

CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM

# Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém

Relatório da Proposta de Plano

maio de 2019



*Página deixada propositadamente em branco*

## Índice

Índice .....	3
Índice de Figuras .....	7
Índice de Quadros .....	7
1 Introdução .....	9
1.1 Enquadramento do procedimento.....	9
1.2 Termos de referência e justificação do procedimento .....	12
1.2.1 Termos de Referência .....	12
1.2.2 Fundamentos Técnicos da Revisão do PDM.....	14
1.3 Metodologia do procedimento .....	16
1.3.1 Metodologia .....	16
1.3.2 Equipa .....	17
1.3.3 Cronologia e Estudos de Caracterização Territorial.....	18
1.3.4 Estrutura documental.....	20
2 Síntese de diagnóstico .....	22
2.1 População residente .....	22
2.2 Parque habitacional.....	23
2.3 Povoamento e rede urbana.....	23
3 Opções do Plano .....	26
3.1 Objetivos e Estratégia para o Território .....	26
3.2 Modelo de Organização Territorial.....	32
Sistemas Estruturantes.....	38
3.3 Perímetros com capacidade edificatória propostos e metodologia de delimitação .....	39
3.3.1 O regime de uso do solo, enquadramento geral.....	39
3.4 Classificação e Qualificação do solo .....	42
3.4.1 Classificação e Qualificação dos perímetros com capacidade edificatória	43
3.4.2 Notas finais acerca da classificação e qualificação de solo .....	46
3.4.3 Categorias de uso de solo consideradas.....	48
3.4.3.1 SOLO RÚSTICO – CATEGORIAS FUNCIONAIS .....	48
3.4.3.2 SOLO URBANO – CATEGORIAS FUNCIONAIS.....	49
3.4.3.3 CATEGORIA COMUM AO SOLO RÚSTICO E URBANO.....	49
3.4.4 Categorias em Solo Rústico - Descrição.....	52
3.4.4.1 Espaços Agrícolas .....	52
3.4.4.2 Espaços Florestais .....	53
3.4.4.3 Espaços de exploração de recursos geológicos .....	56
3.4.4.4 Espaços naturais e paisagísticos .....	57

3.4.4.5	Espaços culturais .....	60
3.4.4.6	Espaço de ocupação turística.....	61
3.4.4.7	Espaço de equipamentos e infraestruturas estruturantes .....	61
3.4.4.8	Aglomerados rurais .....	62
3.4.5	Categorias em Solo Urbano - Descrição .....	63
3.4.5.1	Espaços Centrais .....	63
3.4.5.2	Espaços habitacionais .....	64
3.4.5.3	Espaços de atividades económicas .....	65
3.4.5.4	Espaços verdes .....	66
3.4.5.5	Espaços urbanos de baixa densidade .....	66
3.4.5.6	Espaços de equipamentos estruturantes.....	67
3.5	Análise da proposta de ordenamento face ao plano em vigor .....	68
3.6	Estrutura Ecológica .....	69
3.7	Outros Sistemas e opções do plano.....	71
3.7.1	Legalização de construções e atividades .....	71
3.7.2	Mobilidade e Transportes.....	72
3.7.2.1	Articulação da proposta de plano com as orientações do IMTT.....	73
3.7.3	Equipamentos.....	78
3.7.4	Património .....	79
3.7.4.1	Caracterização do Património Cultural no Município de Ourém .....	79
3.7.4.2	O Sistema Patrimonial.....	80
3.7.5	Turismo.....	81
3.7.6	Cedências para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva .....	86
4	Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.....	88
4.1	Procedimento de delimitação da RAN.....	88
4.2	Procedimento de delimitação da REN .....	90
4.3	Outras condicionantes.....	92
4.3.1	Recursos Hídricos.....	92
4.3.1.1	Domínio hídrico.....	92
4.3.1.2	Perímetros de proteção das captações de água subterrânea .....	92
4.3.2	Recursos Geológicos.....	93
4.3.2.1	Pedreiras.....	93
4.3.2.2	Concessão Mineira .....	95
4.3.3	Recursos Agrícolas e Florestais .....	95
4.3.3.1	Árvores de Interesse Público .....	95
4.3.4	Recursos Ecológicos .....	96
4.3.4.1	Áreas Protegidas .....	96

4.3.4.2	Rede Natura 2000 .....	97
4.3.5	Património Arquitetónico .....	97
4.3.5.1	Património Classificado.....	97
4.3.5.2	Edifícios de Interesse Público .....	98
4.3.6	Abastecimento de Água .....	98
4.3.7	Saneamento .....	99
4.3.8	Rede Elétrica.....	99
4.3.9	Rede de Gás.....	100
4.3.10	Telecomunicações.....	100
4.3.10.1	Feixes hertzianos.....	100
4.3.11	Rede Rodoviária .....	101
4.3.12	Rede Ferroviária .....	102
4.3.13	Vértices Geodésicos .....	102
4.4	Condicionantes Florestais .....	103
4.4.1	Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios.....	103
4.4.2	Perigosidade .....	103
4.5	Salvaguardas .....	104
4.5.1	Património .....	104
4.5.2	Zonas inundáveis/Zonas ameaçadas pelas cheias .....	104
5	Articulação do Plano com outros IGT.....	106
5.1	Articulação com o PROT-OVT.....	106
5.1.1	Modelo Territorial.....	106
5.1.2	Normas Específicas de Carácter Setorial – Estrutura urbana.....	107
5.1.3	Normas Específicas de Carácter Setorial – Equipamentos .....	107
5.1.4	Normas Específicas de Carácter Setorial – Atividades comerciais .....	108
5.1.5	Normas Específicas de Carácter Setorial – Indústrias e Serviços às Empresas .	108
5.1.6	Normas Específicas de Carácter Setorial – Turismo e Lazer .....	109
5.1.7	Normas Específicas de Carácter Setorial – Cultura .....	111
5.1.8	Normas Específicas de Carácter Setorial – Agricultura e Florestas.....	112
5.1.9	Normas Específicas de Carácter Setorial – Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental .....	114
5.1.10	Normas Específicas de Carácter Setorial – Energia.....	114
5.1.11	Normas Específicas de Carácter Setorial – Riscos.....	115
5.1.12	Normas Específicas de Carácter Setorial – Mobilidade.....	119
5.1.13	Normas Específicas de Carácter Territorial – Ordenamento do Território.....	119
5.1.14	Normas Específicas por Unidade Territorial – Maciço Calcário .....	121
5.1.15	Normas Específicas por Unidade Territorial – Médio Tejo Florestal (norte) .....	122

5.2	Articulação com o POPNSAC .....	122
5.3	Articulação com PROF.....	123
5.4	Articulação com os PMOT em vigor.....	123
5.5	Articulação com as políticas de reabilitação urbana.....	125
6	Mecanismos de Execução do Plano .....	129
6.1	Execução do plano em solo urbano consolidado ou a consolidar.....	129
6.2	Empreendimentos de carácter estratégico .....	129
6.3	Reclassificação de solo rústico em urbano .....	130
6.4	Instrumentos Equitativos.....	131
6.5	Fiscalidade Associada à Proposta de Plano.....	131
7	Monitorização do Plano .....	132
7.1	Avaliação do estado do ordenamento do território .....	133
7.2	Indicadores de avaliação.....	133
7.3	Periodicidade da monitorização, metas e articulação com a AAE.....	138
8	Cartografia de referência.....	139
Anexo I – Fichas síntese (por unidade territorial de referência) com os critérios que fundamentam a delimitação dos perímetros com capacidade edificatória.....		142
i) Os Espaços de atividades económicas .....		142
Parque de Negócios de Ourém (Seiça).....		143
Parque de Negócios de Caxarias .....		144
Parque de Negócios de Ourém Nascente (N.ª S.ª da Piedade) .....		145
Parque de Negócios de Ourém Poente (Gondemaria).....		146
Parque de Negócios de Fátima (Fátima) .....		147
Parque de Negócios de Freixianda .....		149
Parque de Negócios de Vilar dos Prazeres (N.ª S.ª das Misericórdias) .....		150
ii) Definição dos perímetros com aptidão para a edificação, por unidade territorial de referência.....		151
Alburitel .....		151
Atouguia .....		153
Casal dos Bernardos.....		155
Caxarias .....		158
Cercal		160
Espite		162
Fátima		164
Formigais .....		167
Freixianda .....		169
Gondemaria.....		171

Matas	173
Nossa Senhora da Piedade .....	175
Nossa Senhora das Misericórdias .....	177
Olival	180
Ribeira do Fárrio.....	182
Rio de Couros.....	184
Seiça	186
Urqueira.....	188
Anexo II – Matriz resumo do regime de uso do solo proposto, e a relação de compatibilidade entre a qualificação do solo proposta e os usos admitidos.....	190

## Índice de Figuras

Figura 1: Conceção da proposta de plano face ao diagnóstico e à monitorização .....	17
Figura 2: Estrutura metodológica da elaboração do PDM .....	17
Figura 3: População residente por lugar estatístico.....	24
Figura 4: Modelo territorial .....	33
Figura 5: Unidades Territoriais/Unidades Operativas de Gestão e Planeamento .....	34
Figura 6: Esquema com os critérios de classificação de solo .....	43
Figura 7: Delimitação da ARU de Fátima (coincidente com o PPAPJ).....	126
Figura 8: Delimitação da ARU de Ourém, conforme última aprovação .....	127

## Índice de Quadros

Quadro 1: Equipa pluridisciplinar por áreas de especialidade .....	18
Quadro 2: Quadro síntese da dimensão das freguesias em km <sup>2</sup> e com o número de habitantes (Censos 2011) .....	22
Quadro 3: Número de alojamentos por localização e variação entre 2001 e 2011 .....	23
Quadro 4: Quadro com as categorias de ordenamento propostas e sua representatividade.....	51
Quadro 5: Quadro comparativo dos perímetros propostos face aos perímetros em vigor	69
Quadro 6: Quadro com as tipologias de Reserva Ecológica Bruta no concelho de Ourém proposta em 2019.....	92
Quadro 6: Arvoredo de Interesse Público no concelho de Ourém.....	96
Quadro 8: PMOT em vigor à data da elaboração da proposta de PDM.....	124
Quadro 9: Indicadores de monitorização da implementação do plano – Objetivo estratégico 1.....	133

Quadro 10: Indicadores de monitorização da implementação do plano – Objetivo estratégico 2..... 135

Quadro 11: Indicadores de monitorização da implementação do plano – Objetivo estratégico 3..... 136

## 1 Introdução

O presente relatório corresponde à fase de Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Ourém, tal como estabelecido na legislação em vigor, concretamente no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. Segundo o n.º 2 do artigo 97.º do RJIGT, o PDM é acompanhado por um relatório, que explicita a *estratégia e modelo de desenvolvimento local, nomeadamente os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais para a sua execução.*

Trata-se de um documento determinante que permite suportar as opções constantes no plano, servindo para auxiliar a interpretação das normas bem como a compreensão das opções.

Este relatório tem como principais objetivos:

- Definir novas metas de desenvolvimento e as estratégias a implementar para a sua consecução;
- Delinear o modelo territorial;
- Fundamentar os perímetros propostos;
- Descrever o ordenamento proposto;
- Evidenciar as servidões e restrições de utilidade pública e a sua implicação na proposta do plano.

9

### 1.1 Enquadramento do procedimento

A Constituição da República Portuguesa (CRP) salvaguarda, no seu artigo 65.º, o direito à habitação, quando no seu n.º 1 refere que “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”, incumbindo ao Estado várias tarefas, de forma a assegurar esse direito (n.º2 do artigo 65.º), nomeadamente:

- a) **“Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território** e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
- b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;

- c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;
- d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução”.

O n.º 4, do mesmo artigo, densifica a forma como se materializa essa política baseada em planos de ordenamento do território, enunciado que, “o Estado, as regiões autónomas e as **autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento**, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística.” O mesmo artigo define ainda a garantia de participação pública dos interessados, na “elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território.”

O artigo 66.º da CRP, quando alude a necessidade de um ambiente e qualidade de vida saudáveis, ecologicamente equilibrados, diz caber ao Estado o dever de defender esse ambiente, no quadro de desenvolvimento sustentável (alínea b, do n.º 2), devendo este “ordenar e promover o ordenamento do território, tendo em vista uma correta localização das atividades, um equilibrado desenvolvimento socioeconómico e a valorização da paisagem”.

Em linha com essa previsão constitucional, da tarefa incumbida à administração pública de prosseguir políticas de ordenamento e planeamento do território, a Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (Regime jurídico das autarquias locais), no seu artigo 3.º, diz expressamente que, as autarquias locais prosseguem as suas atribuições através do exercício pelos respetivos órgãos das competências legalmente previstas, designadamente, de consulta, planeamento, investimento, gestão, licenciamento e controlo prévio e fiscalização.

No artigo 23.º do mesmo diploma, o legislador escalpeliza as atribuições dos municípios, visando estas a promoção e salvaguarda dos direitos próprios das populações, em articulação com as freguesias, nos diversos domínios. Dentre esses domínios, a alínea n) do n.º 2 do mesmo artigo, destaca o ordenamento do território e o urbanismo.

Nas competências do órgão Assembleia Municipal, é enunciado que, sob proposta da câmara municipal, esta pode aprovar normas, delimitações e outros atos previstos nos regimes do ordenamento do território e do urbanismo.

Esse regime é, por sua vez, enquadrado em diversa legislação específica. A **Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU)**, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, é o diploma legal enquadrador, já que define o

quadro da política pública de solos de ordenamento do território e de urbanismo, bem como dos instrumentos de gestão territorial que a concretizam.

Essa lei detalha ainda aqueles que são os fins da política de ordenamento do território e de urbanismo, que a presente revisão do PDM deve prosseguir, os princípios gerais dessa atuação e os seus objetivos.

De acordo com o artigo 43.º da LBPSOTU, o PDM é um instrumento de planeamento de natureza regulamentar, que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, o modelo territorial, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, bem como as opções próprias de desenvolvimento local, o regime de uso de solo e respetiva execução.

Além de detalhar a relação entre os diversos IGT, a lei de bases introduz o conceito de vinculação, cabendo aos planos municipais de ordenamento do território, entre os quais o PDM, a capacidade de vinculação plurisubjetiva, ou seja, de vinculação não apenas das entidades públicas, mas também dos particulares.

Em sintonia com os direitos constitucionais definidos, a LBPSOTU enuncia ainda os diversos direitos e garantias dos particulares, com vista uma política territorial equilibrada, e participada, nos seus diversos momentos, em especial na formalização dos IGT.

O Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, concretiza o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, desenvolve as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, e define o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral do uso do solo e o de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

A dinâmica dos IGT é densificada no artigo 115.º e seguintes desse decreto, onde se inclui a revisão desses instrumentos que, segundo o n.º 3, implica a reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do plano, dos princípios e objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e valorização dos recursos e valores territoriais.

A revisão dos planos municipais, de acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 124.º, decorre da necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazo, das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, que determinam a respetiva elaboração.

## 1.2 Termos de referência e justificação do procedimento

### 1.2.1 Termos de Referência

O Plano Diretor Municipal de Ourém foi aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 148-A/2002, publicado no Diário da República 1.ª série – B, n.º 301, em de 30 de dezembro 2002. Durante a sua vigência este plano foi objeto de algumas alterações, conforme dinâmica apresentada de seguida:

- Aviso 18200/2009, publicado na 2.ª série, n.º 200 de 15 de outubro 2009;
- Aviso n.º 5416/2009, publicado na 2.ª série, n.º 200 de 12 de março 2009;
- Aviso n.º 11779/2010, publicado na 2.ª série, n.º 113, em 14 de junho, posteriormente retificado, por ter sido publicado com inexatidão, pelo Aviso n.º 1614/2010, publicado na 2.ª série, n.º 156, em 12 de agosto 2010;
- Aviso 7841/2011, publicado na 2.ª série, n.º 62 de 29 de março 2011;
- Aviso n.º 4800/2013, publicado na 2.ª série, n.º 69, de 9 de abril.
- Aviso n.º 4602/2015, publicado na 2.ª série, n.º 82, de 28 de abril de 2015.

Vários fundamentos levaram a Câmara Municipal de Ourém a deliberar, em 22 de maio de 2006, o início do procedimento da revisão do PDM, muito antes do termo de vigência dos dez anos a que a legislação então aludia. Nos termos de referência para o procedimento de revisão, aprovados na mesma reunião embora só publicados a 11 de julho de 2007, foram identificados diversos objetivos a prosseguir com esse procedimento:

1. Prever, na planta de ordenamento do plano, o traçado do IC9 a norte da cidade de Ourém, dado ser uma alternativa mais vantajosa em termos de ruído, de ocupação de áreas agrícolas, e a melhor forma de garantir a prossecução de e um ordenamento do território mais harmonioso;
2. Prever um conjunto de indicadores urbanísticos dirigidos em exclusivo para o comércio, pois à data existiam diversos constrangimentos à fixação dos usos de comércio e serviços, em espaços urbanos de média densidade, que não derivavam diretamente dos indicadores de aproveitamento estabelecidos, mas sim do facto de, em determinadas situações, as parcelas/lote em espaços de média densidade serem considerados de baixa/ muito baixa densidade.
3. Um dos objetivos da revisão do PDM de Ourém era também o de permitir que, para atividades industriais de classe C e D (conforme classificação à data), a área bruta de construção excedesse os 2 000 m<sup>2</sup>, dado existirem indústrias que necessitavam de mais áreas, com este parâmetro a revelar-se como “uma dificuldade ao desenvolvimento industrial”.

4. Referia-se nos termos de referência a necessidade de se estudar a dimensão mínima da parcela, fora de perímetro urbano, necessária para se poder edificar. Esta medida era afirmada como essencial para a conservação do património natural/paisagístico, promovendo a fixação de populações nas áreas rurais e o combate a alguns flagelos, como os incêndios florestais.
5. Com abertura do procedimento de revisão do PDM pretendeu-se também alterar a disposição que define 500 m<sup>2</sup> como área mínima da parcela edificável, norma que se considerou inviabilizar “em muitas situações o preenchimento de espaços urbanos intersticiais”.
6. O afastamento mínimo de 10 ou 20 metros das edificações ao eixo de via, dentro dos perímetros urbanos, foi considerado pouco plausível ao nível de morfologia dos aglomerados, “provocando que em muitas parcelas localizadas no nível 1,2 ou 3 (dependendo da densidade), não possam ser sujeitas a edificação”.
7. Uma das finalidades pretendidas com o procedimento de revisão do PDM de Ourém era a retificação dos parâmetros de aproveitamento urbanístico, nomeadamente os constantes do artigo 42.º do regulamento do plano. Segundo esse artigo, a área máxima de implantação definida era de 300 m<sup>2</sup>. Contudo, dada a matriz eminentemente rural do município, “são muitos os munícipes interessados em construir a sua moradia com apenas um piso”, o que se revela impossível em determinadas situações, devido a esse constrangimento, “apesar de respeitar a área máxima de construção pretendida”.
8. Dado o facto de existirem inúmeros estabelecimentos industriais um pouco por todo o concelho, que estão a laborar há muitos anos mas que não foram identificados como tal na planta de ordenamento, têm existido dificuldades em promover ampliações, novas pavimentações e edificações. Essa situação foi entendida como crucial, a resolver também com a revisão do PDM.
9. Segundo os termos de referência aprovados, em espaços urbanos de média densidade, para uma parcela de 500m<sup>2</sup>, é apenas possível edificar dois fogos. Considerando que o artigo 40.º do plano permite um máximo de 5 pisos, com a possibilidade do aproveitamento do sótão, existe pois um paradoxo, uma vez que nos termos da alínea a), do n.º2 do artigo 39.º tratam-se em, muitos casos, de espaços urbanos consolidados, “onde as parcelas nunca possuem áreas que permitam uma ocupação com o

número de pisos definidos, perante a densidade referida no PDM (40 fogos/ha).

10. A obrigatoriedade de se manterem afastamentos de seis metros ao limite da propriedade, para construção de anexos, foi considerada despropositada e pouco compreensível, “na medida em que o espaço sobrance, compreendido entre o anexo e o limite não acarreta benefícios evidentes, representando em muitos casos problemas de salubridade”.
11. A aplicação do artigo 42.º do PDM não acautela a possibilidade de construir moradias bifamiliares geminadas, que a serem viáveis, de resto, nem ultrapassariam o limite máximo de dois fogos por parcela.
12. Uma das pretensões referidas na abertura do procedimento de revisão prendia-se com a necessidade de se viabilizar a construção de muros de vedação fora de perímetros urbanos, em parcelas onde se encontrem construções, ou naquelas onde seja possível edificar.
13. Apesar do PROTOVT não estar em vigor, à data da redação dos termos de referência, a adequação do PDM às questões programáticas e desenvolvidas nesse plano, foi entendida como fundamental aquando da abertura do procedimento de revisão, de forma a que o PDM viesse a conter as orientações regionais, em discussão à data.
14. Uma das debilidades do plano em vigor é, segundo evidenciado, o desfasamento entre o aproveitamento urbanístico previsto na planta de ordenamento e as diversas condicionantes que impendem sobre determinadas parcelas. Significa, este desfasamento, “que as expectativas criadas aos munícipes na planta de ordenamento são defraudadas”, situação a corrigir.
15. Os termos de referência atinentes à abertura do processo de revisão do PDM de Ourém, identificavam outros objetivos específicos a prosseguir no procedimento de planeamento, que se centravam essencialmente na desatualização do plano. Considerava-se que essa desatualização era evidente nas perspetivas de desenvolvimento para o concelho, devido às mudanças entretanto ocorridas e ao facto da informação que serviu de base ao plano em vigor estar ultrapassada.

### 1.2.2 Fundamentos Técnicos da Revisão do PDM

Para além dos termos de referência, que balizaram a abertura do procedimento de revisão, foi também apresentado em 2009, após solicitação da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT), um

estudo elaborado pelo município no qual eram sistematizados os "Fundamentos Técnicos da Revisão do PDM", onde se justifica a abertura e o desenvolvimento desse procedimento.

Segundo aí referido, o PDM em vigor era considerado como um plano de segunda geração, dado ter sido elaborado em formato digital georreferenciado, notando-se, contudo, diversos desajustamentos, sobretudo na delimitação de manchas de ocupação de solo. Tal resultou, em parte, da informação de base existente à data, muito desatualizada no tempo.

A decisão de abertura deste procedimento de planeamento antecipou o início previsto para a revisão do PDM, dado o plano se encontrar "temporalmente desajustado das condições socioeconómicas, políticas, jurídico-institucionais e de desenvolvimento, entre outras, que estiveram na base da sua elaboração e desajustada à escala de análise espacial. É assim um documento já obsoleto, desajustado da realidade para o qual foi concebido, incapaz de responder às exigências atuais de gestão do ordenamento do território e às mudanças ocorridas no território desde que foi produzido e que se perspetivam no futuro".

Foram várias as razões invocadas para essa revisão, conforme se enumeram de seguida:

### **1. Desatualização e insipiência da cartografia e dos estudos de base**

Desadequação do plano ao território em causa, a omissão ou negligência das particularidades desse território, das vontades e aspirações da população, da sua adequação às potencialidades e debilidades, de leituras simplistas que o plano faz deste espaço, e cuja abordagem faz deste território, um qualquer território, onde prevalece apenas o zonamento de usos dominantes.

Entendia-se nesse documento que o PDM, enquanto documento condutor/orientador das políticas, estratégias e ações tomadas pelos executivos municipais, deverá ser sustentado em dados atuais e coerentes em termos geográficos e cartográficos, sob pena de se tornar um entrave à dinâmica socioeconómica, originando uma gestão incorreta do território.

### **2. Incongruência dos elementos fundamentais do PDM (Carta de ordenamento, de condicionantes e do regulamento)**

Eram identificadas diversas incongruências dos elementos fundamentais do plano, na definição dos usos do solo (classificação, qualificação, geometria), dos perímetros urbanos e industriais, na delimitação das restrições utilidade pública REN e RAN e na conceção do regulamento, que revelava inflexibilidade, rigidez e inadaptação.

### **3. Ausência de Visão**

Segundo os fundamentos técnicos existia uma falta de visão estratégica e conceptual, no PDM em vigor, que deveria ser corrigida com esta proposta de plano.

#### **4. Alterações legislativas e no quadro do ordenamento do território**

A incorporação de legislação diversa, entretanto alguma dela já alterada, foi invocada à data como uma das razões importantes a prosseguir com a revisão do PDM, nomeadamente os seguintes diplomas:

- Regulamento geral do ruído;
- Avaliação ambiental estratégica;
- Regime jurídico da REN;
- Regime jurídico da RAN;
- Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial;
- Decreto regulamentar 9/2009, de 29 de maio;
- Decreto regulamentar 10/2009, de 29 de maio;
- Decreto regulamentar 11/2009, de 29 de maio.

#### **5. Integração nos instrumentos de gestão territorial**

Uma necessidade evidenciada foi a adequação da proposta de plano à política prosseguida pelos instrumentos de gestão territorial enquadradores do planeamento à escala municipal, mais precisamente no PNPT e no PROTOVT (sem esquecer as considerações relativas aos riscos naturais e tecnológicos, entretanto adotados nestes planos).

#### **6. Integração de projetos**

Os fundamentos técnicos para a revisão do PDM mostravam ainda a necessidade de, na nova proposta de plano, fossem ponderados alguns projetos em estudo e/ou desenvolvimento na altura, como por exemplo:

- Ligação ferroviária entre a linha do norte e a linha do oeste;
- Aeroporto regional de Fátima;
- IC9, previsto no PRN 2000;
- Caminhos de Fátima.

### **1.3 Metodologia do procedimento**

#### **1.3.1 Metodologia**

De forma a cumprir os termos de referência e os objetivos para o procedimento de revisão do PDM, foi estabelecida a metodologia de trabalho com vista à concretização da proposta de plano. O objetivo era o de concretizar a proposta de plano relacionando-a com a fase de diagnóstico territorial, que a precedeu, e com a fase de monitorização e execução do plano, que se segue ao desenvolvimento do mesmo.



Figura 1: Conceção da proposta de plano face ao diagnóstico e à monitorização

A proposta de plano enquadra-se no quadro estratégico para o concelho, definido nos documentos orientadores das políticas territoriais que consubstanciam os programas de ordenamento do território (1). Depois de analisado o quadro estratégico externo e de desenvolvidos os estudos de caracterização (2), definiu-se a visão e os objetivos para o território (3), que se materializam subseqüentemente na proposta de modelo territorial (4). O modelo territorial é depois concretizado numa estrutura de ordenamento (5), assente na qualificação do solo e sua regulamentação. Essa estrutura é apoiada no procedimento de avaliação ambiental estratégica, sendo desenvolvida em simultâneo com a elaboração e definição dos diferentes regimes de salvaguarda e condicionantes.

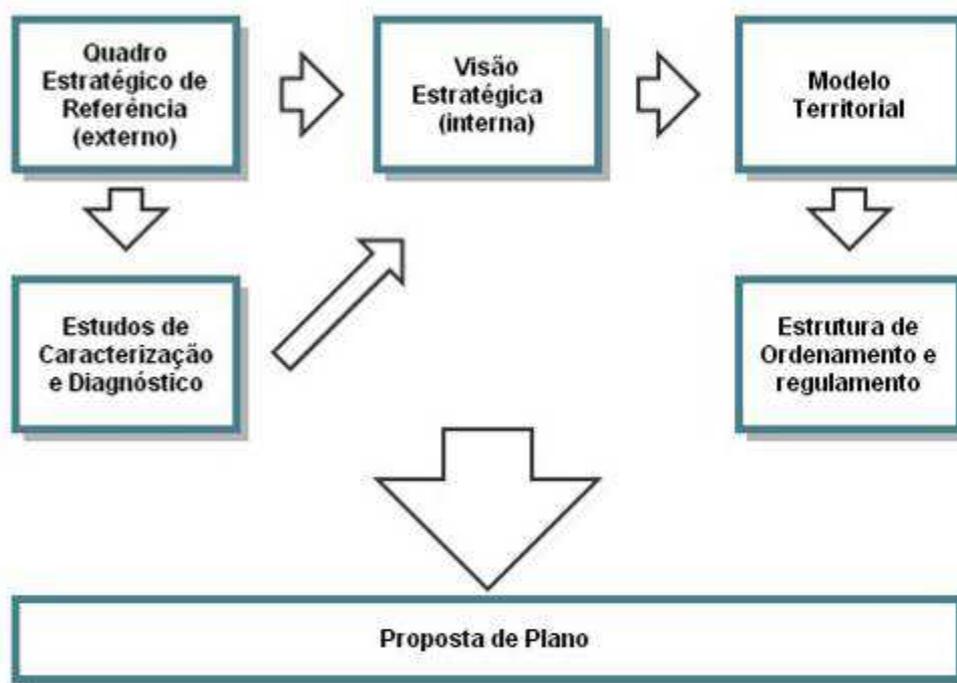


Figura 2: Estrutura metodológica da elaboração do PDM

### 1.3.2 Equipa

O projeto de plano foi sendo elaborado por uma equipa multidisciplinar, que em diferentes fases do procedimento foi sendo chamada a participar nele, desde a fase de caracterização ao desenvolvimento e à consolidação da proposta de plano.

Essa equipa foi constituída por técnicos do Município de Ourém e da empresa municipal OurémViva, aos quais se juntaram alguns especialistas que foram acompanhando o procedimento, em regime de consultoria, designadamente, aconselhamento na conceção e formulação do plano (GIPP – Gestão Integrada de Projetos e Planeamento, Lda), apoio ao desenvolvimento do regulamento (Fernanda Paula Oliveira, Lda) e desenvolvimento da Avaliação Ambiental Estratégica (Ecosistema II – Ambiente e Território, Unipessoal, Lda).

No quadro seguinte, apresentam-se as áreas de especialidade dos diversos técnicos do município que compuseram a equipa do plano.

**Quadro 1:** Equipa pluridisciplinar por áreas de especialidade

<b>Equipa – Áreas de formação</b>	
1. Administração Pública	14. Engenharia Florestal
2. Administrativa	15. Geografia
3. Antropologia	16. Geologia
4. Arquitetura	17. Gestão do Território
5. Biologia	18. História (Arquivo e Biblioteca)
6. Conservação e Restauro	19. Informática
7. Direito	20. Museologia e Património
8. Educação de Infância	21. Português-Francês
9. Engenharia Civil	22. Serviço Social
10. Engenharia do Ambiente	23. Sistemas de Informação Geográfica
11. Engenharia do Território	24. Sistemas de Informação Geográfica
12. Engenharia Electrotécnica	25. Sociologia do Trabalho
13. Engenharia Geográfica	26. Urbanismo

Fonte: Município de Ourém

### 1.3.3 Cronologia e Estudos de Caracterização Territorial

O processo de revisão do PDM foi deliberado em reunião de câmara municipal de 22/05/2006, tendo os respetivos termos de referência sido aprovados por unanimidade na reunião de dia 21 de maio de 2007.

Essa aprovação deu origem ao Aviso n.º 12 579/2007, de 11 de julho, publicitado em Diário da República, onde se abria o período de discussão preventiva a todos os cidadãos. Eram também convidadas todas as organizações económicas, sociais, culturais e ambientais interessadas em participar na comissão mista de coordenação, devendo para tal apresentar um requerimento, conforme legislação em vigor à data.

O processo de auscultação popular foi iniciado a 11/07/2007, tendo depois sido prorrogado até ao final do mês de setembro, conforme deliberação de 13/08/2007. Antes disso, em 23/07/2007, a Câmara Municipal havia deliberado consultar diversos

estabelecimentos de ensino superior para eventual celebração de um protocolo com vista à elaboração da proposta de plano. Foram auscultadas a Universidade Lusófona, a Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa, o Instituto Superior Técnico e a Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa.

Mais tarde, em reunião de Câmara Municipal de dia 15/10/2007, foi aprovada a alteração aos termos de referência. A 15 de novembro de 2007 decorreu uma reunião de acompanhamento com a CCDR-LVT, onde foi estabelecido a necessidade, já identificada, de se proceder a alguns ajustes na fundamentação de revisão do PDM, designadamente em matéria jurídica e ambiental, além de se ter tratado da composição da futura Comissão de Acompanhamento.

Foi então elaborado um estudo que sintetizava os fundamentos técnicos que justificavam a revisão do PDM (conforme ponto anterior), que viriam a ser aprovados em reunião de Câmara Municipal, no dia 26/10/2009.

Dado o período entretanto decorrido, a 25 de junho de 2010, foi determinada a abertura de novo procedimento de participação preventiva, pelo Aviso n.º 12817, tendo sido realizadas reuniões de esclarecimento por todo o concelho, onde era reforçada a importância do procedimento de revisão do PDM e respondidas as questões suscitadas pelos munícipes.

A Comissão de Acompanhamento da Revisão do PDM (agora Comissão Consultiva) foi constituída pelo Aviso n.º 5676/2011, de 25 de fevereiro, que viria a ser alterada pelo Aviso n.º 8109/2011, de 23 de março.

A 7 de fevereiro de 2012 a Câmara Municipal deliberou aprovar os Estudos de Caracterização e Diagnóstico, tendo ocorrido a 13 de abril desse ano uma reunião da Comissão de Acompanhamento para apresentação desses trabalhos. Mediante os pareceres emitidos foram feitas as correções aos documentos que compõe esses estudos:

- Enquadramento territorial;
- Caracterização biofísica;
- Estrutura socioeconómica;
- Habitação e dinâmica urbanística;
- Acessibilidades, mobilidade e transportes;
- Infraestruturas;
- Turismo;
- Património arqueológico e arquitetónico;
- Equipamentos;
- Povoamento e rede urbana;
- Avaliação de execução do PDM;

- Diagnóstico prospetivo e orientações estratégicas preliminares para o modelo de desenvolvimento do território;

- Relatório dos fatores críticos para a decisão (FCD).

Após o desenvolvimento da fase de caracterização, iniciou-se a conceção da proposta de plano, que se concretiza neste relatório, em consonância com os trabalhos de definição das salvaguardas e condicionantes, sempre em articulação com a avaliação ambiental estratégica, que a todo o tempo foi enriquecendo o projeto de revisão do PDM de Ourém.

### **1.3.4 Estrutura documental**

A proposta de plano municipal de Ourém é composta por diversos elementos que integram a sua estrutura documental.

#### **Compõem o Plano:**

- Regulamento,
- Planta de ordenamento, desdobrada em Classificação e Qualificação do Solo e Salvaguardas;
- Planta de condicionantes, desdobrada em RAN e REN, Áreas florestais percorridas por incêndio rural e áreas de perigosidade de incêndio florestal e condicionantes gerais e Outras servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

#### **Acompanham o Plano:**

- Estudos de caracterização e diagnóstico, incluindo a avaliação de execução do PDM, o Diagnóstico Prospetivo e as Orientações Estratégicas da Revisão;
- Relatório de Fundamentação das Opções do Plano, incluindo Indicadores de Monitorização;
- Relatório Ambiental, desdobrado em Relatório ambiental e Resumo não técnico;
- Programa de Execução e Plano de Financiamento com Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira;
- Planta de Enquadramento Regional;
- Planta da Situação Existente;
- Planta de Valores Naturais;
- Planta da Mobilidade;
- Planta da Estrutura Ecológica Municipal;
- Planta de Património;
- Planta de Infraestruturas;
- Planta de Equipamentos;
- Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos;

- Mapa de Ruído desdobrado em Relatório acústico da situação atual, incluindo a memória descritiva, mapa da situação existente e mapa de conflitos e Relatório acústico da situação prospetiva, incluindo memória descritiva, mapa da situação prospetiva e mapa de conflitos;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Ficha de Dados Estatísticos.
- Carta Educativa;
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI);
- Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil (PMEPC);
- Processo autónomo de Delimitação da REN e proposta de Exclusões;
- Processo autónomo de Delimitação da RAN e proposta de Exclusões;
- Relatório das áreas percorridas por incêndio e perigosidade;

## 2 Síntese de diagnóstico

Os estudos de caracterização territorial, aprovados a 7 de fevereiro de 2012, permitiram traçar o quadro de partida para a revisão do PDM de Ourém, definindo a base para o desenvolvimento do plano.

Neste capítulo faz-se uma pequena síntese desse diagnóstico, uma breve súmula demográfica atualizada quanto à população residente (tendo em conta as estimativas populacionais do INE), bem como uma análise sintética quanto ao povoamento, rede urbana existente. Este quadro sintético não substitui a consulta dos cadernos de caracterização setorial que escarpelizam cuidadosamente as matérias neles versadas.

### 2.1 População residente

A População residente no concelho de Ourém sofreu um crescimento populacional significativo entre o ano de 1900 e o ano de 1960, quando passou de 25 mil habitantes para próximo dos 48 mil. Desde então, por fenómenos diversos, tem ocorrido uma flutuação populacional entre os 40 mil habitantes (Censos de 1991) e os 46 mil (Censos 2001).

Em 2011 a população residente no concelho era de 45 932 habitantes, sendo que as perspetivas populacionais traçadas nos estudos de caracterização da revisão do PDM apontavam para a manutenção do quantitativo populacional, entre os 45 e os 50 mil, até 2030. Segundo as estimativas populacionais do INE residem atualmente (2017) 44 579 habitantes no concelho.

**Quadro 2:** Quadro síntese da dimensão das freguesias em km<sup>2</sup> e com o número de habitantes (Censos 2011)

Freguesia	Área (km <sup>2</sup> )	População
Alburitel	11,2	1179
Atouguia	19,6	2454
Caxarias	18,0	2166
Espite	19,8	1104
Fátima	71,8	11596
Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais	64,1	3685
Gondemaria e Olival	30,1	3170
Matas e Cercal	20,8	1728
N. Sr <sup>a</sup> da Piedade	20,4	7217
N. Sr <sup>a</sup> das Misericórdias	40,7	5077
Rio de Couros e Casal dos Bernardos	44,1	2798
Seiça	24,9	2076
Urqueira	31,0	1682
<b>Ourém</b>	<b>416,5</b>	<b>45932</b>

## 2.2 Parque habitacional

Ourém é o município do Médio-Tejo com o maior número de alojamentos, superando concelhos como Tomar, Abrantes e Torres Novas. Contudo, em termos de densidade de alojamentos por km<sup>2</sup>, o município de Ourém é superado pelos concelhos de Entroncamento, Vila Nova da Barquinha, Torres Novas e Tomar, o que revela a forte dispersão do parque habitacional.

Em 2011, segundo dados do INE, existiam no concelho 29 287 alojamentos, 58% dos quais eram residências habituais, 29% residências secundárias e 13% dos alojamentos encontravam-se vagos. A maioria dos alojamentos são utilizados pelos seus proprietários, sendo que apenas 4,5% se encontravam arrendados no mesmo ano.

No quadro seguinte faz-se a síntese do número de alojamentos por freguesia, bem como se traça a evolução desse número entre 2001 e 2011.

**Quadro 3:** Número de alojamentos por localização e variação entre 2001 e 2011

	Alojamento por Localização no Município de Ourém (2001/2011)		Variação de Alojamentos (2001/2011) %
	2001	2011	
Alburitel	542	613	13,10
Atouguia	1310	1355	3,44
Caxarias	1242	1480	19,16
Espite	962	1062	10,40
Fátima	5.232	6772	29,43
Freixianda, Ribeira do Fário e Formigais	2559	2715	6,1
Gondemaria e Olival	2143	2219	3,55
Matas e Cercal	977	1046	7,06
N. Srª Piedade	3698	4181	13,06
N. Srª Misericórdias	2515	2733	8,67
Rio de Couros e Casal dos Bernardos	2084	2222	6,62
Seiça	1417	1533	8,19
Urqueira	1.344	1.356	0,89
Município	26.061	29.241	12,38

## 2.3 Povoamento e rede urbana

A baixa densidade de alojamentos por unidade de área revela uma forte dispersão do povoamento urbano no concelho de Ourém, o município do Médio Tejo com mais lugares estatísticos, 245 (a média é de 92 lugares por concelho).

Em 2011, desses 245 lugares, cerca de 60% tinha menos de 100 habitantes, todos tinham menos de 1000 habitantes à exceção das cidades de Ourém e Fátima. Na parte sul do

município encontram-se os lugares com maior número de habitantes, já que a norte apenas Carvoeira (Caxarias) possui um número relevante de habitantes (722).

Na imagem seguinte apresenta-se o número de habitantes por lugar estatístico, de acordo com os dados do INE para o ano de 2011.

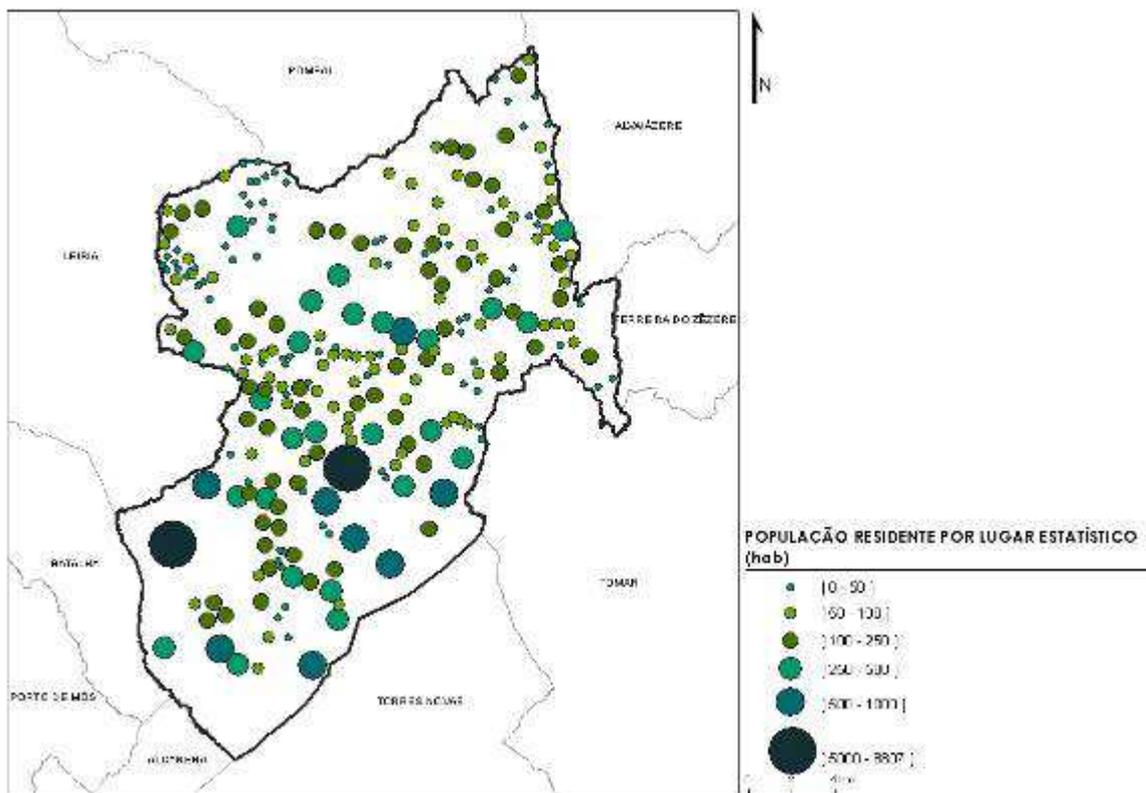


Figura 3: População residente por lugar estatístico

*Página deixada propositadamente em branco*

### 3 Opções do Plano

#### 3.1 Objetivos e Estratégia para o Território

Vai uma grande distância temporal entre o que norteou a decisão de revisão do PDM, deliberada em 22 de maio de 2006, e o processo recente dessa mesma revisão de setembro de 2015 até ao momento atual.

As preocupações na altura da deliberação da revisão, expressas nos Termos de Referência, centravam-se na superação das dificuldades à edificação e na gestão urbanística, conquanto já houvesse a preocupação de integrar as orientações do PROT OVT, em curso na altura. Referia-se ainda, nos Termos de Referência, que a revisão tinha também como objetivo a atualização do plano e corrigir a ausência de visão estratégica e conceptual do PDM anterior, dito de 1.ª geração.

Em maio de 2012, no documento “Diagnóstico Prospectivo e Enquadramento Estratégico” elaborado por Ceso Ci Portugal, SA e SaeR – Sociedade de Avaliação Estratégica e Risco, Lda, por encomenda da Câmara Municipal de Ourém, o conceito de desenvolvimento de Ourém era sintetizado como:

*“Afirmar o Concelho de Ourém com progressiva autonomia da área de influência da Grande Lisboa, possuidor de uma única cidade de estrutura policêntrica (Ourém/Fátima), a qual ocupa uma posição de centralidade num Arco Monumental (Óbidos/Alcobaça/Batalha/Ourém/Tomar/Almourol/Santarém) e ocupando um vértice fundamental no Triângulo Histórico-Cultural (Ourém/Leiria/Coimbra/Conimbriga/Ourém) e que é dotada de um equipamento estruturante – o Santuário de Fátima – que o torna independente da sua dimensão populacional e espacial.”*

Mas a estratégia de desenvolvimento definida pelo plano não se esgotou nesta visão muito centrada na dimensão cultural de Ourém, em virtude dos seus valores patrimoniais e religiosos. A elaboração do diagnóstico situacional e prospetivo, que se apresenta de seguida, permitiu contextualizar o território em diferentes dimensões e definir a estratégia de desenvolvimento que se considera como desejável.

#### DIAGNÓSTICO SITUACIONAL E PROSPETIVO/MATRIZ SWOT

PONTOS FORTES	DESCRIÇÃO <i>(descrição a itálico)</i>
	<i>A integração do território municipal, com elevado grau de conetividade face aos municípios envolventes (6), no eixo urbano Lisboa-Porto, com um elevado relacionamento funcional com Leiria, próximo de vias importantes como A23, A8 e A17, servido pelo IC9 e A1.</i>
	<i>Em termos biofísicos encontra-se neste concelho uma grande variedade de recursos naturais, minerais, fontes naturais (recursos hídricos abundantes a</i>

	<i>norte), uma variedade faunística e florísticas relevante. Cerca de 15% dos solos podem ser utilizados para práticas agrícolas intensivas.</i>
	<i>Ourém é o município do Médio Tejo com maior volume populacional, com perspectiva de manutenção da população entre os 45 mil e os 50 mil habitantes.</i>
	<i>A maioria da população tem como principal meio de vida o trabalho, sendo que mais de metade da população ativa está empregada.</i>
	<i>Existe no município um know-how relevante em diversos setores industriais, de onde se relevam as indústrias extrativas e as ligadas à construção civil, nomeadamente a prefabricação de betão e madeiras.</i>
	<i>Em termos de habitação e dinâmica urbanística assiste-se a uma ligeira subida da ampliação e reabilitação de edifícios, em oposição à construção nova.</i>
	<i>Grande parte do território é composto por povoamentos florestais, sendo que apenas 10% do território é composto por áreas edificadas. Cerca de 46% da população vive no lugar mais populoso da sua freguesia. Ourém e Fátima dominam claramente o povoamento urbano.</i>
	<i>Ourém encontra-se inserido na rede transeuropeia (A1), e é servido pela linha ferroviária do norte com duas estações no território municipal. Existem várias rotas de peregrinos definidas, a necessitar de uma implementação física mais evidente. As cidades encontram-se bem servidas por estacionamento.</i>
	<i>Em termos de transporte coletivo rodoviário as cidades encontram-se servidas pela Rede Expressos (particularmente Fátima). Na estação ferroviária de Caxarias ocorrem diariamente 6 ligações às principais cidades do país.</i>
	<i>A taxa de cobertura do sistema de RSU's é de 93,37%.</i>
	<i>A generalidade do concelho encontra-se servida por rede de telecomunicações.</i>
	<i>Parte dos principais aglomerados encontram-se servidos por gás natural sendo estratégia da autarquia prever a extensão da rede às zonas de maiores aglomerações populacionais.</i>
	<i>O município é servido por uma rede social dinâmica, articulada entre a autarquia e diversas entidades privadas que proporcionam equipamentos e outras valências de apoio.</i>
	<i>Existe no concelho um elevado potencial em termos de turismo, religioso, associado à cidade de Fátima, histórico associado à cidade de Ourém e seu burgo acastelado, e natural, associado à existência de diversos locais, como a Serra de Aire e Candeeiros (Pegadas dos Dinossauros), os troços das diversas Ribeiras e a Praia Fluvial do Agroal.</i>
	<i>Diversidade patrimonial, em termos cronológicos, territoriais e tipológicos, de técnicas e materiais utilizados, assegurando uma representatividade do município enquanto expressão unitária.</i>
<b>PONTOS FRACOS</b>	
	<i>A distância do município à sua capital de distrito é considerada como um ponto fraco, sendo que a capital de distrito mais próxima é Leiria, município com o qual Ourém possui forte relação funcional.</i>

	<i>As pedreiras, apesar de suportarem um setor exportador relevante em termos económicos, provocam grande impacto na paisagem, na qualidade do ar e nos recursos hídricos.</i>
	<i>O povoamento florestal composto maioritariamente por pinheiro bravo e eucalipto torna o território muito suscetível à ocorrência de incêndios florestais.</i>
	<i>Denota-se que a taxa de natalidade é inferior à de mortalidade, além de um forte envelhecimento populacional.</i>
	<i>Identifica-se um elevado número de atividades económicas desativadas no concelho, o que potencia a existência de muitos espaços devolutos.</i>
	<i>Verifica-se que uma proporção relevante do parque habitacional existente é para residência secundária.</i>
	<i>O território municipal encontra-se muito fragmentado pela existência de grande número de pequenos aglomerados (mais de 250 lugares), sendo que mais de metade (60%) não chegam a possuir 100 habitantes.</i>
	<i>O povoamento urbano apresenta uma matriz linear, ao longo das principais vias.</i>
	<i>Pela análise cadastral verifica-se que a maioria dos prédios existentes possuem uma dimensão reduzida, com mais de 57% deles a não atingirem os 1000 m<sup>2</sup>.</i>
	<i>A duração dos movimentos pendulares entre freguesias é elevada, particularmente a norte (ligação Ourém – Caxarias – Rio de Couros – Freixianda), sendo fortemente dependente do automóvel.</i>
	<i>Verifica-se que grande parte das vias estão em mau estado de conservação e possuem perfis transversais exíguos face ao papel que desempenham.</i>
	<i>Tem existido uma falta de estratégia face à implementação dos caminhos de Fátima.</i>
	<i>A taxa de cobertura de abastecimento de água não atinge os objetivos da política setorial (95%), sendo atualmente de 90%. A taxa de ligação à rede é de 78%.</i>
	<i>A taxa de cobertura da rede de saneamento é muito reduzida, sendo de 46%, muito aquém dos objetivos setoriais (90%). A taxa de ligação é de 73%.</i>
	<i>Carência de alguns equipamentos, como seja um auditório com capacidade intermédia e um pavilhão polidesportivo na cidade de Ourém.</i>
	<i>Dificuldade em esboçar-se uma verdadeira centralidade territorial no município.</i>
	<i>Insuficiente valorização turística do núcleo medieval de Ourém e dos valores naturais e paisagísticos existentes no município.</i>
	<i>A maioria dos bens patrimoniais existentes inscreve-se em propriedade privada, o que dificulta a atuação do município em matéria de salvaguarda.</i>
<b>AMEAÇAS</b>	
	<i>A ocorrência frequente de fogos florestais, potenciada pelo abandono agrícola.</i>
	<i>Sensibilidade dos aquíferos à poluição, situação relevante face ao facto de parte do consumo de água ser feito com base em recursos hídricos endógenos.</i>
	<i>Decréscimo populacional na maioria das freguesias.</i>

	<i>Tendência de aumento de população idosa e redução de população jovem.</i>
	<i>Retração de alguns setores económicos relevantes no concelho, como a indústria transformadora e a construção civil.</i>
	<i>Desertificação crescentes nos aglomerados rurais.</i>
	<i>Aumento da simetria sul/norte e entre as freguesias predominantemente urbanas/rurais.</i>
	<i>Dificuldade na manutenção/extensão de algumas infraestruturas devido ao povoamento disperso (como por exemplo a rede de abastecimento de água e a rede de saneamento básico).</i>
	<i>Redução do consumo de água por parte dos utilizadores da rede, o que coloca em causa a sustentabilidade económica na gestão do sistema.</i>
	<i>Estrutura fundiária exígua, o que dificulta a rentabilização agrícola dos solos.</i>
	<i>Complementaridades insuficientes no eixo Ourém/Fátima.</i>
	<i>A inexistência de uma ligação direta entre o IC9/A1.</i>
<b>OPORTUNIDADES</b>	
	<i>Potencial turístico do concelho, de onde relevam vários ativos como Fátima, as Pegadas dos Dinossauros, a cidade de Ourém e o seu núcleo histórico, a praia fluvial do Agroal, as ribeiras e galerias rípicolas existentes (em especial a ribeira de Seiça).</i>
	<i>Possibilidade de desenvolvimento de projetos estruturantes para o território (ligação A1/IC9, aeroporto regional de Fátima, caminhos de Fátima, Hospital Privado em Fátima, outros equipamentos, etc.).</i>
	<i>Articulação entre o procedimento de Revisão do PDM e o desenvolvimento do plano estratégico para o município;</i>
	<i>Possibilidade de articulação dos diferentes sistemas territoriais e sua valorização integrada (criação de caminhos e rotas pedestres, aproveitamento agrícola e florestal, etc.).</i>
	<i>Taxa de desemprego inferior à média da região.</i>
	<i>Oportunidade de reformulação e aproveitamento dos espaços industriais/de atividades económicas existentes.</i>
	<i>Novo Quadro Comunitário de apoio (Portugal 2020).</i>
	<i>Programa e projetos integrados no Centenário das aparições – Fátima 2017.</i>

No âmbito do diagnóstico apresentado e tendo presente a significativa alteração legislativa no âmbito das políticas de solo e do ordenamento do território, a par dos grandes temas da atualidade como as alterações climáticas, a eficiência energética e a reabilitação urbana, entre outras, foi possível contextualizar Ourém nas seguintes dimensões:

### CONTEXTO ESPACIAL E POLÍTICO

- Centro de gravidade de natureza urbana (escala nacional)
- Centro de gravidade monumental, artístico e religioso (escala regional)
- Centro de gravidade da fileira industrial (escala sub-regional)
- Centro de gravidade de fluxos virtuais (escala mundial)

### CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

- Estabilização demográfica, com aumento da população ativa e idosa
- Diminuição do peso do setor da construção e aumento do setor do turismo
- Eixo económico: Fátima-Ourém-Caxarias-Freixianda
- Fracos níveis de acessibilidade terminal a polos de atividade económica
- Menores disponibilidades financeiras do setor público para o investimento

### CONTEXTO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

- Valorização das políticas ambientais e das economias do espaço rural
- Acréscimo das exigências na compatibilidade entre usos e atividades
- Medidas legislativas de contenção dos perímetros urbanos
- Incentivos ao incremento da reabilitação urbana
- Necessidade de racionalização dos investimentos nas infraestruturas
- “Obrigatoriedade” de redução das emissões de carbono

E, nesta sequência, definiu-se uma estratégia que enquadra a revisão do plano dividida em três grandes eixos e densificada em diversos objetivos específicos:

30

#### **i) Promover a coesão social e territorial e a qualificação urbana:**

- a) Definição de um modelo de ordenamento que promova a colmatção estruturante e a contenção dos perímetros urbanos em detrimento de políticas expansionistas, permitindo a promoção da reabilitação dos centros urbanos e a regeneração de áreas degradadas, a rentabilização das infraestruturas, a racionalização e maior cobertura dos equipamentos públicos, a otimização dos movimentos pendulares e a salvaguarda dos recursos naturais;
- b) Assunção do eixo urbano Fátima – Ourém – Caxarias – Freixianda, valorizando o perfil funcional de cada um dos aglomerados e a promoção do transporte ferroviário, reforçando a interface de Caxarias com o transporte público rodoviário no serviço do eixo urbano;

- c) Reforço da rede urbana de 2.º nível, base da autonomia funcional e da sustentabilidade social das unidades territoriais (UT) em que se divide o município;
- d) Expansão das redes de infraestruturas de abastecimento e drenagem de modo a que os aglomerados urbanos sejam cobertos por redes públicas;
- e) Promoção de modos suaves de transporte;
- f) Garantia que todos os espaços públicos ou de utilização coletiva sejam inclusivos e acessíveis a todos;
- g) Reforço da importância da mobilidade, na preparação dos Programas, Planos ou Projetos que venham a ser elaborados para a concretização dos vetores estratégicos e respetivos objetivos que suportam o modelo de desenvolvimento territorial;
- h) Valorização dos espaços verdes em meio urbano, numa lógica de continuidade e articulação com o solo rústico envolvente e como medida passiva de redução da vulnerabilidade a ondas de calor.

