamento mínimo das edificações aos limites do prédio, sem prejuízo das zonas *non aedificandi* estabelecidas no capítulo IV, é de 20 m;
d. O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;
e. A construção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, nomeadamente as de vigilância e combate a incêndios florestais, desde que tecnicamente justificada.
f. Sem prejuízo do disposto no PMDFCI no que respeita à proteção e salvaguarda das edificações em espaços florestais, para efeitos do cumprimento do disposto no decreto-lei n.º 124/2004, de 28 de junho, são admitidas obras de ampliação de edifícios preexistentes, incluindo a construção de anexos, superando os índices estabelecidos nesta categoria de espaço, tendo como referência a área de implantação e a superfície de pavimentos existentes à data de entrada em vigor desta alteração, desde que cumpram os seguintes parâmetros:
    i. O aumento da superfície de pavimentos até 20%, com o máximo de 50m²;
    ii. O aumento do índice de implantação do solo até 30%, com o máximo de 75m²;
    iii. Construção de anexos, de uma só vez, até 50m² de superfície de pavimentos, bem como de área de implantação;
    iv. Número máximo de pisos - os das edificações preexistentes e 1 para anexos a construir;
    v. Altura máxima da construção medida da cota de soleira ao beirado – 3.00m para anexos a construir.

3. Nos espaços florestais submetidos ao regime florestal, todas as intervenções são da exclusiva competência da Autoridade Florestal Nacional.

6. CONCLUSÕES

A 5.ª alteração ao PDM de Ferreira do Zêzere visa possibilitar a ampliação de edificações existentes, nos espaços rurais do concelho de Ferreira do Zêzere, incluindo a edificação de anexos às mesmas, sendo estas operações urbanísticas balizadas pelos parâmetros apresentados, tal como decorre do estado de ordenamento do território a nível local e da estratégia de desenvolvimento local.

A alteração ao PDM não é suscetível de comportar efeitos ambientais significativos, razão pela qual pode ser dispensada de avaliação ambiental.

Nestes termos, a alteração ao PDM de Ferreira do Zêzere preconiza a melhoria das condições de habitabilidade, de salubridade e de segurança da população residente nos espaços rurais, promovendo deste modo uma melhor qualidade de vida.

Possibilita ainda ir ao encontro das mais recentes novidades legislativas em sede de diplomas referentes à regularização e instalação de atividades económicas as quais, para serem levadas a cabo necessitam inexoravelmente que o ordenamento e o planeamento assegurem as condições indispensáveis à sua instalação e funcionamento em edifícios capazes de as receber, o que só se consegue, muitas das vezes, com ampliações a edificações existentes.

II - PONDERAÇÃO AOS PARECERES DAS ENTIDADES À PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PDM DE FERREIRA DO ZÊZERE

Visa a presente parte do documento realizar a ponderação aos pareceres das entidades convocadas para a Conferência Procedimental, agendada a 1 de outubro de 2015, à Proposta de 5.ª Alteração Parcial ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Ferreira do Zêzere. Para além da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT), que tem acompanhado a pretensão da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere (CMFZ) e que foi objeto de análise e de reuniões, foram convocadas o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF) e a Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo (DRAPLVT).

Os pareceres da CCDRLVT, DRAPLVT e ICNF foram emitidos no âmbito do artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), conjugado com o seu artigo 86.º. Foram assim emitidos o parecer da CCDRLVT – I13042-201509-DSOT_DOT, o parecer da DRAPLVT – OF/144/2015/DAOT/DRAPLVT e o parecer do ICNF – 53002/2015/DCNF-LVT/DPAP. De referir que todos os pareceres das entidades foram de sentido favorável, condicionado a algumas retificações.

A CMFZ entendeu acolher todas as recomendações das entidades explanas nos pareceres com a ressalva dos aspetos apresentados de seguida.

1. Em relação ao **parecer da CCDRLVT** quanto à necessidade de "*Clarificar a admissibilidade da construção de anexos nas áreas da RAN, regulamentadas no artigo 44.º, em articulação com a entidade competente*", a CMFZ entendeu manter a proposta na medida em que e pese embora tenha deixado de ser possível edificar habitação a partir da data da entrada em vigor da alteração ao PDMFZ, publicada em 22/6/2010, existe um número considerável das mesmas, edificadas nessa categoria de espaço, edificadas de modo legal antes dessa data. O que apenas aconteceu porque eram esses os espaços mais procurados pelas populações para se fixarem devido ao grande potencial agrícola dos solos.

   Cabe pois na função dos planos a inventariação da realidade por forma a conformá-la com as necessidades das populações, tanto mais se as posições jurídicas dos mesmos resultarem de direitos surgidos legalmente, devendo neste caso ser plasmada em plano o benefício da garantia do existente que se formou na sua esfera jurídica.

   Face ao que tal consubstancia uma realidade subsumível na garantia do existente a que o plano deve dar resposta, por ser este o instrumento que deve não apenas inventariar a realidade existente mas também conformá-la com o quadro legislativo apropriado, o que

acontece neste caso e que é, ademais, reconhecido pela entidade ao referir que cabe ao município decidir. E este decidiu manter a sua proposta nos termos e fundamentos expostos.

2. No que diz respeito ao **parecer da DRAPLVT**, no seu ponto 5, a entidade refere que *"Verificando-se que o atual regulamento é omisso quanto à definição do conceito de "agricultor", a que se referem os artigos 44º, 45º, 47º e 50º do regulamento do PDM, todos objeto desta proposta de alteração, considera-se que esta 5ª alteração ao PDM deverá ainda incluir uma norma, a aditar ao atual regulamento do PDM, que defina esse conceito, sugerindo-se, para esse efeito, a seguinte redação para essa definição:*
Agricultor: a pessoa singular detentora de exploração agrícola onde realiza a atividade agrícola de produção, criação ou cultivo de produtos agrícolas, incluindo a colheita, ordenha, criação de animais e detenção de animais para fins de produção, ou a manutenção das terras em boas condições agrícolas e ambientais, nos termos do Regulamento (CE) Nº 73/2009 do Conselho, de 19 de janeiro de 2009."

Uma vez que a definição de "agricultor" é de lei, decorrente de regulamento comunitário, eficaz na ordem jurídica portuguesa, afigura-se desnecessária a sua inclusão por repetir noções nela constante.