**ii) Dinamizar a economia e ganhar a aposta da inovação, competitividade e internacionalização:**

- a) Renovar o modelo de crescimento económico, valorizando os recursos endógenos;
- b) Valorização económica da área florestal, predominantemente na zona norte do concelho, com o devido controlo das áreas e espécies afetas à floresta de produção;
- c) Melhoria das acessibilidades externa e interna como essencial ao desempenho das atividades económicas, com a articulação entre a A1 e o IC9, a hierarquização funcional da rede rodoviária, a articulação modal com o transporte ferroviário;
- d) Definição de uma rede de espaços de atividades económicas que combine áreas empresariais, oferecendo elevados níveis de infraestruturas, serviços e vantagens de localização, tirando partido da inserção nas redes de transportes nacionais e internacionais, com espaços para instalação e ordenamento das iniciativas empresariais de proximidade;
- e) Promoção do potencial do Vale do Nabão num contexto integrado e intermunicipal.

**iii) Potenciar as vocações territoriais num quadro de sustentabilidade ambiental e patrimonial:**

- a) Promoção dos valores naturais, paisagísticos e culturais singulares de cada UT, enfatizando os fatores diferenciadores: Santuário de Fátima, Pegadas dos Dinossáurios, Agroal, Castelo de Ourém, Rio Nabão, Ribeiras da Salgueira, de Caxarias, do Olival, de Seiça e do Fárrio, Parque Natural da Serra de Aire e Candeeiros e Lombas de Fátima;
- b) Assunção de que o património natural é um ativo económico e produtor dos serviços dos ecossistemas e, como tal, fator de promoção do bem-estar da população residente e utente;
- c) Assunção das áreas agrícolas, florestais e naturais como parte essencial dos espaços onde se desenvolvem funções humanas, nomeadamente as de fruição e de produção dos serviços de ecossistemas, designadamente o sequestro de carbono que contribui para a mitigação das alterações climáticas;
- d) Promoção da localização geoestratégica dos percursos pedestres, com a consequente valorização e integração dos caminhos de Fátima e de Santiago e rotas dos peregrinos, monumentais e de valores naturais e culturais;
- e) Preservação, reabilitação e divulgação do património natural (geológico e biológico), arquitetónico e arqueológico.
- f) Delimitação e salvaguarda das áreas de risco, nomeadamente as áreas sujeitas a inundação, declivosas ou constituídas por solos instáveis, de forma a garantir a segurança de pessoas e bens.

### 3.2 Modelo de Organização Territorial

32

O modelo territorial materializa os objetivos estratégicos para o território e antecede a definição e regulamentação das diferentes categorias de uso de solo. Conforme se observa na imagem seguinte o modelo territorial assenta na assunção do eixo urbano Fátima – Ourém – Caxarias - Freixianda, pela valorização do perfil dos aglomerados, reforçando a rede urbana de nível 2 em articulação com os espaços de atividades económicas.

O modelo visa ainda promover a melhoria das acessibilidades, fundamentais ao desempenho das atividades económicas, nomeadamente pela melhor articulação entre A1 e IC9, além da criação de um novo nó em Fátima.

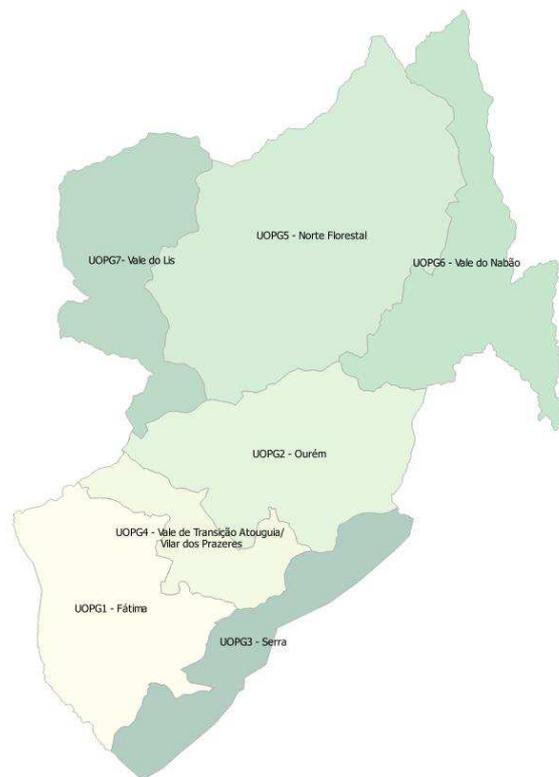
Paralelamente pretende-se a promoção dos valores naturais e paisagísticos, definindo-se claramente o sistema ambiental e os valores de diferenciação, assumindo-se o património natural como um ativo económico e produtor dos serviços dos ecossistemas, na promoção do bem-estar das populações.



**Figura 4:** Modelo territorial

O modelo consubstancia-se na articulação dos diferentes sistemas territoriais: i) o sistema urbano, ii) o sistema rural, iii) o sistema biofísico e ambiental, iv) o sistema patrimonial e o v) sistema de mobilidade. Esses sistemas permitiram definir sete grandes unidades territoriais nas quais se divide a totalidade do território concelhio, unidades territoriais essas que se confundem com as unidades operativas de planeamento e gestão:

- UT 1 – Fátima;
- UT 2 – Ourém;
- UT 3 – Serra de Aire;
- UT 4 – Vale de Transição Atouguia/Vilar dos Prazeres;
- UT 5 – Norte Florestal;
- UT 6 – Vale do Nabão;
- UT 7 – Vale do Lis e de Gondemaria.



**Figura 5:** Unidades Territoriais/Unidades Operativas de Gestão e Planeamento

Para cada uma das Unidades Territoriais estabeleceram-se grandes objetivos:

#### **UT 1 – Fátima**

- a) Melhoria da acessibilidade terminal a equipamentos estruturantes, tais como aeródromo, Parque de Negócios de Fátima, Centro de Alto;
- b) Garantia da acessibilidade das áreas de extração dos recursos geológicos às grandes coletoras sem o atravessamento dos aglomerados urbanos;
- c) Melhoria da ligação da Cova da Iria aos Valinhos/Aljustrel;
- d) Reforço do apoio à estadia de peregrinos com a criação de espaços devidamente equipados para o efeito, tais como áreas públicas de descanso e de concentração, parques de campismo e de caravanismo;
- e) Requalificação urbanística da cidade de Fátima, considerando nomeadamente os seguintes temas:
  - i. Disponibilização de espaços verdes públicos, com carácter estruturante na cidade;
  - ii. Reabilitação/valorização do edificado e criação de uma nova imagem urbana de qualidade;
  - iii. Melhoria da sinalização direcional e da hierarquia viária;

- f) Condicionamento do licenciamento de pedreiras na proximidade da ocupação urbana e mitigação dos impactes relevantes decorrentes das explorações existentes;
- g) Desenvolvimento do Parque de Negócios de Fátima;
- h) Promoção e valorização dos aglomerados com valor patrimonial como Ramila, Vale de Cavalos, Ortiga, Casal Farto, Montelo/Amoreira;
- i) Promoção de um Centro de Estágios Desportivos de carácter internacional;
- j) Salvaguarda e promoção do património natural e paisagístico: Lombas de Fátima, Planalto de Santo António, Cabeço da Giesteira e Cabeço do Moinho.

## **UT 2 – Ourém**

- a) Qualificar o espaço público, sobretudo nos principais eixos de ligação pedonal, e aumentar a quota dos modos suaves e do transporte público nas deslocações diárias;
- b) Alcançar uma cidade mais sustentável, com melhor ambiente e melhor qualidade de vida;
- c) Priorizar o transporte público e a melhoria da rede de interfaces, combinada com a utilização de tecnologias de apoio à gestão e informação para melhorar a competitividade daqueles;
- d) Estabelecimento/previsão de uma ligação de transporte público entre o apeadeiro de Seiça e a cidade, bem como de um corredor associado aos modos de transporte suave;
- e) Inverter a tendência do esvaziamento dos Centros Históricos, atraindo investimento, moradores e atividades económicas;
- f) Promover a reabilitação do tecido urbano, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;
- g) Requalificação urbana da cidade com acréscimo de espaços pedonais e com a modernização do comércio e serviços e reabilitação do edificado;
- h) Promoção do mercado municipal e do espaço de feira enquanto indutores das atividades económicas e fator de atração da cidade;
- i) Requalificação das áreas para atividades económicas e incremento de sistemas de gestão promotores da sua operacionalidade;
- j) Promoção do Castelo e Paço do Conde;
- k) Disponibilização, requalificação e modernização de alguns equipamentos âncora como, por exemplo, a escola EB23 – Conde de Ourém, o Campo de Jogos da Caridade e as Piscinas Municipais, o Fórum Cultural Municipal, o pavilhão desportivo, entre outros;

- l) Transformar o Centro Histórico numa zona exemplar e motivadora da transição para um modelo de vida mais sustentável, com melhor qualidade ambiental e promotor de eficiência energética e da redução da poluição do ar e do ruído;
- m) Apropriação do Vale da Ribeira de Seiça pela cidade enquanto espaço verde de fruição e valorização, potenciando o seu valor natural e económico;
- n) Incremento dos espaços verdes de utilização coletiva e valorização dos existentes numa lógica de estruturação da cidade;
- o) Reforço da articulação entre a cidade e o castelo;
- p) Promoção das quintas enquanto referencial da memória coletiva, associado às atividades agrícola e/ou turísticas;
- q) Aproveitamento do potencial agrícola existente.

### **UT 3 – Serra de Aire**

- a) Contenção dos perímetros dos aglomerados existentes e mitigação da edificação dispersa neste corredor ecológico;
- b) Interditar o licenciamento de novas explorações de extração de inertes;
- c) Promoção do espaço turístico previsto na envolvente à localidade do Bairro;
- d) Preservação e valorização deste espaço de maior sensibilidade ambiental e paisagística enquanto corredor de ligação entre sítios da Rede Natura;
- e) Promoção do Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios e do espaço temático dos dinossauros previsto.

36

### **UT 4 – Vale de transição Atouguia/Vilar dos Prazeres**

- a) Fomentar o eixo Ourém – Fátima, melhorando a conectividade entre as cidades;
- b) Requalificação urbana da vila de Vilar dos Prazeres, reforçando a imagem de centro urbano, mitigando o efeito de atravessamento viário proporcionado pela estrada regional;
- c) Qualificação do parque de Negócios de Vilar dos Prazeres, com a melhoria da sua ligação ao IC9;
- d) Disponibilização, requalificação e modernização de alguns equipamentos, como a reconversão do Jardim de Infância de Atouguia em Centro Escolar;
- e) Valorização do potencial agrícola e paisagístico do Vale das Silveiras;
- f) Promoção do património arquitetónico e cultural, como é exemplo a Capela de S. Sebastião.

### **UT 5 – Norte Florestal**

- a) Implementação de uma plataforma intermodal junto da Estação Ferroviária de Caxarias, com espaço para estacionamento de autocarros e para tomada e largada de passageiros;
- b) Salvar o povoamento urbano existente, promovendo a sua consolidação e mitigando os riscos em termos de incêndios florestais;
- c) Reforçar a centralidade das Vilas do Olival e de Caxarias, em articulação com os espaços de atividades económicas;
- d) Salvar as atividades existentes em solo rústico, nomeadamente a atividade pecuária;
- e) Promoção do património arquitetónico e cultural;
- f) Promoção das quintas enquanto valor patrimonial associado às atividades agrícola e/ou turística;
- g) Disponibilização, requalificação e modernização de alguns equipamentos, como seja a ampliação da Escola EB1 da Carvoeira e a conversão em Centro Escolar, requalificação da escola EB23 de Caxarias e criação de um edifício multiusos em Caxarias;
- h) Promover o desenvolvimento integrado dos espaços florestais;
- i) Salvar a qualidade dos recursos hídricos abundantes nesta unidade;
- j) Valorização do potencial agrícola e paisagístico associado às bacias hidrográficas da Ribeira de Caxarias e da Ribeira do Fárrio;
- k) Promoção da energia da biomassa.
- l) Promover uma estratégia de atuação no domínio da estruturação fundiária, de modo a garantir um contexto que promova o desenvolvimento das atividades agrícolas e florestais.

**UT 6 – Vale do Nabão**

- a) Desenvolver o espaço disponível para atividades económicas, junto do lugar de Freixianda;
- b) Promover a consolidação da Vila de Freixianda, enquanto polo aglutinador de funções urbanas;
- c) Contrariar o povoamento disperso existente, nomeadamente a norte de Freixianda, dotando-o de regras que possibilitem a sua consolidação em pequenos núcleos;
- d) Disponibilização, requalificação e modernização de alguns equipamentos, como é exemplo a necessidade de melhoramentos na Escola EB23 da Freixianda;

- e) Salvar e valorizar a riqueza ambiental e paisagística associada ao Vale do Rio Nabão e à nascente do Agroal, dinamizando equipamentos como o Parque Aventura, a praia fluvial e o percurso pedestre existente.

#### **UT 7 – Vale do Lis e de Gondemaria**

- a) Salvar o povoamento urbano existente, promovendo a sua consolidação e mitigando os riscos existentes em termos de incêndios florestais;
- b) Qualificação dos espaços para atividades económicas dispersos pela unidade;
- c) Concretização do espaço para atividades económicas junto ao nó do IC9, em Atouguia/Gondemaria, em conjugação com a área definida no município de Leiria;
- d) Promover o desenvolvimento integrado dos espaços florestais;
- e) Preservação do sistema vinícola tradicional existente, em especial no Vale de Diana.

### **Sistemas Estruturantes**

i) O sistema urbano do concelho é considerado o suporte da organização do território urbano, de acordo com as funções que cada aglomerado desempenha, gerando entre eles relações de complementaridade e trocas de fluxos. O sistema é composto por aglomerados de diferentes níveis:

- Nível 1 – Cidade de Ourém e Fátima;

- Nível 2 – Vilas de Caxarias, Vilar de Prazeres, Olival e Freixianda, lugares de Atouguia, Gondemaria, Seiça e Alburitel;

- Nível 3 – Lugares de Espite, Matas, Rio de Couros, Urqueira, Boleiros/Maxieira, Casal dos Bernardos, Cercal e Ribeira do Fário;

- Nível 4 – Restantes aglomerados.

Integram ainda o sistema urbano do território do concelho as áreas para atividades económicas, terciárias ou industriais referentes a núcleos empresariais e a áreas empresariais com carácter estruturador na organização do território, nomeadamente o Parque de Negócios de Ourém (Seiça), o Parque de Negócios de Caxarias, o Parque de Negócios de Ourém Nascente (N.º S.º da Piedade), o Parque de Negócios de Ourém Poente (Gondemaria), o Parque de Negócios de Fátima e o Parque de Negócios de Vilar dos Prazeres (N.º S.º das Misericórdias).

ii) O sistema rural visa a proteção e o aproveitamento dos recursos naturais, agrícolas, florestais, energéticos e geológicos e destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas do solo, em função da sua aptidão, à conservação dos ecossistemas

e valores naturais e culturais que garantam a biodiversidade e a integração biofísica, natural e antrópica fundamental à sustentabilidade do território. Integram este sistema espaços agrícolas, florestais e naturais.

iii) As áreas de maior sensibilidade ecológica e os locais de ocorrência de valores naturais integram o sistema biofísico e ambiental, materializado na estrutura ecológica municipal. Este sistema pretende garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação territorial, promovendo a melhoria das condições ambientais e a fruição das áreas nele integradas, potenciando a estruturação e o equilíbrio nos principais aglomerados.

iv) O sistema patrimonial tem um papel estruturador determinante na promoção do município, na sua afirmação e diferenciação territorial, integrando o património arquitetónico, arqueológico e paleontológico.

v) Finalmente o sistema de mobilidade tem por objetivo permitir a articulação dos restantes sistemas, integrando a rede rodó e ferroviária, o aeródromo e os canais dedicados ou partilhados de mobilidade suave.

### **3.3 Perímetros com capacidade edificatória propostos e metodologia de delimitação**

#### **3.3.1 O regime de uso do solo, enquadramento geral**

No n.º4 do artigo 65.º a Constituição da República Portuguesa dispõe que "... as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística". Ora, a concretização desta norma da Lei fundamental encontra tradução desde logo na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio) ao estabelecer que "O regime de uso do solo é estabelecido pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal através da classificação e qualificação do solo" (n.º, artigo 9.º).

No entanto, é no Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que a tarefa da classificação e qualificação encontra maior densidade. Desde logo, no preâmbulo, sobressai o facto de os Planos Territoriais serem os "...únicos instrumentos passíveis de determinar a classificação e qualificação do uso do solo, bem como a respetiva execução e programação". No artigo 71.º, n.º 1, a classificação do solo "determina o destino básico dos terrenos na distinção fundamental entre solo urbano e solo rústico".

Enquanto que a qualificação do solo define, "...o conteúdo do seu aproveitamento, por referência às potencialidades de desenvolvimento do território, fixando os respetivos usos dominantes e, quando admissível, a edificabilidade" (n.º1, do artigo 74.º).

Sendo que a qualificação do solo em razão dos usos dominantes, assim como das categorias e subcategorias (funcionais e operativas) referentes ao solo urbano e rústico, segue os critérios definidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto.

Significa, portanto, que a operacionalização do modelo de desenvolvimento territorial para o Concelho de Ourém, assente nos objetivos de estruturação espacial estabelecidos, exige assim o estabelecimento de um regime de uso do solo que enquadre a ocupação e utilização do Solo (enquanto elemento onde repousam as intervenções). Essa operacionalização concretiza-se principalmente a partir da planta de ordenamento onde se delimitam áreas homogêneas resultantes da ponderação de interesses e dos objetivos estabelecidos para essa porção do território.

O estabelecimento do regime de uso do solo no Plano Diretor Municipal, designadamente daquele que integra as categorias com aptidão para a edificação, deve corresponder a um perímetro, onde se inclui o solo classificado como urbano (que compreende as áreas já urbanizadas e aquelas onde se pretende concretizar as novas áreas de expansão urbana já programadas) e as categorias de solo rústico (Aglomerados rurais do tipo I e do tipo II).

O Plano desenvolve uma ponderação relativamente ao modo de concretização dos perímetros com capacidade edificatória, ao "refletir as áreas que serão as primeiras a executar, a desenvolver dentro do perímetro respetivo"<sup>1</sup> e as áreas a consolidar que apresentam um tecido urbano insuficientemente estruturado, onde se impõem soluções urbanísticas de conjunto (Cf. artigo 114.º – Solo urbano a consolidar, do Regulamento).

A definição dos perímetros com capacidade edificatória assume-se como uma das tarefas essenciais na preparação do Plano Diretor Municipal. Trata-se de uma matéria, pelo seu alcance no *valor do solo e no direito de usar e fruir dos terrenos por parte dos proprietários*, que exige da Administração Municipal a ponderação de múltiplos critérios no sentido de reduzir, na medida do possível, a discricionariedade na decisão.

Nestes termos, foi construída uma metodologia que assentou, em primeiro lugar, na demarcação dos perímetros consolidados e, subsequentemente, na demarcação dos perímetros na sua totalidade, integrando espaços consolidados e a consolidar que viriam a ser qualificados conforme se explica no ponto seguinte.

### **Perímetros consolidados:**

1. Consideraram-se perímetros consolidados os espaços que integram construções que distem menos de 50 metros entre si (construções principais);
2. Esse espaço deve distar sempre que possível até 40 metros da via, a menos que exista construção que não o possibilite;
3. Quando as construções distem mais de 50 metros, o espaço não é considerado consolidado, embora possa fazer parte de perímetro por se encontrar infraestruturado ou ser fundamental à conformação do aglomerado;
4. Os aglomerados devem possuir um mínimo de 7 fogos, em solo rústico, que se encontrem a menos de 50 metros entre si.

**Definição global de perímetros:**

5. Tendo por base os perímetros consolidados definiram-se os perímetros propostos para os aglomerados, que incluíram os espaços a consolidar, maioritariamente infraestruturados e ou edificados.
6. Nos perímetros definidos admitem-se por referência vazios que podem ir a um afastamento maior que 50 metros, mas inferior a 100 metros entre construções.
7. Nos espaços lineares e nos dispersos, esse afastamento pode ser superior a 100 metros.

A metodologia proposta visou cumprir os objetivos estratégicos para a revisão, em particular promover a coesão social e territorial, promovendo a colmatação estruturante e a contenção dos perímetros urbanos, em detrimento de políticas expansionistas. Esta opção levou a uma redução significativa dos perímetros, tendo em conta que o plano em vigor já havia definido perímetros relativamente generosos com o povoamento existente.

*Entre os critérios, encontra-se igualmente omnipresente um referencial de decisão, de natureza transversal e inevitável na ponderação desta temática, do qual destacamos:*

1. A articulação com o sistema rodoviário e a rede de transportes;
2. Os constrangimentos que condicionaram o nível de execução dos espaços admitidos no PDM em vigor;
3. A compatibilidade com o regime de uso do solo envolvente;
4. As características do solo urbano enunciadas no artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
5. A presença e o nível de serviço das infraestruturas gerais. Sendo que, no caso específico do sistema de drenagem de águas residuais, dado o grau de cobertura concelhio ser ainda relativamente baixo, houve a preocupação de articular a garantia

da sua realização com o respetivo programa de execução (nível de prioridade) e financiamento.

6. As orientações e diretrizes do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (*PNPOT*) e do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (*PROTOVT*);

7. As restrições de utilidade pública.

### **3.4 Classificação e Qualificação do solo**

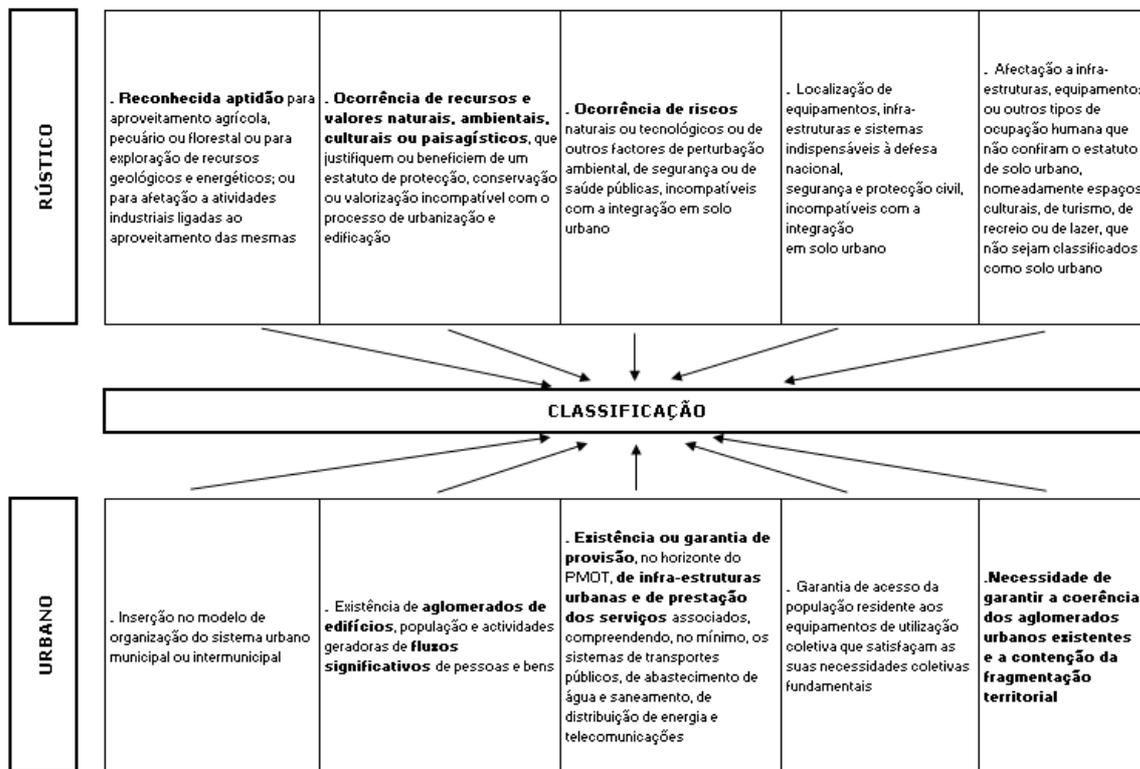
Conforme referido no ponto anterior, o regime de uso de solo é estabelecido nos planos territoriais pela classificação e qualificação de solo, as quais determinam o destino básico do solo. A classificação assenta na dicotomia entre solo rústico e solo urbano:

- Solo urbano: o que está total ou parcialmente urbanizado e ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização e edificação;

- Solo rústico: aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

Na imagem seguinte mostra-se o modelo de classificação de solo, assumido com base nos critérios definidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

**Critérios (D.R. nº15/2015, de 19 de Agosto)**



**Figura 6:** Esquema com os critérios de classificação de solo

No anexo II, apresenta-se uma matriz resumo do regime de uso do solo proposto, assim como a relação de compatibilidade entre a qualificação do solo proposta e os usos admitidos.

### 3.4.1 Classificação e Qualificação dos perímetros com capacidade edificatória

A classificação e qualificação dos perímetros com capacidade edificatória, em solo rústico ou em solo urbano, segue o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação, além das categorias do solo rústico e do solo urbano em função do seu uso dominante.

É dever do relatório do plano fazer a explicitação da aplicação desses critérios, sendo nesse âmbito de salientar que a delimitação dos perímetros com capacidade edificatória seguiu o disposto no PROT-OVT, como atrás demonstrado, enquanto que a

sua classificação e qualificação se orientou pelos critérios definidos no decreto regulamentar, conforme abordado no ponto anterior e demonstrado de seguida, em complemento com as fichas caracterizadoras dos perímetros que se encontram em anexo ao relatório.

Após a delimitação dos perímetros, a sua classificação e qualificação como solo urbano segue os requisitos cumulativos do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, a saber:

- a) *Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;*
- b) *Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;*
- c) *Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;*
- d) *Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;*
- e) *Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.*

Para o cumprimento dos requisitos definidos nas alíneas c) e d) devem ser adotadas soluções que sejam apropriadas às características de cada espaço urbano.

Além da definição e categorização dos perímetros urbanos foi feito o mesmo trabalho no que concerne aos aglomerados rurais, que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional de apoio a atividades em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade. Esta delimitação seguiu o disposto no Decreto Regulamentar, o definido no PROT-OVT e teve por base uma metodologia definida pela equipa, segundo a qual esses aglomerados eram caracterizados por:

- a) Existência de um topónimo associado;
- b) Ocorrência de um conjunto de atributos reconhecidos pela população, designadamente de usos e vivências;

- c) Onde se perceba a organização funcional/estrutural (relações e percursos frequentes dos residentes);
- d) Existam usos e vivências (identidade do local, mistura funcional e social);
- e) As suas características morfológicas sejam de génese rural;
- f) O nível de serviço de infraestruturas e equipamentos é baixo.

A proposta de ordenamento no domínio dos perímetros com capacidade edificatória é composta ainda pelos aglomerados rurais. Correspondem a espaços edificados com funções residenciais e de apoio às funções localizadas em solo rural. Estes aglomerados (197) encontram-se distribuídos maioritariamente pelas freguesias do centro e norte do Concelho (Caxarias; Espite; Freixianda, Ribeira do Fário e Formigais; Gondemaria e Olival; Matas e Cercal; Rio de Couros e Casal dos Bernardos e Urqueira), observando um conjunto de critérios, tais como:

- > a presença de um topónimo associado a cada aglomerado;
- > reunião de um conjunto de atributos reconhecidos pela população, designadamente: usos e vivências;
- > organização funcional/estrutural (relações e percursos frequentes dos residentes);
- > usos e vivências (identidade do local, mistura funcional e social);
- > características morfotipológicas;
- > serviço de infraestruturas e equipamentos;
- > densidade populacional e edificatória.

Desta articulação de orientações e atributos, e da convocação dos métodos utilizados (em concreto: a utilização de dados estatísticos, de identificação e agregação de edifícios a partir de distâncias máximas entre eles, a interpretação de padrões de ocupação do solo através de Ortofotomapa e de fotografia aérea, da cartografia 10K e da utilização do conhecimento empírico) foi possível delimitar os aglomerados rurais. Em síntese, estes espaços repousam sobre quatro aspetos nucleares:

1. O regime de uso do solo, nas áreas confinantes com estes aglomerados. De facto, não estamos perante aglomerados de características híbridas, mas antes, de um conjunto de edificações que mantém uma relação próxima com o uso agrícola e/ou florestal;
2. Os aglomerados rurais recaem na sua maioria fora dos solos com potencial agrícola alto;
3. Correspondem a locais, sem escala ou dimensão para integrarem o sistema urbano municipal;

4. A estratégia do Plano é de promoção da colmatação e condicionamento à expansão de novas frentes edificadas; de estruturação da malha edificada;

5. A Execução acontece, de um modo geral, através de operações avulsas em conformidade com o regulamento municipal de urbanização e edificação, num esforço de invocação dos conceitos de colmatação e de frente edificada.

### **3.4.2 Notas finais acerca da classificação e qualificação de solo**

Em face de tudo o que se referiu, podemos formular o seguinte quadro conclusivo:

1. Com a definição da utilização, da ocupação, designadamente através dos perímetros com capacidade edificatória e, nestes, aqueles que integram o solo rústico e aqueles que integram o solo urbano, procuramos contribuir, apesar da dificuldade que isso representa, para uma diferenciação entre as funções tradicionalmente reconhecidas ao rural e urbano. Procurando minimizar uma ocupação indesejável dos solos nos espaços rurais e urbanos.

2. A demarcação dos tipos de utilização, através da fixação de perímetros com capacidade edificatória, constitui um referencial e uma ponderação acerca da previsão, do planeamento das infraestruturas gerais (eletricidade, água, saneamento, telecomunicações, arruamentos), de equipamentos (ex: educação, saúde, desporto, justiça, administração, assistência social, cultura, recreio e lazer, etc) e do transporte público.

3. A delimitação desses perímetros, desde a sua identificação e avaliação das áreas que os compõem, reflete:

i) as tendências na *variação da população* residente, na estrutura socioeconómica, assim como os objetivos que o Plano pretende prosseguir (em termos de desenvolvimento económico, social e ambiental);

ii) a preocupação de condicionar utilizações que reduzam o potencial de desenvolvimento das áreas agrícolas;

iii) o desenvolvimento coordenado de áreas de atuação de âmbito supramunicipal, nomeadamente infraestruturas;

iv) o cuidado em fornecer orientações para a execução do solo urbano (consolidado ou a consolidar).

4. Estabelecer, através do regime de uso do solo e numa articulação com o regulamento e o Plano de Execução e Financiamento, a utilização de determinada área do território, procurando responder a três questões essenciais e que caracterizam um Plano territorial: *Onde? Quando? e Como?*

5. A definição de perímetros assumir-se como um auxílio na gestão e utilização as infraestruturas gerais, existentes e previstas, promovendo a consolidação do tecido urbano e evitando os encargos decorrentes do afastamento das atividades humanas.

6. A importância da articulação do regime de uso do solo com as áreas prioritárias para a execução das infraestruturas gerais, com especial preponderância para a rede de drenagem de águas residuais domésticas. Esta associação permite direcionar o desenvolvimento para áreas já atendidas ou onde se admite uma cobertura a curto prazo, para assim beneficiarem dos investimentos públicos realizados e/ou a realizar. Procura-se deste modo minimizar os custos associados à manutenção de áreas que se desenvolvem mais devagar e concentrar os recursos económicos nos locais com maior dinâmica, pois são, regra geral concentrados e menos numerosos.

Em síntese, procura-se adequar as redes de infraestruturas gerais ao crescimento previsível, minimizando os efeitos da dispersão e da subutilização das infraestruturas e dos equipamentos.

7. As unidades territoriais de referência, para a apresentação de um quadro síntese justificativo dos perímetros com capacidade edificatória, são dezoito – correspondendo às freguesias existentes até à reorganização administrativa do território operada pela Lei n.º 22/2012 que culminou com a Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, numa redução para treze freguesias, muito embora se tenha definido um número inferior de unidades territoriais para efeitos de operacionalização do planeamento e da gestão urbanística.

8. A promoção da diversidade de funções implica uma multiplicidade de utilizações, que convivem numa relação de complementaridade e de compatibilidade.

9. Os perímetros com capacidade edificatória baseiam-se na capacidade de o tecido urbano, existente e previsto, incorporar novas edificações, assim como nas previsões das dinâmicas do crescimento demográfico.

10. As áreas residenciais caracterizam-se por territórios de baixa densidade populacional (formados essencialmente por habitações unifamiliares) e por manterem uma relação muito próxima (designadamente como complemento do rendimento, mas também uma ligação funcional) com os espaços agrícolas e florestais existentes na envolvente.

Neste sentido, da área total dos perímetros com capacidade edificatória, 8185ha, aproximadamente 22% (1791,69ha), corresponde a Aglomerados Rurais e 23,5% (1920,9ha), refere-se à categoria *Espaços Urbanos de Baixa Densidade* em solo urbano.

11. A ocupação dos espaços agrícolas e florestais sem que existisse, até ao final do ano de 2002, um instrumento de planeamento territorial em vigor, induziu um consumo de solo em locais desprovidos de todas as infraestruturas gerais com aptidão para a agricultura e, subsequentemente, a um aumento do uso de transporte motorizado

individual. Este incremento na circulação rodoviária, para além dos efeitos no domínio ambiental (a poluição atmosférica, o ruído), tem também repercussões na exclusão das populações com menos capacidade de se deslocarem, como sejam os idosos, as crianças ou aquelas com poucos recursos económicos.

Também ao nível da utilização dos equipamentos, os custos são superiores em áreas de baixa densidade.

12. As categorias de solo urbano *Espaços Centrais, nível 1 e nível 2*, e *Espaços Habitacionais*, tipo I, II e III, traduzem-se em 2261,64ha, isto é, 27,6% da área total dos perímetros com capacidade edificatória.

13. A área total destinada a espaços de atividades económicas corresponde a 496,86ha (*Áreas Empresariais – 353,42ha e Núcleos Empresariais – 143,44ha*).

Por último, num esforço de integração de informação proveniente de diversas fontes, apresentam-se no ponto 8 – Anexo I, fichas síntese (por unidade territorial de referência) dos perímetros com capacidade edificatória, com a demonstração do cumprimento dos requisitos que orientaram a sua classificação e qualificação.

### **3.4.3 Categorias de uso de solo consideradas**

A qualificação do solo processa-se através da integração deste em diferentes categorias, por referência às suas potencialidades no desenvolvimento do território, fixando-se os usos e a edificabilidade, quando permitida.

48

#### **3.4.3.1 SOLO RÚSTICO – CATEGORIAS FUNCIONAIS**

Em termos de qualificação do solo rústico são propostos para o concelho de Ourém as seguintes categorias e subcategorias:

- Espaços agrícolas:
  - i) Espaços agrícolas de produção;
  - ii) Espaços agrícolas de produção agropecuária.
- Espaços florestais:
  - i) Espaços florestais de produção;
  - ii) Espaços florestais de conservação;
  - iii) Espaços mistos.
- Espaços de exploração de recursos geológicos;
- Espaços naturais e paisagísticos;
- Espaços culturais;
  - h) Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios;

- i) Santuário de Nossa Senhora da Ortiga;
- iii) Capela de São Sebastião
- Espaço de ocupação turística-Parque do Agroal.
- Espaço de equipamentos e infraestruturas estruturantes:
  - i) Parque Ribeirinho de Ourém Poente;
  - ii) Aeródromo;
  - iii) Complexo de Equipamentos do Carregal;
  - i) Áreas de desporto motorizado;
  - iv) Pista de ultraleves de Pias Longas.
- Aglomerados rurais:
  - i) Tipo I;
  - ii) Tipo II.

#### **3.4.3.2 SOLO URBANO – CATEGORIAS FUNCIONAIS**

Em termos de qualificação do solo urbano são propostos para o concelho de Ourém as seguintes categorias e subcategorias:

- Espaços centrais:
  - i) Nível I – Cidades de Ourém e de Fátima;
  - ii) Nível II – Áreas centrais complementares.
- Espaços habitacionais:
  - i) Tipo I;
  - ii) Tipo II;
  - iii) Tipo III.
- Espaços de atividades económicas:
  - i) Áreas empresariais;
  - ii) Núcleos empresariais;
- Espaços verdes:
  - i) Parque da Cidade António Teixeira;
  - ii) Mata Municipal António Pereira Afonso;
  - iii) Parque das Pedreiras do Moimento.
- Espaços urbanos de baixa densidade;
- Espaços de equipamentos estruturantes:
  - i) Santuário de Fátima;
  - ii) Outros equipamentos.

#### **3.4.3.3 CATEGORIA COMUM AO SOLO RÚSTICO E URBANO**

Constituem uma categoria comum ao solo urbano e rústico os espaços de infraestruturas lineares estruturantes que integram:

- i) Rede rodoviária;
- ii) Rede ferroviária;
- iii) Rede de mobilidade suave.

No quadro seguinte, apresentam-se as diversas categorias de solo propostas na revisão do PDM, bem como a sua respetiva representatividade face ao território concelhio. Como se percebe, os espaços rústicos apresentam maior dimensão, nomeadamente os espaços florestais que significam 45,1% da área, seguindo-se os espaços agrícolas (24,8%) e os espaços naturais e paisagísticos (12,9%).

**Quadro 4:** Quadro com as categorias de ordenamento propostas e sua representatividade

Classificação de solo	Categoria	Subcategoria	Área (ha)	%concelho
<b>Rústico</b>	Espaços agrícolas	de produção	10303,7	≈24,7
		agropecuária	33,3	≈ 0,1
	Espaços florestais	de produção	13999,8	≈33,6
		de conservação	2268,5	≈5,4
		mistos	2528,9	≈6,1
	Espaços de exploração de recursos geológicos		290,2	≈0,7
	Espaços naturais e paisagísticos		5393,4	≈12,9
	Espaços culturais	Santuário de Nossa Senhora da Ortiga	2,5	≈0,0
		Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios	12,1	≈0,0
	Espaço de ocupação turística-Parque do Agroal		2,9	≈0,0
	Espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes	Parque Ribeirinho de Ourém Poente	12,5	≈0,0
		Aeródromo	52	≈0,1
		Complexo de Equipamentos do Carregal	25,3	≈0,1
		áreas de desporto motorizado	20,9	≈0,1
		Pista de ultraleves de Pias Longas	10,4	≈0,0
	Aglomerados rurais	tipo I	1288,7	≈3,1
		tipo II	393,6	≈0,9
Total de solo rústico proposto			36638,7	≈87,9
<b>Urbano</b>	Espaços centrais	nível I	203	≈0,5
		nível II	97,2	≈0,2
	Espaços habitacionais	tipo I	210,6	≈0,5
		tipo II	774,2	≈1,9
		tipo III	974,3	≈2,3
	Espaços de atividades económicas	áreas empresariais	341,6	≈0,8
		núcleos empresariais	145,3	≈0,3
	Espaços verdes	Parque Linear de Ourém (Nascente)	7,2	≈0,0
		Mata Municipal de Ourém	7,1	≈0,0
		Parque das Pedreiras do Moimento	4,0	≈0,0
	Espaços urbanos de baixa densidade		1911	≈4,6
	Espaços de equipamentos estruturantes	Santuário de Fátima	26,6	≈0,1
outros equipamentos		107,9	≈0,3	
Total de solo urbano proposto			4810	≈11,5
<b>Comum ao solo rústico e urbano</b>	Espaços de infraestruturas lineares estruturantes		219,2	≈0,5

### 3.4.4 Categorias em Solo Rústico - Descrição

A base fundamental do solo rústico são os espaços agrícolas e florestais, necessários ao aproveitamento de um leque vasto de recursos e ao desenvolvimento de atividades complementares compatíveis com essas atividades agrícolas, pecuárias e florestais, de forma a permitir a diversificação e dinamização social e económica do espaço rústico. A proposta de PDM para o solo rústico pretende que as ações de ocupação, uso e transformação de solo, incluindo as práticas agrícolas e florestais, o aproveitamento de recursos energéticos e geológicos, tenha em conta a presença de valores naturais, paisagísticos e arqueológicos que interessam preservar e qualificar, visando a manutenção do equilíbrio ecológico e a preservação da identidade, com recurso a tecnologias ambientalmente sustentáveis e adequadas aos condicionamento existentes.

À exceção da categoria de Aglomerados Rurais, a edificabilidade em solo rústico tem um carácter excecional e rege-se pelo disposto nas diferentes categorias de espaço desta classe de solo, limitada quando destinada à habitação a prédios com área superior a 4ha, e sempre em respeito pelo Plano Municipal de Defesa de Floresta Contra Incêndios e pelas disposições e objetivos nele constantes (salvaguarda dos afastamentos às extremas da propriedade, adoção de medidas especiais relativas à resistência dos edifícios à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios em edifícios e respetivos acessos).

Dada a vocação do solo rústico, as utilizações e intervenções devem procurar não diminuir, nem destruir, as potencialidades agrícolas e silvícolas dos solos, e o seu valor ambiental, paisagístico e ecológico.

#### 3.4.4.1 Espaços Agrícolas

Os espaços agrícolas foram divididos em duas subcategorias, os espaços agrícolas de produção e os espaços agrícolas de produção agropecuária. Os primeiros são compostos por manchas de elevada capacidade, bem como pelos solos de aptidão marginal, que se destinam preferencialmente à manutenção e ao desenvolvimento do potencial produtivo, privilegiando as produções com denominação de origem protegida sob regimes de exploração extensiva, podendo acolher outras atividades complementares ou potenciadoras do aproveitamento dos recursos em presença.

Os espaços agrícolas de produção agropecuária são locais onde existem atividades pecuárias que, pela sua dimensão e relevo no tecido económico concelhio, foram delimitadas enquanto categoria autónoma de solo rústico.

Nos espaços de produção agrícola é objetivo do plano promover a compatibilização do aproveitamento agrícola e pecuário, com outras funções do solo, em articulação com o ciclo hidrológico terrestre e com o clima.

Consideraram-se usos compatíveis do solo agrícola de produção, em alguns casos com carácter de uso complementar, obras de construção de apoios agrícolas e instalações para produção agrícola, transformação de produtos, armazenamento, comercialização ou de carácter artesanal, diretamente afetos à exploração agrícola. O regulamento do plano possibilita ainda a criação de equipamentos para produção de energia a partir de fontes de energia renováveis, de turismo no espaço rural e de habitação, atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental e equipamentos e infraestruturas intrinsecamente associados às funções de solo rústico ou que sejam incompatíveis com o solo urbano.

Nos espaços agrícolas de produção agropecuária são permitidos como usos compatíveis a indústria, comércio e serviços, desde que sejam relacionados com a atividade principal.

#### **3.4.4.2 Espaços Florestais**

Os espaços florestais são considerados no plano como as áreas com uso ou com vocação florestal dominante, sem prejuízo do disposto no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo (PROFR), destinados prioritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde, articulando-se com funções de promoção das atividades de recreio e lazer.

A ocupação e a gestão dos espaços florestais devem cumprir as orientações estratégicas e florestais do PROFR, promovendo a estabilidade do uso florestal, garantindo a perenidade das atividades florestais a longo prazo, a adequada infraestruturização do território e a valorização e defesa dos recursos, salvaguardando a compatibilização do aproveitamento florestal com outras funções.

Admitem-se nestes espaços a atividade de silvo-pastorícia, as ações de vigilância, deteção e combate a incêndios florestais, bem como as atividades desportivas, recreativas e turísticas, desde que não comprometam o potencial produtivo ou a função de proteção dos solos e a rede hidrográfica que o revestimento vegetal assegura. No regulamento do plano são definidas as regras que as ações de florestação e reflorestação devem cumprir.

Os espaços florestais são desagregados em três subcategorias, **i)** espaços florestais de produção, **ii)** espaços florestais de conservação e **iii)** espaços mistos.

##### **i) Espaços florestais de produção:**

Trata-se de áreas com uso ou vocação florestal, cuja função principal é de produção de madeira e de biomassa para energia, bem como outros materiais orgânicos, tais como resina, e localizam-se maioritariamente na sub-região homogénea do Alto do Nabão, conforme PROFR. Em regulamento, definem-se os usos complementares e compatíveis, entre as quais as atividades agrícolas extensivas e pecuárias, instalações para transformação de produtos florestais, prospeção geológica e hidrogeológica, empreendimentos de turismo no espaço rural e de habitação, estabelecimentos hoteleiros isolados (HI) - pousadas, hotéis e hotéis rurais construídos de raiz, parques de campismo e caravanismo, atividades de animação turística, de recreio lazer e de animação ambiental, além de equipamentos e infraestruturas públicas ou de serviço público, incluindo infraestruturas hidráulicas, que constituem funções do solo rústico ou que são incompatíveis com a integração em solo urbano, instalações para o aproveitamento de recursos energéticos renováveis e para a vigilância e prevenção do combate a incêndios florestais.

A edificabilidade permitida tem carácter excecional, com os índices a refletirem a necessidade de se salvaguardar a ocupação de solo por edificações.

#### **ii) Espaços florestais de conservação:**

Correspondem a áreas que contribuem para a manutenção da diversidade dos habitats, das espécies florísticas e faunísticas e das paisagens, tais como áreas de floresta, de vegetação herbácea e arbustivas presentes no maciço calcário estremenho, não inseridas em Rede Natura 2000 e não qualificadas como Espaço Natural, e as áreas florestais inseridas no Sítio de Interesse Comunitário de Sicó/Alvaiázere, na Sub-região homogénea do Alto Nabão do PROF Ribatejo.

O plano define como usos complementares e compatíveis o uso agrícola e pecuário extensivo, atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental, equipamentos e infraestruturas públicas ou de serviço público, incluindo infraestruturas hidráulicas, que constituem funções do solo rústico ou que são incompatíveis com a integração em solo urbano, atividades de vigilância, prevenção e combate a incêndios florestais, empreendimentos de turismo no espaço rural e de habitação e estabelecimentos hoteleiros isolados (pousadas, hotéis e hotéis rurais construídos de raiz) (Hi). Nas áreas a florestar e a reflorestar devem ser utilizadas espécies autóctones de crescimento lento e de modo extensivo. Nestes espaços deve-se privilegiar a silvicultura e as atividades de educação ambiental, onde se promova e divulgue os valores naturais em causa.

A silvicultura nos espaços florestais de conservação deve adotar orientações de gestão específicas, tais como, condicionamento à mobilização do solo, a utilização de práticas silvícolas compatíveis com a conservação de espécies e habitats, o condicionamento à

arborização de modo a evitar que seja uma ameaça a essa conservação, a recuperação de povoamentos florestais autóctones de modo a assegurar o habitat adequado de alimentação, abrigo e reprodução das espécies de fauna e a promoção da regeneração natural.

A edificabilidade permitida nestes espaços visa a concretização dos objetivos enunciados, sendo permitida para instalações de apoio às atividades florestais, agrícolas e pecuárias desde que o índice de utilização não exceda os 0.01 da área de exploração, num máximo de 100 m<sup>2</sup>, para equipamentos de animação turística, de recreio e lazer e animação ambiental, desde que não exceda os 0,1 do índice máximo de utilização e uma área máxima de construção de 50 m<sup>2</sup>, para empreendimentos de turismo no espaço rural e de habitação, estabelecimentos hoteleiros isolados (pousadas, hotéis e hotéis rurais construídos de raiz) (Hi), desde que o índice máximo de utilização seja de 0,2 ou a ampliação da construção existente corresponda a 50% da área preexistente; admitindo-se a possibilidade de se optar pelo parâmetro urbanístico mais favorável.

A construção de instalações de vigilância, prevenção e combate a incêndios florestais é permitida, nos termos que for entendido necessário para o cumprimento desse fim, assim como, a construção de equipamentos e infraestruturas públicas, incluindo Infraestruturas hidráulicas, que constituem funções do solo rústico ou que são incompatíveis com a integração em solo urbano, com áreas máximas de impermeabilização de 200 m<sup>2</sup> e de construção de 100 m<sup>2</sup>.

### **iii) Espaços mistos:**

Trata-se de áreas florestais com uso agrícola alternado e funcionalmente complementar, nos quais se pretende privilegiar a agricultura e a silvicultura de espécies autóctones e de crescimento lento, não impedindo plantações de crescimento rápido, desde que sejam de espécies autóctones e se apliquem medidas mitigadoras de erosão hídrica e de perda de solo e as normas definidas em PMDFCI.

A proposta de plano admite como usos complementares e compatíveis as atividades pecuárias, a transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, ou de carácter industrial ou comercial complementar destas atividades. Admite ainda habitação própria e permanente dos proprietários e dos respetivos agregados familiares, desde que exerçam a atividade florestal ou agrícola ou ainda atividades complementares destas, em prédios com área mínima de 4ha.

É ainda permitida a prospeção geológica e hidrogeológica, empreendimentos de turismo no espaço rural e de habitação, parques de campismo e caravanismo, atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental, equipamentos e infraestruturas públicas, ou de serviço público, incluindo infraestruturas hidráulicas que constituem funções do solo rústico ou que são incompatíveis com a

integração em solo urbano, instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis, bem como atividades de vigilância, prevenção e combate a incêndios florestais.

A edificabilidade permitida nestes espaços reveste-se de carácter residual e alinha-se com a estratégia para estas áreas, sendo possível as instalações de apoio à atividade florestal, agrícola e pecuária com índice de utilização máximo de 0.02 até 500m<sup>2</sup> de área de construção; estabelecimentos industriais ou comerciais complementares à atividade agrícola e florestal com área máxima de implantação e de construção de 2000 m<sup>2</sup>. Na construção, ampliação e alteração de edifícios para habitação própria e permanente a área máxima de implantação e impermeabilização do solo não pode exceder os 400m<sup>2</sup>. Em regulamento definem-se ainda as condições de edificabilidade para construções afetas à prospeção geológica e hidrogeológica, para as construções para fins turísticos e para ampliação de edifícios de habitação preexistente.

#### **3.4.4.3 Espaços de exploração de recursos geológicos**

Os espaços de exploração de recursos geológicos destinam-se no plano à exploração destes recursos e atividades complementares, a ser desenvolvidas em conformidade com o regime de concessão ou licença de exploração válida. Trata-se das áreas que o PDM vocaciona para a extração de recursos geológicos, sendo admissíveis em outras classes de espaços apenas quando se tratem de prospeção de recursos geológicos e hidrominerais e de explorações licenciadas à data da entrada em vigor do PDM.

Não serão possíveis nestes espaços de exploração de recursos geológicos alterações de uso ou outras ações que comprometam o aproveitamento e a exploração destes recursos.

Segundo o regulamentado, as formas de exploração a utilizar não devem, em qualquer circunstância, comprometer a vocação ou uso dos espaços envolventes, ficando a entidade responsável pela exploração obrigada a tomar as medidas necessárias a garantir este objetivo, em especial quando se tratar de localizações próximas de áreas em solo urbano, ou de especial sensibilidade ambiental e paisagísticas, devendo garantir o afastamento mínimo de 300 metros ao limite dos perímetros rústicos e urbanos e a 200 metros de qualquer construção afeta a habitação, empreendimentos destinados a turismo, áreas de animação turística, de recreio e lazer e equipamentos, quando não integrados em perímetros rústicos ou urbanos.

Nestes espaços apenas são permitidas, como complementares à atividade extrativa, as instalações e construções que se destinem à exploração dos referidos recursos, instalações de apoio social dos trabalhadores, instalações afetas ao pessoal de segurança e vigilância e instalações destinadas a indústrias de transformação dos

próprios produtos da exploração enquanto perdurar. É ainda permitido, como compatível, a transformação de produtos de outras áreas de exploração, enquanto perdurar a atividade extrativa onde essa transformação se localiza.

O plano considera ainda dever da entidade proprietária da unidade a instalar, a construção, manutenção e gestão de sistemas, que garantam de forma permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, deposição e armazenamento dos produtos da exploração, a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais e a minimização dos impactes sobre a área envolvente, conforme atrás aludido. Deve ainda garantir as obras e sinalização necessária à segurança de pessoas e bens durante o período de exploração, a recuperação paisagística das áreas onde a exploração tenha cessado, não se admitindo o recurso à plantação do eucalipto ou de outras espécies não autóctones de crescimento rápido.

O licenciamento da ampliação de uma área extrativa só é admitido quando a recuperação paisagística e ambiental da área explorada se tiver iniciado, sendo que em caso de cessação definitiva da exploração, os edifícios e restantes instalações utilizadas devem ser demolidos ou deslocalizados, a menos que o município considere razões de interesse patrimonial, científico ou de desenvolvimento local para os manter. Com o objetivo de racionalização das instalações de transformação dos produtos resultantes da atividade extrativa, nomeadamente britadeiras, admite-se que na mesma unidade seja efetuada a transformação dos produtos com origem em unidades próximas.

A edificabilidade é condicionada pelos parâmetros necessários à exploração dos recursos geológicos e atividades complementares e compatíveis descritas no regulamento do plano, destinadas a funções administrativas, de apoio social aos trabalhadores, para a transformação dos produtos explorados, sua exposição e comercialização.

57

#### **3.4.4.4 Espaços naturais e paisagísticos**

Os espaços naturais e paisagísticos são áreas com elevado valor paisagístico e ambiental, delimitadas no plano com vista à sua salvaguarda, assumindo uma função preponderante de conservação da natureza e da biodiversidade e de estruturação da paisagem do território concelhio. As áreas aqui incluídas são espaços onde se verifica a existência de valores naturais, sendo parte integrante da Estrutura Ecológica Municipal, como, por exemplo, o Parque Natural da Serra de Aire e dos Candeeiros, os Sítios de Importância Comunitária da Rede Natura 2000 e as áreas de Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional que possam contribuir para os valores e objetivos dos espaços naturais e paisagísticos. Conforme apresentado na Planta de Ordenamento-

Classificação e Qualificação de Solo, as áreas que integram os espaços naturais e paisagísticos são as Lombas de Fátima, a Serra de Aire no concelho de Ourém, o Cabeço da Giesteira/Cabeço do Vento, a área envolvente ao castelo de Ourém, os Valinhos de Fátima e o Canhão Fluviocársico do Agroal.

No regime do plano estabelecem-se regras para estes espaços consoante se encontrem ou não abrangidos por regimes de proteção do POPNSAC, reforçando a necessidade de preservação e salvaguarda destas áreas. São ainda estabelecidas regras comuns a todos os espaços naturais, sendo interdita a instalação e a ampliação de explorações de massa minerais.

Nos espaços naturais sem regime de proteção do POPNSAC, deve-se assegurar a promoção da regeneração natural, a conservação e a recuperação de áreas de matagal mediterrâneo, de vegetação herbácea e arbustiva, a promoção do pastoreio extensivo, a conservação do património geológico e geomorfológico, a preservação e a promoção de práticas agrícolas não intensivas de interesse cultural e paisagístico, nomeadamente o olival tradicional em socalcos, compatíveis com a conservação de habitats. Admitem-se atividades que valorizem os valores naturais e paisagísticos, identificando o plano como compatíveis as ações e usos: centros de interpretação ambiental e/ou de apoio a atividades ambientais; 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; prática de atividades ligadas ao recreio, ao lazer e ao contacto com a natureza e com as culturas locais respeitadoras dos valores ambientais intrínsecos; empreendimentos turísticos. São interditas, com exceção para as situações previstas na legislação específica a silvicultura intensiva, com espécies florestais exóticas e não autóctones de crescimento rápido; exploração de depósitos de massas minerais; introdução de espécies florestais e faunísticas exóticas; alteração da morfologia e topografia dos terrenos, cortes rasos de espécies florestais autóctones e armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos e perigosos.

Pela natureza destes espaços, a edificabilidade é fortemente restringida, sendo apenas admissível em obras de ampliação de edifícios pré-existentes e devidamente licenciados à data da publicação do PDM, que não destruam os valores naturais em presença e desde que esse acréscimo não seja superior a 30% da área de construção existente, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade. É também permitida a alteração e demolição de edifícios com usos habitacionais, turísticos e agrícolas, mantendo o número de pisos existente, bem como as obras de construção e de ampliação destinadas a equipamentos de animação turística, de recreio e lazer e de apoio a projetos de atividades ambientais, em

que o índice de utilização máximo corresponde a 0,6 da área do prédio, não podendo a área de construção ser superior a 300m<sup>2</sup>, além das obras para vigilância, prevenção e combate a fogos florestais. O número máximo de pisos permitido é de 1 acima do solo com uma altura de fachada máxima de 4,5m.

Nas áreas sujeitas a regime de proteção do POPNSAC, a proteção e salvaguarda dos valores naturais é feita em observância com aquele programa, transposto agora para o PDM, ficando sujeitas aos regimes de proteção parcial (áreas de proteção parcial do tipo I e áreas de proteção parcial do tipo II) e ao regime de proteção complementar (áreas de proteção complementar do tipo I e áreas de proteção complementar do tipo II). Nestas áreas, salvaguardando as exceções e as interdições previstas em legislação e as disposições comuns a todos os espaços naturais, é interdita a introdução de espécies não indígenas, com as exceções, ou o repovoamento com espécies invasoras; a instalação ou ampliação de aterros destinados a resíduos perigosos, não perigosos ou inertes, com exceção dos previstos nos planos de pedreira ou em outros projetos aprovados pela autoridade responsável pela conservação da natureza; a instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2, exceto em anexos de pedreiras, nos quais se permite a instalação de estabelecimentos industriais de tipo 2; a instalação ou ampliação de locais de gestão de resíduos, regulados pelo RGGR, nomeadamente, materiais de construção e demolição, de sucata e de veículos em fim de vida ou de outros resíduos sólidos que causem impacte visual negativo ou poluam o solo, o ar ou a água; a mobilização dos solos ou a realização de obras de edificação em terrenos com declive superior a 25%, com exceção das explorações de massas minerais; a instalação e atividade de explorações pecuárias em regime de produção intensiva, designadamente suiniculturas, aviculturas ou quaisquer outras explorações similares, exceto as existentes; a instalação de novos povoamentos florestais com sistemas de produção lenhosa intensiva com rotações inferiores a 12 anos e a abertura ou ampliação de acessos com largura total superior a 7 m, incluindo passeios e bermas, exceto os casos previstos no plano rodoviário nacional e os traçados previstos para a rede ferroviária de alta velocidade.

Para além das interdições referidas anteriormente, em áreas abrangidas pelo regime de proteção parcial do tipo I, é interdita qualquer alteração da topografia do relevo natural; a conversão de áreas naturais em terrenos agrícolas, com a exceção de áreas sujeitas a pousio; o alargamento de acessos e vias existentes superior a 3,5m, contabilizando a plataforma e bermas; a instalação de infraestruturas no subsolo fora da rede viária; a instalação de novos troços de linhas elétricas aéreas de média e alta tensão e a realização de obras de edificação.

Nas áreas de proteção parcial do tipo II para além das interdições comuns a todos os regimes de proteção são também são interditas as operações de loteamento e de obras

de construção, a instalação de explorações de extração de massas minerais, a instalação de infraestruturas de aproveitamento energético, designadamente de parques eólicos, a mobilização do solo que implique o seu reviramento com afetação do substrato rochoso, enquanto que nas áreas de proteção complementar do tipo I, é interdita a realização de operações de loteamento e de obras de construção e a mobilização do solo que implique o seu reviramento com afetação do substrato rochoso. Nas áreas de proteção parcial do tipo II possibilitam-se algumas ações, como seja a construção através de estruturas amovíveis e ligeiras para apoio à agricultura, ou a ampliação, alteração e reconstrução de edificações existentes. Nas áreas de proteção complementar o regime é idêntico. O plano absorve também uma lista de ações interditas e condicionadas na área do POPNSAC, além de condicionamentos para determinadas atividades, como agricultura, floresta, turismo de natureza, indústria extrativa, demais edificações e infraestruturas.

#### **3.4.4.5 Espaços culturais**

Os espaços culturais delimitados no plano compreendem o Santuário de Nossa Senhora da Ortiga, o Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios e a Capela de São Sebastião conforme delimitados na Planta de Ordenamento- Classificação e Qualificação do Solo. Trata-se de sítios com elevado valor patrimonial e relevante significado histórico-cultural, justificando como tal a sua regulamentação distinta face às demais áreas.

No que respeita, em particular, ao Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios, foi criado pelo Decreto-Regulamentar n.º 12/96 de 22 de outubro. Estudos realizados, demonstram que esta jazida é das mais importantes do registo mundial, apresentando mais de 1500 pegadas em pelo menos 20 trilhos. Apesar da sua antiguidade (tratando-se da jazida mais antiga da Península Ibérica e provavelmente da Europa), à sua notabilidade e raridade, junta-se o seu bom estado de conservação. Prosseguindo um dos objetivos determinados para aquele Monumento que prevê a sua preservação e conservação, bem como o seu estudo científico e divulgação, numa perspetiva de educação ambiental e paleoambiental, a proposta de delimitação desta área como "Espaço Cultural" pretende assegurar a sua notoriedade e salvaguardar o tipo de intervenção que lá possa ocorrer.

São locais para os quais o plano estabelece um regime de salvaguarda, pelo que, para além das intervenções de carácter arqueológico, apenas se admitir neste espaço instalações de apoio ao seu estudo e/ou fruição pública. Eventuais componentes edificadas das instalações de apoio referidas acima devem cingir-se à dimensão

estritamente necessária ao cumprimento das suas funções, adotando configurações volumétricas que minimizem o seu impacte visual.

#### **3.4.4.6 Espaço de ocupação turística**

O plano definiu uma área com vocação turística, o Parque do Agroal (incluindo duas subáreas distintas: o Parque Aventura e o espaço da Piscina/Praia Fluvial).

No Parque do Agroal pretende-se vir a instalar um empreendimento turístico na tipologia de parque de campismo e caravanismo, sem prejuízo das tipologias admitida nos Espaços Naturais e Paisagísticos. Nesta área deve-se privilegiar a reabilitação dos edifícios, admitindo-se a ampliação dos preexistentes até 50% da área de construção inicial e a instalação de estruturas de recreio e lazer complementares aos equipamentos existentes. É permitida ainda a construção de um parque de campismo e caravanismo num mínimo de 3 estrelas, nas condições que a legislação o impuser.

#### **3.4.4.7 Espaço de equipamentos e infraestruturas estruturantes**

Estes espaços correspondem a áreas em solo rústico onde estão instalados, ou se pretendem instalar, equipamentos de interesse municipal e/ou de utilização coletiva, sendo que o plano demarca quatro espaços nesse regime: o Parque Ribeirinho de Ourém Poente, o Aeródromo, o Complexo de Equipamentos do Carregal, duas Áreas de desporto motorizado e a pista de ultraleves de Pias Longas.

O Parque de Ourém Poente corresponde à parte agrícola que se estende de oeste até ao Parque Urbano da cidade de Ourém, privilegiando o plano que nessa área se faça a manutenção da propriedade e atividade agrícola existente, reabilitando-se o sistema de regadio tradicional existente e os caminhos, convertendo-os em percursos pedonais e clicláveis de uso público, dotando o parque de instalações de recreio e lazer necessárias à sua fruição, assim como de eventuais equipamentos de carácter desportivo, cultural ou de animação, que possam valorizar o seu uso e potenciar a sua atratividade.

O Aeródromo corresponde ao aeródromo de Fátima, localizado a poente da A1, correspondendo a uma pista de apoio à proteção civil.

O Complexo de Equipamentos do Carregal é destinado à instalação de equipamentos de utilização coletiva, em complemento às áreas de equipamentos estruturantes definidas na cidade de Ourém, visando-se a articulação futura desta com a área da cidade. O plano admite como usos complementares comércio, serviços e hotelaria.

Delimitam-se duas áreas de desportos motorizados, uma na União de Freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais e outra na freguesia de Alburitel. Correspondem a pistas existentes que o plano pretende que se venham a reabilitar e a dotar das necessárias infraestruturas que garantam a realização de provas em condições de segurança.

A pista de ultraleves de Pias Longas corresponde à área alvo do processo de alteração do PDM aprovado em fase anterior a esta revisão, que inclui a pista atual e a faixa de proteção, devendo existirem neste espaço todas as condições de segurança e funcionamento que permitam a sua utilização plena.

O regulamento do plano detalha a edificabilidade para cada um destes espaços, sendo que é interdito o uso habitacional, além de que os usos e ocupações só são permitidos se relacionados com a atividade instalada, ou que sejam complementares desta, tendo em conta os instrumentos reguladores dessas atividades. Pode haver alteração de tipologia de uso desde que mantida a finalidade genérica da sua ocupação com interesse municipal e/ou de utilização coletiva.

#### **3.4.4.8 Aglomerados rurais**

Os aglomerados rurais correspondem a pequenos núcleos populacionais com funções residenciais e de apoio a atividades em solo rústico, que pela sua dimensão e características morfológicas, ou nível de infraestruturação, não reúnem condições para serem classificados como solo urbano.

O uso dominante nestes espaços é o habitacional, pelo que se admitem, no plano, outros usos desde que assegurado o regime de compatibilidade identificado em norma própria, como sejam: comércio e serviços; empreendimentos turísticos nas tipologias de turismo no espaço rural, em que a tipologia de hotel rural é de raiz, e estabelecimentos hoteleiros isolados nas tipologias de hotéis e pousadas; equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer; usos industriais e de armazenagem; atividades pecuárias no regime de detenção caseira.

O regulamento procura que exista a proteção, a preservação e a conservação dos aspetos dominantes e da imagem destes aglomerados, mantendo-se as suas características morfológicas, incluindo a estrutura, a forma de agregação, tipologia, materiais, cores e dimensão de vãos, sem prejuízo do regime de edificabilidade instituído.

Os aglomerados rurais encontram-se distribuídos por duas subcategorias: tipo I e tipo II. Os aglomerados rurais tipo I são caracterizados por uma maior concentração da edificação e maior diversidade funcional. Os aglomerados rurais Tipo II são referentes a aglomerados com menor diversidade funcional e a uma menor concentração da edificação.

Nos aglomerados rurais tipo I, são admitidas novas construções e a ampliação de edifícios existentes desde que respeitem a relação morfológica do edificado com o espaço público confrontante e a moda das alturas da fachada da frente edificada ou, na sua ausência, da dominante na envolvente próxima até um máximo de 8,0 metros. Na ausência de frente edificada, o índice de utilização não pode ser superior a 0,50, sendo de 1,0 quando se trate de equipamentos de utilização coletiva. A percentagem de

impermeabilização do solo não pode ser superior a 60%. As situações de preenchimento de espaços de colmatação podem não cumprir os parâmetros desde que seja garantida a correta integração urbanística, arquitetónica e paisagística, respeitando a altura das fachadas dos edifícios contíguos e os alinhamentos existentes que contribuam para a valorização do espaço público.

A edificação de edifícios habitacionais nos aglomerados rurais tipo II é condicionada às tipologias unifamiliar e bifamiliar isoladas, havendo a aplicação de parâmetros quantitativos e qualitativos, nas situações de colmatação entre edificações existentes.

### **3.4.5 Categorias em Solo Urbano - Descrição**

O solo urbano está vocacionado para a urbanização e edificação urbana, compreendendo o solo que está total ou parcialmente urbanizado e ou edificado, incluindo os espaços afetos à estrutura ecológica, necessários ao equilíbrio urbano e albergando as necessárias dotações em termos de infraestruturas e serviços urbanos, indispensáveis à satisfação das necessidades das populações.

Dado o solo ser um recurso escasso, finito e não renovável, a sua ocupação deve ser a indispensável, quantitativa e qualitativamente, à implementação da estratégia de desenvolvimento local, privilegiando os processos de regeneração e reabilitação das áreas urbanas existentes. É intenção do plano que o desenho urbano seja o instrumento ordenador da ocupação, devendo incentivar-se a utilização deste nas diferentes escalas de planeamento, nos momentos prévios ao licenciamento.

A proposta de plano densifica em regulamento várias utilizações e intervenções interditas em solo urbano, de forma a manter a salubridade desses espaços, promovendo a qualidade de vida e conforto da população. Consideram-se incompatíveis depósitos de resíduos de construção e demolição, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos sólidos urbanos, operações de gestão de resíduos que ocupe uma área superior a 2500m<sup>2</sup>, sempre que não se localizem em espaços de atividades económicas, além de outras atividades que possam gerar incompatibilidades com os usos dominantes.

63

#### **3.4.5.1 Espaços Centrais**

Os espaços centrais são áreas onde encontram as funções principais dos aglomerados urbanos de nível I e II, em que a malha e o espaço público de encontram maioritariamente estabilizadas. O plano pretende que nestes espaços se promova uma maior qualificação e disponibilização de espaço público, o incremento de funções comerciais, de serviços, de turismo e a instalação de equipamentos urbanos, sem prejuízo da função habitacional ou de utilizações compatíveis com o uso dominante.

Os espaços centrais são subdivididos em duas categorias, consoante sejam de nível I ou de nível II. O nível I corresponde às cidades de Ourém e de Fátima, sendo subdividido nestas em zona central da cidade e Vila Medieval e em zona central da cidade e Aljustrel, respetivamente.

O plano procura que se intensifique nos espaços centrais o preenchimento dos espaços vazios, pela construção de novos edifícios ou pela sua disponibilização como espaço verde de utilização coletiva, incrementando ações de regeneração dos tecidos e atividades em degradação ou abandono, de forma a reforçar a componente habitacional e as atividades terciárias. Nos espaços centrais que correspondem a núcleos históricos (Vila Medieval e Aljustrel), pretende-se a valorização do património, essencial à qualificação da imagem urbana e do espaço público e ao reforço do uso habitacional e das atividades comercial, turísticas e lúdicas.

Nas zonas centrais das Cidades de Ourém e Fátima, o regime de edificabilidade privilegia que se faça a colmatação de espaços com recurso à norma urbana existente, na manutenção dos planos de vedação ou de fachada e a moda das alturas. Na ausência de frente urbana consolidada o plano define parâmetros quantitativos de edificabilidade.

A colmatação em áreas centrais complementares, quando exista frente urbana consolidada, segue o mesmo normativo qualitativo que nas zonas centrais das cidades, sendo que é regida por parâmetros quantitativos quando essa frente não exista.

#### **3.4.5.2 Espaços habitacionais**

64

Os espaços habitacionais relacionam-se com os espaços centrais, onde se localizam as funções que os servem, correspondem a áreas de edificação que, em função das suas topologias e morfologias dominantes, se destinam preferencialmente a funções residenciais, sendo o uso dominante o habitacional e admitindo-se outros usos desde que compatíveis. O plano considera como usos complementares comércio e serviços, empreendimentos turísticos, equipamentos de utilização coletiva e áreas verdes de utilização coletiva, públicas ou privadas.

Definiram-se 3 tipologias de espaços habitacionais. Espaços habitacionais do tipo I, caracterizados pela dominância dos edifícios de habitação coletiva; Espaços habitacionais do tipo II, onde se identifica uma dominância de habitação unifamiliar até dois fogos, de génese urbana em território infraestruturado; Espaços habitacionais de tipo III, caracterizados pela dominância da habitação unifamiliar até dois fogos, de génese rural e em território com ausência de estruturação, ou cuja estruturação foi espontânea.

O regime de edificabilidade nos espaços habitacionais privilegia que, na ampliação ou na construção de novos edifícios integrados em frentes urbanas consolidadas, se

mantenham as características morfológicas dominantes, se dê cumprimento à moda da altura da fachada e aos planos de vedação ou de fachada dominantes. Quando não existe frente urbana consolidada o plano prevê parâmetros quantitativos para a concretização desses espaços.

### **3.4.5.3 Espaços de atividades económicas**

Os espaços para atividades económicas destinam-se à instalação de unidades empresariais, localizadas em áreas de boas acessibilidades às redes de comunicação e de transporte. Em função a sua dimensão e influência, o plano divide esses espaços em duas subcategorias, áreas empresariais e núcleos empresariais.

As áreas empresariais são espaços de maior dimensão e consideram-se determinantes para a estratégia do plano, sendo definidas 7, conforme modelo territorial proposto:

- Parque de Negócios de Ourém (Seiça);
- Parque de Negócios de Caxarias;
- Parque de Negócios de Ourém Nascente (N.ª S.ª da Piedade)
- Parque de Negócios de Ourém Poente (Gondemaria);
- Parque de Negócios de Fátima;
- Parque de Negócios de Freixianda;
- Parque de Negócios de Vilar de Prazeres (N.ª S.ª das Misericórdias).

A proposta de plano considera como usos dominantes nas áreas empresariais a indústria e armazenagem, as superfícies comerciais e unidades de distribuição alimentar e as atividades de transporte. São usos complementares o comércio e serviços, estabelecimentos hoteleiros, equipamentos de utilização coletiva (de apoio a estas atividades), atividades de gestão de resíduos e de produção de energia e estabelecimentos de diversão noturna, ou outras atividades que, pelas suas características, sejam incompatíveis com a localização noutras categorias de solo urbano.

Os núcleos empresariais integram espaços de menores dimensões, quando comparados com as áreas empresariais, considerando o plano para essa subcategoria o uso dominante indústria e armazenagem, superfícies comerciais e unidades de distribuição alimentar. Os usos complementares considerados são comércio e serviços e equipamentos de utilização coletiva.

A habitação permitida nos espaços de atividades económicas tem carácter residual, devendo ser adstrita ao pessoal de vigilância e segurança, ou quando relacionada com empreendimentos em que se promova a investigação e formação tecnológica.

#### **3.4.5.4 Espaços verdes**

São consideradas no plano três áreas de Espaços Verdes que correspondem ao Parque da Cidade António Teixeira, à Mata Municipal António Pereira Afonso e ao Parque das Pedreiras do Moimento. Estes espaços integram o solo urbano porque compõem o sistema fundamental para a proteção e valorização ambiental da cidade, assumindo ainda funções ativas de recreio e enquadramento.

São espaços que o plano destina à utilização coletiva, a atividades recreativas e de lazer, desportivas e culturais, devendo ser dotados de instalações e imobiliário urbano que permita e favoreça a sua fruição pela população. Nestes espaços admitem-se outros usos que contribuam para a sua vivência, como sejam estabelecimentos de restauração e bebidas e equipamentos de carácter ambiental, cultural e desportivo.

O Parque da Cidade António Teixeira tem a sua continuidade com o Parque de Ourém Poente. A edificabilidade permitida nestas áreas tem carácter residual e é apenas para apoio à fruição e manutenção desses espaços.

#### **3.4.5.5 Espaços urbanos de baixa densidade**

Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a aglomerados urbanos de génese rural, não resultantes de operação de loteamento, com desafogo e disponibilização de logradouros generosos, associados à atividade agrícola, cujo povoamento urbano é caracterizado por tipologias construtivas de habitação unifamiliar de 1 ou 3 pisos, com o edifício principal na maioria das vezes a ser implantado no confronto com o espaço público viário fronteiro, sem dominância de planos de vedação ou de fachada, mas que no seu conjunto criam relações de vizinhança próprias de núcleos dotados das funções básicas.

O uso habitacional é dominante nestes espaços, admitindo o plano outros usos complementares, como seja o comércio e serviços, os empreendimentos turísticos, os equipamentos de utilização coletiva, os espaços de recreio e lazer e a atividade agrícola.

Mais uma vez o plano pretende que se atinja a nucleação destas áreas, sendo que ampliação ou a construção de novos edifícios deve garantir alguns pressupostos de base, nomeadamente: correta relação com os edifícios vizinhos preexistentes a manter; cumprimento da moda da altura da fachada dos edifícios da frente urbana respetiva; cumprimento dos planos de vedação ou de fachada dominantes da frente urbana respetiva, sem prejuízo dos novos planos de vedação ou de fachada que a Câmara Municipal tenha estabelecido, e respeito pela tipologia construtiva dominante da frente urbana onde se integra o prédio objeto da intervenção.

Em situações de colmatação a edificabilidade deve respeitar os planos de vedação ou de fachada dos edifícios contíguos, bem como deve estabelecer articulação volumétrica entre edifícios contíguos. Quando não exista essa moda de altura de fachada, ou quando se trate de novos arruamentos, o plano estabelece índices quantitativos a respeitar.

#### **3.4.5.6 Espaços de equipamentos estruturantes**

O plano definiu como equipamentos estruturantes um conjunto de estruturas de apoio à população, dividindo-os em duas subcategorias. O Santuário de Fátima, fundamental para toda a estratégia municipal, e os outros equipamentos (com área superior a 5000 m<sup>2</sup> e sempre que considerados estruturantes na rede de equipamentos).

São áreas que pela sua localização, natureza, dimensão e relação com os sistemas de estruturação territorial, estão ocupadas ou vocacionadas para a instalação de equipamentos de interesse coletivo, públicos, cooperativos ou privados e que pelo nível de funções prestadas assumem neste contexto um valor estruturante e potencialmente identitário do ordenamento do território concelhio.

O Santuário compreende o Recinto do Rosário, como local de receção, permanência e oração, a Capelinha das Aparições, a Basílica de Nossa Senhora do Rosário, a Basílica da Santíssima Trindade, o Centro Pastoral Paulo VI e os edifícios religiosos envolventes.

Quanto aos espaços para outros equipamentos admite-se a coexistência de usos além do dominante, mas apenas quando estiverem funcionalmente associados a estes ou constituam atividades complementares dos mesmos. Admite-se também a alteração da tipologia de equipamento, desde que mantida a finalidade genérica da sua ocupação como equipamento de utilidade coletiva. Quando se verificar a desativação definitiva do equipamento, e a Câmara Municipal entender que não se justifica manter a área reservada para a instalação de novos equipamentos, podem ser viabilizados nessa área os usos correspondentes à categoria ou subcategoria de espaços de solo urbano contígua, conforme constante na planta de ordenamento.

No Santuário de Fátima apenas são permitidas obras de conservação, alteração e ampliação, desde que a área resultante desta não seja superior a 10% da preexistente, sem prejuízo do definido pelo Plano de Urbanização de Fátima.

A edificabilidade permitida para os outros equipamentos deve garantir a integração com a envolvente edificada, devendo ser criadas adequadas condições de acessibilidade e uma forte relação com as estruturas urbanas. No Santuário não são permitidas novas construções, admitindo-se apenas obras de conservação e remodelação.

### 3.5 Análise da proposta de ordenamento face ao plano em vigor

O PDM em vigor no concelho de Ourém foi elaborado e aprovado tardiamente face ao quadro legislativo que impunha a sua existência, sendo considerado pelos seus autores um PDM de segunda geração, preocupado já com a contenção dos espaços urbanos, reduzindo as áreas urbanizáveis ao estritamente necessário para a satisfação da procura existente face à oferta e sua disponibilidade no mercado. A edificabilidade em solo rústico passou a ter carácter residual, limitada a existência de prédios com dimensão relevante face à estrutura cadastral existente no concelho de Ourém.

O plano em vigor considerou cerca de 17% da sua área com capacidade edificatória, enquanto espaços urbanizáveis ou industriais propostos (4,5%) e enquanto espaços industriais existentes e demais solos urbano, (12,8%). Os espaços urbanos de nível 3 eram os mais representativos em termos de área, com cerca de 2341 ha.

A estrutura de ordenamento proposta nesta revisão segue a legislação em vigor, que diverge em muito da estrutura legal existente à data da elaboração do PDM ora em revisão. A proposta de ordenamento representa uma redução significativa dos espaços com capacidade edificatória, tendo em conta o carácter restritivo do plano em vigor que serve de referência.

Os perímetros propostos são em dimensão inferiores em 10% aos perímetros em vigor, sendo que 26% dos perímetros propostos integram solo rústico, enquanto aglomerados rurais e espaços de ocupação turística. No quadro seguinte comparam-se os perímetros em vigor e os propostos.

**Quadro 5:** Quadro comparativo dos perímetros propostos face aos perímetros em vigor

		Área (ha)		Área Total (ha)	% do concelho		
Perímetros em Vigor	Espaços Urbanizáveis	1470,3		7 200,3	4,5%	17,3%	
	Espaços Industriais Propostos	403,4					
	<b>Sub-total Urbanizável</b>	<b>1 873,7</b>					
	Espaços Industriais Existentes	223,0					
	Espaço Urbano - nível 1	1268,6					
	Espaço Urbano - nível 2	1494,1					
	Espaço Urbano - nível 3	2 340,9					
	<b>Sub-total Urbanizado</b>	<b>5 326,6</b>					
Perímetros Propostos	Solo Rústico	Aglomerados Rurais Tipo I	1288,7	1 682,2	3,1%	15,5%	
		Aglomerados Rurais Tipo II	393,5		0,9%		
		Espaços de Ocupação Turística	2,9		0,0%		
		<b>SUB-TOTAL</b>	<b>1 685,1</b>		<b>4,0%</b>		
	Solo Urbano	Espaços Centrais I	203,0	4 170,3	0,5%	10,0%	
		Espaços Centrais II	97,2		0,2%		
		Espaços Habitacionais I	210,6		0,5%		
		Espaços Habitacionais II	774,2		1,9%		
		Espaços Habitacionais III	974,3		2,3%		
		Espaços Urbanos de Baixa Densidade	1911,0		4,6%		
		Espaços de Equipamentos estruturantes (e outros)	134,5		0,3%		
		Espaço de Actividades Económicas	486,9		1,2%		
		<b>SUB-TOTAL</b>	<b>4 791,7</b>		<b>11,5%</b>		
							<b>-723,5</b>
					<b>-10,0%</b>		
	Outros Espaços Considerados	Espaços Culturais		14,7			
		Solo Rústico	Espaços destinados à atividade pecuária	33,3			
			Espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes	121,1			
Solo Rústico/Urban o		Espaços de infraestruturas lineares estruturantes	219,2				
Solo Urbano		Espaços verdes (estatuto non aedificandi)	8,0				
		<b>SUB-TOTAL</b>	<b>396,3</b>				

### 3.6 Estrutura Ecológica

A estrutura ecológica municipal é identificada na Planta de Ordenamento – Outras salvaguardas, tendo por objetivo geral a proteção e salvaguarda dos recursos e valores naturais do território do concelho, constituindo um sistema transversal à classificação e qualificação do solo.

A estrutura ecológica municipal tem como objetivos específicos: a proteção da rede hidrográfica e do solo, a conservação dos recursos genéticos do território e a valorização dos recursos de maior sensibilidade biofísica e doutras componentes e valores ambientais, paisagísticos e culturais, que ocorrem nos espaços rurais e urbanos, com destaque para as áreas classificadas.

Segundo o regulamento do plano a EEM deve garantir várias funções, desde a proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da flora autóctone, a salvaguarda da função produtiva agrícola das baixas aluvionares, a

prevenção de riscos de cheia, pela regulação do sistema hídrico e a preservação dos corredores ecológicos estruturantes, a manutenção em rede desses corredores estruturantes e dos corredores ecológicos secundários.

A delimitação da EEM municipal fez-se pela incorporação nesta da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA) do PROT-OVT, nomeadamente das componentes: Corredor ecológico Serrano; Corredor ecológico do Rio Nabão; Corredores ecológicos associados às principais ribeiras do concelho (Seiça, Caxarias, Olival, Fárrio); Lombas de Fátima; Sítio de Interesse Comunitário da Serras de Aire e Candeeiros; Sítio de Interesse Comunitário de Sicó/Alvaiázere; Parque Natural da Serra de Aire e Candeeiros e Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios.

A EEM é desdobrada em dois níveis, a estrutura ecológica fundamental e a estrutura ecológica complementar. A EEM fundamental incorpora os habitats da Rede Natura 2000 e é composta pelas seguintes componentes:

- Solos de muito elevado e elevado valor ecológico;
- Vegetação natural e seminatural com valor de conservação;
- Sistema húmido;
- Áreas declivosas;
- Áreas de conservação da natureza (Habitat da Rede Natura 2000 e Áreas de Proteção Parcial (POPNSAC));
- Geosítio;
- Paisagens culturais.

A estrutura ecológica complementar integra as áreas em REN fora de estrutura ecológica fundamental e as áreas em RAN que não se encontrem também em EEM fundamental.

O regime de ocupação de solo em EEM segue o previsto nas categorias de uso de solo sobre as quais incidem, sem prejuízo dos regimes legais específicos aplicáveis às servidões e restrições de utilidade pública.

Na área de EEM fundamental são interditas as ações de alteração à topografia e ao coberto vegetal, exceto as que se enquadrem em ações admissíveis nos regimes específicos de RAN e da REN, ou que se justifiquem no sentido de manter ou reabilitar a qualidade ambiental, valorizar e explorar os recursos em presença, desde que admissíveis na categoria de solo onde se inserem.

As intervenções em EEM complementar devem ocorrer sem que se afetem os valores patrimoniais, paisagísticos e culturais em presença, e desde que integrem componentes de salvaguarda e valorização específica, de regeneração ou renaturalização dos espaços e assegurem a continuidade ecológica. Devem ser ainda respeitados os seguintes critérios: a criação e conexão dos espaços verdes, de forma a garantir uma relação de proximidade ao edificado e uma boa articulação com o tecido urbano,

assegurando a permeabilidade mínima do solo e a qualidade do ar; o controlo dos fatores de risco, designadamente cheias e inundações. Em EEM complementar são admitidas todas as ações de uso e ocupação permitidas na categoria de solo onde incide.

### **3.7 Outros Sistemas e opções do plano**

Cabendo ao PDM a definição da estratégia municipal de desenvolvimento territorial é necessária uma reflexão sobre um conjunto múltiplo de sistemas que compõem essa estratégia.

#### **3.7.1 Legalização de construções e atividades**

O regulamento do PDM de Ourém prevê uma secção relativa à legalização de construções e atividades, repartida por dois artigos. O primeiro refere-se às atividades económicas que tenham ou venham a ter parecer favorável ou favorável condicionado, ao abrigo do regime excecional de regularização (RERAE)<sup>2</sup>, enquanto que o segundo artigo se relaciona com a legalização de outras situações de desconformidade com o plano.

A opção por se considerar estes dois artigos no plano deve-se, por um lado, à necessidade de responder a um diploma legal que permitia, após avaliação ponderada, a regularização e ampliação das estruturas relativas a atividades económicas. Por outro lado, deve-se também à preocupação da Câmara Municipal em avaliar todas as demais situações de desconformidade que possam ocorrer no território, nomeadamente aquelas que já existiam à data da entrada em vigor do 1.º PDM (2002), ou que possam ter sido ampliadas posteriormente.

Para a criação deste regime especial de regularização de construções e atividades contribui também a aplicação do artigo 98.º do PDM cessante, que possibilitava a legalização de atividades económicas em funcionamento à data da entrada em vigor desse PDM, e que produziu bons resultados.

Como referido, a secção é composta por dois artigos, sendo o primeiro direcionado para tratar as atividades económicas que tenham ou venham a ter parecer favorável ou favorável condicionando ao abrigo do RERAE. Diz esse artigo (nº 1) que são admitidas as operações urbanísticas necessárias ao licenciamento das atividades que tenham tido ou venham a ter deliberação favorável, ou favorável condicionada, na conferência

---

<sup>2</sup> - Que entrou em vigor pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, alterado pela Lei n.º 21/2016, de 19 de julho.

decisória, independentemente da categoria onde se localizam e no estrito cumprimento das condições impostas pela mesma conferência.

Acrescenta o n.º 2 que o licenciamento das mesmas é precedido de discussão pública, em termos análogos aos exigidos para uma operação de loteamento, requisito que foi adicionado para responder a uma questão de ordem jurídica levantada pela CCDR-LVT, no parecer final à proposta de plano. Quando a atividade cesse, as futuras operações urbanísticas no local em questão, devem respeitar o regulamentado na categoria de espaço onde se inserem.

O segundo artigo desta secção possibilita que sejam objeto de procedimento especial de legalização as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do definido no plano, desde que comprovem a sua existência física em data da entrada em vigor do 1.º PDM, quando se trate de novas construções, ou em data do início da discussão pública do PDM, quando se trate de ampliações e alterações.

A apreciação desses pedidos de regularização deve realizar-se pela avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, na salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais. Devem ainda ser avaliadas medidas e procedimentos a adotar que permitam cessar ou minimizar eventuais impactes negativos decorrentes da atividade.

### **3.7.2 Mobilidade e Transportes**

72

O sistema de mobilidade e transportes definido no plano visa a concretização do modelo estratégico para ele estabelecido, articulando a categorização de uso, da ocupação e transformação do solo, com esse sistema. Essa definição teve em conta as boas práticas setoriais, conforme descritas no Guia Orientador – Acessibilidades, Mobilidade e Transportes nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, disponibilizado pelo Instituto de Mobilidade e dos Transportes Terrestres.

Procurou-se com o sistema definido a promoção do transporte ferroviário, na interface de Caxarias e no apeadeiro de Seiça, reforçando a sua articulação com o transporte público rodoviário, na promoção dos modos suaves, na melhoria das acessibilidades externas e internas com potencial para o desempenho das atividades económicas, e numa melhor articulação entre IC9 e A1. Essa articulação incluiu a definição, de forma esquemática, de um novo nó rodoviário entre essas duas vias, uma pretensão do município que aguarda decisão do Ministério competente.

Conforme se percebe na carta de mobilidade este sistema assenta na interação entre os modos suaves, o modo ferroviário, o modo viário e o modo aeroportuário, compreendendo ainda os pontos intermodais.

Os modos suaves são compostos pelas rotas e caminhos pedestres, alguns definidos enquanto caminhos de Fátima/Santiago e outros que também são utilizados por peregrinos, peões e ciclistas.

O modo ferroviário assenta em particular na Estação de Caxarias, melhor servida em termos de horários e tipologias de comboio, seguindo-se o apeadeiro de Seiça, que articula principalmente o modo rodoviário com o serviço de comboio regional.

O modo aeroportuário assenta na Pista de Ultraleves de Pias Longas e no Aeródromo de Fátima, com caráter lúdico e de apoio à proteção civil.

O modo rodoviário subdivide-se nas diferentes vias quanto à sua funcionalidade e preponderância e nos nós de acesso, existentes e previstos:

- As grandes coletoras incluem A1 e IC9, têm caráter supramunicipal e abastecem diretamente as vias distribuidoras principais;
- As vias distribuidoras principais incluem as que, com papel estruturante no território, estabelecem a ligação aos nós das grandes coletoras;
- As vias distribuidoras secundárias apoiam-se na rede de distribuição principal e constituem uma malha que garante a acessibilidade estruturada a todos os núcleos urbanos e áreas com caráter polarizador do território;
- As vias de acesso local correspondem aos arruamentos que estabelecem a ligação da rede distribuidora aos prédios que servem.

A estratégia de desenvolvimento territorial, conforme fortemente enfatizado, assenta numa melhor articulação entre o IC9 e A1, representando-se por isso na planta de mobilidade a localização do futuro nó entre essas duas vias (no concelho de Leiria). Representa-se ainda o nó pretendido para a articulação da A1 com a rede local, no reforço da ligação à área sul de Fátima (aeródromo e parque de negócios), servindo depois a cidade por uma via circular a construir, permitindo um melhor acesso à cidade, e possibilitando o efeito amortecedor do trânsito em dias de maior tráfego (evitando filas na A1 como hoje acontece).

Paralelamente são previstas outras vias que visam melhorar o sistema de mobilidade rodoviária, conforme são definidas no programa de execução do plano.

### **3.7.2.1 Articulação da proposta de plano com as orientações do IMTT**

- a) Adesão da proposta de estruturação territorial ao enquadramento regional e sub-regional de PNPT e PROT

A proposta de revisão de PDM de Ourém integrou as considerações plasmadas no PROT-OVT, que por sua vez incorporam as orientações e diretrizes do PNPO.

Tal refletiu-se ao nível da definição dos objetivos estratégicos para o território, concretizou-se na formulação do modelo territorial (baseado no sistema urbano, sistema rural, sistema biofísico e ambiental, sistema patrimonial e sistema de mobilidade) e materializou-se no regime de uso de solo proposto para as diferentes classes e categorias.

São vários os exemplos dessa integração, desde a promoção da colmatagem estruturante e a contenção dos perímetros, em detrimento das políticas expansionistas, à promoção da reabilitação urbana. A assunção do eixo urbano Fátima – Ourém, que o PDM invoca e que estende até Caxarias e Freixianda, é também um dos objetivos estruturantes do PROT-OVT para o concelho de Ourém.

A promoção de uma política sustentável de ordenamento do território é também um intuito destes IGT que o PDM de Ourém favorece, pela valorização dos espaços sensíveis, das paisagens notáveis, pela integração dos modos suave de transportes, entre outros.

Em suma a proposta de revisão do PDM de Ourém articula-se de forma perfeita com os desideratos do PNPO e do PROT.

b) Consideração de aspetos relacionados com a evolução urbanística (áreas de expansão urbana de reabilitação/renovação) e previsão da evolução populacional

As estimativas populacionais foram feitas ao nível do concelho, prevendo-se uma estagnação populacional entre os 45 mil e os 50 mil habitantes. Dessa forma, o número de fogos existentes, ocupados e desocupados, serão suficientes para albergar as variações populacionais estimadas, aos quais acrescem ainda as áreas de espaços intersticiais livres, em perímetros, a consolidar.

Com a extinção dos espaços urbanizáveis deixa de pesar esta necessidade de ponderação de “perímetros urbanos futuros”, visto as áreas demarcadas corresponderem a espaços urbanizados e/ou edificados. Não há assim induções de carga no sistema de mobilidade por vias da criação de novos espaços urbanos, mas apenas pela desejada consolidação dos perímetros existentes.

c) Apresentação do conceito de acessibilidades, transportes e mobilidade em articulação com o modelo territorial

O sistema de mobilidade e transportes, que constitui um dos pilares fundamentais da proposta de PDM, começou por ser estudado na fase de caracterização territorial que antecipou o desenvolvimento da proposta de plano.

Nessa fase foi feito o diagnóstico das redes existentes, das suas características físicas e funcionais, além de uma avaliação global das condições de mobilidade proporcionadas pelos diferentes sistemas.

Na constituição do modelo de mobilidade (conforme planta da mobilidade que acompanha o procedimento de revisão) teve-se também em conta as perspectivas de novos investimentos nos diferentes modos, deste um aeródromo em Fátima, aos novos nós na A1 (e A1/IC9), às variantes definidas para alguns aglomerados, até à demarcação e melhoria e infraestruturização dos Caminhos de Fátima.

O modelo de mobilidade foi depois transposto para o modelo territorial, dado ser a base funcional da constituição dos eixos urbanos, do qual se destaca o eixo Fátima – Ourém – Caxarias – Freixianda, pela articulação entre os diferentes modos de transporte. O modelo integra outras componentes, como sejam as áreas de atividades económicas, que foram definidas também em estreita articulação com o sistema de mobilidade.

d) Adequação da abordagem feita no PDM das acessibilidades e sistema de transportes, face aos objetivos de promoção de uma mobilidade mais sustentável

Sendo um dos objetivos do plano a contenção dos perímetros e a mitigação da edificação dispersa, cumpre-se desde logo os desígnios de sustentabilidade, quanto à racionalização do sistema de mobilidade, que atualmente se encontra muito dependente das soluções individuais de transporte.

Paralelamente, é promovida a estruturação territorial baseada na articulação dos modos de transporte, o que inclui a valorização da rede ferroviária e do transporte público rodoviário. É ainda dado um impulso para a criação de uma rede de mobilidade suave, pela implementação dos Caminhos de Fátima, de outros corredores assentes na estrutura ecológica definida, bem como na concretização de cicloviárias e passeios em meio urbano.

e) Avaliação do relacionamento das opções tomadas com a localização de atividades geradoras de emprego ou fluxos de tráfego significativos (trabalhadores, utilizadores, visitantes, fornecedores).

A definição das categorias de uso de solo, entre as quais os espaços para atividades económicas, teve em conta a localização de grandes empresas e polos de emprego (edifícios e áreas), conforme sugestão do IMT.

Na definição de novos espaços de atividades económicas, procurou-se que a sua localização fosse próxima dos nós da rede coletora, de forma a não impactar negativamente nos aglomerados urbanos. Na reclassificação de solo, que possa vir a acontecer para a instalação de novas unidades económicas, devem-se privilegiar áreas próximas dos mesmos nós.

f) Avaliação qualitativa da necessidade de desenvolvimento e otimização de redes e serviços de transportes públicos, em função da ocupação territorial

A análise à cobertura da rede de TP foi feita na fase de caracterização e diagnóstico da revisão do PDM, onde se confirma a baixa densidade territorial do município, bem como a dificuldade em estabelecerem-se carreiras de TP que sejam sustentáveis, pela baixa procura existente. Nesse sentido, o município integrou uma iniciativa da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo, que implementou uma solução de transporte em territórios de baixa densidade, o transporte a pedido.

O centro urbano de Fátima, pela procura existente, é servido pela Rede Expressos, que liga a cidade aos principais centros urbanos do país.

g) Avaliação da existência de opções de carácter estratégico relacionadas com a circulação em zonas sensíveis dos principais núcleos urbanos ou em eixos de atravessamento rodoviário de localidades

O PDM indica o quadro estratégico de referência territorial, e tem que ser visto como o referencial para as intervenções futuras no território, entre as quais o desenvolvimento de outros planos de maior escala, como os planos de urbanização e os planos de pormenor. Essa escala de proximidade será a mais adequada para se estudar a definição e implementação de "zonas 30", "zonas residenciais, mistas ou de coexistência", ou outras medidas de acalmia de tráfego.

h) Plano de Mobilidade e Transportes

Dadas as características do concelho, tem existido ao longo do tempo a preocupação para com a racionalização e eficiência dos modos de transporte e padrões de mobilidade, com o intuito de melhorar as suas performances de sustentabilidade. Nesse sentido, foi elaborado o Plano de Mobilidade Sustentável da cidade de Ourém, em 2008, e mais recentemente um estudo e respetiva implementação do Sistema Integrado de Mobilidade da Cova da Iria (ainda em execução).

Prevê-se também, com esta proposta de revisão do PDM, uma rubrica no Programa de Execução do Plano relativa á elaboração de um Plano de Mobilidade e Transportes, concretizando um dos propósitos das Diretrizes Nacionais para a Mobilidade. Esse plano deverá realizado se o município atingir os 50 mil habitantes, a acontecer no horizonte depois de 2023.

i) Rede Viária – Hierarquização

A hierarquização da rede viária foi executada de acordo com a funcionalidade e características da via em causa, respeitando as orientações do Guia Orientador.

j) Rede de Transportes públicos – Hierarquização

Na fase de caracterização e diagnóstico territorial, que precedeu a proposta de plano, foi estudada a cobertura de transporte público. No programa de execução da proposta de plano prevêem-se também opções que visam o melhor desempenho deste tipo de transporte e maior eficiência na sua articulação.

O regulamento do plano inclui disposições que procuram a valorização do transporte público no projeto urbano, como é exemplo o artigo 14.º, quando se refere que o sistema de transportes coletivos inclui o sistema de mobilidade, “enquanto modo preferencial de transporte interurbano, incluindo o rebatimento do transporte ferroviário, e fator de coesão social e territorial. Outro exemplo encontra-se no artigo 101.º, que orienta as intervenções na rede viária, referindo que se privilegia que paragens do transporte coletivo sejam feitas em sítio próprio, quando se trate de vias distribuidoras principais, e que sejam permitidas na via nas restantes vias de hierarquia inferior.

#### k) Política de Estacionamento

A caracterização da situação atual quanto à quantidade e qualidade do estacionamento automóvel foi feita no estudo setorial sobre mobilidade e transportes. Nesse estudo percebeu-se a particularidade associada às grandes peregrinações a Fátima, facto que levou ao desenvolvimento do Sistema Integrado de Mobilidade nessa cidade.

Quanto ao regulamento do plano, as medidas de salvaguarda de estacionamento, como complemento das demais funções territoriais, são evidentes. Logo na compatibilidade de usos e atividades consideram-se como incompatíveis as ações que “perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento, ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública”. As demais questões relativas a estacionamento são reguladas no artigo 24.º.

#### l) Logística Urbana

As questões de logística urbana prementes neste território concentram-se também em Fátima, sendo também uma preocupação do estudo de mobilidade para aquela cidade. O restante concelho não tem problemas associados à logística urbana, embora esta deva ser um fator importante a ponderar no desenvolvimento de outros planos, como sejam planos de urbanização ou de pormenor.

#### m) Redes de Modos Suaves

Um dos objetivos estratégicos para o território, que o PDM também consagra, consiste na promoção dos modos suave de transporte, aumentando a sua quota face a outros modos convencionais.

Esse objetivo encontra-se nos diversos documentos, como seja o presente relatório e o regulamento do plano, e é também materializado noutras peças, como a planta de mobilidade. Nessa planta definem-se percursos pedestres relativos aos Caminhos de Fátima (percursos pedonais e cicláveis estruturantes), que foram objeto de estudo por parte de uma equipa multidisciplinar do município e que se pretendem divulgar e infraestruturar, enquanto verdadeira alternativa aos demais modos de transporte.

Além destas medidas são incluídas outras, no programa de execução, com vista ao estudo de novos percursos de mobilidade suave junto de galerias ripícolas (incluindo o Parque Ribeirinho da Cidade de Ourém), de forma a promover e valorizar essas áreas, articulando a fruição da natureza com o estabelecimento de alternativas sustentáveis de mobilidade.

n) Regulamento

A estruturação regulamentar cumpre os desígnios orientadores do IMT, estabelecendo a hierarquia da rede viária e suas características (perfis-tipo, distâncias a edifícios novos, estacionamento, arborização, etc.). A rede de percursos pedonais e cicláveis (mobilidade suave) é também prevista regulamentarmente, tal como é feito o dimensionamento do estacionamento.

A localização de novas empresas privilegiará espaços definidos para atividades económicas, junto de nós da rede pertencentes às vias coletoras ou distribuidoras principais, de forma a não impactar no tráfego dos aglomerados existentes. No âmbito da elaboração de Planos de Pormenor ou de Urbanização devem ser realizados, sempre que se justifique, estudos de impacte de tráfego.

o) Programa de Execução

A formulação do programa de execução teve em conta as medidas apresentadas neste relatório, em particular quanto à mobilidade, tendo sido consideradas rubricas para a beneficiação de diversas vias, para o estabelecimento de novas, para a conservação e reperfilamento das existentes, para a promoção da mobilidade suave e para a priorização do transporte público.

### 3.7.3 Equipamentos

Os equipamentos coletivos assumem um papel fundamental na melhoria da qualidade de vida das populações, contribuindo para a fixação de população e respetivas dinâmicas associadas.

Este sistema representa, em solo rústico e urbano, as áreas ocupadas por equipamentos desportivos, ensino, saúde, segurança, administrativos, culturais, de culto, sociais e outros, verificando-se que o Território Municipal se apresenta todo ele servido por uma rede de equipamentos quase sempre de escala local, destacando-se, naturalmente as duas

idades que apresentam os equipamentos de escala municipal e até mesmo intermunicipal (os colégios de Fátima, ou a Escola de Hotelaria, p.ex.), ou internacional se nos reportarmos ao Santuário de Fátima.

Estas áreas que, pela sua localização, natureza ou dimensão estão ocupadas ou vocacionadas para a instalação de equipamentos de interesse, substanciam o modelo territorial definido para o município de Ourém, na medida em que, além dos equipamentos já existentes e devidamente representados na planta de equipamentos organizados conforme descrito no ponto acima, prevê ainda a oferta de equipamentos estruturantes, em solo urbano, a nível local (p.ex. a ampliação do cemitério de Ourém ou as áreas de desporto motorizado), ou intermunicipal (p.ex. o Hospital da Tapada). A par disto, e enfatizando o modelo territorial proposto, em solo rústico, são previstos Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes, tais como o Parque de Ourém Poente ou o Complexo de Equipamentos do Carregal, o qual pelo sua dimensão e localização, poderá admitir futuramente empreendimentos de escala nacional ou internacional.

### **3.7.4 Património**

#### **3.7.4.1 Caracterização do Património Cultural no Município de Ourém**

O património, enquanto valor cultural e identitário do território municipal, tem um papel estruturador determinante na promoção do município e na sua afirmação e diferenciação territorial.

Promover a defesa, a fruição e a valorização do património natural, cultural e paisagístico, constitui um dos fins da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo.

Aquando da elaboração dos Cadernos de Caracterização do património, estes foram organizados da seguinte forma:

- Vol I – Enquadramento;
- Vol II – Património Arqueológico;
- Vol III – Património Arquitetónico – Religioso;
- Vol IV – Património Arquitetónico – Civil;
- Vol V – Património Arquitetónico – Conjuntos Arquitetónicos

Neste trabalho, diagnostica-se, com precisão, o panorama patrimonial de Ourém, selecionando os bens cujos critérios de apreciação lhes conferem a qualidade de bens patrimoniais a valorizar. Desenvolve-se também uma estratégia integrada de gestão dos bens culturais com interesse patrimonial, promovendo a sua salvaguarda, otimização e fruição, sempre coordenadas com as respetivas entidades proprietárias/de tutela. O PDM atua neste processo como um instrumento basilar na condução da política municipal de

gestão delineada para cada um dos patrimónios enunciados isoladamente e perspetivados em conjunto, num modelo de gestão integrado, apto a promover a sua salvaguarda, seja por via do registo de classificação patrimonial, seja por via do registo de inventário (nos termos do artigo 16.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro de 2001), cujas decisões de procedimento decorrem em função dos resultados da avaliação patrimonial de cada bem. A estes estudos estão associadas fichas de caracterização de cada um desses elementos patrimoniais, organizando-se esse trabalho nos 5 volumes referidos no ponto acima.

#### **3.7.4.2 O Sistema Patrimonial**

No município de Ourém, o sistema patrimonial integra o Património Cultural – Arquitetónico, Arqueológico e paleontológico. O Património Arquitetónico aglutina o Património Classificado e Património Inventariado.

Por forma a facilitar a sua leitura, optou-se na Planta do Património por associar o Património Arquitetónico num único Grupo – independentemente deste ser Arquitetónico Religioso, Arquitetónico Civil, ou de se inserir num Conjunto Arquitetónico, sendo feita apenas a distinção entre Património Classificado e Património Inventariado.

Para garantir a correspondência com as fichas de Património elaboradas aquando dos Estudos de Caracterização (cuja organização respeita os volumes referidos no ponto anterior), com a sua representação na Planta do Património, as tabelas constantes do anexo II ao Regulamento do PDMO identificam o volume (dos cadernos de Caracterização) em que pode ser consultada cada uma daquelas fichas.

Tratando-se de um processo evolutivo, verificou-se a necessidade de, em determinados casos, acrescer fichas de caracterização de elementos patrimoniais que aquando da elaboração dos cadernos de caracterização não haviam sido considerados.

No que toca à matéria do património arqueológico, toma como base documental a carta arqueológica do concelho de Ourém, editada em 2006, com a ressalva de que a relação dos sítios e bens arqueológicos é um processo dinâmico, que deve ser atualizado continuamente em função dos resultados de trabalhos de prospeção, acompanhamento, escavação arqueológica, ou de achados fortuitos. Esta atualização tem vindo a ser concretizada, tendo por base a informação disponibilizada no Portal do Arqueólogo (<http://arqueologia.patrimoniocultural.pt/>).

Por sua vez, o exercício de revisão do património arquitetónico vem sendo por nós considerado complexo, exigente e não isento de riscos, na medida em que perfila a seleção de um conjunto de bens patrimoniais com proposta de salvaguarda, implicando consequentemente a exclusão de muitos outros, os demais, sujeitos à sorte ou ao entendimento exclusivo aos respetivos proprietários.

### 3.7.5 Turismo

O setor do turismo é fundamental na estratégia municipal, dada a sua relevância económica e social, importância que deve constar nos instrumentos de planeamento do território. De entre esses instrumentos, o PDM assume um carácter abrangente, já que estabelece a estratégia municipal de ordenamento do território e é o referencial para a elaboração dos demais planos municipais.

O turismo representa uma atividade económica cujo desenvolvimento interessa fortalecer e promover, constituindo um setor presente na estratégia de desenvolvimento para o concelho de Ourém, numa perspetiva de integração do fenómeno religioso associado a Fátima e da valorização dos produtos, dos recursos endógenos, do património natural e edificado.

Por via do peso do setor do turismo na economia local, foram definidas opções no plano que procuram reforçar esse setor, as quais se refletem ao nível da classificação de solo, bem como ao nível da sua regulamentação. Dessa forma é permitido o uso turístico na maioria das categorias de uso de solo, com o tipo de empreendimentos a ser definido consoante os usos dominantes e o regime de salvaguarda dos espaços.

É também criado um capítulo específico no regulamento para o turismo, que congrega desde os instrumentos definidos no PROT-OVT às áreas de ocupação turísticas definidas a nível municipal. De entre os mecanismos previstos no plano regional, consagra-se a constituição de uma Área de Vocação Turística (para todo o concelho) e a possibilidade de se constituírem Núcleos de Desenvolvimento Turístico.

O Parque do Agroal é o único espaço definido como área de ocupação turística. Este espaço integra uma área de Rede Natura 2000, reconhecida pelo seu valor ambiental e paisagístico, correspondendo a uma piscina natural e ao parque aventura, que deve incluir um empreendimento turístico na tipologia de parque de campismo e caravanismo, com a possibilidade de uma eventual afetação a alojamento local dos edifícios existentes junto do rio nabão.

A regulamentação prevista no plano protege também os empreendimentos turísticos existentes, quando nas suas proximidades se pretendam instalar usos que possam gerar incompatibilidades, como por exemplo novas atividades pecuárias ou novas áreas de exploração de recursos geológicos, sua transformação e armazenamento.

No quadro 7. do Anexo I do PROTOVT (Normas Orientadoras para o Sector do Turismo), nas tipologias de espaços turísticos, o Plano identifica Fátima como *Zona Turística de Interesse*. Esta tipologia de espaços turísticos em solo urbano (as outras são

Centralidades Urbano — turísticas, Núcleos de Turismo e Lazer, Áreas Turísticas Emergentes a Estruturar), é referida, nos *critérios de ordenamento*, como Área urbana existente com concentração de funções turísticas e residenciais, a consolidar e requalificar, remetendo para PMOT a *definição dos critérios e regras de estruturação e qualificação urbana e ambiental*. O Plano identifica seis áreas territoriais de ordenamento do turismo e lazer:

- I. Litoral;
- II. Margem Direita do Tejo;
- III. Margem Esquerda do Tejo;
- IV. Lezíria do Tejo e Vale do Sorraia;
- V. Médio Tejo (destacando-se duas subunidades: i) a área envolvente da Albufeira de Castelo de Bode; e ii) Pólo Religioso de Fátima;
- VI. Parques e Reserva Naturais, áreas de paisagens protegidas e monumentos naturais.

O PROT-OVT, relativamente ao setor do turismo, define como vetores estratégicos: a) a prioridade ao desenvolvimento de conjuntos turísticos (resorts), através da identificação e da possibilidade de se instalarem NDT em toda a região, e ao crescimento do alojamento turístico no espaço rural (TER, TN, TH, HI); b) apoio á requalificação de centros urbanos de especial interesse turístico (no caso do Concelho de Ourém, a ZTI de Fátima); c) a prioridade aos projetos que valorizem e potenciem os recursos da região para o turismo e lazer (Tejo, património histórico e cultural, património paleontológico, ruralidade).

82

O PDMO deverá distribuir o Limiar da Capacidade de Alojamento (LCA) atribuído ao concelho (13 292 camas) pelas diferentes tipologias de espaços turísticos e de lazer (neste caso em NDT e NDE TL).

O limiar da capacidade de crescimento de alojamento aplica-se a:

1. Áreas Turísticas Emergentes a Estruturar, excluindo as áreas edificadas e as áreas com projetos já licenciados;
2. Constituição de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT);
3. Constituição de Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL);
4. Ampliação de perímetros urbanos dos Núcleos de Turismo e Lazer (NTL).

Relativamente ao Médio Tejo, a Comissão Temática do Turismo (Comunidade Intermunicipal, Turismo de Portugal, CCDR-LVT, Turismo de Lisboa e Vale do Tejo e Turismo Leiria – Fátima) reuniu-se a 06 de dezembro de 2011 e procedeu à distribuição da capacidade de alojamento por município, tendo optado por distribuir 75% do total das camas atribuídas às NUTS III, ficando em reserva os 25% restantes, a gerir pela CIMT, que sempre que necessário será utilizada pelos municípios, que deverão formalizar por escrito essa intenção.

Quanto ao limiar da capacidade de crescimento de alojamento em reunião de 28 de outubro de 2011, o concelho executivo da CIMT aprovou por unanimidade a proposta de afetação do número de camas.

No quadro seguinte apresenta-se a distribuição por concelho:

Capacidade de Alojamento – Afetação N.º de Camas (100%)			
Território/Municípios	Afetação N.º de Camas (100%)- N.º	Afetação N.º de Camas (75%) – N.º	Afetação N.º de Camas (25%) – N.º (*)
Abrantes	3818	2863	955
Alcanena	1008	756	252
Constância	414	(**)	414
Entroncamento	881	661	220
Ferreira do Zêzere	853	640	213
Mação	1189	892	297
Ourém	17 722	13 292	4430
Sardoal	339	254	85
Tomar	4136	3102	1034
Torres Novas	2169	1627	542
Vila Nova da Barquinha	471	353	118
Médio Tejo/CIMT	33 000	24 440	8560

(\*) atribuição da bolsa virtual

(\*\*) Em virtude do PDM já estar na fase de recolha sobre a proposta, as camas adstritas ao Município de Constância foram contempladas unicamente na bolsa virtual.

Relativamente aos NDT, são outra das formas previstas pelo PROT para a implementação de novos empreendimentos turísticos, compatíveis com o regime do solo rural. Prevê o PROT, que os NDT devem satisfazer preceitos de inserção territorial,

integração paisagística e de qualidade urbanística e ambiental, assegurando a salvaguarda da estratégia preconizada no modelo de desenvolvimento territorial. Em síntese, os NDT correspondem a conjuntos turísticos (Resorts) não localizados territorialmente nos IGT, sujeitos a processo de avaliação e seleção com o objetivo de qualificar a oferta de Alojamento.

Quanto aos critérios prescritos no PROT para a concretização dos NDT, o Plano Diretor Municipal define o seguinte:

- i) quanto à identificação da área de vocação turística, ela corresponde ao território municipal, fundamentada na AAE, e regulamentada, nomeadamente, no que concerne às incomputabilidades de uso com o turismo;
- ii) a sujeição das propostas de ocupação à elaboração de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor;
- iii) a capacidade de alojamento;
- iv) as condições de contratualização entre a Câmara e o promotor na elaboração e na execução do Plano.

Assim, a par da observância das disposições do PROT, a concretização de NDT deve ter em consideração o seguinte.

São admitidos nos NDT os seguintes empreendimentos turísticos:

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Aldeamentos turísticos;
- c) Turismo de habitação;
- e) Turismo no espaço rural;
- e) Parques de campismo e caravanismo;
- f) Conjuntos turísticos (*resorts*).

Para esta tipologia de espaços turísticos desterritorializada, os conjuntos turísticos (*resorts*) que incluam os empreendimentos acima identificados são admitidos desde que respeitem as seguintes condições:

- i) a área mínima (pode incluir áreas integradas em REN e RAN até um máximo de 40% da área total de intervenção) de cada NDT é de 70 hectares;
- ii) densidade máxima de camas(camadas/ha) de cada NDT (aplicável no máximo a 40% da área de intervenção) é de 50 camas, excluindo os parques de campismo e de caravanismo
- iii) o programa de ocupação deve privilegiar a integração do edificado e a permeabilidade dos espaços exteriores;

- iv) a relação dos espaços verdes, de utilização comum por unidade de alojamento deve ser superior a 120m<sup>2</sup>;
- v) as soluções arquitetónicas devem contribuir para a valorização da paisagem e salvaguardarem a adequada inserção no terreno;
- vi) as soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- vii) a estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal;
- viii) devem ser delimitadas as áreas com maior valor/interesse, que deverão integrar a estrutura ecológica, não sendo permitido edificações nestas áreas.

Quanto ao solo rústico, e conforme referido anteriormente, admite-se apenas como Espaço de Ocupação Turística (EOT) a área do Agroal.

Os empreendimentos turísticos isolados correspondem a uma das tipologias admitidas no PROT para concretização de empreendimentos turísticos em solo rústico e integram os estabelecimentos Hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, etc.); Empreendimentos de TER; Empreendimentos de turismo de habitação; Parques de Campismo e de Caravanismo e Empreendimentos de turismo da natureza.

85

A promoção do turismo associado às características locais, respeitando as condições de integração territorial, paisagística e qualidade urbana e ambiental, são elementos fundamentais dos empreendimentos turísticos isolados.

No solo urbano são admitidos todos os tipos de empreendimentos turísticos, conforme definido pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, submetendo-se a respetiva concretização à demais legislação e às disposições que definem o regime de uso do solo para as diversas categorias de solo onde se localizam.

### **3.7.6 Cedências para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva**

Segundo o estabelecido no regulamento do plano a cedência (média) é um mecanismo perequativo correspondente à área a ceder ao município, integrando as parcelas destinadas a áreas verdes, equipamentos e de infraestruturas de utilização coletiva, e que resulta do quociente entre estas áreas e a área de construção admitida, excluindo desta a afeta a equipamentos público.

As parcelas referentes às cedências, para espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos públicos, decorrentes de operações de loteamento e operações urbanísticas que, nos termos de regulamento municipal, sejam consideradas como impacte relevante ou significativo, são integradas no domínio municipal, desde que correspondam a cedências consideradas necessárias e ou suficientes para garantir a satisfação das necessidades e o interesse público, sem prejuízo do disposto na lei.

Ainda conforme estabelecido no regulamento, independentemente do acordo entre a Câmara Municipal e o promotor, quando as áreas a integrar no domínio municipal fiquem aquém das calculadas com os parâmetros de dimensionamento fixados, haverá lugar a compensação ao município da área em falta, como estabelecido no regulamento municipal.

Em caso de interesse da autarquia, de que as áreas a integrar em domínio sejam superiores ao que decorre da aplicação dos parâmetros de dimensionamento, o município compensará os promotores de acordo com os mecanismos estabelecidos para a situação inversa, ou descontará nas taxas o montante calculado como o estabelecido em caso de não cedência.

As parcelas de espaços verdes de utilização coletiva, a ceder ao domínio municipal, devem cumprir algumas condições, nomeadamente:

- a) Pelo menos 75% da área total constitua uma parcela única, não descontinua;
- b) Não são de admitir parcelas para aquele fim com áreas inferiores a 200 m<sup>2</sup>, ou com largura igual ou menor que 5 metros, integradas nos arruamentos públicos, que possuam acesso direto a espaço ou via pública;
- c) A sua localização e configuração deve contribuir para a qualificação do espaço urbano onde se integram, para que possam servir para o usufruto da população instalada ou a instalar no local;
- d) Só são consideradas, par a contabilização como áreas para equipamentos de utilização coletiva as áreas descobertas onde se possa inscrever no mínimo um retângulo de 22m x 44m.

Os parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos assume o valor de 0,4 m<sup>2</sup> de terreno por m<sup>2</sup>

de área total de construção, não se incluindo para este efeito a área de estacionamento e arrumos incluída em cave.

Uma das referências existentes para o dimensionamento das cedências encontra-se na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, na sua versão atual, que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, quando os mesmos não existam definidos em plano municipal de ordenamento do território. Essa regulamentação, de aplicação supletiva, dimensiona as cedências consoante o tipo de ocupação, diferenciando as áreas a integrar em espaços verdes de utilização coletiva, daquelas a integrar como equipamento de utilização coletiva.

A opção do plano em estabelecer uma cedência única, não diferenciado os espaços verdes dos equipamentos, conforme faz a Portaria, deve-se ao facto de se entender mais flexível e proveitoso que a área cedida possa ser adstrita a um dos usos, sem que haja uma rigidez quanto ao que se possa aí desenvolver no futuro.

No que respeita ao parâmetro de cedência,  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de área de construção, segue aquilo que se consideram ser as necessidades atuais em termos de espaços verdes e equipamentos, numa fase em que a dotação de equipamentos públicos e espaços verdes cresceu substancialmente face ao ano de referência da Portaria. Para além disso trata-se de um parâmetro que se tem mostrado adequado, quando aplicado noutros territórios.

## 4 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Neste capítulo, descrevem-se as servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes no concelho de Ourém.

Segundo a DGT deve entender-se como servidão administrativa o encargo imposto sobre um imóvel em benefício de uma coisa, por virtude da utilidade pública desta. Já a restrição de utilidade pública entende-se como uma limitação sobre o uso, ocupação e transformação do solo, que impede o proprietário de beneficiar do seu direito de propriedade em pleno.

As restrições e servidões de utilidade pública são fundamentais no traçar da política de ordenamento do território a nível municipal, como complemento do regime de uso solo definido para as diferentes categorias e subcategorias de solo urbano e rústico. Essas servidões e restrições são identificadas nas plantas de condicionantes RAN, REN, condicionantes florestais e outras condicionantes.

### 4.1 Procedimento de delimitação da RAN

No âmbito da revisão do PDM de Ourém, o município deve apresentar uma proposta de delimitação da RAN em sede de Comissão de Acompanhamento (art.º 14º do RJRAN). Para tal, a Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo (DRAPLVT) entregou em dezembro de 2013 ao município, a Proposta de Áreas Classificadas como Reserva Agrícola Nacional (adiante designada por RAN Bruta) como estabelece o art.º 13º do mesmo regime jurídico.

Como já existia cartografia de RAN aplicou-se disposto no art.º 47º do Decreto-Lei nº 73/2009 de 31/03, isto é, a vetorização foi feita tendo por base a RAN em vigor corrigida de erros grosseiros e distorções e, eventualmente, integrando áreas que, pela sua importância nos termos do art.º 9º, devam estar sujeitas a esta restrição de utilidade pública.

Devido à insuficiência de meios da DRAPLVT foi solicitada a colaboração da Câmara Municipal de Ourém no sentido de fornecerem os meios operacionais necessários, mediante as orientações acompanhamento da DRAPLVT. Tal ficou acordado, entre a C. M. Ourém e a DRAPLVT, na primeira reunião solicitada pela Câmara Municipal de Ourém. Nessa reunião determinou-se que a vetorização da carta da RAN deveria ser realizada de acordo com os seguintes critérios e metodologia da DRAPLVT:

- O suporte legal era os artigos 9º, 13º e 47º do Decreto-Lei nº 73/2009 de 31 de março, reportando este último artigo para o Decreto-Lei nº 196/89 de 14 de junho;

- Assim, não se partiria da situação "zero", mas de uma pré-existência em vigor, a Reserva Agrícola Nacional já publicada por Resolução de Conselho de Ministros nº 148-A/2002 de 30 de dezembro;

- O documento base orientador seria a minuta de protocolo que tem vindo a ser estabelecido formal ou informalmente entre a Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo e os Municípios, com vista à operacionalização eficaz desta atividade no âmbito da revisão dos PDM.

No âmbito da delimitação da RAN foram realizadas várias reuniões de acompanhamento pela DRAPLVT onde foi definida a metodologia para a delimitação vetorial da RAN Bruta da revisão dos PDM:

- Escala de trabalho 1:10000;
- Comparar a RAN em vigor vetorizada com a restante cartografia de base e ortos e corrigir os eventuais erros e distorções, como sejam: ausência de áreas classificadas como A, B e baixas aluvionares e coluviais, acertos de cartografia, etc;
- Identificar e justificar as alterações relevantes;
- Conjuguar a RAN com os municípios limítrofes, quando possível.

Foi ainda advertido que:

- As manchas da carta de capacidade de uso servem apenas como orientação pois apresentam igualmente erros e distorções em resultado da escala, metodologia e ferramentas utilizadas à data da sua elaboração, devendo, as linhas que definirão a RAN bruta, ajustar-se a informação fornecida pelos ortos, curvas de nível, rede hidrográfica, etc.
- As manchas complexas com aluviões e coluviões são consideradas apenas quando aquelas classes aparecem em primeiro lugar na denominação da mancha da carta de solos;
- No que se refere a solos de classe dos Ch, uma vez que não se vai alterar a RAN em vigor e apenas corrigir distorções e erros grosseiros, a sua inclusão deve ser aferida, caso a caso, com a DRAPLVT;
- Nos perímetros urbanos, as áreas com dimensão que não foram edificadas devem ser novamente integradas na RAN bruta, quando na continuidade de manchas de RAN bruta.
- As áreas com solos elegíveis em RAN, mas em Perímetros Urbanos, com dimensão e não edificadas, quando na continuidade de manchas de RAN Bruta, devem ser identificadas em *layer* próprio e, em fase posterior, ajustar, dentro dessa sub-mancha, a sua delimitação à correção dos limites do Perímetro Urbano, integrando-a, depois, na mancha de RAN Bruta, com ela confinante.

A proposta de RAN Bruta possui uma área total de 6951ha. Foram identificados 156,6 ha que têm de ser integrados em RAN, caso os Perímetros Urbanos fossem alterados.

A proposta de delimitação da RAN apresentada no âmbito do processo de revisão PDM de Ourém resulta da:

- interseção dos perímetros propostos com a RAN Bruta
- integração de áreas com características RAN, identificadas anteriormente em que houve alteração dos limites urbanos.

Deste modo a proposta de delimitação RAN possui uma área total de 6811ha (16% do concelho de Ourém), ou seja, uma diminuição de 140ha face à RAN Bruta.

## 4.2 Procedimento de delimitação da REN

Contrariamente à delimitação da RAN, que se subdivide em dois momentos, elaboração da RAN bruta e respetiva aprovação pela entidade da tutela e agora os pedidos de exclusão à mesma, a elaboração da REN foi feita em momento único, sendo colocado a parecer das entidades a proposta de REN bruta e os pedidos de exclusão à mesma, ambos em relatório próprio.

A REN proposta para o concelho de Ourém obedece às tipologias constantes no regime jurídico estabelecido pelo Decreto-lei nº 239/2012 de 2 de novembro que alterou e republicou o Decreto-Lei n.º 166/2008. As tipologias consideradas para o concelho de Ourém são:

- **Áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre:**

- a) Cursos de água e respetivos leitos e margens (CALM);
- b) Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos (AEPR).

- **Áreas de prevenção de riscos naturais:**

- a) Zonas ameaçadas pelas cheias (ZAC);
- b) Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo (AEREHS);
- c) Áreas de instabilidade de vertentes (AIV);

A elaboração da REN para o município de Ourém procurou respeitar as orientações estratégicas (OE) de âmbito nacional para a delimitação da REN a nível municipal, publicadas na Resolução do Conselho de Ministros nº 81/2012 de 3 outubro, e corrigidas pela Declaração de Retificação nº 71/2012 de 30 novembro. Deste modo considerou-se que na tipologia de REN:

- **CALM** - todas as linhas de água com bacia hidrográfica superior a 3,5km<sup>2</sup> e/ou que se encontrem associadas a Zonas Ameaçadas pelas Cheias, são linhas de água REN desde da sua cabeceira até à foz. As linhas de água são não

navegáveis nem fluviáveis, aplicando-se de acordo com a Lei da Água, aprovada pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, uma margem de 10m;

- **AEPR** – integram esta tipologia as áreas de recarga preferencial  $F < 25$ , definidas pela metodologia EPIK e as áreas de IRef superiores a 8, assim como áreas intersticiais com  $F > 25$  ou IRef  $< 8$ , de modo a salvaguardar a continuidade desta tipologia de REN, as áreas identificadas como ecossistemas aquáticos dependentes das águas subterrâneas (EDAS) e a totalidade da área referente ao aquífero de Pousos-Caranguejeira;
- **ZAC** – para a cidade de Ourém, a delimitação da ZAC teve por base um estudo de perigosidade hidrológica. Nas restantes áreas, a delimitação teve por base um levantamento do leito de cheia em campo e na aplicação critérios geomorfológicos, pedológicos e topográficos. Foram ainda considerados diversos estudos hidrológicos efetuados no concelho de Ourém;
- **AEREHS**- a delimitação desta tipologia teve por base a Equação Universal de Perda do Solo (EUPS). Considerou-se para efeitos de integração em REN as áreas com Erosão Específica do solo  $> 25$  ton/ha.ano;
- **AIV**- a delimitação teve por base a metodologia do valor informativo, efetuada com base no levantamento das ocorrências de movimentos de vertente ocorridos no concelho de Ourém. Nos maciços calcários foi utilizada a metodologia descrita no “Guia Metodológico para a Delimitação da Reserva Ecológica Nacional”

Ao longo do procedimento de delimitação da REN, foram realizadas diversas reuniões de acompanhamento com a CCDR-LVT e com a APA, tendo estas entidades emitido diversos pareceres ao que a CMO procurou sempre dar resposta.

A REN Bruta aprovada apresentava uma área total de 27143,7 ha, o equivalente a 61,3% da superfície do concelho.

Após a aprovação da REN Bruta, foram apresentados 1741 pedidos de exclusão de REN, 1490 referentes a áreas efetivamente comprometidas e 251 referentes a áreas para satisfação de carências existentes, propondo-se uma REN Líquida com 25562 ha, referente a 61,3% do concelho de Ourém.

**Quadro 6:** Quadro com as tipologias de Reserva Ecológica Bruta e REN Líquida no concelho de Ourém proposta em 2019

TIPOLOGIA REN	REN BRUTA		REN LÍQUIDA	
	SUPERFÍCIE (ha)	% DA SUPERFÍCIE DO CONCELHO	SUPERFÍCIE (ha)	% DA SUPERFÍCIE DO CONCELHO
CALM	669,3	1,6	669,3	1,6
AEPR	12007,7	28,8	11001,6	26,4
ZAC	1983	4,8	1983	4,8
AEREHS	17679,4	42,4	17015,6	40,8
AIV	1324,4	3,2	1313,3	3,2
<b>REN Total</b>	<b>27143,7</b>	<b>65,1</b>	<b>25562</b>	<b>61,3</b>

### 4.3 Outras condicionantes

#### 4.3.1 Recursos Hídricos

##### 4.3.1.1 Domínio hídrico

A delimitação do domínio hídrico é o procedimento administrativo pelo qual são fixados os limites dos leitos e das margens dominiais confinantes com terrenos de outra natureza. (art.º 17.º, n.º 1 da Lei n.º 54/2005 de 15 de novembro), aplicando-se à totalidade da rede hidrográfica representada na cartografia de base oficial.

No caso do Município de Ourém e em virtude dos cursos de água serem não navegáveis nem fluviáveis, sendo a sua margem (margem das águas não navegáveis nem fluviáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo<sup>3</sup>) de 10 metros de largura.

Legislação Aplicável

Lei da titularidade dos recursos hídricos	Lei n.º 54/2005	15 de novembro
Lei da Água	Lei n.º 58/2005	29 de dezembro

##### 4.3.1.2 Perímetros de proteção das captações de água subterrânea

Os perímetros de proteção das captações de água subterrânea visam prevenir, reduzir e controlar a poluição das águas subterrâneas, e proporcionar a criação de sistemas de aviso e alerta para a proteção dos sistemas de abastecimento de água proveniente de captações subterrâneas, em situações de poluição acidental destas águas.

O Decreto-Lei 382/99, de 22 de setembro, estabelece as normas e os critérios para a delimitação de perímetros de proteção de captações de águas subterrâneas destinadas

<sup>3</sup> - Definição de "Largura da margem" – alínea gg), do art.º 4.º da Lei n.º 58/2005 de 29 de dezembro

ao abastecimento público, com a finalidade de proteger a qualidade das águas dessas captações.

A taxa de cobertura por rede de abastecimento de água é muito elevada, sendo quase totalmente assegurada por estas captações (apenas uma parte a sul, é abastecida por condutas da EPAL)

Legislação aplicável:

Captações de Água Subterrâneas	Decreto -Lei n.º 382/99	22 de setembro
	alterado pelo art.º 88.º do: Decreto -Lei n.º 226-A/2007	31 de maio
	e pela: Portaria n.º 702/2009	06 de julho

O município de Ourém disponibiliza das seguintes captações de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público:

Denominação	Diploma	Data de Publicação
Polo de Captação de Casal Ribeiro	Portaria 327/2013	4 de novembro
Polo de Captação de Caridade	Portaria 348/2013	29 de novembro
Polo de Captação do Carvalho	Portaria 348/2013	29 de novembro
Polo de Captação de Casal dos Crespos	Portaria 348/2013	29 de novembro
Polo de Captação de Caxarias	Portaria 348/2013	29 de novembro
Polo de Captação de Olival	Portaria 348/2013	29 de novembro
Polo de Captação de Valada	Portaria 348/2013	29 de novembro
Polo de Captação de Vale da Meda	Portaria 348/2013	29 de novembro
Polo de Captação de Vale Sobreiro	Portaria 348/2013	29 de novembro
Polo de Captação de Fonte Santa	Portaria 38/2014	14 de fevereiro
Polo de Captação de Caxarias	Portaria 248/2014	26 de novembro
Polo de Captação da Mendacha	Portaria 40/2016	7 de março

## 4.3.2 Recursos Geológicos

### 4.3.2.1 Pedreiras

Legislação aplicável:

Regime Jurídico da Revelação e aproveitamento dos recursos geológicos existentes no território nacional, incluindo os localizados no espaço marítimo nacional	Decreto-Lei 54/2015	22 de junho
Revelação e aproveitamento de Massas Minerais	Decreto-Lei 270/2001	06 de outubro
	Alterado pelo: Decreto-Lei 340/2007	12 de outubro

O município de Ourém apresenta um elevado número de explorações de recursos Geológicos (sobretudo a sul – freguesia de Fátima). Trata-se, maioritariamente, de explorações de rocha ornamental – calcário e aquelas que apresentam título válido para a sua laboração emitido pela respetiva entidade coordenadora, são as seguintes:

Pedreiras Licenciadas no Município de Ourém:		
EXPLORADOR/PEDREIRA	N.º de Ordem Nacional	Data da Licença
BRIMOI - BRITAS DO MOIMENTO, SA/ COVA DA FEITOSA	4497	28-05-1985
BRIFAT - BRITAS E TRANSPORTES, SA/ DA AVENTURA	4650	28-06-1983
LENA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, SA/ PORTELA N.º 7	4769	16-04-1985
MÁRIO SANTOS MODERNO E FILHOS, LDA/ LAGOA DO FURADOURO	4799	05-08-1985
BRIFEALTOS - AGREGADOS E CONSTRUÇÕES, LDA/ CASAL DO GATO	5260	10-11-1993
MÁRIO SANTOS MODERNO E FILHOS, LDA/ PEDREIRA DA LAGOA DO FURADOURO	5269	16-03-1990
ALDEIA & IRMÃO, SA/ LAGOA DO FURADOURO N.º 2	5288	03-12-1985
CARFEMA - SOCIEDADE TÉCNICA DE MÁRMORES E GRANITOS, LDA/CABEÇO DE CÃO	5588	
OVELHEIRO & FILHOS, LDA/ BOLEIROS	5632	12-12-1988
TERRAPLANAGENS OLIVEIRA & BRITES, LDA/ VERBA	5650	26-04-1994
PEDRA ALVA - SOCIEDADE EXPLORADORA DE CALCÁRIOS DO CENTRO, LDA/ CASAL FARTO	5772	14-02-1996
MARSEFAL - MÁRMORES SERRADOS DE FÁTIMA, LDA/ CASALINHO FARTO	5809	
AREIMATAS - MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, LDA/ VALE SALGUEIRO	5955	17-06-1997
MICROLIME - PRODUTOS DE CAL E DERIVADOS, SA/ SERRADO DAS OLIVEIRAS	6097	11-02-2015
MARMORRIMAL, LDA/ CARRASQUEIRA N.º 5	6358	26-02-2001
EUROCÁLCIO - CALCIO, CARBONATO E CALCITES LDA/ CABEÇO DA RAPOSA	6373	
ROVIGASPARES - EXTRACÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DE MÁRMORES E ROCHAS AFINS, LDA/ CASAL FARTO N.º 2	6384	20-09-2000
EXTRASTONE, LDA/ VALE CURRAL	6385	24-08-2001
FASSALUSA - PRODUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, LDA/ CABEÇO DA MOITA NEGRA	6386	06-10-1999
ROCHIPEDRA - MÁRMORES CALCÁRIOS, LDA/ VALE CARVALHOSA	6407	30-10-2001
MÁRMORES GARCOGEL, LDA/ CHAPADA	6434	25-03-2003
FARLIGHTSTONE/ VALINHO N.º 2	6467	
CERÂMICA MODERNA DO OLIVAL/ MOSQUEIRO N.º 4	6469	19-07-2004
EDUARDO MARQUES & ROSA, LDA/ EM&R	6478	20-10-2004
GERMANO & NOGUEIRA - MÁRMORES, LDA/ CASAL FARTO OU CHAPADA	6492	17-09-2004
CELESTINO RIBEIRO & FILHOS, LDA/ POÇO	6502	12-08-2005

MOCASTONE, LDA (BARREIRO SANTOS & NOGUEIRA, LDA)/ VALINHO DO CURRAL N.º 1	6507	11-07-2005
PEDRA BEJE - COMÉRCIO DE PEDRAS, LDA/ VALINHO DO CURRAL N.º 2 (FUNDIDA COM VALINHO DO CURRAL)	6533/6461	26-08-2010
MARCANT - MÁRMORES E CANTARIAS, LDA/ VALE DO CURRAL	6538	29-03-2005
TELMO DUARTE - COMÉRCIO DE PEDRAS NATURAIS, SOCIEDADE UNIPessoAL, LDA/ VALINHO DO CURRAL OU CHAPADA	6576	12-10-2007
A. C. VIANA PEDRAS, LDA/ BOLEIROS N.º 2	6715	25-05-2012
VIRABLOCO - EXPLORAÇÃO DE PEDRA, LDA/ SERRADINHA DA PENA	6717	23-07-2013
OVELHEIRO & FILHOS, LDA/ LAGOA	6720	
TELMO DUARTE - COMÉRCIO DE PEDRAS NATURAIS, SOCIEDADE UNIPessoAL, LDA/ MOITA NEGRA	6723	
FILSTONE - COMÉRCIO DE ROCHAS, SA/ CASAL FARTO N.º 3	6762	

#### 4.3.2.2 Concessão Mineira

Legislação aplicável:

Revelação e aproveitamento de Depósitos Minerais	Decreto-Lei 88/1990	16 de março
--	---------------------	-------------

Existe no Município de Ourém apenas uma concessão Mineira. Localiza-se a norte do concelho, na União de Freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos, e destina-se à extração de caulino.

95

Pedidos de Concessão Mineira		
EXPLORADOR/ DENOMINAÇÃO	N.º CADASTRO	SUBSTÂNCIA
SORGILA - SOCIEDADE DE ARGILAS, SA/ PEDERNEIRA-RESOURO	MNPC01107	CAULINO

### 4.3.3 Recursos Agrícolas e Florestais

#### 4.3.3.1 Árvores de Interesse Público

A Lei n.º 53/2012, de 5 de setembro aprova o regime jurídico da classificação do arvoredo público. A Portaria n.º 124/2014, de 24 de junho estabelece os critérios de classificação e desclassificação de arvoredo de interesse público, determina os procedimentos de instrução e de comunicação nesse âmbito e define o modelo de funcionamento do Registo Nacional do Arvoredo de Interesse Público (RNAIP).

**Quadro 7:** Arvoredo de Interesse Público no concelho de Ourém

Espécies	Nome Comum	Idade	Descrição	Nº Processo	Classificação	Freguesia/Lugar
<i>Platanus x acerifolia</i>	plátano-vulgar	100	Árvore isolada	KNJ1/049	D.G. nº 123 II Série de 28/05/1943	Nossa Senhora da Piedade / Largo da Cruz do Regato
<i>Quercus ilex ssp. rotundifolia</i>	azinheira	100	Árvore isolada	KNJ1/473	Aviso nº 1 de 02/01/2007	Fátima Cova da Iria

Fonte: ICNF

O plátano vulgar (processo KNJ1/473) e a azinheira (processo KNJ1/473) são árvores centenárias, Quadro 7. A primeira encontra-se no local onde se encontrava a Aldeia de Cruz que mais tarde deu lugar a Vila Nova de Ourém (Ourém), atual sede de concelho. A segunda encontra-se no santuário de Fátima junto à capelinha das aparições.

#### 4.3.4 Recursos Ecológicos

##### 4.3.4.1 Áreas Protegidas

O Parque Natural da Serra de Aire e dos Candeeiros e o Monumento Natural das Pegadas de Dinossáurios integram a Rede Nacional de Áreas Protegidas (RNAP).

O Parque Natural de Serra de Aire e dos Candeeiros foi criado através do Decreto-Lei n.º 118/79 de 4 de maio, devido ao seu interesse paisagístico, ao seu património cultural e arquitetónico, com o intuito de preservar os valores naturais e culturais aí existentes.

Legislação aplicável

ÁREAS PROTEGIDAS (REDE NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS)	Decreto-Lei n.º 142/2008	24 de julho
	alterado pelo: Decreto-Lei n.º 245/2015	15 de outubro

o Monumento Natural das Pegadas de Dinossáurios é criado pelo Decreto Regulamentar.º 12/96, de 22 de outubro, no limite dos concelhos de Torres Novas e de Ourém devido ao seu valor científico, pedagógico e cultural, por se tratar uma das jazidas mais importantes a nível mundial com mais 1500 pegadas de dinossáurio distribuída por 20 trilhos, dois dos quais os mais longos do mundo.

Legislação específica

Criação do Monumento Natural das Pegadas de Dinossáurios de Ourém/Torres Novas	Decreto-Regulamentar n.º 12/96	22 de outubro
Criação do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros	Decreto-Lei n.º 118/79	04 de maio;
Aprova o Plano de Ordenamento do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (POPNSAC)	RCM n.º 57/2010	12 de agosto

#### 4.3.4.2 Rede Natura 2000

No concelho de Ourém estão presentes dois Sítios de interesse Comunitário (SIC), da Rede Natura 2000, Sicó/Alvaiázere e Serras de Aire e de Candeeiros.

O SIC Serras de Aire e de Candeeiros abrange cerca de 1172,6 hectares do concelho de Ourém, enquanto que o SIC Sicó/Alvaiázere abrange 1807,5 hectares.

Legislação específica:

Aprova a segunda fase da lista nacional de sítios - de interesse comunitário (RN 2000)	RCM n.º 76/2000	5 de julho
--	-----------------	------------

#### 4.3.5 Património Arquitetónico

Integram o Património Arquitetónico cultural todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devam ser objeto de especial proteção e valorização.

As bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural, são estabelecidas pela Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro.

O panorama monumental de Ourém integra um conjunto de bens imóveis classificados patrimonialmente, revestindo-os a diversidade nas tipologias e nas formas legais de proteção.

Ao abrigo da legislação geral, que consagra a classificação, além da inventariação, como a forma primeira de proteção destes patrimónios, identificamos nas categorias de bens os monumentos e conjuntos, com classificações de âmbito nacional (Monumento Nacional, Imóvel de Interesse Público e Monumentos de Interesse Público) e os imóveis patrimoniais de âmbito local (Imóvel de Interesse Municipal).

97

##### 4.3.5.1 Património Classificado

Relativamente aos imóveis/conjuntos com classificações de âmbito nacional e local, inscrevem-se os seguintes:

###### Monumento Nacional:

Castelo de Ourém	Decreto de 16/06/1910, DG n.º 136	23 de junho de 1910
------------------	-----------------------------------	---------------------

###### Imóvel de Interesse Público:

Antiga Vila de Ourém	Decreto n.º 40361, DG, I Série, n.º 228	20 de outubro de 1955
Pelourinho de Ourém	Decreto n.º 23122, DG n.º 231	11 de outubro de 1933

Cripta e Túmulo do Marquês de Valença na Igreja na Igreja Matriz	Decreto n.º 37366, DG, I Série, n.º 70	05 de abril de 1949
Os dois Frescos de Santo Ambrósio e de Santo Agostinho na Capela de Nossa Senhora da Conceição	Decreto n.º 42255, DG, I Série, n.º 105	08 de maio de 1959
Casas onde Nasceram os Videntes de Fátima	Decreto n.º 44075, DG, I Série, n.º 281	05 de dezembro de 1961

**Monumento de Interesse Público:**

Igreja de Nossa Senhora da Purificação, Paroquial do Olival – e respetiva ZEP	Portaria n.º 103/2014, DR, II Série, n.º 30	12 de fevereiro de 2014
---	---	-------------------------

**Monumento de Interesse Municipal:**

Casa do Administrador de Ourém	Edital n.º 85/2015 (Câmara Municipal de Ourém)	12 de novembro de 2015
--------------------------------	--	------------------------

**4.3.5.2 Edifícios de Interesse Público**

Nas zonas de proteção a edifícios e outras construções de interesse público não classificadas como monumento nacional ou como imóveis/ monumentos de interesse público, mas suscetíveis de medidas de proteção específicas, aplica-se o regime previsto no DL 40388 de 21 de Novembro de 1955 que autoriza o Governo a aplicar aos referidos edifícios e outras construções, as disposições de DL 21875 de 18 de Novembro de 1932, com as alterações introduzidas pelos DL 31467 de 19 de Agosto e DL 34993 de 11 de Outubro de 1945.

98

Legislação aplicável:

Autoriza o Governo a aplicar aos referidos edifícios e outras construções as disposições do DL 21875 de 18 de novembro de 1932	Decreto-Lei n.º 40388	21 de novembro de 1955
--	-----------------------	------------------------

Legislação específica:

Zona de Proteção ao Santuário de Fátima	DL 37:008	11 de agosto de 1948
Edifício dos CTT de Ourém	Portaria 03-06-1953	31 de agosto de 1953

**4.3.6 Abastecimento de Água**

Pese embora a taxa de cobertura no município por rede de abastecimento de água seja muito elevada, apenas uma parte a sul é abastecida por condutas da EPAL. A restante área é abastecida por captações.

Legislação aplicável:

Declara de utilidade pública e estabelece o regime da constituição das servidões necessárias às pesquisas, estudos ou trabalhos de abastecimento de águas potáveis ou de saneamento de aglomerados populacionais	Decreto-Lei n.º 34021	11 de outubro de 1944
EPAL	Decreto-Lei n.º 230/91	21 de junho

### 4.3.7 Saneamento

Ourém apresenta uma taxa de cobertura de cerca de 43% (2005) e com todos os esgotos tratados, através da construção das ETAR's, de emissários e de várias redes.

Legislação aplicável:

Declara de utilidade pública e estabelece o regime da constituição das servidões necessárias às pesquisas, estudos ou trabalhos de abastecimento de águas potáveis ou de saneamento de aglomerados populacionais	Decreto-Lei n.º 34021	11 de outubro de 1944
--	-----------------------	-----------------------

Legislação específica:

Sistema Multimunicipal do Lis - Emissário de Fátima (E19.1 e E19.2)	Despacho n.º 19237/2003	7 de outubro
Sistema Multimunicipal do Lis - Emissário de Fátima (E6)	Despacho n.º 15941/2004	6 de agosto

### 4.3.8 Rede Elétrica

No transporte de energia elétrica, a nível do ordenamento do território, o concelho de Ourém é relevantemente afetado, tendo em consideração os corredores ocupados pelas linhas de Média, Alta e Muito Alta Tensão que passam em quase todas as freguesias e que geram à sua volta uma faixa/corredor de servidão/restricção que condiciona todo o ordenamento:

- Linhas de muito alta tensão de 400 KV da REN, com origem da Central Termoelétrica do Pego em direção à Subestação da Batalha que atravessam o Concelho de Ourém, a sul da freguesia de Fátima.
- Uma linha de AT de 60 KV que alimenta a Subestação de Ourém proveniente de Tomar
- Uma linha de AT de 60 KV que alimenta a Subestação de Ourém proveniente de Leiria.

A distribuição de energia elétrica tem por base a rede nacional de distribuição que consta na:

- Rede de Alta Tensão (AT = 60 Kv)
- Rede de Média Tensão (MT = 30 Kv)
- Rede de Baixa Tensão (BT = 400/230 V), que localmente está concessionado à

EDP - Distribuição

Legislação aplicável:

Estabelece as bases gerais da organização e funcionamento do Sistema Elétrico Nacional	Decreto-Lei n.º 29/2006	15 de fevereiro
Desenvolve os princípios constantes do DL 29/2006 de 15 de fevereiro	Decreto-Lei n.º 172/2006	23 de agosto
Determina a existência de corredores de proteção para linhas de alta tensão	Decreto-Lei n.º 446/76	5 de junho
Estabelece o Regime aplicável à Rede Elétrica Nacional	Decreto-Lei n.º 43335	19 de novembro de 1960
Aprova o Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão	Decreto-Regulamentar n.º 1/92	18 de fevereiro

### 4.3.9 Rede de Gás

No Município de Ourém, a Rede Primária conta com 17km, é construída em tubagem de aço e transporta o gás fornecido pela REN através dos postos de redução de 1ª classe, à pressão máxima de 19 bar permitindo alimentar as Redes Secundárias.

Existem no município dois PRM (Postos de Redução de Medida) de 2.ª Classe (Fátima e Ourém), que se encontram a uma pressão máxima de 19 bar sofrendo uma redução para uma pressão menor ou igual a 4bar.

Legislação aplicável:

Define o regime aplicável às servidões necessárias à implantação das infraestruturas das concessões de gás natural.	Decreto-Lei n.º 11/94	13 de janeiro
Define o regime jurídico das servidões necessárias à implantação de oleodutos e gasodutos para o transporte de gás, petróleo liquefeito e outros produtos refinados	Decreto-Lei n.º 152/94	26 de maio

100

Legislação específica:

Transporte e fornecimento de gás - Transgás (1.º Escalão)	Despacho n.º 14/95 (Ministério da Indústria e Energia)	18 de fevereiro
Transporte e fornecimento de gás - Tagusgás (2.º Escalão)	Aviso n.º 559-B/2001 (2.ª Série) (Direção Regional de Lisboa e Vale do Tejo do Ministério da Economia)	12 de janeiro

### 4.3.10 Telecomunicações

#### 4.3.10.1 Feixes hertzianos

De acordo com a informação fornecida pela ANACOM, o Município de Ourém, é atravessado pela ligação hertziana Pedra do Altar (Serra de Aire) - Lousã, propriedade da NAV.

A zona de desobstrução definida na servidão radioelétrica de proteção ao feixe hertziano Pedra do Altar (Serra de Aire) -Lousã, sob a responsabilidade da ANACOM, abrange parcialmente as freguesias de Fátima, Atouguia, Nossa Senhora da Piedade, a União de Freguesias de Gondemaria e Olival, Caxarias, a União de Freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos e a União de Freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais.

Legislação específica:

Sujeita a servidões radioelétricas as zonas confinantes com os centros radioelétricos	Decreto Lei n.º 597/73	07 de novembro
Sujeita a servidão radioelétrica as áreas adjacentes ao percurso de ligação Hertziana entre os centros radioelétricos de Montejunto, Serra de Aire e Lousã	Despacho Conjunto A-97/90-XI	27 de outubro

### 4.3.11 Rede Rodoviária

Hierarquia institucional

O concelho de Ourém é servido pelas seguintes estradas classificadas:

- a) Rede Rodoviária Nacional Fundamental sob jurisdição da Brisa:
  - i. IP1/A1, entre o Limite do Distrito de Leiria e o Limite do Concelho de Alcanena;
- b) Rede Rodoviária Nacional Complementar sob jurisdição da Subconcessão Litoral Oeste:
  - i. IC9, entre o Limite do Distrito de Leiria e o Limite do Concelho de Tomar;
- c) Rede Rodoviária Nacional Complementar sob jurisdição da Infraestrutura de Portugal, S. A. (IP, S.A.):
  - i. EN 113, entre o Limite do Distrito de Leiria e o km 25,520;
- d) Estradas Regionais sob jurisdição da IP:
  - i. ER 349, entre o Limite do Distrito de Leiria e o Limite do Concelho de Torres Novas, com exceção do troço entre o km 53,320 e 55,689;
  - ii. ER 350, partilhada entre o Limite do Distrito de Leiria e o Limite do Distrito de Santarém;
- e) Estradas Desclassificadas, sob jurisdição da Infraestrutura de Portugal, S. A. (IP, S.A.):
  - i. EN 113, entre o km 28,957 e o Limite do Concelho de Tomar;
  - ii. EN 113-1, partilhada entre o Limite do Concelho de Ourém e o Limite do Concelho de Tomar;
  - iii. EN 356, entre o limite do Distrito de Leiria e o km 28,500, e na variante à EN 356 entre o nó de Ligação à A1 ao km 0,700 e a Rotunda Sul;
- f) Estradas Desclassificadas e sob jurisdição do município:

- i. EN 113, entre o km 25,520 e o km 28,957 (Cidade de Ourém);
- ii. EN 113-1, entre os km 2,250 (Limite do Concelho de Tomar) e o km 7,144 (Olaia);
- iii. ER 349, entre o km 53,320 e o km 55,689 (Cidade de Ourém);
- iv. EN 356, entre a Rotunda Norte (km 29,780) e a Rotunda Sul (km 34,680), entre o km 28,500 e a Rotunda Norte ao km 29,780, entre a rotunda Sul ao km 31,680 e o km 40,818 (entroncamento com a EN113), variante à EN 356 entre a rotunda Norte ao km 0,000 e o nó de ligação da A1 ao km 0,700;
- v. ER 356, entre a Rotunda do Pinheiro ao km 40,818 e o km 59,338 (Limite de Concelho de Alvaiázere);
- vi. EN 356-3, entre o km 0,000 e o km 1,350;
- vii. EN 357, entre o km 8,750 (Limite Distrito de Leiria) e o km 17,270 (Limite do Concelho de Torres Novas);
- viii. EN 360, entre o km 72,887 (Limite do Concelho de Alcanena) e o km 82,150 (Rotunda de Fátima);

g) Estradas Municipais.

Legislação específica:

Plano Rodoviário Nacional	Decreto-Lei n.º 222/98	17 de julho
	alterado pela: Lei n.º 98/99	26 de julho
	e pelo: Decreto-lei n.º 182/2003	16 de agosto
Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional	Lei n.º 34/2015	27 de abril

102

#### 4.3.12 Rede Ferroviária

O concelho de Ourém é servido pela infraestrutura ferroviária: Linha do Norte, que atravessa as freguesias de Seiça, Caxarias e Urqueira.

Legislação aplicável:

Regulamento de passagens de nível	Decreto-Lei n.º 568/99	23 de dezembro
Domínio público ferroviário	Decreto-Lei n.º 276/2003	4 de novembro

#### 4.3.13 Vértices Geodésicos

A área de salvaguarda dos marcos geodésicos é determinado caso a caso.

Legislação aplicável:

Vértices Geodésicos	Decreto-Lei n.º 143/82	26 de abril
---------------------	------------------------	-------------

#### 4.4 Condicionantes Florestais

A Planta de Condicionantes Florestais reflete as áreas de Perigosidade de Incêndio Florestal, bem com as áreas ardidas nos últimos 10 anos, pois estas áreas conjugadas com os Povoamentos Florestais e com as áreas urbanas, também reflete áreas igualmente interditas a determinadas ações.

##### 4.4.1 Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios

O Decreto-Lei n.º 327/90 de 22 de outubro, com as alterações introduzidas pelos diplomas subsequentes (Lei n.º 54/91 de 8 de agosto, D.L. n.º 34/99 de 5 de fevereiro, D.L. 55/2007 de 12 de março e Declaração de Retificação n.º 37/2007, de 9 de maio) estabelece a proibição de várias ações nos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios em espaços não classificadas nos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) como solos urbanos, urbanizáveis ou industriais, pelo prazo de 10 anos a contar da data de ocorrência do incêndio. **Refere ainda que nos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios, por igual período, não poderão ser revistas ou alteradas as disposições dos PMOT ou elaborar-se novos instrumentos de planeamento territorial, de forma a permitir-se a sua ocupação urbanística.**

103

Na Planta de Condicionantes Florestais são identificadas as áreas ardidas nos últimos 10 anos (2008 a 2017), sendo que em relatório autónomo denominado "Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios", é feito o confronto dessas áreas ardidas com os povoamentos florestais, confrontando-os com as áreas urbanas em vigor e com as áreas de expansão previstas.

Legislação aplicável:

Determina as ações interditas nos Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios, não incluídos em Espaço Urbano, pelo prazo de 10 anos	Decreto-Lei n.º 327/99 Com as alterações: Decreto-Lei n.º 55/2007	22 de outubro 12 de março
---	---	------------------------------

##### 4.4.2 Perigosidade

Nos termos do n.º 2 do art.º 16.º do Decreto-Lei n.º 124/2006 de 28 de junho com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 17/2009 de 14 de janeiro e da Lei n.º 76/2017,

de 17 de agosto, a construção de novos edifícios fora das áreas edificadas consolidadas não é permitida nas áreas classificadas na cartografia de perigosidade de incêndio rural definida no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios como alta ou muito alta. (Referir que foi elaborado o plano e que está para publicação).

Legislação aplicável:

Estrutura o Sistema de Defesa da Floresta contra Incêndios	Decreto-Lei n.º 124/2006 com as alterações: Decreto-Lei n.º 17/2009	28 de Junho 14 de janeiro
--	---	------------------------------

## 4.5 Salvaguardas

### 4.5.1 Património

O Património Inventariado, devidamente identificado nas Plantas de Património e de Ordenamento – Salvaguardas, bem como do anexo III ao Regulamento do PDMO, será alvo de medidas de proteção específicas, as quais inviabilizam a demolição total ou parcial daqueles elementos, a não ser quando ponham em causa a segurança de pessoas e bens ou por razões de salubridade e higiene, devendo para o efeito ser precedida de vistoria a realizar pela Câmara Municipal.

### 4.5.2 Zonas inundáveis/Zonas ameaçadas pelas cheias

104

As zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias devem ser objeto de classificação específica e de medidas especiais de prevenção e proteção, devendo delimitarem-se graficamente as áreas em que é proibida a edificação e aquelas em que a edificação é condicionada, para segurança de pessoas e bens.

Estabelece condicionamentos às intervenções nas zonas inundáveis no interior dos perímetros urbanos, não integradas em REN	Decreto-Lei n.º 364/98	21 de novembro
Estabelece o enquadramento para a gestão das águas superficiais, designadamente as águas interiores, de transição e costeiras, e das águas subterrâneas	Lei n.º 58/2005	29 de dezembro
Restrições de utilidade pública nas zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes. Estabelece um quadro para a avaliação e gestão dos riscos de inundações, com o objetivo de reduzir as suas consequências prejudiciais,	Decreto-Lei n.º 115/2010	22 de outubro

*Página deixada propositadamente em branco*

## 5 Articulação do Plano com outros IGT

A revisão do PDM de Ourém é feita dentro de um quadro de referência estratégico, um conjunto de instrumentos e planos que materializam as diferentes políticas com incidência territorial, que carecem de ser ponderadas no âmbito dos procedimentos de planeamento.

A aplicação do Quadro de Referência Estratégico ao procedimento é devidamente avaliada no âmbito do Relatório Ambiental, todavia faz-se também aqui uma breve nota de fundamentação do modelo de organização municipal do território proposto, tendo em conta a disciplina consagrada nos diferentes IGTs, em especial o PROT-OVT, o POPNSAC, o PROF Ribatejo. A ponderação sobre outros instrumentos em vigor, como os planos municipais de ordenamento do território, é também aqui abordada, bem como o enquadramento do procedimento de revisão na política municipal de reabilitação urbana.

### 5.1 Articulação com o PROT-OVT

A revisão do PDM de Ourém seguiu os princípios plasmadas no PROT-OVT, através do cumprimento das diferentes normas específicas, das orientações e das diretrizes. A operacionalização desses critérios respeitou cumulativamente a aplicação de outros diplomas, no que concerne em especial à delimitação das diferentes categorias de uso de solo e sua regulamentação.

Essa incorporação foi mais evidente ao nível do solo rústico, conforme decorre da alínea a) do n.º 1 do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, vocacionando o mesmo para as atividades relacionadas com o setor primário, salvaguardando áreas mínimas da parcela para determinadas atividades, promovendo o uso habitacional em exclusivo para agricultores, defendendo os solos agrícolas com potencial.

106

#### 5.1.1 Modelo Territorial

A proposta de revisão do PDM de Ourém articula-se com o definido no PROT-OVT, também ao nível do modelo territorial do plano (ver ponto 3.2). A saber, é evidenciado e fomentado o eixo urbano Ourém – Fátima, em complementaridade com a ligação até Caxarias e Freixianda, salvaguarda-se e promove-se o polo religioso de Fátima, prevendo-se a instalação de um aeródromo nas proximidades, conforme também é definido no Plano Regional.

As áreas em ERPVA, quer os Corredores Ecológicos Estruturantes, quer as Áreas Nucleares Estruturantes, são categorizadas maioritariamente como Espaços Naturais e Paisagísticos, articulados também com a delimitação dos sistemas da Estrutura Ecológica Municipal.

### 5.1.2 Normas Específicas de Caráter Setorial – Estrutura urbana

Cabe aos planos municipais definir estratégias e modelos de desenvolvimento urbano municipal, tendo em vista a consolidação global do sistema urbano (diretriz 1.2), bem como a estruturação de programas integrados de infraestruturas e equipamentos, que permitam reforçar redes de complementaridade e de especialização (diretriz 1.3). A proposta de PDM materializa essas diretrizes, definindo o modelo territorial, associando-lhe uma estratégia de desenvolvimento e coesão municipal que se reflete no modelo de ordenamento e na programação associada ao plano, escalpelizada no programa de execução e financiamento.

Tal como refere o PROT-OVT (diretriz 1.4), a proposta de plano define opções e medidas de valorização e qualificação dos espaços públicos e da imagem urbana (particularmente nas UOPG e SUOPG) enquanto fatores fundamentais de qualificação das cidades, da qualidade de vida, da saúde dos habitantes e da identidade urbana.

O polígono urbano Ourém – Fátima (diretriz 2.2) integra uma rede regional para a qual o PROT vocaciona o desenvolvimento de funções especializadas, o aprofundamento de redes de complementaridade, com Ourém a dever afirmar-se como centro urbano estruturante (diretriz n.º 2.3). É esse o caminho que a revisão do PDM procura, afirmando o um eixo económico Ourém – Fátima, fundado na complementaridade histórico – religiosa e extensivo a Caxarias e Freixianda, através da diversificação do mesmo a outros setores. O plano procura também seguir as diretrizes de implementação da estrutura urbana regional, fortalecendo a ligação e a especialização dos eixos urbanos do Médio-Tejo, promovendo a conectividade com outras áreas com valores patrimoniais, ordenando e valorizando as frentes ribeirinhas, como a baixa de Ourém e a sua ligação com a Ribeira de Seiça (Diretriz de implementação n.º 2.2).

### 5.1.3 Normas Específicas de Caráter Setorial – Equipamentos

A política de dotação de equipamentos foi estudada e aprofundada na revisão do PDM, logo na fase de caracterização e diagnóstico, bem como na fase de desenvolvimento e consolidação da proposta de plano. Uma das diretrizes do PROT-OVT (Diretriz 1.1 da rede de equipamentos e serviços de educação e formação) corresponde à integração em Centros Educativos do ensino pré-escolar e do 1.º ciclo, política que tem sido seguida no município.

Os territórios educativos encontram-se definidos, funcionando de forma articulada e com coerência pedagógica, conforme decorre da diretriz 1.3 e 1.4. A rede de equipamentos e serviços de apoio social é também internalizada na proposta de plano, em linha com as diretrizes correspondentes (1.2 e seguintes).

A multifuncionalidade nos espaços urbanos ou rústicos com capacidade edificatória é também um dos propósitos do plano, atentas as condições de compatibilidade com as funções dominantes, sendo aí permitidos equipamentos de utilização coletiva, áreas verdes de utilização pública ou privadas. Esta regulamentação vai em linha com uma das linhas estratégicas do plano: “rentabilização de infraestruturas, racionalização e maior cobertura dos equipamentos públicos”. Foi delimitada também uma categoria em solo urbano para equipamentos estruturantes, onde se inclui o Santuário de Fátima, pela sua dimensão e relevo, bem como uma categoria em solo rústico adstrita a equipamentos e infraestruturas estruturantes.

#### **5.1.4 Normas Específicas de Caráter Setorial – Atividades comerciais**

Refere o PROT-OVT a necessidade da administração local, através dos PMOT, desenvolver opções específicas para o modelo comercial do concelho (diretriz 1.1), identificando as áreas urbanas consolidadas e novas centralidades a afetar ao uso comercial e de serviços, garantindo o bom funcionamento da rede urbana.

Estas orientações foram internalizadas no modelo de ordenamento do plano e no seu compêndio regulamentar. São permitidas atividades comerciais e de serviços, enquanto complementares ao solo urbano ou rústico, tendo sido definidas categorias para atividades económicas onde a atividade comercial apresenta carácter complementar.

#### **5.1.5 Normas Específicas de Caráter Setorial – Indústrias e Serviços às Empresas**

A valorização e implementação da rede de polos de acolhimento empresarial, apresentados no modelo territorial do PROT-OVT (Parque de Negócios de Ourém (Seiça) definido como Parque de Negócios Regional), implica a fixação nos PMOT de incentivos e benefícios a disponibilizar nos polos selecionados, a definição de critérios para a seleção de candidaturas, de mecanismos de desincentivo à fixação da localização de unidades empresariais de forma dispersa, elaborando e implementando um programa de reordenamento e dinamização da atividade empresarial para o território.

Apesar de grande parte destas medidas poderem ser implementadas em planos de urbanização e pormenor, conforme diretrizes n.º 3 e 4, o PDM define a rede de atividades económicas estruturantes, baseadas em acessibilidades diretas a grandes coletoras, um regime de ocupação de solo para atividades industriais nessas áreas de atividades económicas e um regime de ocupação de solo em espaços rústicos para atividades industriais ligadas ao setor primário.

Prevê ainda o plano a criação de incentivos para a fixação de unidades industriais nos espaços de atividades económicas, sendo que o plano permite apenas alteração de

usos em preexistências para usos compatíveis com os espaços em presença, desincentivando a fixação de unidades empresariais de forma dispersa.

Em linha com a diretriz n. º8, são identificadas as áreas de recursos geológicos e definidas as regras e condições de exploração.

### **5.1.6 Normas Específicas de Carácter Setorial – Turismo e Lazer**

O PROT-OVT define as condições gerais de localização e implementação dos estabelecimentos hoteleiros, do turismo residencial e da residência de lazer, no contexto das estratégias de desenvolvimento e do ordenamento territorial da Região do Oeste e Vale do Tejo. Cabe aos PDM, conforme definido no plano regional, definir a vocação territorial para o uso turísticos, os critérios, as características tipológicas e os parâmetros urbanísticos da ocupação dos solos para os empreendimentos turísticos, residência de lazer e equipamentos turísticos e de lazer, no contexto das estratégias municipais de desenvolvimento e de ordenamento do território dos respetivos concelhos, de valorização das atividades e valências territoriais do espaço onde se inserem.

O PROT-OVT considera seis grandes áreas territoriais de ordenamento do turismo e lazer, identificadas na carta do turismo, lazer e cultura. A região do Médio Tejo, onde Ourém se insere, é composta por duas subunidades – Área envolvente da Albufeira de Castelo e o Pólo Religioso de Fátima.

Paralelamente o PROT-OVT prevê algumas figuras como sejam:

1. As Áreas Turísticas a Estruturar (T) – áreas onde se verificam condições e aptidões para a constituição de áreas de ocupação turística e de residência de lazer;
2. Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT)- tipologia que classifica espaços de turismo residencial, cuja implementação permite constituir novos espaços turísticos, a ocupar por empreendimentos do tipo conjuntos turísticos (resort), fora dos perímetros definidos nos PDM, com a sua localização e implementação a ficar dependente da prévia seleção dos projetos a apresentar pelos promotores;
3. Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL) - tipologia que deve integrar projetos considerados de interesse regional, a avaliar pela Estrutura de Monitorização, Avaliação e Gestão do PROT-OVT (EMAG). Tem por fim a execução de projetos estruturantes, não estando vinculados a localizações definidas nos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente novos parques temáticos, equipamentos de saúde e bem-estar, termas, equipamentos e centros de estágios desportivos, centro de congressos e de reuniões, portos de recreio e marinas;

4. Parques temáticos – Projetos que podem resultar de investimentos de iniciativa pública, privada ou público/privada, e devem ser enquadrados nas características previstas para os NDE TL;
5. Núcleos de Turismo e Lazer (NTL) – Tipologia que corresponde a aglomerados urbanos que já integram, ou que virão a integrar, uma importante componente de alojamento turístico e de residência secundária, ou cujos equipamentos e serviços urbanos configuram centralidades locais de apoio, tanto aos residentes permanentes como aos turísticos, residentes temporários e visitantes, seja localmente, seja na sua área de influência direta.

Segundo o PROT-OVT podem ainda ser promovidas as seguintes tipologias em espaço rural (rústico):

1. Turismo no Espaço Rural (TER);
2. Turismo de Habitação (TH);
3. Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (Hi);
4. Turismo da Natureza (TN);
5. Parques de Campismo e Caravanismo (PCC).

Além destas tipologias o plano regional definiu também a capacidade de alojamento, uma referência para o acréscimo da oferta de áreas de solo com fins turísticos e de residência de lazer, a categorizar no PDM.

Ao Polo Religioso de Fátima aplicam-se as normas constantes no quadro 7 do anexo I do plano, o qual enuncia os critérios de Ordenamento e as Normas Específicas. Nos critérios de ordenamento a cidade é tratada como uma área urbana existente, com concentração de funções turísticas e residenciais, a consolidar e qualificar. Segundos as normas específicas, é dever dos planos municipais definir critérios e regras de estruturação e qualificação ambiental.

São estabelecidas ainda outras diretrizes no PROT-OVT, como por exemplo a classificação de áreas onde se concretizam as diferentes tipologias de espaços turísticos e de lazer, enquanto espaços de ocupação turística (EOT). EOTs que correspondam a critérios e condições de ordenamento e ocupação de solos, definindo-se a sua articulação com os recursos naturais e infraestruturas de lazer existentes, a rede viária que deverá garantir a integração local e regional da área turística, identificando as centralidades urbanas – turísticas de apoio, dentro ou na proximidade de novos empreendimentos, bem como os equipamentos coletivos a integrar, as infraestruturas gerais de saneamento básico do conjunto e os critérios de aplicação da perequação compensatória, quando tal se justifique.

As diretrizes definidas no PROT-OVT alargam-se à definição dos NDT, dos NDE TL, dos NTL, e das demais tipologias de turismo em solo rural. Relativamente às Zonas Turísticas de Interesse (ZTI), nas quais se incluem Fátima, foram ainda definidas outras orientações, concretamente: *Privilegiar o investimento público e privado nas ZTI, dando preferência à qualificação da oferta cultural e ao enquadramento e valorização do património edificado, com prioridade aos edifícios e espaços classificados como Património da Humanidade e Património Nacional. A classificação de ZTI aplica-se (...) devido ao seu especial interesse patrimonial, histórico, urbano ou paisagístico, aos quais deverá ser dada especial atenção visando a sua qualificação urbana e patrimonial e ambiental, bem como a sua promoção turística.*

As diretrizes definidas no PROT-OVT para o turismo foram tidas em conta na elaboração da proposta de PDM, conjuntamente com a demais legislação em vigor, em particular o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, cuja versão atual diverge em alguns aspetos do previsto no plano.

Essa integração começou desde logo por se refletir no papel dado à cidade de Fátima, quer no modelo estratégico, quer no modelo de ordenamento do território, definidos no PDM, dada a sua relevância local e supralocal, com os objetivos definidos para cidade a se relacionarem com aqueles definidos para a ZTI.

A incorporação foi extensiva às demais áreas sobre as quais o plano diretor incide, quer a nível da qualificação do solo, com a delimitação de Espaços de Ocupação Turística, quer ao nível regulamentar, com a criação de um capítulo específico para a temática do turismo.

Nesse capítulo definem-se as tipologias de empreendimentos turísticos admissíveis, as regras relativas aos mesmos, a regulamentação nos EOT, a área de vocação turística no concelho, o enquadramento para a constituição de NDTs, as condições para a sua concretização.

Na regulamentação das diferentes categorias de uso do solo, o uso turístico é dos que possui uma compatibilidade maior, sendo apenas interdito nas categorias de uso de solo ambientalmente mais sensíveis ou naquelas vocacionadas para equipamentos ou infraestruturas específicas.

### **5.1.7 Normas Específicas de Carácter Setorial – Cultura**

Devem os planos municipais salvaguardar e valorizar o património cultural como base para o desenvolvimento sustentável, através de criação de programas, projetos e de parcerias e de ações de divulgação, em linha com a diretriz regional n.º 2.2. Nesse sentido procurou-se que o património cultural fosse um ativo relevante na estratégia

preconizada pela proposta de PDM, integrado no sistema patrimonial que agrega o património arquitetónico e arqueológico.

Em termos regulamentares, de forma a cumprir essa diretriz, bem como a diretriz 2.3 (nível regional), definem-se os regimes de compatibilidade em solo rústico ou urbano, os quais devem ponderar ativos de reconhecido valor cultural, paisagístico ou ambiental. São delimitados ainda os espaços culturais, os sítios de excecional valor patrimonial, com relevante significado histórico-cultural, justificando-se o estabelecimento de um regime apropriado, com vista à sua salvaguarda valorização e promoção.

A proposta de plano integra, dessa forma, as disposições referentes aos instrumentos de nível municipal contidas na diretriz 1, pela inventariação de valores patrimoniais e culturais (diretriz 1.1), pela existência no plano de medidas de proteção e valorização e salvaguarda, incluindo do centro histórico de Ourém, pela enquadramento e possibilidade de se invocarem outros planos ou estratégias de reabilitação no futuro. Em termos de investimento são previstas ações de âmbito cultural, incluindo a construção em Ourém do Fórum Cultural.

### **5.1.8 Normas Específicas de Caráter Setorial – Agricultura e Florestas**

A proposta de PDM de Ourém, no que concerne às normas específicas para o setor da Agricultura e Florestas, procurou seguir as diretrizes definidas no plano regional, condicionando a ocupação do solo em áreas com potencialidades agrícolas e florestais, promovendo o desenvolvimento sustentável em espaço rural.

Tal concretizou-se, em primeiro lugar, pela delimitação dos solos com maior capacidade produtiva enquanto RAN, traduzindo-se depois na identificação dos usos compatíveis com solo rústico, vocacionando os espaços agrícolas e florestais para o setor primário, de carácter intensivo ou extensivo, conforme as diferentes áreas e a sensibilidade dos meios em presença.

Em linha com as diretrizes do PROTOVT, promove-se com o plano a reordenação e realocação de usos em solo rural, admitindo-se a reconversão de preexistências apenas para usos permitidos em solo rústico. Fez-se uma delimitação dos territórios preferenciais, com vista à defesa e promoção do setor agrícola e florestal, com cerca de 58% da área do território municipal a ser categorizada como espaço agrícola de produção ou espaço florestal de produção, em linha com as diretrizes para a região.

A proposta de PDM prevê também as condições para a instalação de estufas (diretriz 1.4), de forma a garantir o seu uso sustentável, com a correta integração na paisagem, uma eficiente drenagem de águas pluviais e tratamento de efluentes. São promovidas as boas práticas agrícolas e florestais com funções relevantes (diretriz 1.6), introduzindo-se no

regulamento o conceito de boas práticas, concretamente nas ações de florestação e reflorestação em espaços florestais.

Essas boas práticas relacionam-se e concretizam também o disposto na diretriz 1.7, que refere a necessidade de se alargar a área sujeita a modos de produção de elevada sustentabilidade ambiental, de forma a minimizar os impactos negativos significativos no meio envolvente. As áreas de povoamento de sobreiro e azinheiras são salvaguardadas (diretriz 1.8) regulamentarmente, sendo as intervenções condicionadas nesses espaços.

No que concerne a à diretriz n.º 2, no domínio das atividades de pecuária intensiva, transformação e distribuição agroalimentar e florestal, devem os PMOT condicionar a ocupação do solo, salvaguardando a permanência em solo rústico das áreas com unidades pecuárias (diretriz 2.4). Nesse sentido, o plano delimitou três áreas como espaços agrícolas de produção agropecuária (cerca de 33ha), onde se localizam três unidades onde unidades pecuárias de dimensão e relevo no tecido económico concelhio, que foram delimitadas de forma autónoma como subcategoria de solo rústico. Paralelamente são permitidas atividades pecuárias (em regimes intensivos e ou/extensivos dependendo das categorias) em espaços agrícolas de produção, em espaços florestais de produção, de conservação e mistos.

É dever dos planos municipais (diretriz n.º 3) promover o desenvolvimento sustentável em espaço rural, contrariando a fragmentação das unidades culturais e a destruição das estruturas ou áreas de elevado interesse agrícola e paisagístico. O PDM contribui para esse fim, pela definição de 4ha como a área mínima da parcela edificável em solo rústico, ou aquela necessária a cumprir o PMDFCI, defendendo-se também as áreas consideradas como valores naturais, entre as quais as Vegas de Fátima (diretriz 3.1.2), área de olival em socalcos a preservar.

As Câmaras Municipais, no âmbito dos PMOT, dos regulamentos municipais e nos processos de licenciamento, em áreas florestais com funções de recreio e enquadramento paisagístico, são responsáveis (diretriz n.º 6) por incentivar a produção agrícola no interior de manchas florestais extremas, de forma a minimizar os incêndios, diversificando a paisagem nas áreas sujeitas a empreendimentos turísticos relevantes, garantindo o acesso social da floresta, promovendo a harmonia das múltiplas funções que ela desempenha. Nesse sentido, o plano procurou que fosse definida uma envolvente de 100 metros aos espaços edificados onde seja feita essa salvaguarda florestal a incêndios, definiu uma multiplicidade de funções em espaços rústicos, florestais e agrícolas complementares a estes usos dominantes, incluindo usos que promovem o acesso lúdico das florestas, a sua fruição com vista à valorização e respeito pelo sistema ambiental em presença.

### **5.1.9 Normas Específicas de Caráter Setorial – Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental**

É um dever dos planos municipais a delimitação das áreas e corredores da ERPVA, o estabelecimento de regulamentação da ocupação do solo em consonância com os objetivos inerentes a esta rede (diretriz n.º 1), considerando que a mesma se encontra organizada por valores subjacentes e hierarquizada (1.1), integrando áreas com regimes de proteção especiais, como RAN e REN.

A transposição da ERPVA materializou-se essencialmente na constituição e regulamentação da Estrutura Ecológica Municipal (diretriz n.º 3), dividida no nível fundamental e complementar. Essa estrutura faz parte do sistema biofísico e ambiental, que integra as zonas de maior sensibilidade ecológica, os locais de ocorrência de valores naturais. Trata-se de todo um sistema que visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação territorial, promovendo a melhoria das condições ambientais, a fruição das áreas nele integradas, potenciando a estruturação e equilíbrio dos aglomerados.

A integração da ERPVA teve em conta as diretrizes definidas no PROT, para a rede primária, secundária e complementar. Além da função de conservação ambiental, a EEM tem ainda como funções a salvaguarda das áreas com potencial produtivo em termos agrícolas, as baixas aluvionares, a prevenção de riscos de cheias e a regulação do sistema hídrico.

A EEM incorpora (diretrizes relativas à rede primária) o corredor ecológico Serrano, o corredor do Rio Nabão, os Sítios de Interesse Comunitário da Serra de Aire e Candeeiros e de Sicó/Alvaiázere, o Parque Natural de Serra de Aire e Candeeiros e o Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios. Integra também as áreas relativas à rede secundária que cumprem as diretrizes da mesma, como sejam as Lombas de Fátima, bem como as áreas relativas aos corredores complementares, da ribeira de Seiça, de Caxarias, do Olival e da ribeira do Fárrio (diretrizes relativas à rede complementar).

O PROTOVT reforça a necessidade de se assumir a paisagem como um elemento chave na identidade regional e como um recurso relevante. Seguindo a diretriz 1.1 desse elemento, foi definida uma paisagem notável, no Vale de Diana, que integra a UOPG 7 – Vale do Lis e de Gondemaria, cujo objetivo é o da preservação do sistema vinícola tradicional existente.

### **5.1.10 Normas Específicas de Caráter Setorial – Energia**

É dever dos PMOT classificar o solo e regulamentar o desenvolvimento de projetos imobiliários, turísticos e empresariais com base em pressupostos de eficiência energético-ambiental, de acordo com a diretriz n.º 4 relativa a esse setor. O PDM contribui para esse desígnio, prevendo um regime de incentivos para a instalação de empresas com

certificação ambiental, bem como para a execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável, onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável ou se faça a gestão sustentável da água.

Esse regime de incentivos é alargado a todo o espaço do território, abrange também as áreas com necessidade de reabilitação urbana (diretriz n.º 6), sendo que no caso específico da UOPG 2 é objetivo específico da mesma o transformar o centro histórico da cidade de Ourém, criando uma zona exemplar e motivadora de transição para um modelo de vida mais sustentável, com melhor qualidade ambiental e promotor de eficiência energética e da redução da poluição do ar e do ruído.

### **5.1.11 Normas Específicas de Carácter Setorial – Riscos**

Segundo o PROTOVT, deve existir uma articulação entre os planos municipais de ordenamento do território e os planos municipais de emergência de proteção civil (diretriz n.º 1 – planeamento e sensibilização), uma situação que se procurou atender na revisão do PDM, sendo esse um dos instrumentos que acompanham o plano. Não são delimitadas servidões militares ou aeronáuticas militares, por não existirem na área territorial do concelho (diretriz n.º 2 – planeamento e sensibilização).

Dada a relevância da ponderação dos riscos no planeamento do território, é dever dos municípios implementar uma cultura de prevenção de riscos, sustentada na informação, conhecimento e preparação da população, com uma forte aposta na educação.

O plano regional define diversas diretrizes consoante os tipos de risco: sísmico, de tsunamis, de rutura de barragem, de cheia, de movimentos de massas em vertentes, de incêndio e riscos tecnológicos. Procurou-se na revisão do PDM ponderá-los, integrando regulamentação necessária à salvaguarda de pessoas e bens, trabalho que foi complementado com a delimitação dos sistemas da REN.

Na vertente dos riscos sísmicos, cabe aos planos municipais o procurar para que se projetem edifícios e áreas urbanas que reduzam a vulnerabilidade face ao risco sísmico, facilitando a intervenção de socorro em situação de emergência, garantidas distâncias de segurança adequadas. No que toca à possibilidade de ocorrência de movimentos de massa em vertentes, o PDM deve interditar a construção de novas edificações em vertentes com perigo elevado, exceto quando acauteladas as condições de segurança estrutural, em função dos constrangimentos geomorfológicos.

Quanto ao risco de cheias, cabe aos planos municipais a interdição da instalação de novos equipamentos em zonas inundáveis por cheias rápidas e progressivas, bem como de novos estabelecimentos industriais perigosos. É também dever dos planos municipais a interdição da construção de novas edificações em zonas ameaçadas pelas cheias, em áreas urbanas consolidadas ou em consolidação, exceto quando correspondam à

substituição de edifícios. No solo rústico, essa interdição é excetuada apenas para edifícios indispensáveis à atividade agrícola.

Em contrapartida, deve-se promover a gestão das zonas de cheia nas áreas urbanas, como espaços abertos, vocacionados para o recreio e lazer, enquanto que no solo rústico deverão ser vocacionados para espaço agrícola, como corredores verdes.

Quanto ao risco de incêndio, é dever dos planos municipais a ponderação e incorporação dos PMDFCI, em articulação com as intervenções e restrições previstas no PROF. Deve-se proceder também à cartografia das faixas de gestão de combustível, com uma largura mínima de 100 metros em torno de aglomerados e equipamentos, com vista à sua implementação.

Já sobre os riscos tecnológicos, é papel dos planos municipais a identificação dos estabelecimentos industriais perigosos, locais de manuseamento e armazenagem de substâncias perigosas, gasodutos, oleodutos e respetivas faixas de segurança.

A minimização e mitigação dos diferentes riscos esteve na base do desenvolvimento da proposta de PDM, nas suas várias vertentes, conforme consta nos diversos objetivos para as unidades territoriais. Também a reclassificação de solo rústico em urbano, dado o regulamento proposto, não pode ocorrer em área de riscos, sendo ainda que o plano considera como não compatíveis usos que, face ao dominante, acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão.

Relativamente ao risco de cheia, as áreas de zonas ameaçadas pelas cheias são uma tipologia da REN, aplicando-lhe a regulamentação específica desta restrição de utilidade pública. Quando a área de risco de cheia é coincidente com o solo urbano ou de aglomerado rural é denominada de Zona Inundável. Nas Zonas inundáveis tal como nas restantes áreas com risco de cheia, não é admitida a construção de novos edifícios, a alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas e a destruição do revestimento vegetal ou alteração do relevo natural.

No entanto, nas zonas inundáveis, sempre que é legal e tecnicamente fundamentado e em que não há prejuízo de legislação específica aplicável, estando sujeitas a parecer da autoridade competente para os recursos hídricos, são permitidas as ações que tenham como objetivo aumentar o controlo de cheias e a infiltração das águas, as obras hidráulicas e a realização de infraestruturas viárias, a instalação de equipamentos de recreio e de lazer associados ao aproveitamento e utilização dos planos de água e das margens, para os quais seja demonstrada a inexistência de alternativa, a construção de novas edificações em aglomerados rurais e quando esses edifícios sejam indispensáveis à atividade agrícola, desde que demonstrado não existir localização alternativa.

Nestas áreas é permitida ainda a construção e ampliação de edifícios que constituam complemento indispensável de outros já existentes e licenciados ou que correspondam à

satisfação das condições de habitabilidade mínimas que a lei consagra e desde que a construção ou ampliação de edifícios correspondam à substituição de edifícios a demolir inscritos na matriz predial urbana, não devendo a área de implantação ser superior à anterior e desde que não seja construído nenhum piso abaixo da cota atingida pela maior cheia conhecida e que a estrutura inferior à cota de cheia garanta a livre passagem da água, assegurando que não constitui obstáculo ao seu escoamento. Quando existam pisos ocupados abaixo da cota atingida pela maior cheia conhecida, admite-se edificabilidade acima da cota de cheia apenas quando houver desagravamento dessa ocupação, nomeadamente a demolição desses pisos ou a sua desocupação. Os efeitos das cheias sejam minimizados através de sistemas de proteção e drenagem, bem como a adoção de medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos. Isto é o que dispõe o Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de novembro. No entanto, foi parecer das entidades competentes nesta matéria que as zonas inundáveis em solo urbano ou aglomerado rural são integradas na REN, pelo que ficam sujeitas às disposições regulamentares desta no que respeita às intervenções a levar a efeito. O Plano reconhece que esta decisão contraria o diploma referido e que pode colocar em causa a consolidação de espaços já edificados ou a permanência de equipamentos existentes e ainda que pode ainda contribuir para a degradação por abandono de áreas urbanas com valor identitário em determinado aglomerado, pelo que promove, no respeito da legislação em vigor e do parecer emitido pelas ditas entidades, a delimitação rigorosa por cálculo hidrológico da zona ameaçada pelas cheias para um período de retorno de 100 anos e possibilita a modulação do terreno de modo a controlar a cota de cheia para o valor mais conveniente.

Em solo rústico, dado as zonas ameaçadas pelas cheias serem áreas aluvionares, estas áreas foram categorizadas como espaços agrícolas, coincidentes maioritariamente com RAN. Na proximidade da Cidade de Ourém foi definida uma área de lazer junto da Ribeira de Seiça, o Parque Ribeirinho Ourém Poente.

As áreas de instabilidade de vertentes também se encontram integradas em REN, como uma tipologia desta restrição, excetuando-se aquelas áreas que foram alvo de exclusão para a concretização do modelo de ordenamento. Esses espaços, alvo de exclusão, integram a salvaguarda de áreas de instabilidade de vertentes delimitadas na Planta de Ordenamento - Salvaguardas, com uma regulamentação própria que, permitindo a sua ocupação, procura salvaguardar a minimização dos riscos existentes.

Segundo o regulamento do plano, qualquer ação prevista para essas áreas deve ser acompanhada por estudo geológico – geotécnico, com relatório interpretativo a uma escala não inferior a 1:2000, a cargo dos interessados, que comprove a estabilidade da obra a realizar e da vertente, de modo a aferir a sustentabilidade técnica e financeira da

obra e que não afete os edifícios localizados na envolvente próxima, cuja estabilidade deve ser garantida. As alterações ao coberto vegetal, da topografia do terreno com recurso a escavação ou aterro, ou da drenagem de águas pluviais, só serão autorizadas desde que seja demonstrado não provocarem movimentos de massa, com a construção de novas estruturas a ser obrigatoriamente precedida da respetiva estabilização dos taludes.

Quanto ao risco de incêndio, a carta de perigosidade de incêndio rural é parte integrante da Planta de Condicionantes - Áreas florestais percorridas por incêndio rural e áreas de perigosidade de incêndio florestal e os elementos de proteção da rede de defesa contra incêndios, inseridos na Planta de Ordenamento-Salvaguardas. O regulamento encontra-se articulado com o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI), tendo sido criado adicionalmente um artigo em que se limita, na rede secundária de faixas de gestão de combustível, as espécies florestais, devendo ser utilizadas preferencialmente nestas áreas espécies de baixa combustibilidade e transmissibilidade como o carvalho, a azinheira, o sobreiro e espécies ripícolas.

O risco de contaminação dos aquíferos é também ele acautelado na revisão do PDM, com as áreas de suscetibilidade elevada de contaminação de aquíferos a serem salvaguardadas em artigo próprio e constando da Planta de Ordenamento Salvaguardas. São consideradas como áreas com vulnerabilidade elevada de contaminação de aquíferos as áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos e a totalidade do Maciço Calcário Estremenho. Nestas áreas, as infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais devem ser obrigatoriamente ligadas a rede pública ou a dispositivo estanque, ao qual seja assegurado a remoção e transporte de efluentes para local designado pela Câmara Municipal. Nesses espaços o índice máximo de impermeabilização é reduzido em 20%. Nos espaços de atividades económicas, quando este risco exista, as áreas de estacionamento e de circulação devem ser impermeabilizadas, com as águas pluviais a serem encaminhadas para separador de hidrocarbonetos.

Para além da regulamentação do plano sobre as áreas de risco, inerente à delimitação das restrições e servidões de utilidade pública, existe regulamentação adicional para as áreas de Estrutura Ecológica Municipal, onde se procura prevenir o risco de incêndio, a regulação do sistema hídrico, a permeabilidade mínima do solo, assegurando-se a qualidade do ar e o controlo dos demais fatores de risco.

### 5.1.12 Normas Específicas de Carácter Setorial – Mobilidade

O PROTOVT define diversas orientações e diretrizes para o sistema de mobilidade regional, a concretizar pelos municípios nos seus diferentes territórios, em particular na elaboração de planos municipais de ordenamento do território. Segundo a diretriz n.º 3, é dever das câmaras municipais contemplar localizações alternativas para aeródromos civis, tendo por base a melhoria de condições de descolagem e aterragem e a minimização de impactes nos aglomerados populacionais e ambiente. Ora, a proposta de PDM segue essa diretriz, definindo um aeródromo regional em Fátima, que vai de acordo com o modelo de mobilidade regional, plasmado no modelo de territorial do PROTOVT.

De acordo com a diretriz n.º 4, importa, ao nível do PDM, acautelar diversas matérias em termos de mobilidade, como seja a hierarquia funcional da rede viária, definindo a articulação sub-regional, a ligação entre setores urbanos e os equipamentos estruturantes, interfaces e serviços, bem como as demais atividades geradoras de tráfego. Essa hierarquia foi estabelecida no plano, tendo em conta as características e funções das vias, bem como as orientações para a intervenção sobre as mesmas.

Foram estabelecidos parques empresariais (diretriz 4.2) através do estabelecimento de critérios que tiveram por base os melhores níveis de acessibilidade, potenciando a intermodalidade.

Essa intermodalidade é reforçada em toda a proposta de plano, atendendo à necessidade de se estabelecerem padrões de mobilidade sustentável, pela integração de modos suaves e de acessibilidade para todos.

119

### 5.1.13 Normas Específicas de Carácter Territorial – Ordenamento do Território

De acordo com a diretriz n.º 1, relativa aos Padrões de Ocupação, Classificação e Qualificação de solo, deve o PDM classificar e qualificar o solo tendo por referência os padrões de ocupação do solo do PROTOVT, tal como foram demonstrados no estudo de caracterização relativo ao povoamento e rede urbana, apresentado na fase inicial da revisão do plano, e que serviu de base à proposta de plano, em articulação com o Decreto – Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

As áreas edificadas em espaço urbano foram qualificadas tendo em conta a sua colmatação, densidade, infraestruturização e estruturação territorial (diretriz 2.1), tendo sido identificadas também as áreas edificadas em solo rústico.

Definem-se na proposta de plano diversas áreas, adstritas ao desenvolvimento e implantação de atividades económicas de indústria, armazenagem, logística, indústria

extrativa, turismo ou comércio, e áreas ocupadas por grandes infraestruturas e equipamentos (diretriz 2.5). Estabelecem-se complementarmente as áreas para ocupação agrícola, florestal, agroflorestal e de valor natural (diretriz 2.6).

As diretrizes de classificação e qualificação do solo urbano também foram atendidas, através do acolhimento dos requisitos estabelecidos no PROTOVT, tendo os aglomerados e áreas de atividades económicas sido qualificados face à sua inserção na rede urbana (diretriz 1.1), atendendo à disponibilidade de infraestruturas básicas completas ou previstas no horizonte do plano (diretriz 1.2), contribuindo para a concretização de um sistema de mobilidade sustentável (diretriz 1.3), em respeito pelos critérios de qualificação estabelecidos no anexo II do PROTOVT, articulados com o estabelecido no Decreto - Regulamentar relativo à classificação e qualificação de solo (diretriz 1.4).

A criação de áreas urbanas teve em conta as exigências e inovações criadas pelo Decreto – Regulamentar n.º 15/2015, compatibilizadas com as diretrizes do PROTOVT, face à imperatividade de demonstração da necessidade dessas áreas, considerando a dinâmica demográfica (diretriz 2.1.1), a carência de novos espaços para atividades económicas (diretriz 2.1.2), a existência de áreas para reconversão e reabilitação urbana (diretriz 2.2). O dimensionamento dos espaços de urbanização programada (diretriz 2.2) perdeu oportunidade, face à entrada em vigor do novo quadro legal, propondo o plano reversões de solo urbano em rústico, de acordo com o estabelecido na diretriz n.º 3. Exceção à perda de oportunidade na delimitação de áreas de urbanização programada é a definição destas áreas para as quais está prevista a sua infraestruturização durante um período de curto ou médio prazo e que se estipulou em cerca de 10 anos.

As diretrizes de qualificação de solo rural, agora rústico, foram também seguidas, através da ponderação dos critérios estabelecidos no Anexo II do PROTOVT, contrariando a edificação dispersa (diretriz 1.1), condicionando a nova edificação isolada para fins habitacionais para agricultores, ou para usos que sirvam de suporte a atividades económicas valorizadoras do espaço rústico (diretriz 1.2).

A dimensão mínima da parcela edificável, em solo rústico para habitação, foi definida em 4 ha (diretriz 1.2.3.1), não se tendo aplicado a excecionalidade de descer esse limiar aos 2 ha.

Apesar de não ter sido feito um levantamento exaustivo e total das edificações existentes em solo rústico não licenciadas, onde funcionem atividades económicas industriais e agropecuárias (diretriz 1.3 ) efetuou-se na proposta de plano uma ponderação face à possibilidade da sua legalização, além da previsão de um sistema de incentivos à sua realocação.

Esta ponderação deve-se à necessidade de integração do regime excecional de regularização de atividades económicas (Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, alterado pela Lei n.º 21/2016, de 19 de julho), acautelada em regulamento, bem como a um regime de regularização de situações de desconformidade com o plano previsto, em linha com essa diretriz, conforme descrita nos seus pontos 1.3.1, 1.3.2 e 1.3.3, atendendo à viabilidade económica, adequabilidade da localização e serviços de infraestruturas e acessos.

São definidos no plano os parâmetros urbanísticos a aplicar a operações de construção e de reconstrução, reabilitação e ampliação (diretriz 1.4), garantindo-se o adequado enquadramento paisagístico conforme definido nas disposições comuns ao solo urbano e rústico (diretriz 1.4.1): "é obrigatório o tratamento paisagístico adequado, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção do coberto vegetal e da arborização existentes nas áreas envolventes".

Quanto à definição da Estrutura Ecológica Municipal, foram identificadas as áreas fundamentais a integrar na mesma (diretriz n.º 1), atendendo-se à transposição da ERPVA, conforme atrás justificado (diretriz n.º 1.1). A EEM corresponde a áreas que asseguram bens e serviços ambientais necessários ao desenvolvimento das atividades humanas (diretriz 1.2), das quais fazem parte em meio urbano os espaços de estrutura ecológica urbana, áreas verdes diversificadas que se procuram conectar (diretriz 1.3).

#### **5.1.14 Normas Específicas por Unidade Territorial – Maciço Calcário**

121

Segundo o PROT-OVT (diretriz n.º 1) é dever do PDM o elaborar de um esquema de ordenamento para o aglomerado de Fátima e para a sua envolvente, tendo em conta a requalificação urbanística da cidade. Apoiado nesse pressuposto, foi definida regulamentação e um esquema de ordenamento com essa finalidade, suportado ainda no Plano de Urbanização de Fátima, que se pretende rever, face aos objetivos para a Unidade Territorial de Fátima e especialmente aqueles definidos na UOPG da Cidade de Fátima.

A proposta de revisão do PDM de Ourém contempla também a integração do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de Aire e Candeeiros, em linha com as diretrizes 3, 9 e 11, relativas àquele plano especial. Apesar de não serem definidas áreas protegidas de nível local, são delimitadas várias áreas como espaços naturais e paisagísticos, com regime de salvaguarda e valorização ambiental similar (diretriz 12).

### **5.1.15 Normas Específicas por Unidade Territorial – Médio Tejo Florestal (norte)**

As diretrizes para o território concelhio, no que corresponde à área do Médio Tejo Florestal Norte, dividem-se em dois tipos, consoante sejam normas para o território do Médio Tejo como um todo ou sejam especificamente para a parte norte.

Para o Médio Tejo Florestal a proposta de plano segue a diretriz n.º 2, acautelando novas vias como o IC9, as suas dinâmicas e o grau de acessibilidades, na procura por um modelo de ordenamento sustentável. Com a delimitação das áreas aluvionares enquanto espaços agrícolas, o PDM cumpre o desígnio estabelecido na diretriz n.º 3, promovendo a ocupação agrícola das várzeas, interrompendo manchas de povoamentos monoespecíficos, compartimentando a paisagem, promovendo uma prevenção eficaz dos incêndios florestais (diretriz 4), reabilitando o produtivo florestal (diretriz n.º 5), articulando o PDM com o PMDFCI (diretriz 9), procurando a recuperação das áreas percorridas por incêndios.

Com a contenção das áreas edificadas em solo rústico, o plano procura, entre outros, a salvaguarda das áreas agrícolas, em especial nas baixas aluvionares, consoante diretriz n.º 4 para a unidade territorial do Médio Tejo Florestal Norte. Procura-se também a requalificação dos territórios com elevada carga primária intensiva de explorações agrícolas, tendo-se definido inclusivamente uma categoria de solo para este fim (atividades agropecuárias com dimensão relevante), conforme diretriz n.º 3.

A salvaguarda do solo rústico, implementada pelo plano, visa também a preservação de manchas de produção vitícola e a preservação da expansão do olival com vista à produção de Azeites do Ribatejo (diretriz 5).

122

## **5.2 Articulação com o POPNSAC**

Segundo o artigo 198.º do RJIGT, o conteúdo dos planos especiais deve ser integrado nos planos diretores municipais, nos prazos e nas condições estabelecidas na lei de bases de política pública de solos, de ordenamento do território e urbanismo, sendo necessário assegurar a conformidade entre esses planos, quer ao nível dos regulamentos, quer das respetivas plantas.

Encontrando-se parte do Plano de Ordenamento do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros no concelho de Ourém, procedeu-se à integração do plano no procedimento de revisão do PDM, nos termos da legislação em vigor, constituindo a integração um dos objetivos do procedimento de revisão, conforme o artigo 2.º do regulamento do PDM.

Os regimes de salvaguarda do plano foram representados ao nível da Planta de Ordenamento – Salvaguardas, enquanto que o compêndio regulamentar foi transposto

para o regulamento do plano diretor, no capítulo relativo aos espaços naturais e paisagísticos, dos quais fazem parte os espaços do POPNSAC.

A regulamentação dos espaços naturais e paisagísticos é composta por artigos comuns aos diferentes espaços nesta categoria, bem como por uma parte relativa exclusivamente aos espaços do POPNSAC, cuja redação foi articulada com as diversas entidades, em especial com a CCDR-LVT e com o ICNF.

### **5.3 Articulação com PROF**

Os PROFs são programa setoriais de gestão territorial para a política florestal, 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.

Na área geográfica do concelho de Ourém vigora o PROF de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT), publicado pela Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro. O PROF LVT no concelho estabelece sub-regiões homogêneas: Serra de Aire e Candeeiros, Alto Nabão e Sicó – Alvaiázere Sul.

As funções dessas sub-regiões foram acauteladas na revisão do PDM, salvaguardando-se o espaço da Serra de Aire e de Sicó-Alvaiázere como espaços naturais e paisagísticos, dando-se primazia na sub-região do Alto Nabão à produção florestal, ao recreio e enquadramento estético da paisagem, bem como à proteção da rede hidrográfica, além da proteção contra a erosão hídrica e as cheias.

Os objetivos específicos para estas três regiões encontram-se num anexo do regulamento do plano, tal como acontece com as normas de intervenção. Esse anexo é referido no artigo 40.º do regulamento, que estabelece a compatibilização da proposta de revisão com o PROF do Ribatejo. Existem outras referências ao PROF noutros artigos, em particular no capítulo referente aos espaços florestais, onde se remete a ocupação e a gestão dos espaços florestais para as disposições previstas no PDM e para as que decorrem do PROF, de acordo com o mesmo anexo.

123

### **5.4 Articulação com os PMOT em vigor**

A articulação da proposta de PDM com os planos de ordenamento do território em vigor no município, entre os quais os planos municipais, é fundamental para garantir coerência entre os instrumentos, no âmbito da coordenação de intervenções definida no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial em vigor. Essa ponderação foi ainda alargada aos procedimentos de dinâmica de planos existentes e em desenvolvimento no território municipal, de forma a articular as suas propostas.

À data da elaboração do PDM estavam em vigor três planos de pormenor e um plano de urbanização. Três dos planos de pormenor vigoravam na cidade de Ourém e dois na cidade de Fátima, que substituíram o Plano de Urbanização em vigor para as áreas de intervenção respetivas.

**Quadro 8:** PMOT em vigor à data da elaboração da proposta de PDM

Tipo	Denominação	Entrada em vigor	Procedimentos de dinâmica
Plano de Pormenor	Zona do Centro de Saúde de Ourém*	Portaria n.º 190/97, de 20 de março	--
	Urbanização da Caridade*	Portaria n.º 496/93, de 10 de maio	- 1.ª Alteração pela Portaria n.º 445/97, de 7 de julho; - 2.ª Alteração pela Declaração n.º 376/99, de 17 de novembro.
	Quinta do Ribeirinho	Resolução do Conselho de Ministros n.º 159/2000	--
	Avenida Papa João XIII	Aviso n.º 15622/2009, de 4 de setembro	- 1.ª Correção Material pela Declaração n.º 125/2014, de 15 de julho; - 1.ª Alteração por Adaptação pelo Aviso n.º 9711/2014, de 27 de agosto.
	Tapada	Aviso n.º 12171/2013, de 1 de outubro	--
Plano de Urbanização	Fátima	Resolução de Conselho de Ministros n.º 148-B/2002 de 30 de dezembro	- 1.ª Alteração simplificada pelo Aviso 2766/2009, de 30 de janeiro; - 1.ª Retificação pelo Aviso n.º 18200/2009, de 15 de outubro; - 2.ª Alteração por Adaptação, pelo Aviso n.º 5930/2014, de 12 de maio; - 3.ª Alteração, pelo Aviso n.º 6992/2015, de 23 de junho.

\*A revogar com a entrada em vigor da revisão do PDM

Após estudo dos instrumentos de gestão territorial de nível municipal em vigor entendeu-se que, face aos seus objetivos e proposta, ao seu grau de implementação e à estratégia municipal de ordenamento do território, fazia sentido revogar os dois planos de pormenor mais antigos, para a Zona do Centro de Saúde de Ourém e para a Urbanização da Caridade.

O primeiro plano foi elaborado em 1997, concebendo a forma de ocupação da encosta do Centro de Saúde em Ourém, com a instalação de alguns equipamentos como esse Centro de Saúde, a Casa Mortuária e o Quartel da Guarda Nacional República (equipamentos já construídos). Para além disso o PP estabelece também o desenho urbano de diversos quarteirões, desajustado face à dinâmica do mercado e às necessidades presentes. Prova desse desajuste o facto de alguns lotes terem sido incluídos em REN, aquando da entrada em vigor do PDM no início de 2003.

O segundo plano a revogar é o PP para a Urbanização da Caridade, em vigor desde 1993, alterado por dois procedimentos de dinâmica, incidindo sobre uma área que já se encontra maioritariamente ocupada, com exceção de alguns dos lotes previstos a norte

e a este. Considerou-se que, face ao elevado grau de execução, à possibilidade da reconversão da aérea ainda desocupada poder ser feita com recurso ao PDM (ou ao Plano de Urbanização em elaboração), fazia sentido fazer cair o plano.

Sobre este particular, deve-se atender às normas de edificabilidade previstas na revisão do PDM para esta área, que privilegiam, em caso de ampliação e construção de edifícios integrados nestas frentes urbanas consolidadas, que seja dado cumprimento à manutenção das características morfotipológicas dominantes, ao cumprimento da manutenção da moda da fachada e dos planos de vedação ou de fachada dominantes.

Encontra-se em elaboração, para a cidade de Ourém, um Plano de Urbanização iniciado em 1997 e associado à elaboração da primeira versão do PDM de Ourém. Mais tarde, pelo Aviso n.º 447/2006, de 20 de fevereiro, a Câmara de Ourém reiniciou o procedimento atendendo às evoluções legislativas ocorridas, tendo revisto em 2015 os seus termos de referência, através do Aviso n.º 6993/2015, de 23 de junho. A proposta de PDM, nomeadamente nos objetivos que define para a UOPG da cidade de Ourém, encontra-se em linha com esses termos de referência, tal como acontece no normativo regulamentar proposto para a cidade.

Existe também aberto um procedimento de elaboração de um plano de pormenor para a área sul da Zona Industrial de Fátima, iniciado por deliberação de 21 de março de 2005, com proposta a ser levada a reunião de Conferência de Serviços no dia 9 de novembro de 2012. A proposta de revisão do PDM internaliza essa área, categorizando-a como espaço de atividades económicas, na subcategoria de Áreas Empresariais.

No seio da cidade de Fátima foi iniciado recentemente (reunião de Câmara Municipal do dia 6 de janeiro de 2017) um estudo sobre as reservas de solo instituídas pelo Plano de Urbanização de Fátima, que já não façam sentido à data, sobre a forma de alteração a esse IGT. Na mesma reunião deliberou-se estudar o início de um procedimento de revisão ao plano. Encontra-se também em elaboração um procedimento de alteração ao Plano de Pormenor da Tapada, aberto pelo Aviso n.º 8158/2017, de 19 de julho, cujo objetivo é o de retirar do instrumento a previsão do Quartel de Bombeiros de Fátima, que se localizará noutro espaço.

Todos estes instrumentos e procedimentos de dinâmica foram ponderados e tidos em conta na elaboração da proposta de revisão do PDM.

## **5.5 Articulação com as políticas de reabilitação urbana**

No espaço territorial do concelho de Ourém encontram-se em vigor duas áreas de reabilitação urbana, uma na cidade de Ourém e outra na cidade de Fátima, cujas estratégias e objetivos importa conciliar com a revisão do PDM.

A ARU de Fátima foi constituída em 2005, ainda na figura de Área Crítica de Reconversão Urbanística (ACRRU), com o intuito de reforçar a capacidade de concretização dos objetivos do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII.

Essa ACRRU foi mais tarde reconduzida à figura de ARU, validada em reunião de Câmara Municipal de dia 19-07-2011 e aprovada pela Assembleia Municipal de Ourém no dia 22-12-2011<sup>4</sup>, após obtenção do parecer favorável do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP. (IHRU) no dia 23-08-2011. Na figura 7, apresenta-se a delimitação da ARU de Fátima.

A Operação de Reabilitação Urbana foi aprovada em simultâneo com a reconversão em ARU, por instrumento próprio, com carácter sistemático, dado que se pretendia a reabilitação do edificado e a qualificação das infraestruturas, dos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.



**Figura 7:** Delimitação da ARU de Fátima (coincidente com o PPAPJ)  
Fonte: CMO

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) densificou o previsto no Plano de Pormenor em vigor para a área, concretizando o programa deste para os diversos vetores, desde o desenho urbano, aos espaços públicos, à rede viária, aos estacionamento e à estrutura edificada (edifícios a manter, a demolir e propostos).

Em termos de execução, segundo o PERU, as unidades de intervenção deveriam vir a coincidir com as unidades de execução do PPAPJ, a definir na fase de execução da reabilitação urbana, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o que não ocorreu.

---

<sup>4</sup> Publicada em Diário da República pelo Aviso n.º 2361/2012, de dia 14-02-2012.

Nesse instrumento foi ainda definido o modelo financeiro, a estimativa de investimento, o programa de investimento público, de financiamento, o sistema de apoios e incentivos.

Com a revisão do PDM de Ourém mantêm-se os propósitos inerentes à delimitação da ARU de Fátima e respetiva ORU,

A ARU de Ourém foi aprovada na Assembleia Municipal de Ourém no dia 23/12/2015, sob proposta da Câmara Municipal de Ourém, tendo sido publicada posteriormente em Diário da República, pelo Aviso n.º 4859/2016, de 12 de abril.

Nessa aprovação foi justificada a sua delimitação, feito um enquadramento, uma descrição e uma breve caracterização da área de intervenção, uma definição dos critérios que estiveram na base da sua delimitação, dos objetivos e a listagem dos incentivos fiscais.

Os objetivos foram divididos em dois tipos, estratégicos e específicos, indo desde o garantir de conceitos urbanísticos coerentes, sustentáveis e inovadores, envolvendo agentes políticos, económicos e sociais, até questões mais focalizadas como, por exemplo, a reabilitação da Av. D. Nuno Álvares Pereira.

Mais tarde, em reunião de 15 de setembro de 2016, e sob proposta da Câmara Municipal de Ourém, a Assembleia Municipal de Ourém aprovou uma alteração a essa delimitação da ARU de Ourém, publicada pelo Edital n.º 1061/2016, de 13 de dezembro.

Essa alteração ao limite da ARU justificou-se pela necessidade de incluir toda a Avenida D. Nuno Álvares Pereira, desde a Rua dos Álamos em toda a sua extensão, conforme decisão tomada em reunião de Câmara Municipal, de forma a permitir uma reabilitação integral e integrada da via. Na figura 8, podemos observar o limite da ARU de Ourém em vigor.



**Figura 8:** Delimitação da ARU de Ourém, conforme última aprovação

Fonte: Memória Descritiva da ARU de Ourém

Os objetivos definidos para a ARU de Ourém encontram-se articulados com os objetivos definidos para a revisão do PDM, em particular para a UOPG de Ourém, conforme apresentados no relatório e regulamento do plano. De entre esses salienta-se a necessidade de se qualificar o espaço público, sobretudo nos eixos de ligação pedonal, aumentando a quota dos modos suaves e do transporte público, de forma a alcançar uma cidade mais sustentável, com melhor ambiente urbano e qualidade de vida, combatendo o envelhecimento e esvaziamento dos centros históricos através da promoção da reabilitação urbana.

## 6 Mecanismos de Execução do Plano

Além das ações definidas no programa de execução e plano de financiamento do PDM, cujo objetivo é o de materializar as ações integradas na estratégia do plano, são estabelecidos no regulamento do PDM diversos mecanismos com vista à sua execução.

De entre esses mecanismos salienta-se a forma diferenciada de execução do espaço urbano, consolidado ou a consolidar, a figura dos empreendimentos de caráter estratégico, as condições de reclassificação de solo rústico em urbano, os sistemas perequativos e a fiscalidade associada à implementação do mesmo plano.

### 6.1 Execução do plano em solo urbano consolidado ou a consolidar

Em linha com os objetivos definidos para a política nacional de ordenamento do território e urbanismo, o PDM prevê que a execução de solo urbano seja feita de formas distintas consoante se trate de solo urbano consolidado ou a consolidar.

No solo urbano consolidado a execução do plano processa-se predominantemente pelo recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, excetuando-se situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, quando entenda justificar-se que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto, por implicarem reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços verdes ou de equipamentos coletivos.

A execução em espaço urbano a consolidar é sistemática e processa-se preferencialmente no âmbito de unidades de execução, podendo o município autorizar operações urbanísticas não inseridas nessas unidades quando a sua delimitação se revelar impossível ou desnecessária à luz dos objetivos do plano, quando digam respeito a parcelas em contiguidade com solo urbano consolidado, desde que se considere existir uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano consolidado, ou quando correspondam a obras de construção de edifícios em parcelas confinantes com via habilitante e se trate de prédios na situação de colmatação ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal.

No regulamento do plano definem-se as condições que devem orientar a delimitação das unidades de execução.

### 6.2 Empreendimentos de caráter estratégico

Dada a necessidade de se conceberem processos de planeamento flexíveis e dinâmicos, adaptáveis à realidade a cada momento, por mais mutável e imprevisível que seja, prevê-se no PDM a figura de empreendimento de caráter estratégico, a atribuir em

situações especiais de gestão de oportunidades, que exijam um enquadramento de um dado investimento num curto prazo de tempo. Quando se localizem em solo rústico a fixação desses empreendimentos deve-se compatibilizar, em termos de uso, com a categoria do espaço em que se localizam de forma a dispensar a reclassificação de solo rústico em urbano.

O plano considera como empreendimentos de carácter estratégico aqueles em que se reconheça relevante interesse público estratégico, pelo especial impacto na ocupação do território e no desenvolvimento social do concelho, desde que reconhecidos como tal por deliberação da Assembleia Municipal sobre proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal.

Cumulativamente, estes empreendimentos devem obrigatoriamente contribuir para a consecução da estratégia e dos objetivos do plano, apresentar carácter inovador, constituir investimento na área da cultura, educação, saúde, ambiente, recreio e lazer, turismo, energias renováveis ou indústria, e devem, forçosamente, gerar empregabilidade ou englobar um significativo montante de investimento.

O procedimento de definição e implementação de um empreendimento de carácter estratégico é definido no regulamento do plano.

### **6.3 Reclassificação de solo rústico em urbano**

Para além do estabelecido no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, o município de Ourém entendeu concretizar as condições em que se poderá proceder à reclassificação de solo rústico em urbano.

Nesses termos considera não ser admitido que a reclassificação se processe em áreas definidas na Planta de Ordenamento – Salvaguarda dos Recursos e Valores Naturais e Patrimoniais como áreas de proteção parcial do PNSAC, nas áreas de habitats e espécies classificadas em Rede Natura e em áreas de risco.

Quando o destino da reclassificação de solo for o de produção de fogos para habitação, a área a reclassificar deve ser contígua aos aglomerados urbanos de nível I e II, de forma a respeitar e reforçar o modelo territorial proposto, o povoamento urbano existente e as tipologias construtivas dominantes. De outro modo, se o destino for a instalação de atividades económicas que gerem fluxos de tráfego rodoviário pesado, deve garantir-se que esse fluxo não atrevesse aglomerados habitacionais, incentivando-se a sua localização próxima de nós rodoviários que sirvam diretamente as grandes coletoras.

Nas áreas a reclassificar como solo urbano deve ser garantida a infraestruturação nos termos da legislação em vigor, privilegiando-se espaços já, total ou parcialmente, infraestruturados.

#### 6.4 Instrumentos Equitativos

Define a proposta de plano, em linha com a estabelecido no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, a necessidade de aplicação de mecanismos perequativos, da justa redistribuição dos benefícios e encargos, nas operações urbanísticas a levar a efeito nas unidades de execução e nas sujeitas a execução sistemática, mesmo que não incluídas em unidades de execução, sempre que haja criação de mais valias.

Os mecanismos perequativos são os estabelecidos no regime jurídico em vigor.

#### 6.5 Fiscalidade Associada à Proposta de Plano

A política fiscal do município deve servir de auxílio à implementação de proposta de PDM, sendo necessária a sua articulação com este instrumento. De forma a auxiliar a execução do plano, prevê-se que se venha a criar o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística de Ourém, conforme previsto no n.º 4 do artigo 62.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo – *Os municípios devem constituir um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetadas as receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas equipamentos ou áreas de uso público.*

Esse fundo deverá ser criado em regulamento municipal específico, a aprovar pela Assembleia Municipal, revertendo para ele as receitas resultantes da redistribuição das mais-valias criadas pelo plano, as compensações urbanísticas pela não cedência de espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, taxa municipal de urbanização e outras receitas que a Câmara Municipal entenda afetar. As mais valias aqui referidas são as conferidas pelo plano, por exemplo pelo excesso de capacidade edificatória em relação a um valor médio de edificabilidade, que pode ser o índice médio de utilização do solo urbano ou de uma zona do solo urbano. Trata-se, portanto, de redistribuir entre o promotor e a coletividade essa mais valia (afetação social da mais valia). Na reclassificação do solo rústico em urbano, a criação dessa mais valia é mais evidente. Essa redistribuição deve considerar como a afetar ao fundo municipal um valor nunca inferior a 20%.

Adicionalmente, como incentivo fiscal, o município poderá isentar, total ou parcialmente, o promotor do pagamento de taxas urbanísticas quando as áreas de cedência forem superiores às que decorreriam da aplicação dos parâmetros de dimensionamento fixados no plano. Podem ainda ser concedidos incentivos, também sobre a forma de

benefícios fiscais, a definir em regulamento municipal, quando estejam em causa ações de relevante interesse, designadamente quando se trate de intervenções das quais resultem ganhos evidentes para conservação da natureza e biodiversidade, quando se trate de operações de reabilitação urbana ou de promoção de habitação social e cooperativa, em que se reabilitem edifícios com interesse patrimonial, se deslocalizem atividades de indústria ou de armazenagem com evidentes impactes negativos, existentes em áreas residenciais, para os espaços de atividades económicas e em que se executem empreendimentos ou edifícios de construção sustentável certificados, ou se trate de empresas com certificação ambiental.

Aspeto importante à execução do plano é o de ajustar a taxa municipal de urbanização ao modelo de organização territorial que o plano pretende implementar, como, por exemplo, agravando a taxa municipal de urbanização no caso das intervenções que promovam a dispersão da habitação ou a localização de atividades económicas fora dos espaços próprios que o plano lhes destina.

## 7 Monitorização do Plano

A monitorização de um plano com a abrangência e finalidade do PDM visa a concretização e o estabelecimento do chamado plano-processo, interativo e dinâmico, e deve incidir sobre duas componentes: **1)** a avaliação do estado do ordenamento do território e **2)** a avaliação da implementação do plano.

Tal avaliação deve ser articulada com os contributos recebidos do processo de monitorização e seguimento da Avaliação Ambiental Estratégica, nomeadamente pela aplicação dos indicadores definidos, respetiva periodicidade e responsáveis.

A legislação tem vindo a reforçar a importância da monitorização/avaliação no planeamento, estabelecendo, nos fundamentos técnicos que suportam as opções de planeamento (artigo 4.º do RJIGT), os indicadores qualitativos e quantitativos para efeitos dessa avaliação, que devem ser incluídos nos programas e planos territoriais. Diz o mesmo diploma (artigo 187.º), que as entidades da administração devem promover permanentemente a avaliação da adequação e concretização da disciplina consagrada nos programas e planos territoriais por si elaborados, suportada nos mesmos indicadores quantitativos e qualitativos nele previstos.

As propostas de alteração de um plano, ou dos seus mecanismos de execução, baseiam-se na avaliação, materializada nos relatórios de estado do ordenamento do território, os quais fundamentam expressamente os processos de revisão dos planos municipais e intermunicipais, conforme n.º 2 do artigo 124.º do RJIGT.

Apesar da elaboração de relatórios de estado do ordenamento do território ser obrigatória a cada quatro anos, a monitorização do processo de implementação do

PDM deve corresponder a um processo regular e sistemático, incidindo sobre o ordenamento do território, conforme abordado, e sobre a implementação do plano, tendo em conta a realização das suas medidas, tendo em ponderação o grau de alcance das metas e dos resultados alcançados e a adequação das medidas e ações propostas face ao alcance dos objetivos.

## 7.1 Avaliação do estado do ordenamento do território

A avaliação do estado do ordenamento do território tem um carácter global e reflete todo o contexto envolvente à atuação do município, ultrapassando em muito a abrangência do PDM.

Dada a necessidade de se construírem territórios sustentáveis, é imperativo que essa avaliação reflita a procura pela sustentabilidade, na melhoria da gestão do desempenho ambiental, económico, social e institucional do concelho. Para materializar essa avaliação devem ser utilizados, com as devidas adaptações, os indicadores de sustentabilidade contidos no Sistema de Indicadores do Desenvolvimento Sustentável (SIDS), disponíveis na Agência Portuguesa do Ambiente.

Esses indicadores devem ser complementados/ajustados com os provenientes do procedimento de avaliação ambiental, criando uma estrutura de Indicadores de Monitorização do Desenvolvimento Sustentável de Ourém.

## 7.2 Indicadores de avaliação

A avaliação de implementação do plano baseia-se na análise ao cumprimento da estratégia por este definida, alicerçada na concretização dos seus objetivos específicos. Dado o carácter regulador do uso do solo, a avaliação da implementação do plano deve ser também sustentada na sua execução física, no cumprimento do seu modelo de ordenamento, que traduz essa estratégia territorial.

Nos quadros seguintes definem-se alguns dos possíveis indicadores por objetivos estratégicos. Esses indicadores devem ser mensurados em intervalos de tempo entendidos como adequados de forma a se estudarem tendências e a identificarem resultados da ação direta do plano:

**Quadro 9:** Indicadores de monitorização da implementação do plano – Objetivo estratégico 1

Indicadores de monitorização da implementação do plano – Objetivo Estratégico 1 Promover a coesão social e territorial				
Objetivos específicos	Indicadores	Parâmetros	Unidades	Fontes
a) Promoção da colmatação estruturante e contenção	Compacidade habitacional	Densidade habitacional	N.º fogos/ha	INE, CMO
	Áreas livres em perímetros	Percentagem de áreas livres em perímetros com capacidade	%	CMO

	dos perímetros urbanos		edificatória		
		Nucleação da população	Densidade populacional	N.º habitante/ha	INE, CMO
		Dimensão dos aglomerados	% de lugares com mais de 500 habitantes	%	INE
	Reabilitação dos centros urbanos	Operações urbanísticas em ARU	Número de operações urbanísticas em ARU	N.º	CMO
		Percentagem de operações de reabilitação face ao total	% de licenças emitidas para reconstrução, conservação, alteração ou ampliação	%	CMO
		Edifícios devolutos	% de edifícios devolutos por unidade territorial	%	INE
	Rentabilização de infraestruturas e equipamentos públicos	Capitação dos Equipamentos Existentes	Capacidade dos equipamentos por tipo face à população total ou à população residente numa área de referência	%	INE
		Taxa de Execução dos equipamentos previstos	N.º de equipamentos concretizados sobre o total de equipamentos previstos	%	CMO
	Otimização dos movimentos pendulares	Grau de fixação da população	% de população que trabalha e estuda na freguesia de residência	%	INE
		População que reside ou trabalha fora do município	Número de movimentos pendulares para fora do município	N.º	INE
	Salvaguarda dos recursos naturais	Preservação de Espaços em Estrutura Ecológica	Número de intervenções em Estrutura Ecológica Fundamental e Complementar	N.º e/ou ha	CMO
		Áreas percorridas por incêndios	Dimensão do território municipal percorrido por incêndio	ha	ICNF
		Áreas de RAN e REN utilizadas	Áreas desafetadas de RAN e REN e/ou alvo de pedidos de utilização	ha	CMO, CCDD-LVT, DRAP-LVT.
b)	Assunção do eixo urbano Fátima-Ourém-Caxarias - Freixianda	População Residente	Variação da população residente nos aglomerados urbanos que compõem o eixo urbano	N.º	INE
		Dinâmica Empresarial	N.º de empresas em atividade no eixo Urbano	N.º	INE, outros
		Execução Espaço de Atividades Económicas	Taxa de Execução dos Parques de Negócios existentes no eixo urbano	%	CMO
	Reforço do interface de	Nível de serviço da estação de Caxarias	Número de comboios que param na estação de Caxarias por tipo	N.º	CP
		Transporte	Número de ligações	N.º	CMO,

	Caxarias com o transporte público rodoviário	coletivo rodoviário que serve o eixo urbano	diárias em autocarro entre Caxarias –Ourém - Fátima		Concessionária
		Cobertura de serviço de táxis na interface de Caxarias	N.º Táxis registados na Freguesia de Caxarias	N.º	CMO
c)	Reforço da rede urbana de nível 2	População residente	Variação da população residente nos aglomerados de nível 2	%	INE
		Áreas livres em perímetros urbanos de nível 2	Percentagem de áreas livres em perímetros com capacidade edificatória	%	CMO
		Dinâmica urbanística	Licenças de construção emitidas por tipo de utilização em aglomerados de nível 2	N.º	CMO, INE
d)	Expansão das redes de abastecimento e drenagem	Infraestruturação do espaço urbano	Percentagem de espaço urbano servido por redes públicas de abastecimento (água, esgotos e eletricidade)	%	INE, CMO
		População servida	Percentagem de população servida por rede de abastecimento de água e de esgotos ou outras	%	INE, CMO
e)	Promoção de modos suaves de transporte	Redes de mobilidade suave	Extensão da rede de ciclovias e percursos pedestres	Km	CMO
		Taxa de motorização	Número de veículos por cada mil habitantes	N.º	INE, IMTT
f)	Valorização dos espaços verdes em meio urbano	Áreas verdes	Áreas verdes por unidade de território de referência.	ha/%	CMO
		Capitação de Espaços Verdes	Áreas de espaços verdes e meio urbano por residente	M <sup>2</sup> /N.º	CMO

**Quadro 10:** Indicadores de monitorização da implementação do plano – Objetivo estratégico 2

Indicadores de monitorização da implementação do plano – Objetivo Estratégico 2 Dinamizar a economia e ganhar a aposta na inovação e competitividade e internacionalização					
Objetivos específicos	Indicadores	Parâmetros	Unidades	Fontes	
a)	Renovar o modelo de crescimento económico valorizando recursos endógenos	Empreendedorismo	N.º de empresas criadas por ano no concelho	N.º	INE, CMO, outras fontes
		Estrutura Económica	N.º de empresas por atividade económica	N.º/CAE	INE, CMO, outras fontes
		Grau de localização do emprego	Residentes que trabalham no concelho	%	INE
b)	Valorização Económica da área florestal	Área alvo de processos de reflorestação	Área alvo de processos de reflorestação	Ha	CMO, ICNF
		População empregada no	Número de indivíduos empregados no setor	N.º	INE, outras fontes

		setor florestal	florestal			
		Empresas no setor florestal	Número de empresas no setor florestal por tipologia (produção, transformação, derivados, etc.)	N.º/tipo	INE, outras fontes	
c)	Melhoria das acessibilidades externas e interna	Execução das vias e nós propostos no programa de execução	N.º de ações previstas realizadas em relação ao total de ações previstas	%	CMO	
		Duração dos movimentos pendulares	Duração média dos movimentos pendulares por local de residência e sua variação	min	INE	
		Estado de conservação da rede viária	Extensão da rede viária por tipo (funcionalidade) e estado de conservação	km(tipo)/estado	CMO	
	Articulação do transporte ferroviário com o rodoviário	Transporte coletivo rodoviário que serve estações e apeadeiros	Número de ligações diárias em autocarro entre Caxarias –Ourém – Fátima e de ligações entre Ourém e o apeadeiro de Seiça	N.º	CMO, Concessionária	
		Cobertura de serviço de táxis na interface de Caxarias e no apeadeiro de Seiça	N.º Táxis registados na freguesia de Caxarias e na freguesia de Seiça	N.º	CMO	
	Revitalização do aeródromo	Concretização do aeródromo de Fátima	Taxa de execução do aeroporto	%	CMO	
		Número de voos	Número de voos e sua variação por destino	N.º	CMO, outros	
	c)	Definição dos espaços de atividades económicas num a lógica de corredor	Execução das áreas empresariais	Taxa de ocupação das áreas empresariais propostas	%	CMO
			Empresas nas áreas empresariais	Número de empresas localizadas nas áreas empresariais	N.º	INE, CMO, outros
Dinâmica de ocupação dos espaços para atividades económicas			Número de licenças emitidas nas áreas empresariais	N.º	CMO	
d)	Promoção do potencial do Vale do Nabão	Projetos de aproveitamento do Vale do Nabão	N.º de projetos de desenvolvidos para aproveitamento do potencial do Vale do Nabão no contexto integrado intermunicipal	N.º	CMO	

**Quadro 11:** Indicadores de monitorização da implementação do plano – Objetivo estratégico 3

Indicadores de monitorização da implementação do plano – Objetivo Estratégico 3 Potenciar as vocações territoriais num quadro de sustentabilidade ambiental e patrimonial				
Objetivos específicos	Indicadores	Parâmetros	Unidades	Fontes

a)	Promoção dos valores naturais, paisagísticos e culturais singulares	Dinamização dos espaços em estrutura ecológica	Ações de aproveitamento e/ou promoção de áreas em estrutura ecológica	N.º ou N.º por tipo de área em EEM	CMO
		Ações de dinamização de ativos culturais	Programas e ações de dinamização dos ativos culturais existentes no território municipal	N.º ou N.º por ativo cultural singular	CMO
b)	Assunção do património cultural como ativo económico	Aproveitamento de sítios de interesse cultural para fins turísticos	Investimento em ativos culturais para aproveitamento turístico	N.º (ou montante em milhares de euros)	CMO, outros
		Número de visitantes por ativo patrimonial	Número de visitantes por ativo patrimonial	N.º	CMO
c)	Assunção das áreas agrícolas, florestais e naturais como parte essencial dos espaços onde se desenvolvem funções humanas	Utilização de solos agrícolas	Superfície agrícola utilizada	Ha	INE
		Dimensão das explorações agrícolas	Superfície agrícola média por exploração	Ha	INE
		Explorações agrícolas existentes	Número de explorações agrícolas por tipo de exploração	N.º	INE, CMO
		Área florestal alvo de investimentos	Superfícies alvo de ações de florestação ou reflorestação	Ha	ICNF, CMO
d)	Promoção da localização dos percursos pedestres com a sua valorização e integração na roda de caminhos de Fátima e Santiago	Percursos pedestres existentes	Extensão de percursos pedestres homologados no município	Km	CMO, outros
		Caminhos de Fátima/Santiago o assinalados	Extensão (ou %) de Caminhos de Fátima/Santiago devidamente marcados e valorizados	Km (ou %)	CMO, outros
		Valorização dos Caminhos de Fátima	Número de ações de valorização e divulgação dos Caminhos de Fátima (por tipo de intervenção, montante de investimento, ou outros)	N.º (ou milhares de euros)	CMO
e)	Preservação, reabilitação e divulgação do património natural	Divulgação do potencial relativo ao património cultural	Número de ações de divulgação do património natural existente no concelho	N.º	CMO
		Ações de reabilitação e preservação do património natural	Número de ações de reabilitação e preservação do património natural	N.º	CMO
		Número de visitantes em sítios de património natural de	Número de visitantes por sítio	N.º	CMO

		interesse			
f)	Preservação e reabilitação e divulgação do arquitectónico e arqueológico	Divulgação do potencial relativo ao património cultural	Número de ações de divulgação do património natural existente no concelho	N.º	CMO
		Ações de reabilitação e preservação do arquitectónico e arqueológico	Número de ações de reabilitação e preservação do património natural	N.º	CMO
		Número de visitantes em sítios com património arquitectónico e arqueológico de interesse	Número de visitantes por sítio	N.º	CMO
g)	Salvaguarda das áreas de risco nomeadamente as áreas inundáveis, de instabilidade de vertentes e de incêndios florestais	Implementação de ações de minimização de riscos em áreas susceptíveis	Número de ações de minimização do risco em áreas sensíveis	N.º	CMO, outros
		Número de estudos realizados previamente à ocupação de áreas com risco elevado	Número de estudos realizados previamente à ocupação de áreas com risco elevado	N.º	CMO
		Áreas de risco ocupadas	Áreas de risco ocupadas por operações urbanísticas, por tipologia	Ha por tipo	CMO
		Número de ocorrência de fenómenos meteorológicos extremos	Número de ocorrências, respetiva intensidade e grau de afectação de, tornados, precipitação intensa, temperaturas extremas, ventos fortes, entre outros.	N.º e caracterização	CMO, outros

### 7.3 Periodicidade da monitorização, metas e articulação com a AAE

Conforme referido atrás a avaliação dos diferentes indicadores deve ser feita em intervalos de tempo razoáveis, quer para o conhecimento das variáveis (existência de dados) quer para permitir a perceção de tendências.

Apesar desses intervalos, obrigatoriamente necessários ao carregamento dos dados no sistema, a monitorização, na sua globalidade, deve ter um carácter sistemático para que

possa informar os decisores a cada momento, justificando as opções para o território, permitindo a sua manutenção ou alteração fundamentada.

De forma complementar deve ser feita a monitorização e o seguimento da avaliação ambiental estratégica, cuja periodicidade de cálculo das variáveis é definido no relatório ambiental (anual, bienal ou trienal), devendo esses contributos informar o sistema de monitorização dos planos e do estado do ordenamento do território.

A montagem do sistema de monitorização será útil a cada momento, embora seja importante de forma particular para a elaboração dos Relatórios Sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT), a cada quatro anos, os quais justificam os procedimentos de dinâmica (artigo 93.º do RJIGT).

Avaliar/monitorizar significa “comparar” alternativas, ou performances, considerando-se como performances ideais as metas a alcançar. Essas metas dependem dos indicadores, do ponto de partida, entre outros fatores, pelo que serão definidas ao longo da implementação do plano, tendo em conta as melhores práticas, nomeadamente as resultantes da aplicação do Sistema de Indicadores para o Desenvolvimento Sustentável.

## 8 Cartografia de referência

O **Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio**, no n.º 1 do seu artigo 3º, determina que *“A cartografia de referência a utilizar na elaboração dos instrumentos de gestão territorial é obrigatoriamente:*

- a) Cartografia topográfica oficial;*
- b) Cartografia temática de base topográfica ou hidrográfica oficial; ou*
- c) A cartografia homologada nos termos da legislação em vigor, nas suas versões mais actualizadas.”*

Determina ainda o n.º 2 do artigo 3º que *“A cartografia de referência a que se refere o número anterior pode ser cartografia de traço ou cartografia topográfica de imagem.”*

**Assim, a cartografia de referência utilizada na presente alteração ao PUF, pertence à Série Cartográfica Nacional à escala 1:10 000 (SCN10K):**

- a) Entidade proprietária da cartografia:**  
Direção Geral do Território e Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo
- b) Entidade produtora e restituição e trabalhos de campo:**  
Nível, S.A.

Cobertura Aérea: 1999

Restituição: 2000

Trabalhos de Campo: 2000/2002

**c) Data e número de homologação e entidade responsável pela homologação:**

Aprovação das listagens da Cartografia Oficial Produzida pelo IGP (atual DGT):

Despacho nº 23 915/2005 (2ª Série) DR nº 225 de 23 de Novembro de 2005

**d) Ficha técnica:**

Sistema de Referência: Datum 73 / Datum Altimétrico de Cascais

Elipsóide de Referência: Elipsóide de Hayford

Sistema de Coordenadas: Rectangulares com a Projecção de Gauss-Krüger

Origem das Coordenadas: E=180.598m N=-86.990m do Ponto Central

Equidistância das curvas de nível: 5m

**No que diz respeito à Exactidão Posicional e Temática, da cartografia de referência:**

- Planimétrica (e.m.q.) <1,7 m
- Vértices Geodésicos (e.m.q.) =0
- Altimétrica (e.m.q.):
- Curvas de nível <2 m
- Pontos cotados <1 m
- Temática por domínio <= 5%.

140

**A precisão posicional nominal da saída gráfica, apresenta um e.m.q. de 2,81m**

Face à desactualização da cartografia de referência, foram efectuadas visitas no terreno para os locais em análise, alvo da presente alteração do plano, tendo-se ainda utilizado os **Ortofotos de 2012 da Série Ortocartográfica Digital à escala 1:10 000**, produzidos pela DGT, cuja informação técnica se apresenta:

- Entidade proprietária: DGT
- Entidade produtora: DGT
- Data de edição: 2012
- Série cartográfica: Série Nacional de Ortofotocartografia 1:10 000

- Sistema de Georreferência: PT-TM06/ETRS89 transformado pela DGT para HG73
- Exatidão posicional planimétrica: 1,5 metros
- Resolução espacial: 0.5 m
- Resolução radiométrica: RGB+IV
- Seccionamento: 4 km x 5 km

**No que à desactualização da cartografia de referência diz respeito, importa acrescentar que se encontra a decorrer, através da Comunidade Urbana do Médio Tejo, um processo de actualização e rectificação da mesma, cuja previsão de entrega dos MNT, para verificação, se prevê até setembro de 2014.**

**Os limites administrativos são os que constam da Carta Administrativa Oficial de Portugal – CAOP V2013, no Sistema de Referência *Hayford Gauss* – Datum 73, da responsabilidade da DGT.**

Ainda no que concerne aos limites administrativos, o facto de ser feita referência à CAOP 2009 nas plantas que integram o Anexo 4 da proposta de alteração do plano e em determinados caso a sua representação geográfica não se verificar, esclarece-se que à data em que as mesmas foram criadas, a saída gráfica era previamente preparada, não era dinâmica, pelo que, havia a necessidade de identificar toda a informação passível de vir a ser representada sempre que um município pretendesse uma planta de localização para determinados fins e neste caso em particular no âmbito do período de participação preventiva. Neste sentido, estas plantas terão de manter essa referência, uma vez que fazem parte de uma fase concluída do procedimento de planeamento, não podendo as mesmas ser alteradas.

Relativamente à Rede Geodésica Nacional, da responsabilidade da DGT, encontra-se protegida pelo DL n.º 143/82 de 26 de abril. Na área do Plano estão identificados dois vértices geodésicos, cuja respectiva designação foi devidamente inscrita na planta de Condicionantes Proposta (cfr. Anexo XXXI).

## **Anexo I – Fichas síntese (por unidade territorial de referência) com os critérios que fundamentam a delimitação dos perímetros com capacidade edificatória**

Por razões de organização, a apresentação dos perímetros com capacidade edificatória, subdivide-se em dois grupos:

i) o primeiro dedicado aos espaços de atividades económicas – os parques de negócios admitidos na proposta,

ii) o segundo grupo é relativo aos perímetros classificados como solo urbano ou rústico.

Sendo que, para acompanhar a nossa análise, e no sentido de correlacionar a informação escrita com a representação gráfica dos perímetros com capacidade edificatória constantes da planta de ordenamento, subdividimos o território municipal em 18 (dezoito) unidades territoriais de referência, tomando como base a delimitação administrativa das freguesias no concelho de Ourém até à entrada em vigor da Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro, que aprovou a Reorganização administrativa do território das freguesias.

### **i) Os Espaços de atividades económicas**

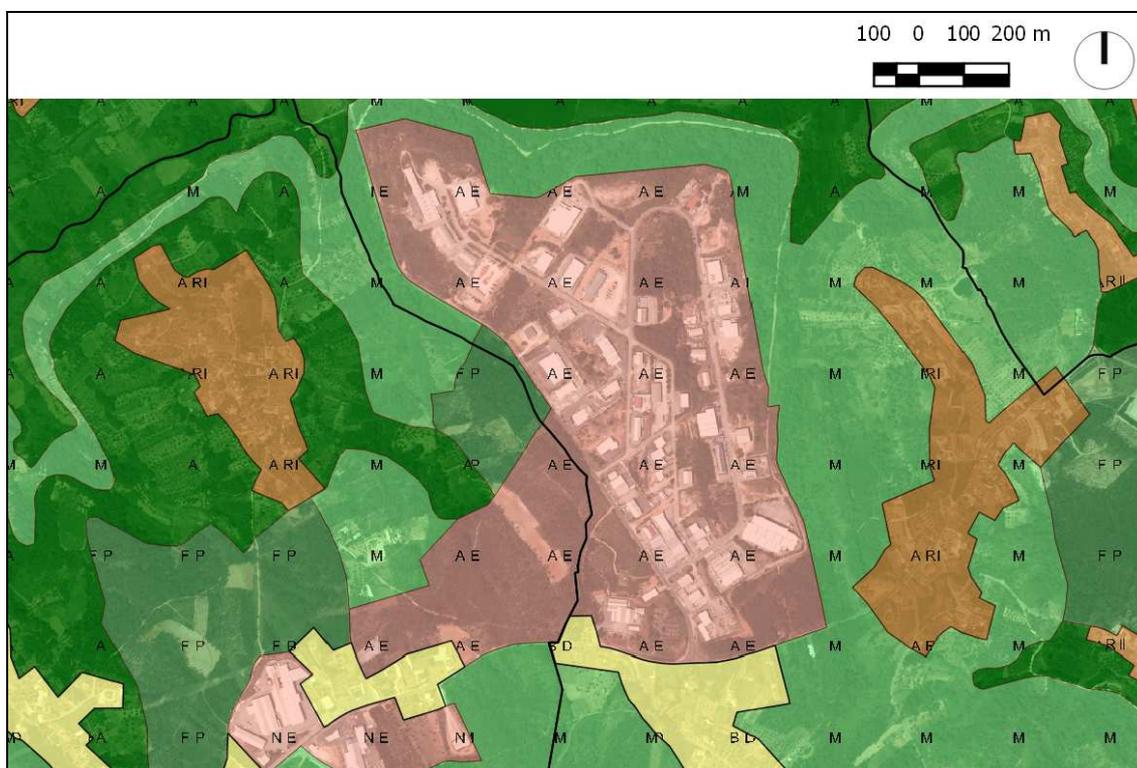
142

Relativamente aos espaços de atividades económicas, e especificamente os parques de negócios, importa desde logo salientar que a sua distribuição acontece essencialmente ao longo do eixo compreendido entre Fátima e Freixianda – num total de 7 (Cf. fig. 1).

Isto dito, de seguida apresenta-se, sob a forma de quadro síntese, uma descrição/justificação acerca do enquadramento e da concretização de cada um destes sete espaços de atividades económicas.

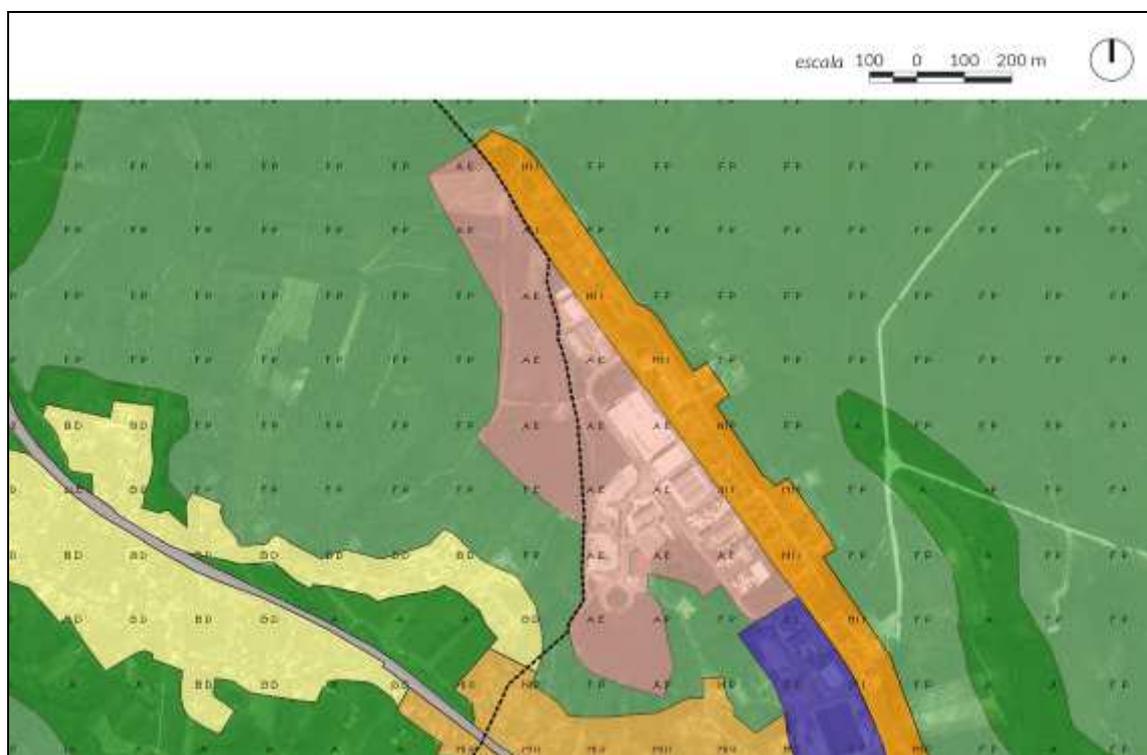
## Parque de Negócios de Ourém (Seiça)

descriptor	descrição
Área (ha)	80,2
Enquadramento no sistema viário	Confinante com a ER 356; situado a 2,5km do IC9 (nó junto á localidade de Casal do Castanheiro).
Infraestruturas gerais	Elevado
Nível de ocupação	Alto
Instrumentos de execução a adoptar (privilegiados)	Operações urbanísticas previstas no RJUE. Na área de expansão prevista, a intervenção deverá ser baseada preferencialmente numa solução de conjunto através da delimitação de uma unidade de execução.



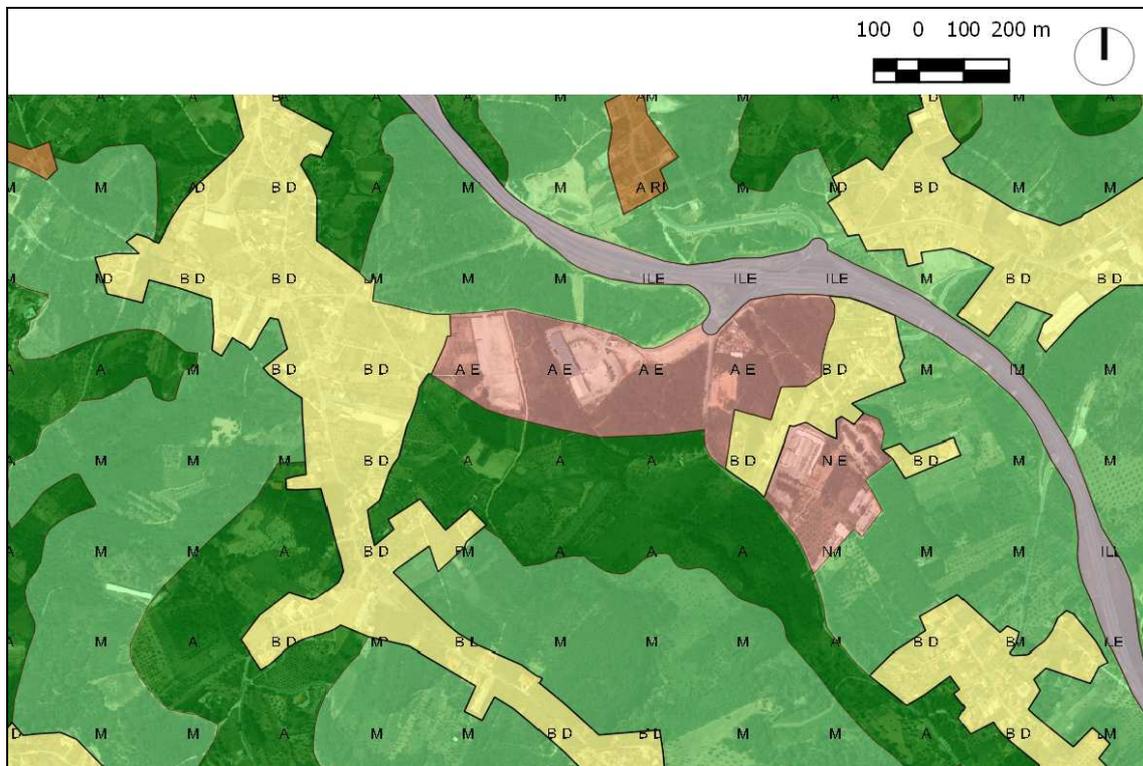
## Parque de Negócios de Caxarias

descriptor	descrição
Área (ha)	29,9
Enquadramento no sistema viário	Confinante com a Avenida 24 de junho, a 1,2km da estação ferroviária de Caxarias (linha do Norte); 9km ao IC9 (nó Casal do Castanheiro)
Infraestruturas gerais	Elevado
Nível de ocupação	Moderado
Instrumentos de execução a adotar (privilegiados)	Operações urbanísticas previstas no RJUE. Na área de expansão prevista, a intervenção deverá ser baseada preferencialmente numa solução de conjunto através da delimitação de uma unidade de execução.



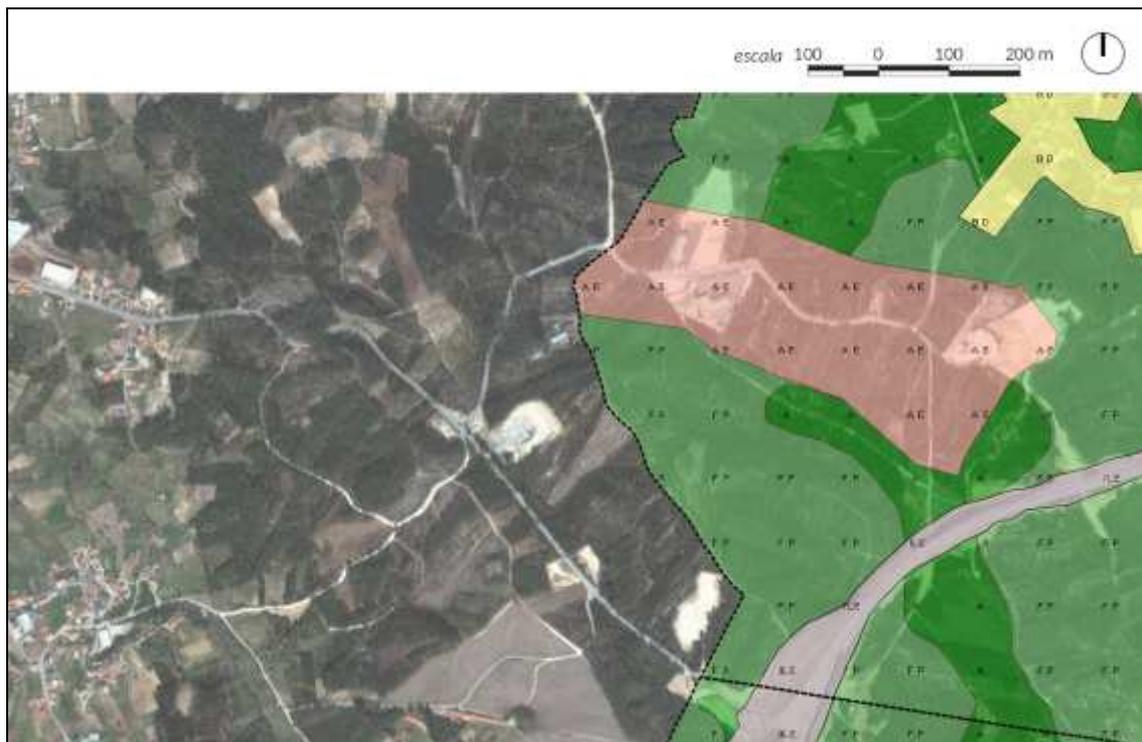
### Parque de Negócios de Ourém Nascente (N.º S.º da Piedade)

descritor	descrição
Área (ha)	19,5
Enquadramento no sistema viário	Confinante com o IC9 (nó Casal do Castanheiro).
Infraestruturas gerais	Médio. Existe a necessidade de proceder ao reforço e ampliação das redes no interior da área -, observando o programa urbanístico a adotar.
Nível de ocupação	Moderado/Baixo
Instrumentos de execução a adotar (privilegiados)	Operações urbanísticas previstas no RJUE. Sendo que, na área de expansão situada entre o corredor do IC9 e a Rua Principal, a intervenção deverá ser baseada numa solução de conjunto, nomeadamente através da delimitação de uma unidade de execução.



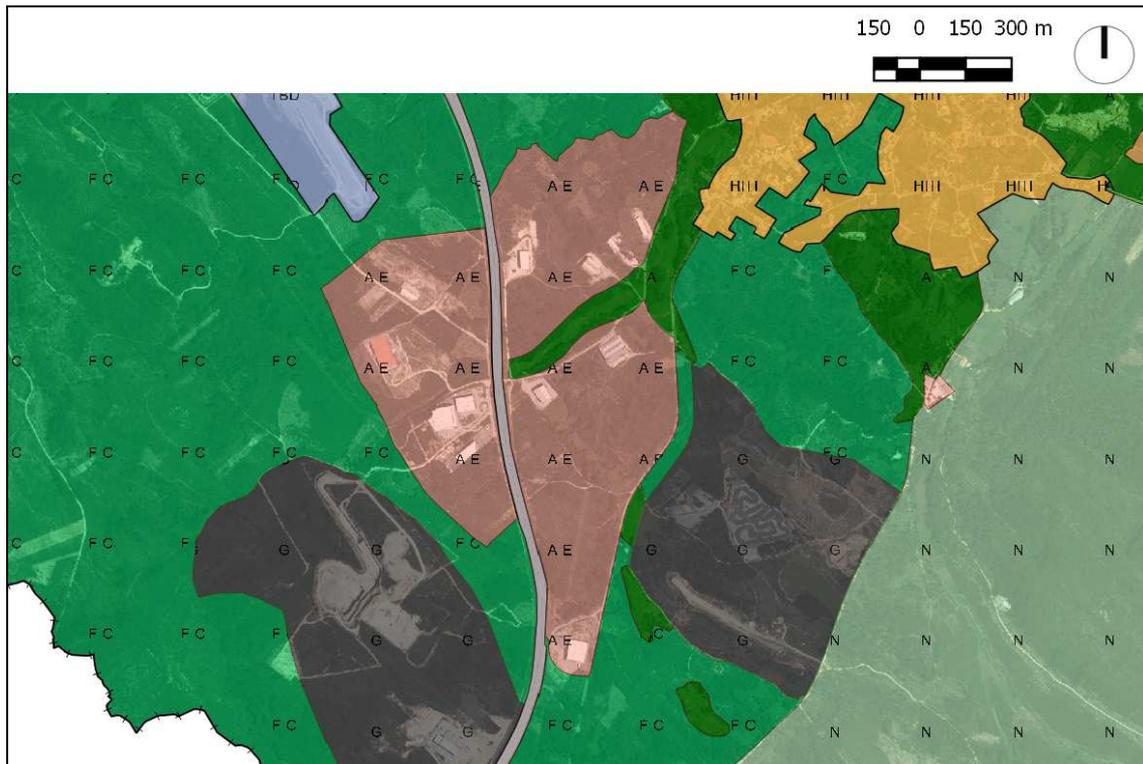
### Parque de Negócios de Ourém Poente (Gondemaria)

descritor	descrição
Área (ha)	29,02ha
Enquadramento no sistema viário	Confinante com a Rua Novos Horizontes, a cerca de 500metros da EN113 (Leiria – Tomar), e a 1,4km do IC9 (nó Gondemaria), e aproximadamente 5km do nó (previsto no Plano Estratégico dos Transportes e Infraestruturas - PETI) de ligação do IC9 e a AE1.
Infraestruturas gerais	Médio/Baixo. A solução urbanística a operacionalizar no horizonte, encontra-se ancorada na rede viária existente (numa profundidade em regra de até 100m) -, Rua dos Novos Horizontes – Rua de Fátima. É sobre a via existente, com uma faixa de rodagem de 7 metros que será executado o sistema de drenagem de águas residuais e o reforço das infraestruturas gerais existentes.
Nível de ocupação	Moderado/Baixo.
Instrumentos de execução a adotar (privilegiados)	Operações urbanísticas previstas no RJUE ou no âmbito de unidades de execução, conforme previsto no artigo 114.º do Regulamento.



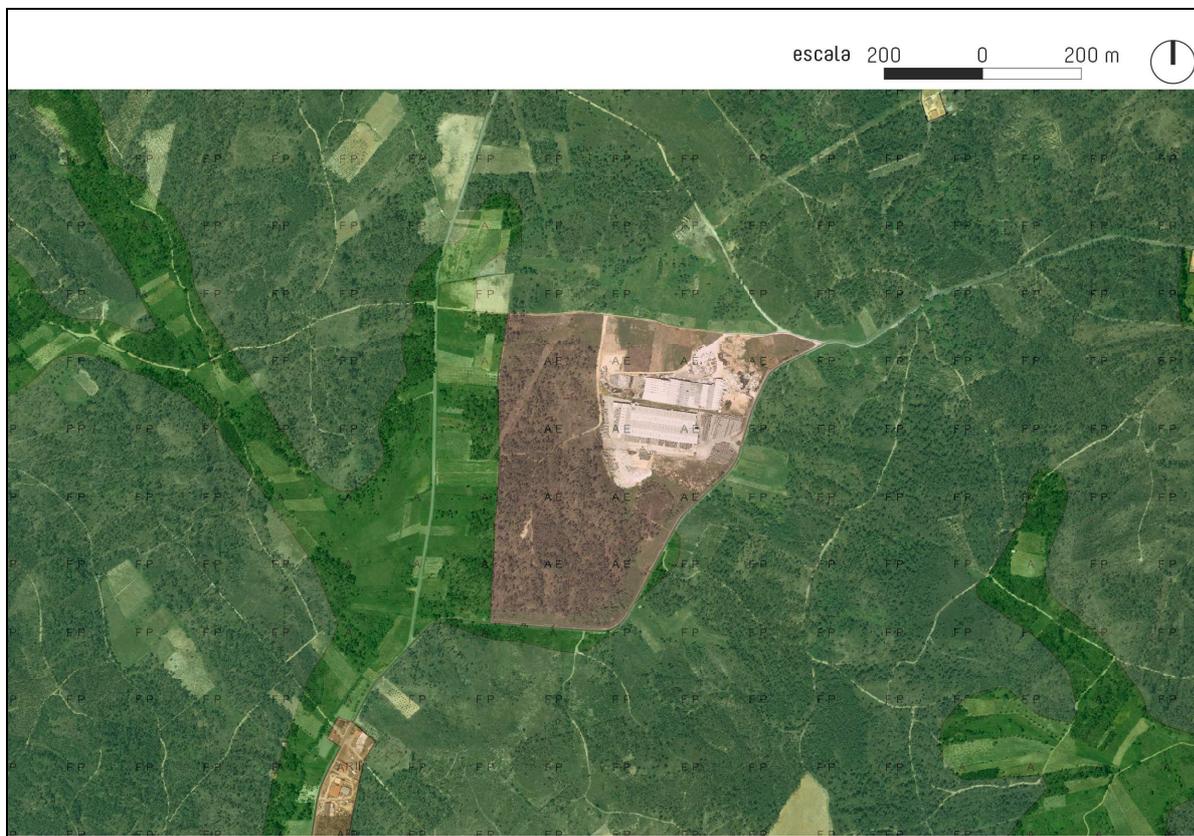
### Parque de Negócios de Fátima (Fátima)

descritor	descrição
Área (ha)	39,45 (área situada a poente da AE1) + 70,10 (área situada a nascente da AE1)
Enquadramento no sistema viário	A área é atravessada longitudinalmente pela Autoestrada n.º1 (A1), confinando o setor a nascente da A1 com a EM360 (estrada de Minde). Encontra-se previsto a sul desta área um nó de ligação da A1 com a EM 360. Perspetiva-se ainda a execução de uma via variante entre a EM 360 e a Estrada de Torres Novas, estabelecendo depois a ligação entre a rotunda onde intersectam a Avenida dos Pastorinhos com a Estrada de Torres Novas) e a Avenida Papa João XXIII (designada por variante à cidade de Fátima).
Infraestruturas gerais	Parcialmente. No programa de execução e financiamento admite-se uma dotação financeira entre o ano de 2021 e 2023 de 2.302 047,451 euros, e depois do ano de 2023 – uma perspetiva de realização de custos de mais 2.302 047,451 euros. Previsão de ligação da AE1 – Estrada de Minde (até à intersecção com a via prevista que estabelecerá a ligação da área do Parque de Negócios de Fátima à Estrada de Torres Novas (entre 2021 e 2023 – uma perspetiva de realização e custo de 157 647,01€ e depois de 2023 - 157 647,01€). Variante do Parque de Negócios à Estrada de Torres Novas (entre 2021 e 2023 – 319 019,35; depois de 2023 – 319 019,35).
Nível de ocupação	Moderado/Baixo.
Instrumentos de execução a adotar (privilegiados)	Operações urbanísticas previstas no RJUE ou no âmbito de unidades de execução, conforme previsto no artigo 114.º do Regulamento.



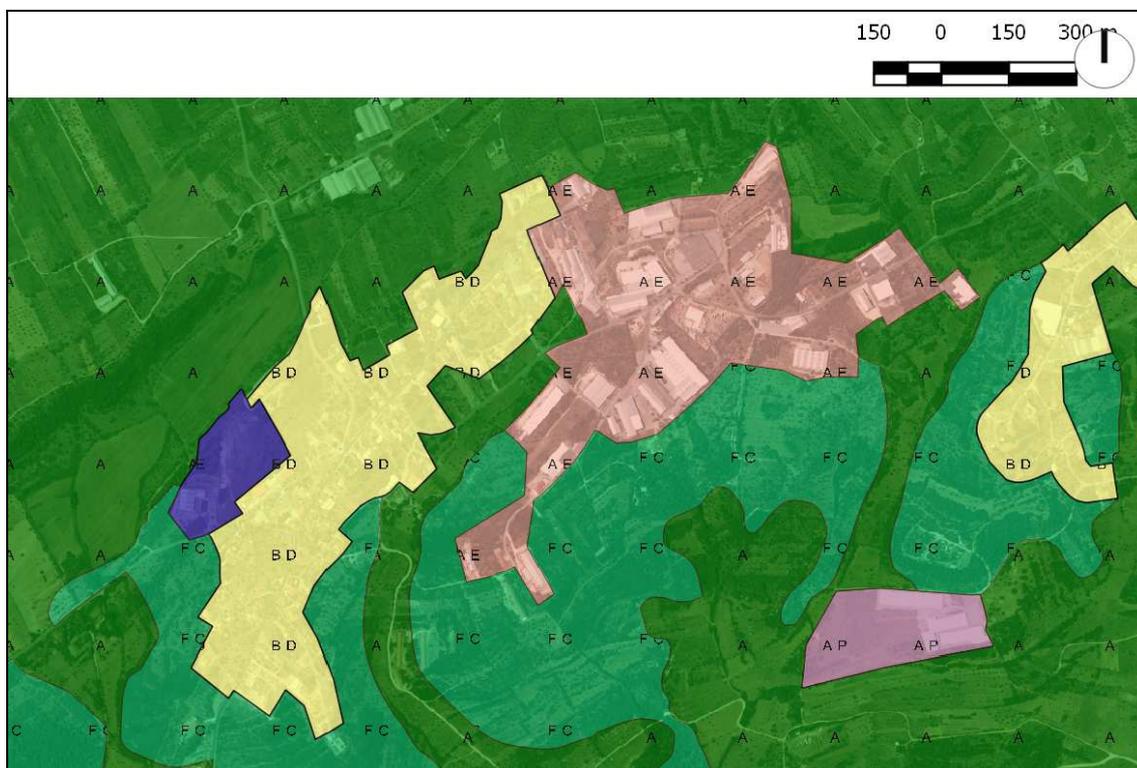
## Parque de Negócios de Freixianda

descriptor	descrição
Área (ha)	27,47ha
Enquadramento no sistema viário	A área situa-se entre a ER 356 e a Estrada Real (importante na ligação ao noroeste do Concelho).
Infraestruturas gerais	Baixo. A solução urbanística a operacionalizar no horizonte, encontra-se ancorada na rede viária existente. Neste sentido, é sobre a ER 356 que será executado o sistema de drenagem de águas residuais e o reforço das infraestruturas gerais existentes.
Nível de ocupação	Baixo.
Instrumentos de execução a adotar (privilegiados)	Operações urbanísticas previstas no RJUE ou no âmbito de unidades de execução, conforme previsto no artigo 114.º do Regulamento.



### Parque de Negócios de Vilar dos Prazeres (N.º S.º das Misericórdias)

descritor	descrição
Área (ha)	37,92ha
Enquadramento no sistema viário	A área situa-se entre a ER 349 (importante na ligação com o concelho de Torres Novas). Admite-se no esquema de vias de suporte à atividade económica, a execução de uma via com 2,7 km (classificada como distribuidora principal) entre o nó onde interseam a ER 349, a Rua dos Cantes e a Rua da Pontinha, com o nó do IC9 de Alburitel.
Infraestruturas gerais	Alto. O sistema de circulação rodoviária encontra-se executado, assim como algumas das infraestruturas gerais. Quanto à ampliação e reforço das infraestruturas gerais, o investimento encontra-se admitido no programa de execução.
Nível de ocupação	Alto. Encontram-se 16,78 ha disponíveis.
Instrumentos de execução a adoptar (privilegiados)	O quadro para a ação, a definição de objetivos, as fases de implementação assim como o programa de investimentos, deverá assentar num estudo onde se definam as orientações que enquadrem a consolidação e valorização desta área. A colmatação dos espaços vazios intersticiais deverá acontecer com recurso a operações urbanísticas previstas no RJUE ou no âmbito de unidades de execução, conforme previsto no artigo 114.º do Regulamento.

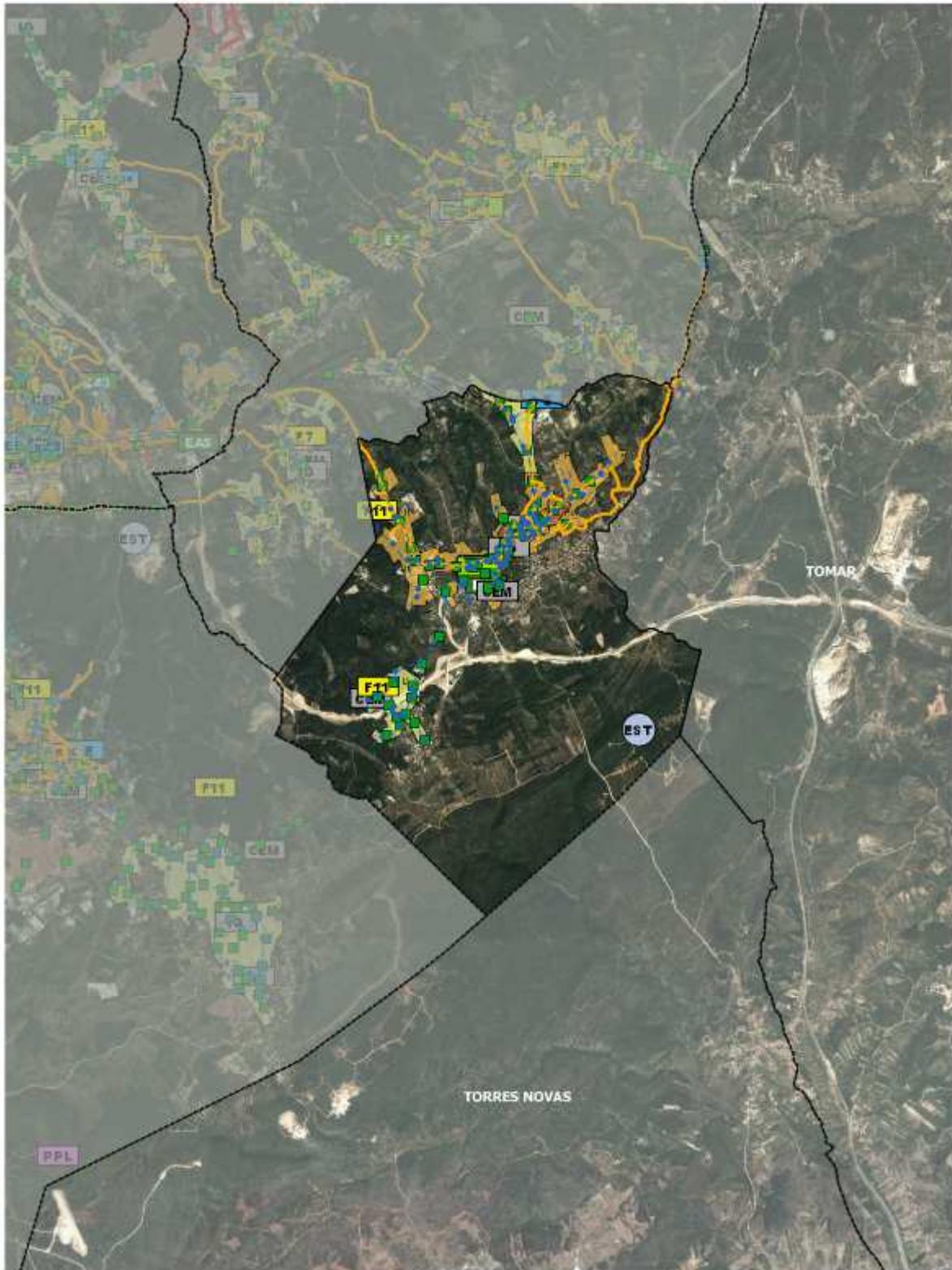


## ii) Definição dos perímetros com aptidão para a edificação, por unidade territorial de referência

### Alburitel

Fatores considerados		Descrição
Área (ha)	Solo urbano	133,94
	Solo rústico	0
Recolha de RSU		Existe.
Infraestruturas gerais		Elevado. Todavia, a cobertura de saneamento é inexistente na localidade de Toucinhos. A qualificação de solo (espaço urbano de baixa densidade), em articulação com o plano de investimentos no domínio do sistema de drenagem de águas residuais, aventa como opção, o recurso a soluções apropriadas.
Equipamentos (de Educação; Saúde, outros)		Existem. Sobressai neste domínio, a entrada em funcionamento do Centro Escolar Ourém Nascente.
Transportes		Parcial, Na medida em que existem habitações (na Rua Álvaro Teles – à entrada e saída de Alburitel); e na localidade de Fontainhas que não se encontram servidas pela rede de transporte público, ou então localizam-se a uma distância superior a 800 metros dos locais de tomada e largada definidos no sistema de transporte a pedido.
Sistema viário		A rede viária apresenta uma forte articulação (por vezes, geradora de conflitos pelas excessivas intersecções) com EN 113 que garante a ligação entre Leiria e Tomar. A par da EN 113, a entrada em exploração do IC9 incrementou a acessibilidade no contexto municipal e supramunicipal.

escala 500 0 500 1000 m 



## Atouguia

Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	320,55
	Solo rústico	31,41
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		Elevado. Relativamente à rede de drenagem de águas residuais registamos a cobertura total das áreas qualificadas no Plano como espaços centrais e habitacionais e de atividades económicas – subtipo núcleos empresariais; sendo inexistente ou baixo nos Espaços Urbanos de baixa densidade assim como nos aglomerados rurais (caso dos lugares de Fontainhas da Serra – embora parcialmente, Vale da Perra, Casal Novo, Zambujal, São Sebastião, Casal Branco, Alveijar, Pinhel e Escandarão. Nestas áreas, a qualificação de solo, em articulação com o plano de investimentos no domínio do sistema de drenagem de águas residuais, aventa como opção, o recurso a soluções apropriadas.
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Sim. A maioria situa-se na área central de Atouguia. Sendo aqui entre Fontainhas da Serra, Atouguia e o Murtal que reside cerca de 55% da população.
Transportes		Nível elevado. Considerando os locais de paragem das carreiras de transporte público fornecidos pelo IMTT e admitindo 400 e 800 metros como distância razoável a percorrer a pé, observa-se de acordo com o modelo desenvolvido que aproximadamente 14 construções se encontram fora da área de influência - <i>catchment área</i> definida.
Sistema viário		A rede viária apresenta um nível de conservação considerado adequado, existindo casos onde se revela necessário intervenção. No esquema de circulação, sobressai a Estrada de Fátima, a EM 356, a Estrada de Alvega e o nó poente do IC9 na localidade de Escandarão. Atendendo ao nível de serviço da Estrada de Fátima – EM 561 (importante enquanto alternativa no estabelecimento da ligação entre a cidade de Fátima e de Ourém, e ao facto do edificado se apresentar disposto ao longo da via, entende-se importante, prever a concretização de opções que incrementem a segurança na circulação pedonal.

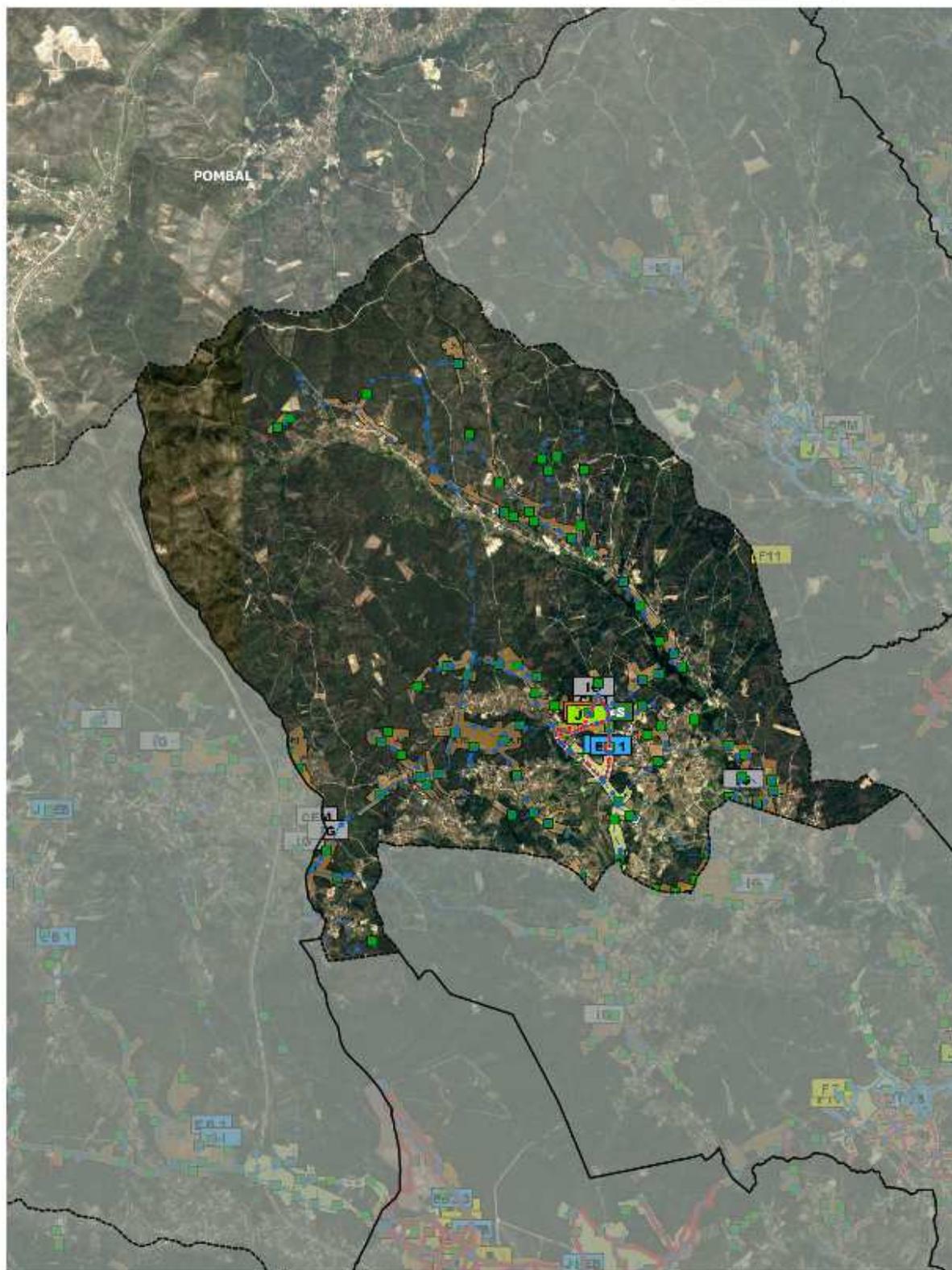


### Casal dos Bernardos

Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	39,52
	Solo rústico	144,39
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		Nível elevado, com exceção da rede de drenagem de águas residuais que é inexistente. Relativamente a esta infraestrutura, a opção do Plano reflete e perspetiva um conjunto de aglomerados rurais que, pelas características e funções desempenhadas, serão servidos com recurso a soluções apropriadas. Na desejável articulação entre a definição do regime de uso do solo e a execução ou reforço das infraestruturas gerais, salienta-se o fato de uma porção do território qualificada como "espaços habitacionais de tipo III" se encontrar admitida no plano de investimentos na rede de saneamento como prioridade 1 (de uma escala até 4 – correspondendo a prioridade 1 a curto prazo e 4 a médio/longo prazo). Registamos que a cobertura total das áreas qualificadas no Plano como espaços centrais e habitacionais e de atividades económicas – subtipo núcleos empresariais; sendo inexistente ou baixo nos Espaços Urbanos de baixa densidade assim como nos aglomerados rurais (caso dos lugares de Fontainhas – embora parcialmente, Vale da Perra, Casal Novo, Zambujal, São Sebastião, Casal Branco, Alveijar, Pinhel e Escandarão. Nestas áreas, a qualificação de solo, em articulação com o plano de investimentos no domínio do sistema de drenagem de águas residuais, aventa como opção, o recurso a soluções apropriadas.
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Sim. A maioria situa-se na área central de Casal dos Bernardos (Extensão de Centro de Saúde; Jardim de Infância; EB1, Centro Social; Igreja).
Transportes		Atendendo à qualidade do serviço regular das carreiras de transporte público (sobretudo fora do período de escolar), foi implementado o sistema de transporte a pedido. De acordo os locais de paragem definidos no transporte a pedido e admitindo 400 e 800 metros como distância razoável a percorrer a pé, regista-se que a maioria deste território se encontra dentro área de influência - <i>catchment</i> área. As exceções, correspondem a áreas pertencentes aos lugares da Salgueira do Meio, da Salgueira de Baixo.
Sistema viário		A rede viária apresenta um nível de conservação considerado adequado, existindo casos onde se revela necessário intervenção. esquema de circulação. Quanto à hierarquia da rede viária, a EM 503 e os CM 1016 e 1019, assumem-se como estruturantes e fundamentais na organização do tecido urbano. Note-se que a área envolvente ao cruzamento entre os CM anteriormente referidos, corresponde ao espaço de maior relevância de Casal dos Bernardos, regista um

	<p>total de 176 habitantes; esta área é seguida pelo lugar de Casalinho, com 116 residentes, situado na intersecção entre a EM 503 e o CM 1016. Já o eixo formado pelo CM 1019 é composto pelos lugares da Várzea da Cacinheira, Casal dos Moleiros, Salgueira de Baixo, Salgueira do Meio e Salgueira de Cima, lugares que se desenvolvem linearmente ao longo da via e que possuem na sua globalidade 358 habitantes. Um pouco excêntrico relativamente a estas três vias estruturantes, encontramos o lugar da Cacinheira, com 98 habitantes.</p>
--	--

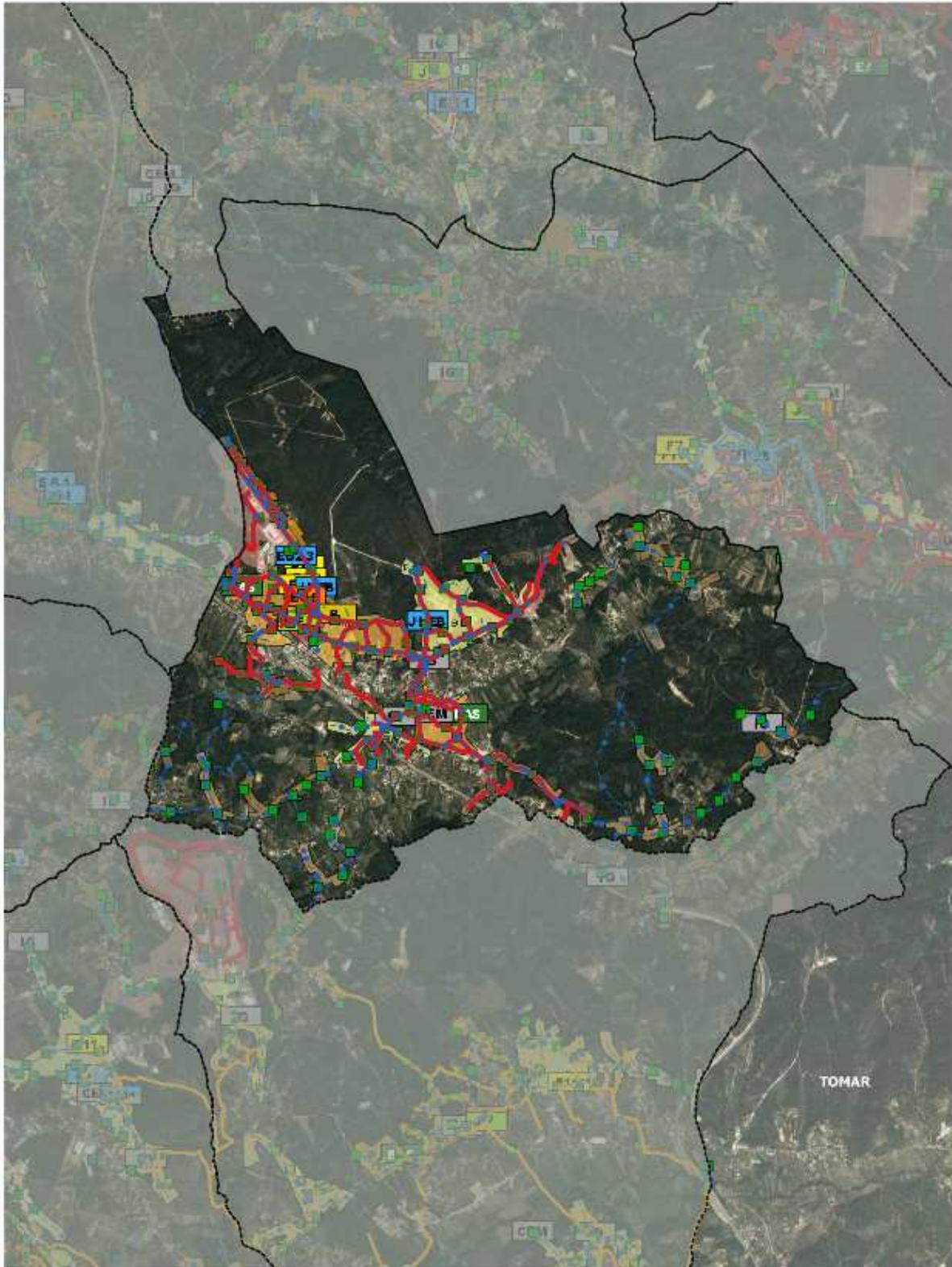
escala 500 0 500 1000 m



## Caxarias

Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	207,09
	Solo rústico	87,56
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		Nível elevado. Relativamente à rede de drenagem de águas residuais registamos que as áreas em solo urbano se encontram servidas. Nas demais áreas em solo rústico com aptidão para a edificação – os aglomerados rurais, será com recurso a soluções apropriadas, considerando que no plano de investimentos não se prevê novas extensões da rede (lugares de Andrés, Pisão do Oleiro, Balancho, Faletia, Barreira, Cogominho, Abadia, Casais da Abadia).
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Sim. A maioria situa-se na área central da freguesia (EB2,3; Pavilhão Desportivo, Piscinas, Campo de Futebol, Extensão de Centro de Saúde; Jardim de Infância; Bombeiros; Equipamento de Apoio Social.
Transportes		Nível elevado. Considerando os locais de paragem das carreiras de transporte público fornecidos pelo IMTT e admitindo 400 e 800 metros como distância razoável a percorrer a pé, observa-se de acordo com o modelo desenvolvido que a maioria da freguesia se encontra servida. Ao contrário de outras locais do concelho, o nível deste serviço (o número de carreiras) não regista alterações significativas dentro ou fora do período escolar. Ainda assim, como complemento, registre-se o serviço oferecido às populações através do Transporte a Pedido.
Sistema viário		A freguesia de Caxarias tem o seu povoamento estruturado em torno de vários eixos dos quais se evidencia a ER 356 que intersesta transversalmente a freguesia no sentido sul norte. É em torno dessa via (e da EM 505) que a polarização é mais evidente, baseada em lugares como Carvoeira (722 hab), Pontes (328hab), Caxarias (228), Pisões (160 hab) e Casais da Abadia (118 hab). Na organização do tecido urbano, assume ainda preponderância a EM505, EM356-3 e a EM50.

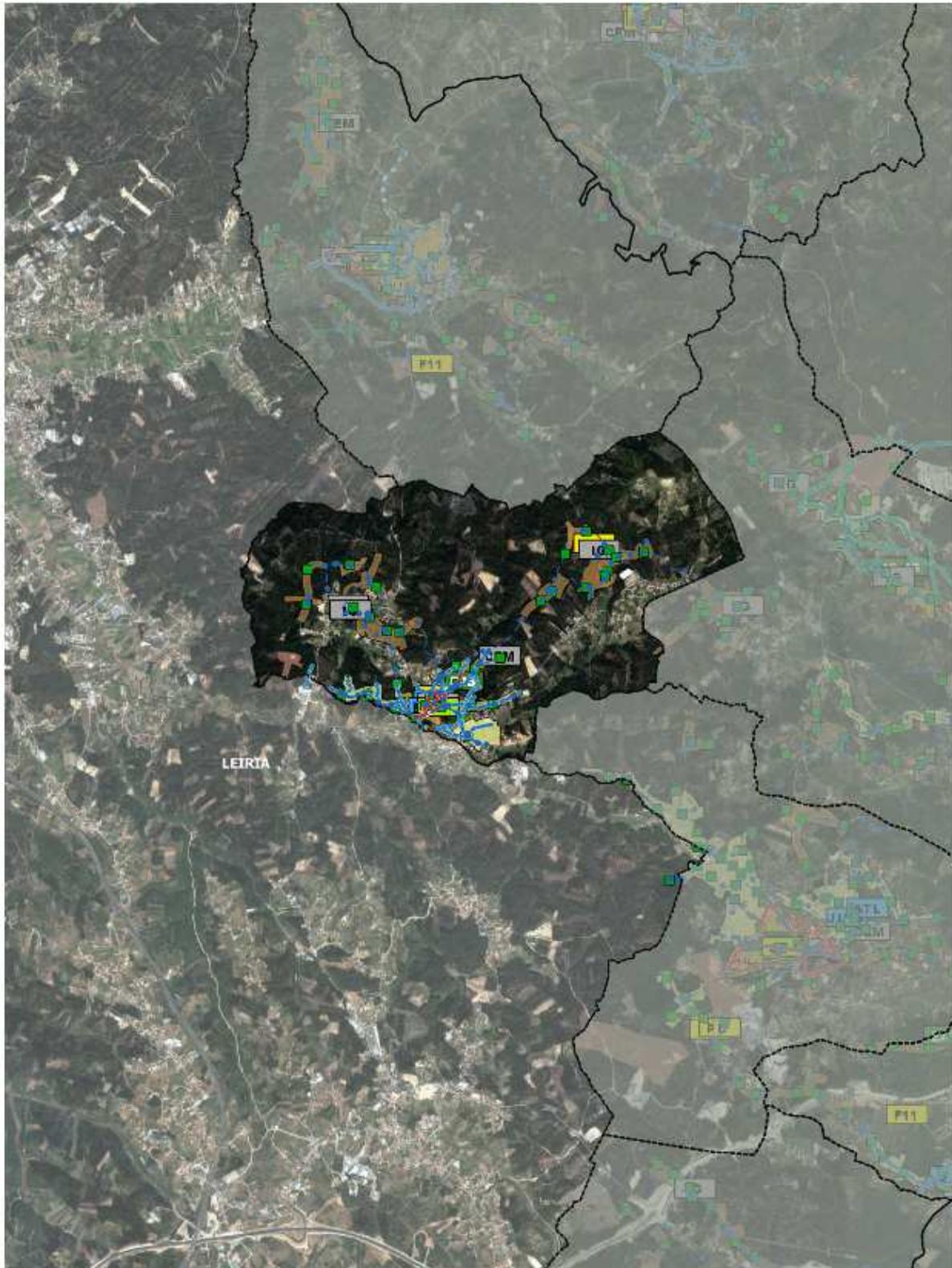
escala 500 0 500 1000 m



## Cercal

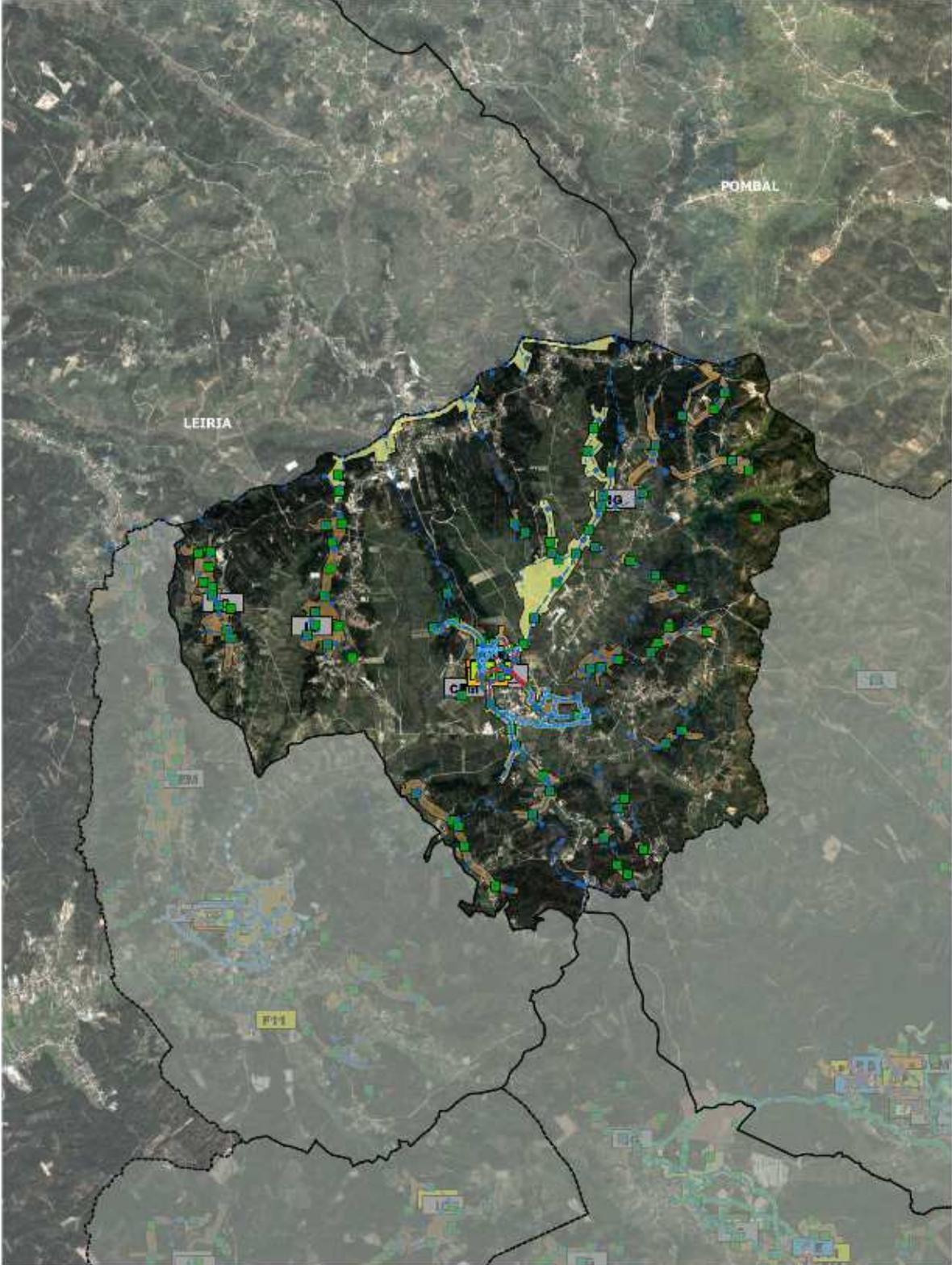
Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	44,42
	Solo rústico	50,62
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		Nível elevado, com exceção da rede de drenagem de águas residuais, que é inexistente em todos os locais de Cercal. Registe-se, a intenção de executar, na primeira fase de investimento desta infraestrutura, uma porção do território classificada como Espaços Habitacionais do tipo III. Nos demais lugares (Matos, Ninho da Águia e Vales) considerados no Plano como Aglomerados Rurais ou como Espaços Urbanos de Baixa Densidade, admite-se o recurso a soluções de tratamento apropriadas.
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Sim. A maioria situa-se na área central de Cercal (EB1; Jardim de Infância; Campo de Futebol 7; Serviços da Junta de Freguesia da União das Freguesias de Matas e Cercal).
Transportes		Nível Baixo. Considerando os locais de paragem das carreiras de transporte público fornecidos pelo IMTT, observa-se de acordo com o modelo desenvolvido que a maioria dos lugares apresenta um nível de serviço baixo, com especial preponderância fora do período de escolar. Para colmatar esta evidência, registe-se o funcionamento do serviço de Transporte a Pedido.
Sistema viário		A rede viária apresenta um nível de conservação razoável, tendo registado melhorias no incremento da segurança na circulação a pé, sobretudo ao longo da EM 505. É sobretudo ao longo da EM 505, EM 523 e a Rua 31 de Dezembro – Rua do Casalinho e Rua do Forno, que encontramos os lugares com o maior efetivo populacional. O aglomerado do Cercal, na confluência da EM 523 e 505, é o lugar com o maior desenvolvimento urbano (434 hab). Vales, Ninho da Águia e Matos no seu conjunto têm um número de residentes inferior aquele que se verifica na sede de freguesia, a saber, 343 indivíduos.

escala: 500 0 500 1000 m



## Espite

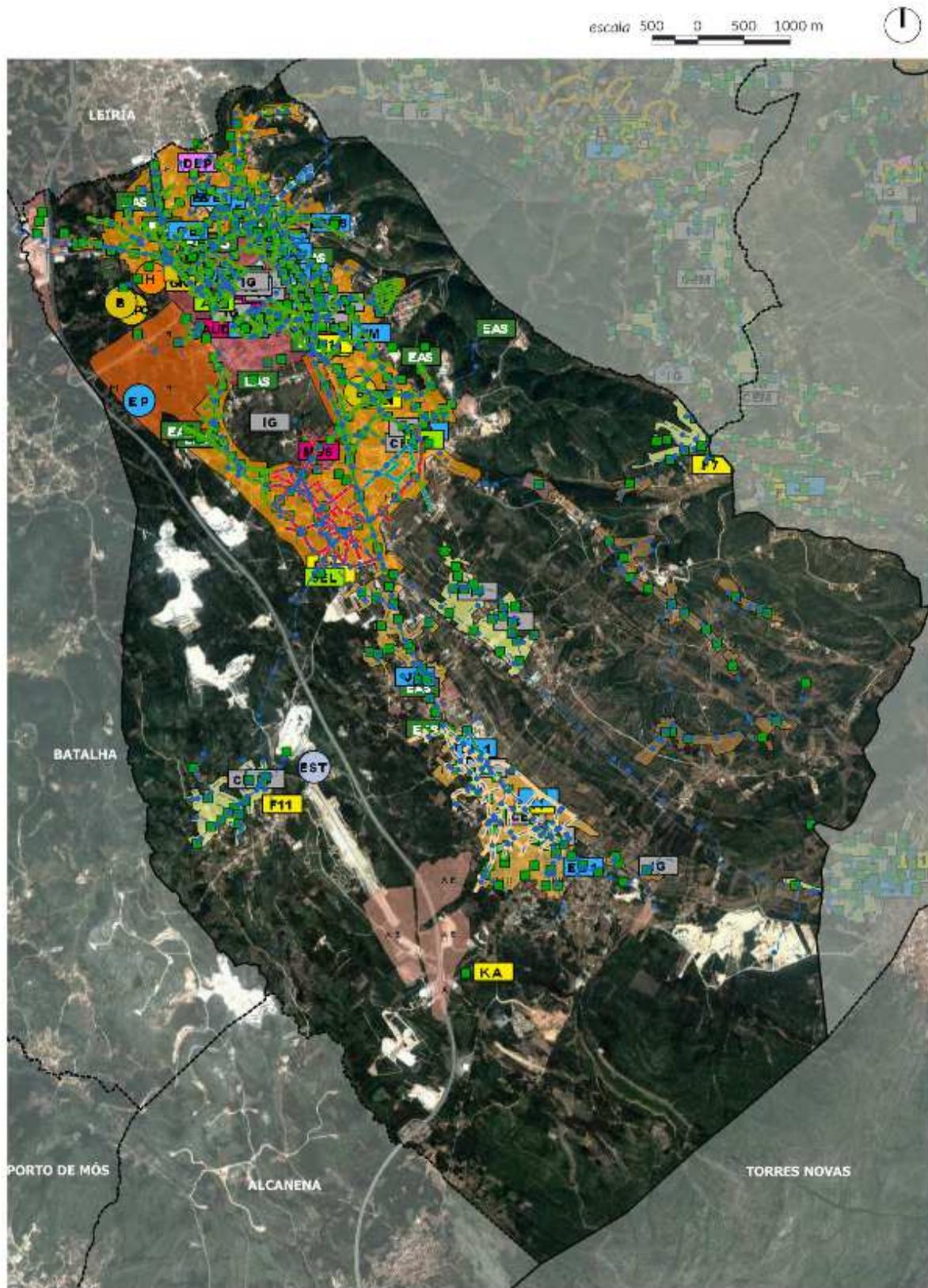
Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	98,27
	Solo rústico	122,98
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		<p>Todos os lugares da freguesia identificados como perímetros com capacidade edificatória, são dotados das infraestruturas gerais, com exceção da rede de drenagem de águas residuais, que é inexistente. No Plano de investimentos dedicado à execução da rede de saneamento, admite-se numa primeira a cobertura de uma área central da freguesia.</p> <p>Quanto aos demais locais da freguesia, considerando pouco exatável a sua execução, o tratamento será com o recurso a soluções de tratamento apropriadas.</p>
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Sim. A maioria situa-se na área central: onde se localiza a sede da junta de freguesia, o Centro Social de apoio à família e à comunidade, a secção dos bombeiros voluntários de Espite, Jardim de Infância e EB1 e a Extensão de Saúde.
Transportes		Nível Baixo. Considerando os locais de paragem das carreiras de transporte público fornecidos pelo IMTT, observa-se de acordo com o modelo desenvolvido que a maioria dos lugares apresenta um nível de serviço baixo, com especial preponderância fora do período de escolar. Sendo que, a maior frequência mesmo no período escolar acontece no CM 1002 e na ER 350). Para colmatar os constrangimentos, registre-se o funcionamento do serviço de Transporte a Pedido.
Sistema viário		A rede viária apresenta um nível de conservação razoável. Com a demarcação dos perímetros com capacidade edificatória (aglomerados rurais e espaços urbanos de baixa densidade) assenta nas vias existentes, o Plano, procura racionalizar os investimentos já concretizados e ao mesmo tempo contribuir para a colmatação, consolidação dos espaços com frente já edificadas. Salientamos que 24% (258hab.) dos 1103 do total da população residente na freguesia, encontra-se na sede de freguesia.



## Fátima

Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	1373,07
	Solo rústico	92,15
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		<p>No interior do limite da área de intervenção do Plano de Urbanização de Fátima, a cobertura de saneamento é total, com exceção das áreas situadas a sul e nascente da localidade de Aljustrel, admitindo-se a sua execução enquanto prioridade 1 e prioridade 4 relativas à primeira fase de investimento dedicado a esta infraestrutura geral. Relativamente às áreas situadas fora do Plano de Urbanização de Fátima, como, Pederneira, Valinho de Fátima, Montelo, Amoreira, Boleiros, Maxieira, Casal Farto, Pedreira, Moitas, Gaiola, Vale de Cavalos, Casal de Santa Maria, Alveijar e Giesteira, não se admite uma extensão da rede em nenhum dos quatro níveis de prioridade que integram a primeira fase de investimento. Saliente-se que nestas áreas o encaminhamento das águas residuais para soluções apropriadas é um fator incontornável por diversas razões, nomeadamente pela vulnerabilidade a que estão sujeitos os aquíferos nas áreas situadas no maciço calcário estremenho. Destacamos ainda o fato, da rede existente e prevista a curto prazo servir cerca de 9000 dos 11 538 habitantes na freguesia.</p> <p>Pederneira, Valinho de Fátima, Boleiros, Maxieira e Casal Farto, que juntos significam mais de 1 200 habitantes. Giesteira, isolada num plano mais elevado face aos restantes aglomerados, possui 399 habitantes. Redes de drenagem de águas residuais na freguesia de Fátima – casa velha, eira da pedra e Fátima antiga (POSEUR – 03-2012-FC-000550).</p>
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Sim. A maioria localiza-se no interior da área de intervenção do PUF; registando-se ainda a presença de equipamentos de apoio social, de educação, desportivos de no contínuo edificado compreendido entre a Pederneira e Boleiros.
Transportes		Nível Elevado. Atendendo que os locais de paragem das carreiras de transporte público fornecidos pelo IMTT, coincidem com as áreas da freguesia com maior número de residentes, e que o nível de serviço das carreiras de transporte não regista nestes eixos alterações significativas (quanto ao número e frequência das carreiras) no período escolar ou fora deste, entende-se a cobertura adequada. Uma demonstração de reconhecimento quanto ao nível de serviço prestado, é a ausência do sistema de transporte a pedido.
Sistema viário		A rede viária apresenta um nível de conservação razoável, dentro e fora do perímetro urbano da cidade. Considerando a distribuição da população residente e

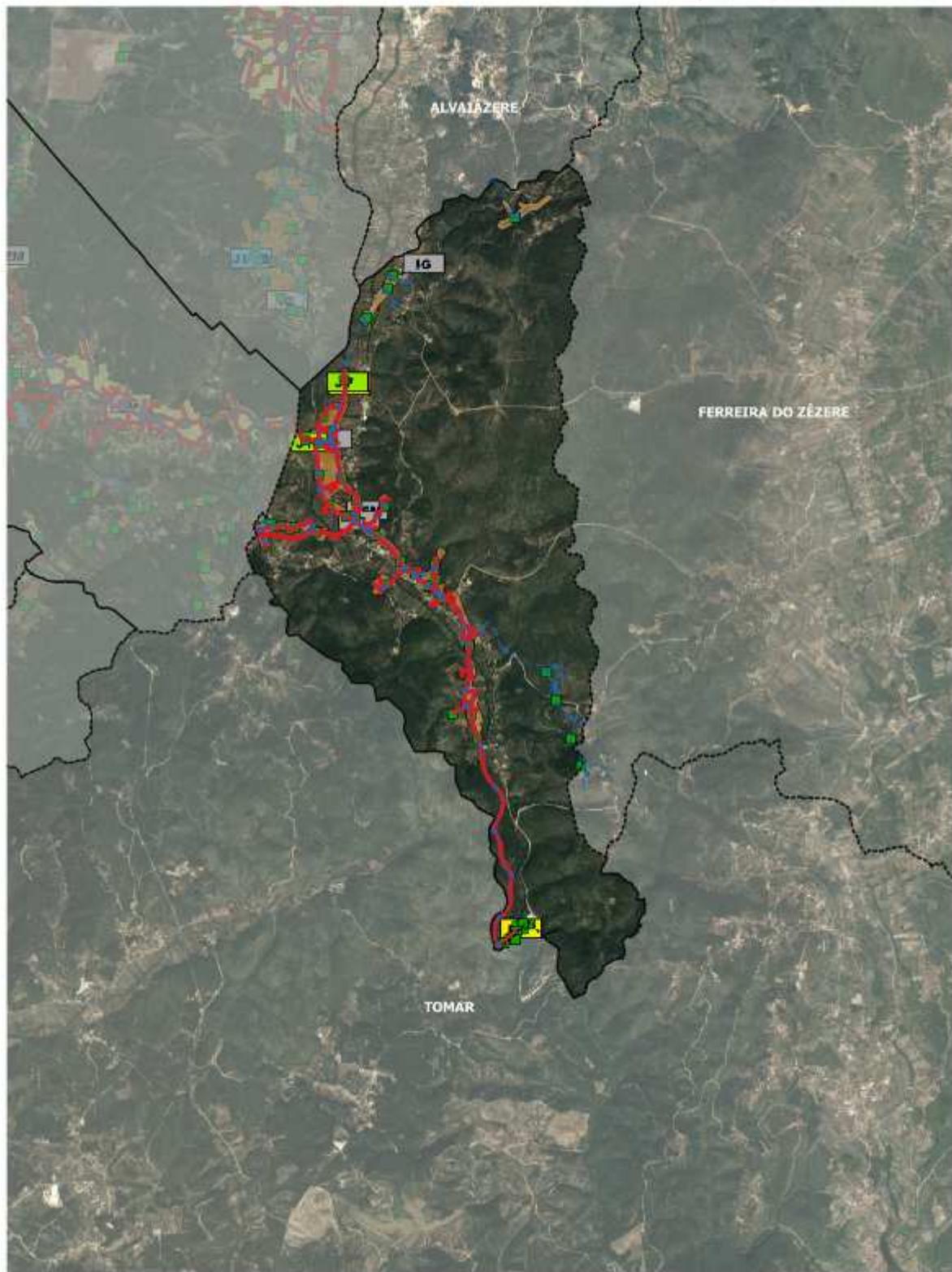
	<p>os principais movimentos de entrada de peregrinos, é preponderante que as intervenções nos arruamentos: EM 360 (estrada de Minde), EM 357 (estrada de Torres Novas), nas áreas centrais dos lugares de Giesteira, Boleiros, Montelo, se concertem opções que contribuam para a segurança na circulação pedonal; procurando minimizar o conflito entre o peão e o tráfego rodoviário. Neste contexto, assume um papel nevrálgico, a construção da Variante à cidade de Fátima; essencialmente na redução do tráfego de passagem proveniente de sul através da EM 360.</p>
--	---



## Formigais

Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	0
	Solo rústico	67,40
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		Muito elevado. Relativamente à rede de saneamento, é importante salientar que quase todos os aglomerados se encontram servidos, com exceção dos lugares da Botelha e de Quebrada, Carrascal, onde as soluções próprias de tratamento se apresentam como o enquadramento mais adequado em razão dos custos elevados com a execução desta infraestrutura.
Equipamentos (de Educação; Saúde)		A oferta de equipamentos é baixa. Em razão desta circunstância, e dos serviços prestados pelos equipamentos existentes à população serem reduzidos, a população tem garantido os bens e serviços em funcionamento em Rio de Couros e na Freixianda.
Transportes		Nível Baixo. Atendendo que o nível de serviço das carreiras de transporte de acordo com o IMTT apresenta dentro e fora do período escolar muito incipiente, assume relevância o sistema de transporte a pedido.  Porto Velho localizada na intersecção entre o CM 1027 e a EM525 é o lugar (de um total de sete) com mais habitantes, 118, de um total de 374 de Formigais.
Sistema viário		A rede viária apresenta um nível de conservação razoável; assumindo a EM 525 um caráter estruturante no domínio da morfologia urbana, assim como no esquema de mobilidade.  Os demais arruamentos asseguram na generalidade funções de vias locais, de acesso às construções.

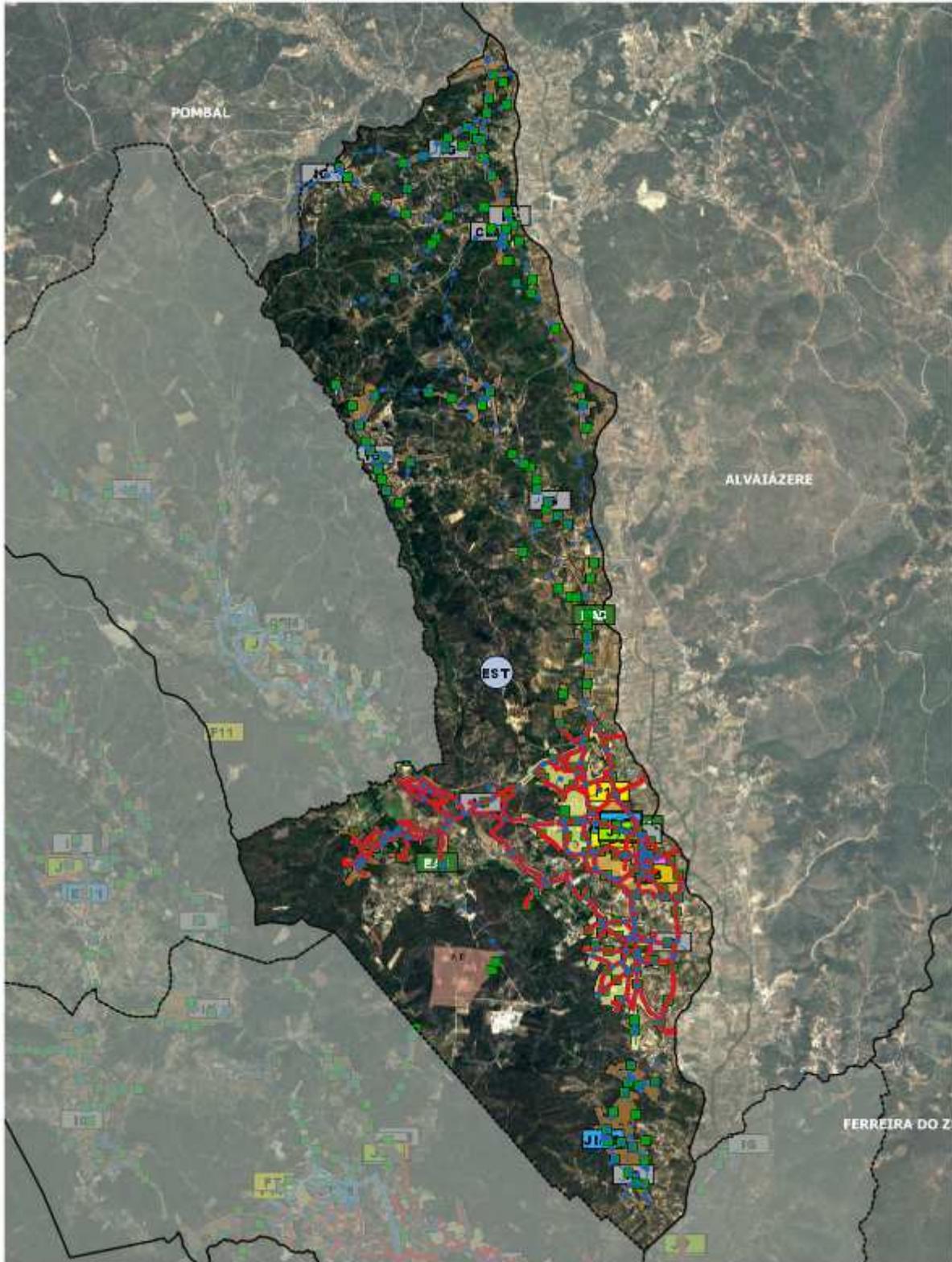
escala 500 0 500 1000 m 



## Freixianda

Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	246,49
	Solo rústico	238,18
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		<p>Elevado. A rede de saneamento, serve na totalidade os aglomerados qualificados como Espaços Centrais de Nível II, Espaços Habitacionais de Tipo III, Espaços Urbanos de Baixa Densidade (Abades, Porto do Carro, Aldeia Santa Teresa e Casal do Pinheiro) e os Aglomerados Rurais da Lagoa do Grou, Besteiros, Perucha. Nos demais perímetros com capacidade edificatória, todos classificados em solo rústico (Várzea do Bispo, Ramalheira, Granja, Póvoa, Charneca, Cardal, Junqueira, Cumeada, São Jorge, Arneiro, Parcerias, Lagoa de Santa Catarina, Fonte Fria, não é servida pela infraestrutura de saneamento, nem se admite em nenhuma das 4 prioridades que compõem a primeira fase de investimentos nesta rúbrica.</p> <p>Em síntese, nos espaços classificados como solo urbano, a rede de saneamento encontra-se executada (à exceção do Espaço de Atividades Económicas situado a sudoeste da freguesia), servido cerca de 1442 habitantes, de um total de 2471; 58% taxa de cobertura.</p>
Equipamentos (de Educação; Saúde)		A distribuição dos equipamentos tem uma matriz macrocéfala, com incidência no lugar de Freixianda (EB2,3, Equipamento Social, Centro Escolar da Freixianda, sede da Junta de Freguesia, Extensão do Centro de Saúde, Pavilhão Gimnodesportivo, Centro Social e Paroquial, Igreja, Mercado, Bombeiros Voluntários, Campo de Futebol 11.
Transportes		Nível Elevado. Atendendo que os locais de paragem das carreiras de transporte público fornecidos pelo IMTT, coincidem com as áreas da freguesia com maior número de residentes, e que o nível de serviço das carreiras de transporte não regista nestes eixos alterações significativas (quanto ao número e frequência das carreiras) no período escolar ou fora deste, entende-se a cobertura razoável. O nível de serviço baixa consideravelmente nas áreas qualificadas como aglomerados rurais compreendidas entre a Granja e o norte da freguesia. A colmatação dos constrangimentos nestas áreas é garantida com recurso ao sistema de transporte a pedido.
Sistema viário		A rede viária apresenta um nível de conservação razoável; assumindo a ER 356, enquanto eixo de ligação entre a freguesia e a sede de Concelho. Com o papel secundário, mas importante na organização, relação entre os demais lugares da freguesia, encontramos a EM 604, EM 502 e a EM 501 na ligação ao concelho de Pombal e de Alvaiázere.

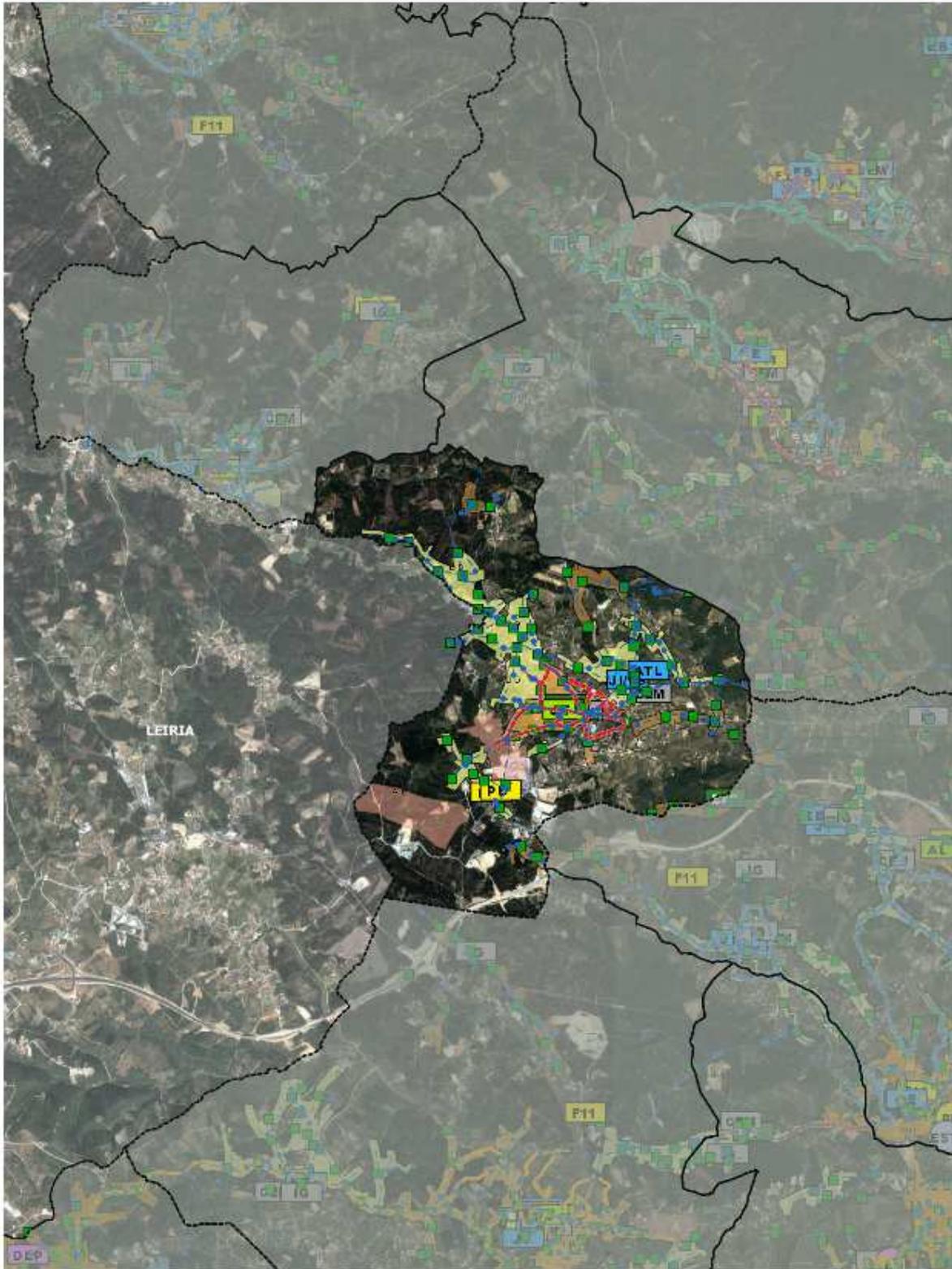
Escala 500 0 500 1000 m



## Gondemaria

Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	187,85
	Solo rústico	33,91
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		Adequado, com exceção da rede de saneamento, que é inexistente. De acordo com o plano de investimentos correspondente à primeira fase, a execução do Espaço Central de Nível II, o Espaço Habitacional de Tipo III, encontram-se integrados na prioridade 1 (as primeiras intervenções, numa escala de prioridade até ao nível 4). Sendo que, nos lugares qualificados como Espaços Urbanos de Baixa Densidade e como Aglomerados Rurais, a infraestruturação será garantida com recurso a soluções apropriadas.
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Os equipamentos encontram-se distribuídos em três áreas de Gondemaria, correspondendo cada área a uma função/utilização específica. Assim, no lugar de Areias localizam-se os equipamentos desportivos e espaços de recreio e lazer respetivos, no lugar de Gondemaria identificamos equipamentos político-administrativos, de apoio social, de saúde, enquanto que no lugar de Cidral situam-se as estruturas de educação (jardim de infância e EB1) obedecendo essa localização.
Transportes		Nível Baixo. O serviço das carreiras de transporte não regista alterações significativas (quanto ao número e frequência das carreiras) no período escolar ou fora deste. No entanto, considerando que o percurso das carreiras de transporte assenta exclusivamente (e por troços) na EM 523-2, EM 523, CM 1043, determinados lugares são remetidos para uma posição excêntrica, com repercussões no nível de serviço, sobretudo para os habitantes dos demais lugares, sobretudo aqueles com maiores limitações em deslocar-se a pé até às paragens. Para colmatar esta realidade, e garantir o acesso da população aos serviços de que necessitam, encontra-se em funcionamento o sistema de transporte a pedido.
Sistema viário		A rede viária apresenta um nível de conservação razoável. O lugar de Gondemaria situa-se no centro do território, onde intersectam três estradas municipais: a EM 523, 523-1 e a 523-2. A proximidade ao nó do IC9 na localidade de Escandarão, a preponderância que o Parque de Negócios de Ourém Poente (previsto a poente de Gondemaria) assume na estratégia do Plano, a dimensão e o tipo de produto das empresas existentes, as ações e a perspetiva de realização e custos definidos no Programa da Execução que acompanha o Plano, a previsibilidade de concretização a curto prazo do nó de ligação do IC9 à A1, justificam uma intervenção na Estrada de Fátima até à intersecção com a EN113.

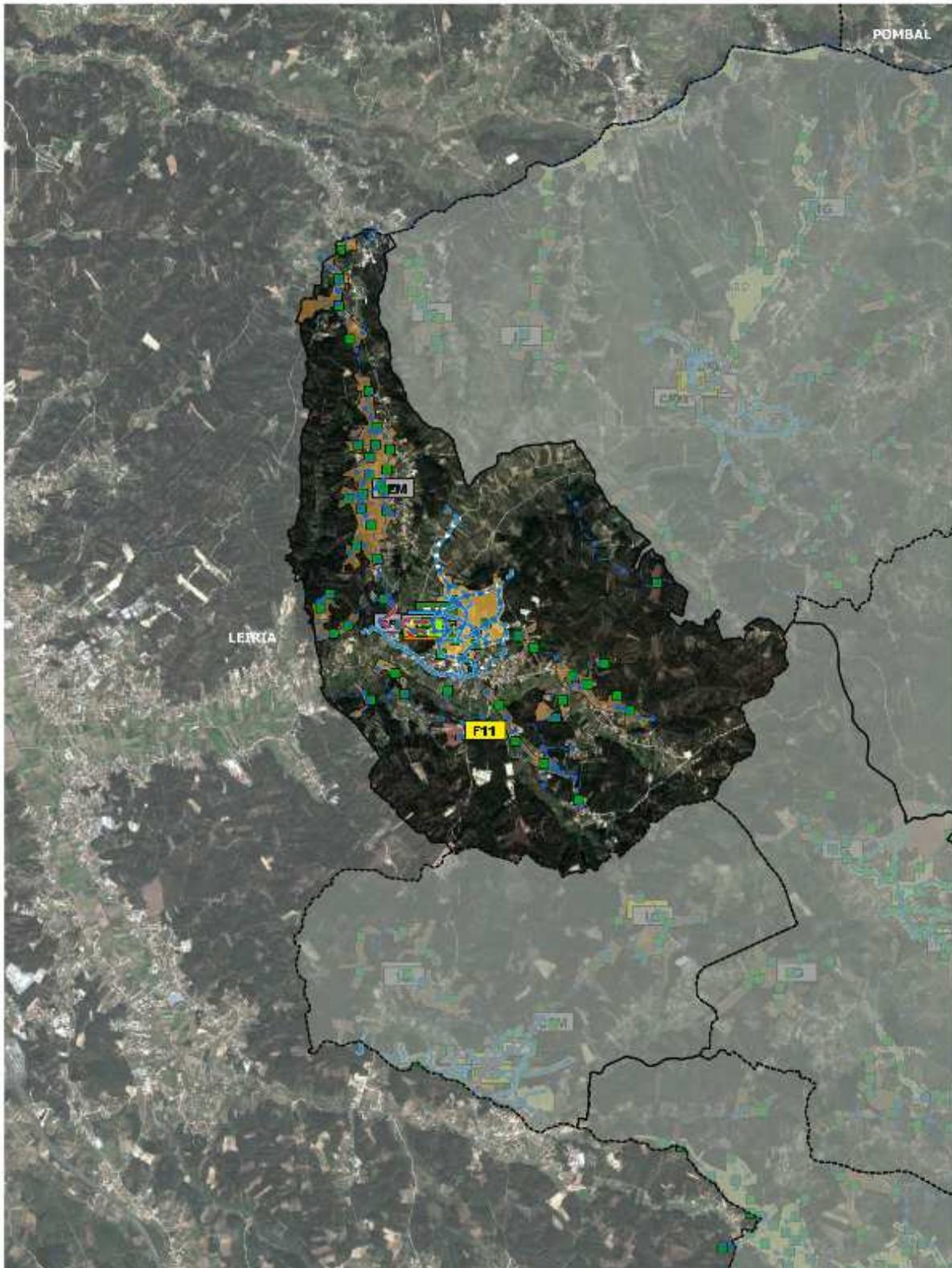
escala 500 0 500 1000 m 



## Matas

Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	49,52
	Solo rústico	100,99
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		Adequado, com exceção da rede de saneamento, que é inexistente. Não obstante este quadro de referência, registre-se que a definição do regime de uso do solo, designadamente da categoria de solo urbano – Espaços Habitacionais do tipo III, teve como fator de ponderação, o diagrama da rede a concretizar nas redes de drenagem de águas residuais em Cercal, Matas e Espite (Cf. concurso com a referência POSEUR – 03-2012-FC-000490), assim como, o programa de intervenção admitido na primeira fase de investimento. Relativamente aos lugares classificados em solo rústico como Aglomerados Rurais tipo I e tipo II, a infraestruturização será garantida com recurso a soluções apropriadas (casos de Lagoa da Pedra, Lavadrio, Vespária, Casa Caiada, Solheira, Campina, Outeiro das Gameiras, Poças, Cerejeiras, Formigal).
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Os equipamentos encontram-se concentrados no lugar de Matas (equipamentos político-administrativos, de apoio social, de saúde, educação (jardim de infância e EB1).
Transportes		Nível Baixo. O serviço das carreiras de transporte regista alterações significativas (quanto ao número e frequência das carreiras) no período escolar ou fora deste. Assim, e considerando que o percurso das carreiras de transporte atinge um nível de serviço mais elevado no troço da EM504 com ligação por sua vez ao CM 1003 e à ER 350, o acesso da população aos bens e serviços de que necessita, encontra-se garantido através do sistema de transporte a pedido. Ainda assim, existem algumas edificações situadas a uma distância superior a 800 metros do local de encontro (paragem).
Sistema viário		A rede viária apresenta um nível de conservação razoável. Assumindo o eixo rodoviário formado pela CM 1005, EM 504 e CM 1003 uma função estruturante no tecido urbano.

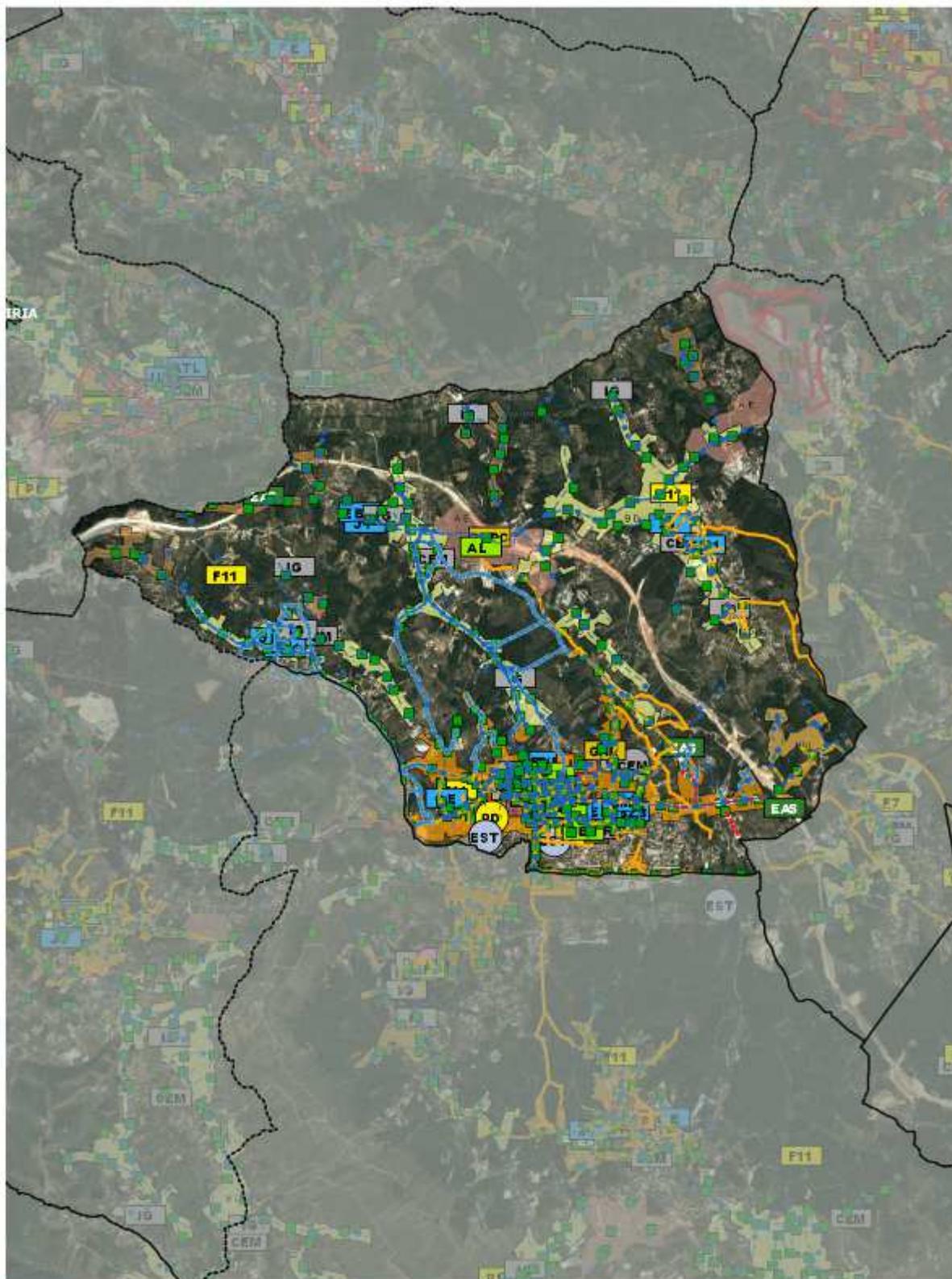
escala 500 0 500 1000 m



## Nossa Senhora da Piedade

Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	478,28
	Solo rústico	66,91
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		Nível Elevado. Relativamente à rede de saneamento, apresenta uma cobertura assimétrica, com o lugar de Ourém, com uma taxa de cobertura elevada, onde reside mais de 70% da população total da freguesia, e o lugar de Vale Travesso com 359 que corresponde ao segundo lugar da freguesia com mais população residente. Na situação oposta, com uma cobertura muito fraca ou inexistente, encontram-se os lugares de Casal dos Crespos, Vilões, Louçãs, Pinheiro, Cabiçalva, Alqueidão, Casais da Caridade, variando a qualificação do solo nestas áreas entre Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Aglomerados Rurais. Perante o regime de solo proposto, entende-se adequado, no lugar de Ourém prosseguir a meta de uma cobertura de 100%. No que diz respeito aos demais lugares, a infraestruturização será garantida com recurso a soluções apropriadas.
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Os equipamentos encontram-se localizados essencialmente na sede de freguesia (que também é de Concelho), no lugar de Vale Travesso, do Pinheiro e do Alqueidão.
Transportes		Nível Razoável. O serviço das carreiras de transporte regista alterações significativas (quanto ao número e frequência das carreiras) no período escolar ou fora deste. A exceção são os lugares situados na proximidade à ER349. No período com o nível de serviço mais elevado, a circulação das carreiras assenta essencialmente em três vias: ER 349 (servindo os lugares a nascente da freguesia), CM 1464 (servindo os lugares situados entre a sede de freguesia e o lugar da Cabiçalva) e a EM 523-2 (servindo os lugares a poente da freguesia).
Sistema viário		A rede viária apresenta um nível de degradação assinalável; sobretudo nas vias de distribuição secundárias e nas vias locais. Assim, e refletindo os objetivos que presidiram a fixação dos perímetros com capacidade edificatória, a atuação assenta essencialmente na requalificação da rede viária, da rede de infraestruturas, melhoria das condições de segurança na circulação pedonal, integração da circulação ciclável (como modo alternativo de deslocação), iluminação pública.

escala 500 0 500 1000 m

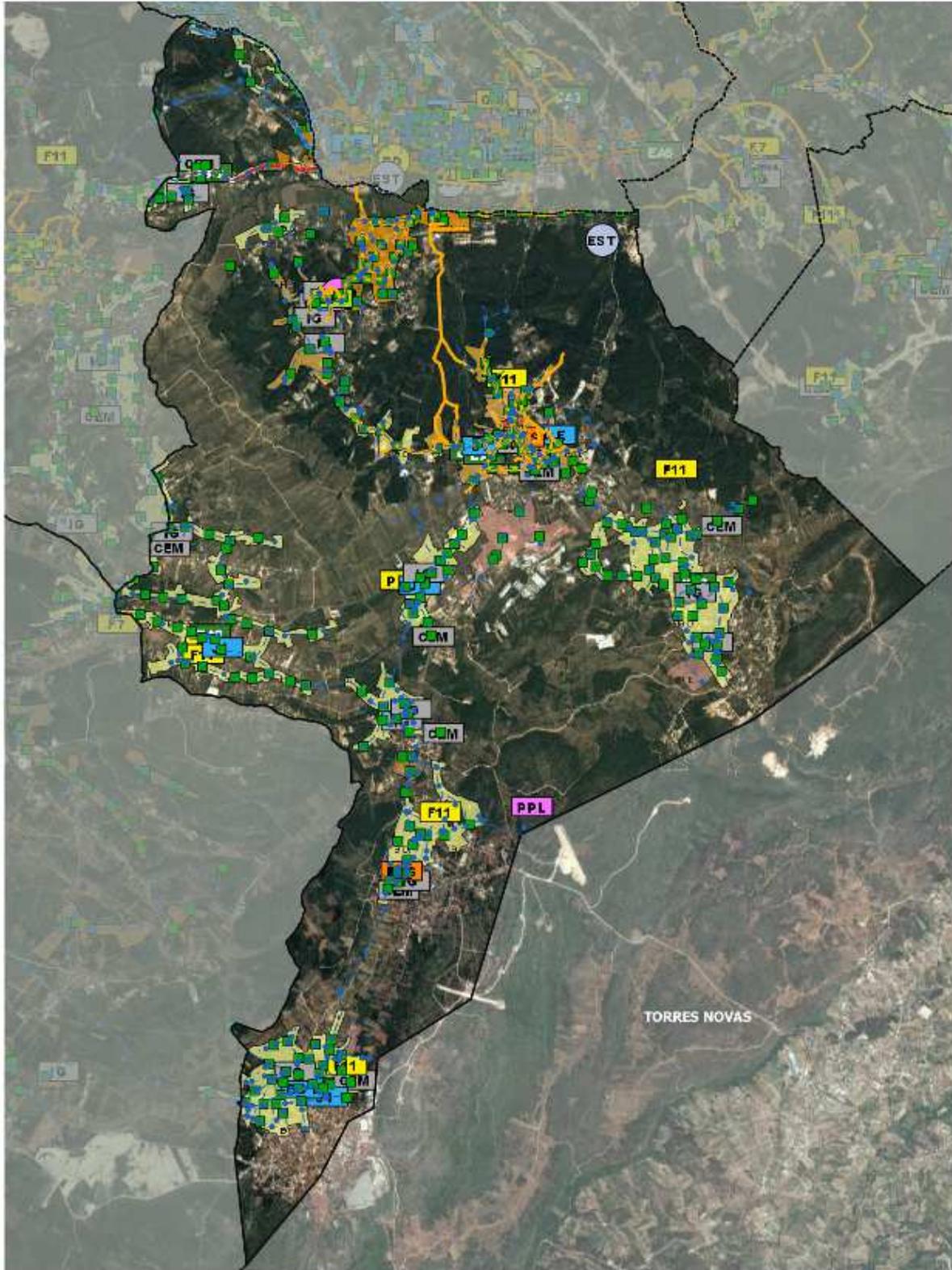


## Nossa Senhora das Misericórdias

Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	677,86
	Solo rústico	25,46
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		Nível Médio. A classificação como solo urbano coincide com a cobertura da rede de saneamento existente. Assim correspondem a solo urbano, as porções do território já servidas ou que admite servir durante o horizonte do Plano, tais como: a vila de Vilar dos Prazeres que representa aproximadamente 20% da população total da freguesia (995), e a área que se estende entre o Castelo e o limite da freguesia de Nossa Senhora da Piedade. Enquanto lugares importantes na estruturação do território da freguesia, importa assinalar o lugar de Lagoa do Furadouro (729 hab), o lugar do Bairro com 691 habitantes. Relativamente às porções do território qualificadas como Espaços Urbanos de Baixa Densidade ou Aglomerados Rurais (I ou II), o serviço de drenagem de águas residuais será garantido com recurso a soluções apropriadas.
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Registe-se a presença em praticamente todos os lugares, de um ou vários equipamentos. É no eixo formado pelos lugares de Bairro, Sobral, Caneiro e Vilar dos Prazeres e Vila Medieval que temos maior, número e diversidade funcional de instalações destinadas à prestação de serviços à população (saúde, ensino, administração, assistência social, cultura, de desporto, de recreio e lazer.
Transportes		Razoável. O povoamento localiza-se ao longo dos principais eixos viários, principalmente em torno da ER 349, onde residem mais de 2400 habitantes, e em torno das EM 559 e 560. Nível Elevado. Atendendo que os locais de paragem das carreiras de transporte público fornecidos pelo IMTT, coincidem com as áreas da freguesia com maior número de residentes, e que o nível de serviço das carreiras de transporte não regista nestes eixos alterações significativas (quanto ao número e frequência das carreiras) no período escolar ou fora deste, entende-se a cobertura adequada. Uma demonstração de reconhecimento quanto ao nível de serviço prestado, é a ausência do sistema de transporte a pedido.
Sistema viário		A rede viária apresenta um nível de conservação razoável. Existe, no entanto, a necessidade de concretizar ações que garantam a melhoria das condições de segurança na circulação pedonal, integração da circulação ciclável (como modo alternativo de deslocação), iluminação pública, designadamente no troço, da ER 349 coincidente com o lugar da Lagoa do Furadouro, o lugar de Vilar dos Prazeres, da EM 559 a EM 560 no lugar do Bairro,

	<p>Caneiro, Laranjeiras e Vales, e no CM 1057 nos lugares de Vale de Porto, Casal Branco. A variante prevista entre o Parque de Negócios de Vilar de Prazeres e o nó do IC9 em Toucinhos, freguesia de Alburitel é uma infraestrutura que poderá contribuir para a redução do tráfego de atravessamento nas zonas residenciais; sobretudo dos veículos pesados.</p>
--	---

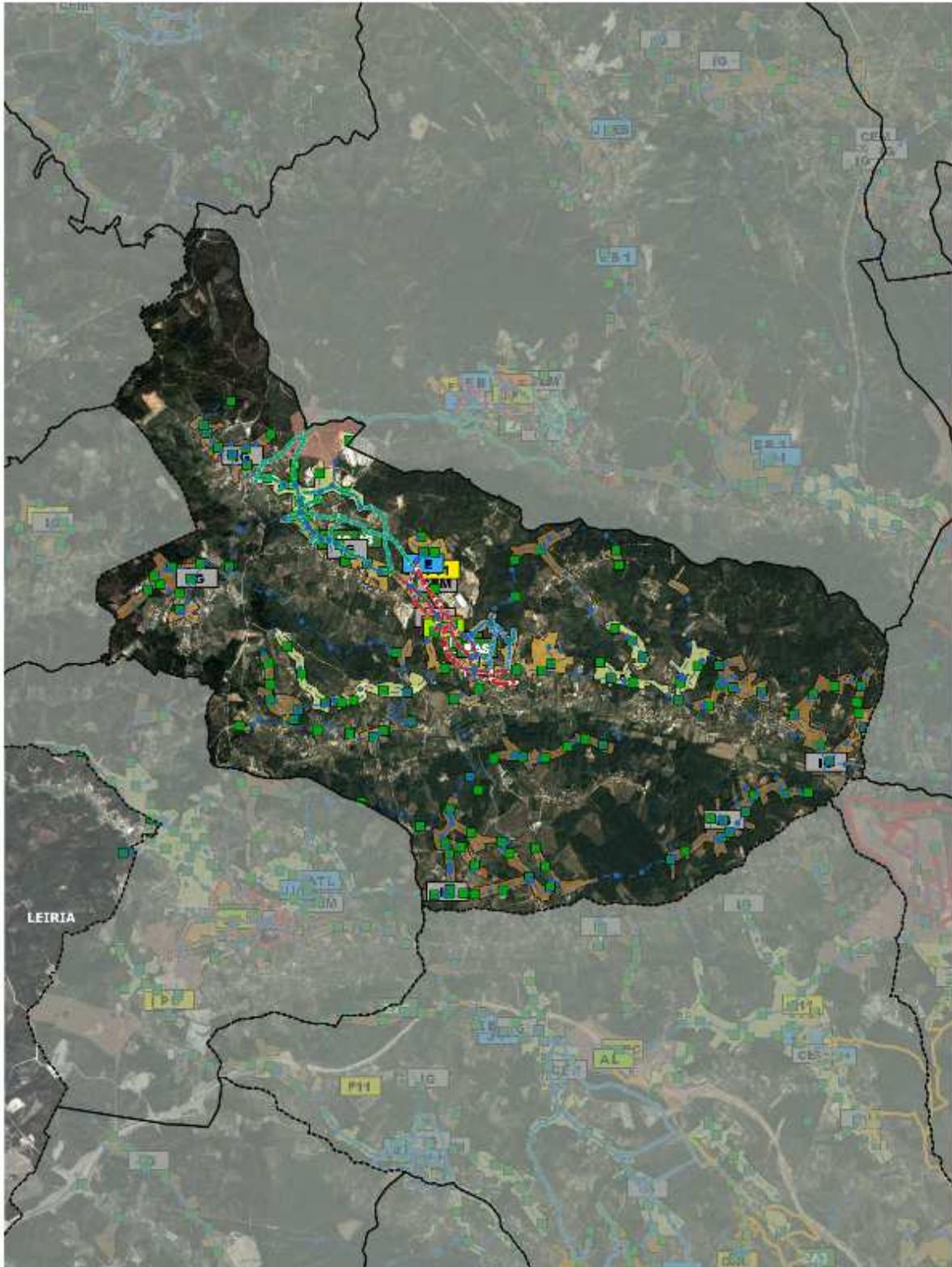
escala 500 0 500 1000 m



## Olival

Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	146,53
	Solo rústico	185,48
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		A rede de saneamento é inexistente no Olival. No entanto, atendendo às prioridades admitidas no plano de investimento, as porções do território classificadas como solo urbano, os Espaços Centrais de Nível II e quase todos os Espaços Habitacionais do Tipo III, serão servidas por esta infraestrutura. Quanto aos Espaços Urbanos de Baixa Densidade (Ribeira, Camalhões, Casais de Carcavelos, Pedreira, Capucho, Pairia) e aos Aglomerados Rurais (Soutaria, Ventelharía, Boieiro, Tomareis, Conceição, Gaiteiros, Carcavelos de Baixo, Carcavelos de Cima, Casais dos Montes, Óbidos e Barrocaria), o serviço será garantido com recurso a soluções apropriadas.
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Os equipamentos saúde, ensino, administração, assistência social, cultura, de desporto, de recreio e lazer, localizam-se ao longo da ER 349 e da Rua da Paz, concretamente nos lugares do Olival e de Aldeia Nova (são os lugares com o maior número de habitantes, 288 e 247 respetivamente). Dos 25 lugares, 11 tem 50 ou menos habitantes.
Transportes		Baixo. Atendendo que o percurso com maior frequência das carreiras de transporte acontece durante o período escolar e assenta nos eixos rodoviários: ER 349, EM 522, EM 523, CM1034 e EM 505, a deslocação aos serviços de interesse público é garantida através do serviço de Transporte a Pedido.
Sistema viário		A rede viária apresenta um nível de conservação razoável. Existe, no entanto, a necessidade de concretizar ações que garantam a melhoria das condições de segurança na circulação pedonal, iluminação pública, designadamente no troço, da ER 349, da EM 523, EM 523-1, CM 1034. Tanto mais, que os perímetros com capacidade edificatória, assentam na sua maioria nestas vias. A opção é colmatar, procurando rentabilizar a capacidade instalada na rede de infraestruturas existente. Não se vislumbrando, a extensão da infraestrutura existente, de modo a acomodar novas frentes de edificação.

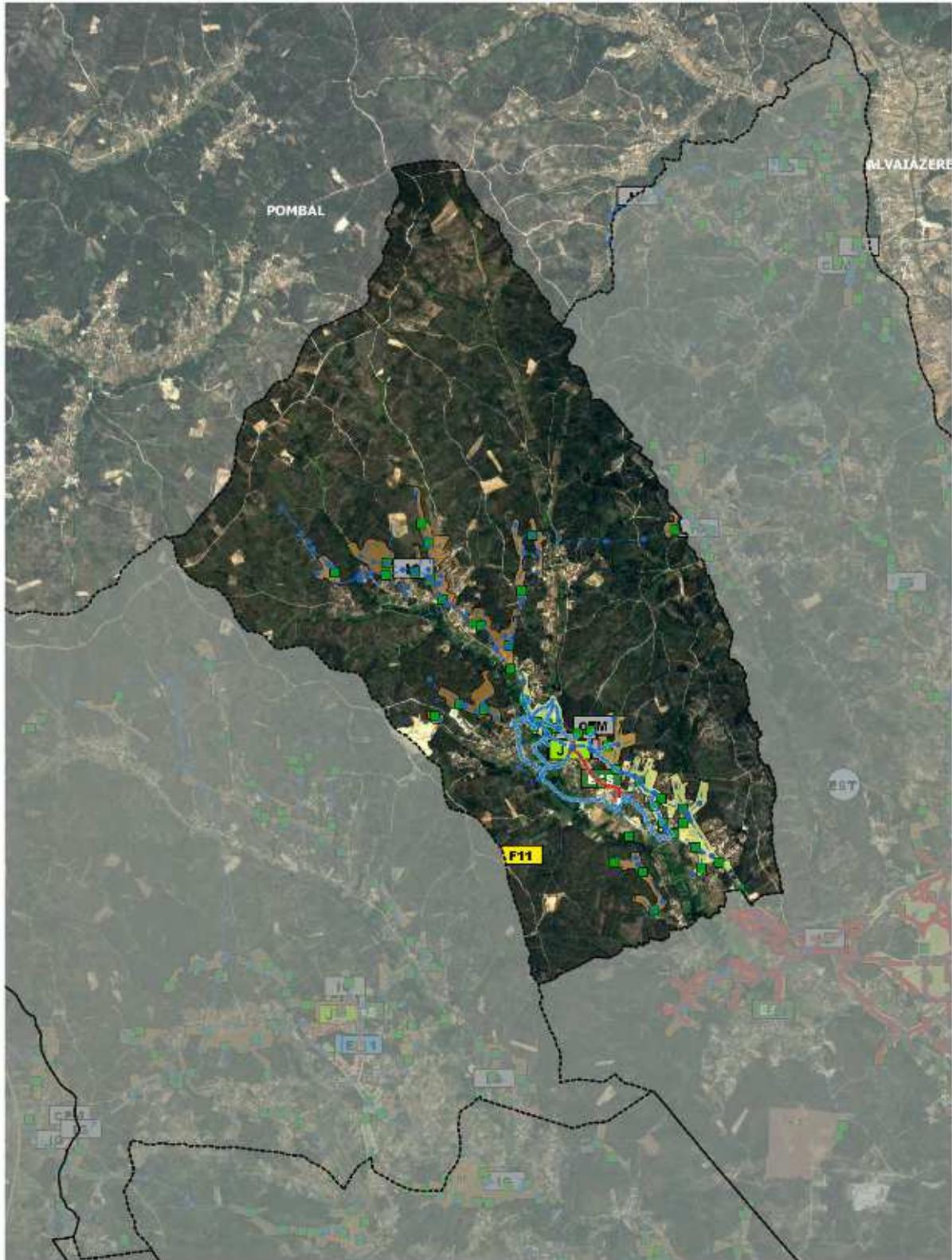
escala 500 0 500 1000 m 



### Ribeira do Fárrio

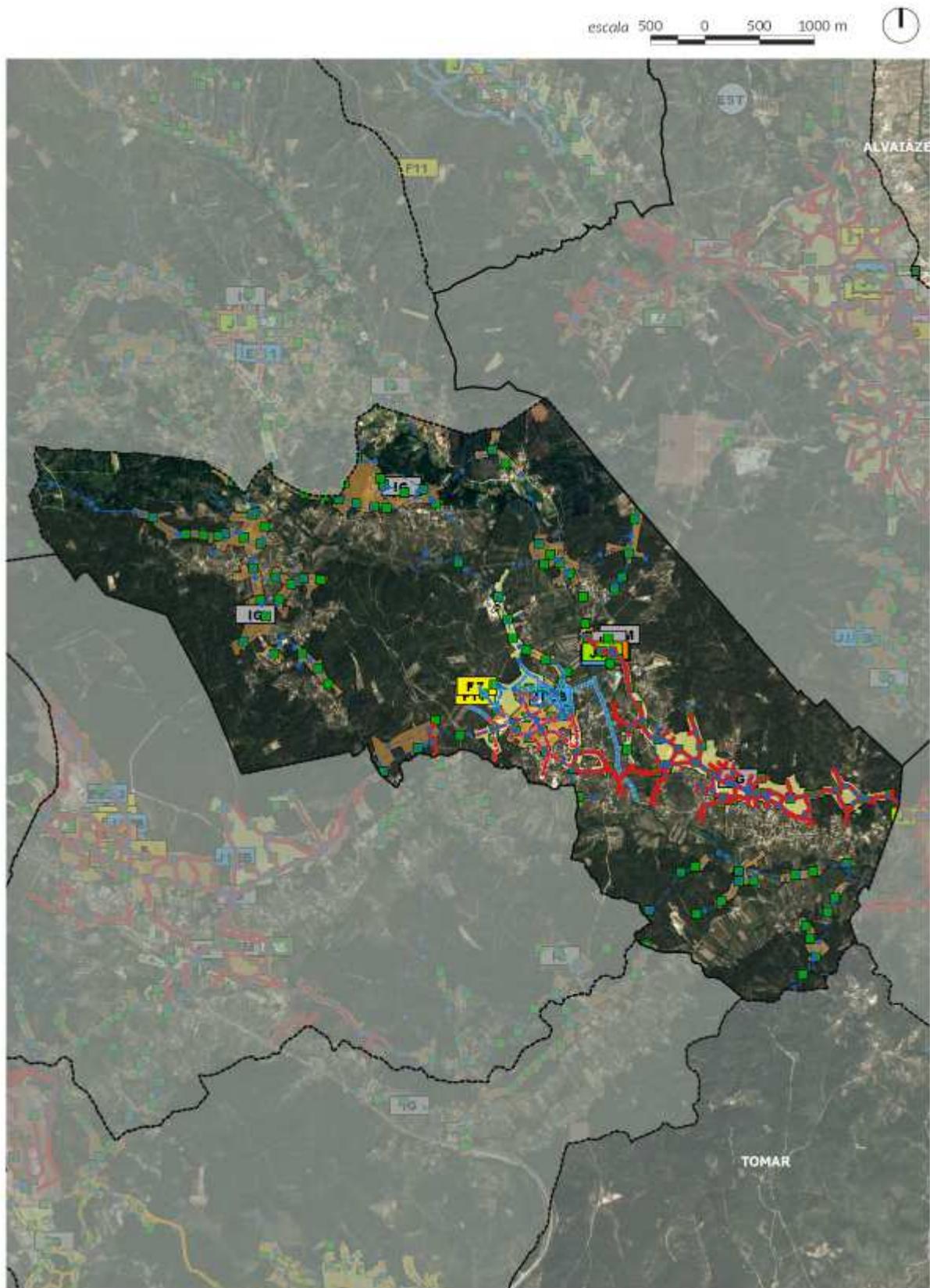
Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	60,06
	Solo rústico	63,95
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		A rede de saneamento é inexistente. Considerando as prioridades admitidas no plano de investimento, a área central da Ribeira do Fárrio, será servida.
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Os equipamentos saúde, ensino, administração, assistência social, cultura, de desporto, de recreio e lazer, localizam-se na área central da Ribeira do Fárrio, na intersecção da EM 502 com a Rua Padre João Pereira e a Rua Pessoa. Com um total de aproximadamente 830 habitantes, cerca de 340 situam-se a 1km de distância destes equipamentos.
Transportes		Baixo. Atendendo que o percurso com maior frequência das carreiras de transporte acontece durante o período escolar, e à circunstância de que mais de 150 fogos se situam fora da área de influência admitida, 400 e 800 metros, como distância razoável a percorrer a pé até às paragens das carreiras de transporte fornecidas pelo IMTT, encontra-se em funcionamento o sistema de transporte a pedido.
Sistema viário		A rede viária apresenta um nível de conservação razoável. A Ribeira do Fárrio organiza-se ao longo da sua ribeira e da EM 502 cujo traçado é paralelo à linha de água. O regime de uso do solo nos perímetros com capacidade edificatória, não assenta em novas extensões da infraestrutura viária, mas numa forte correlação com a infraestrutura existente; significa com isto, a intenção de colmatar e estruturar o tecido urbano aproveitando a infraestrutura instalada/já existente.

escala 500 0 500 1000 m



## Rio de Couros

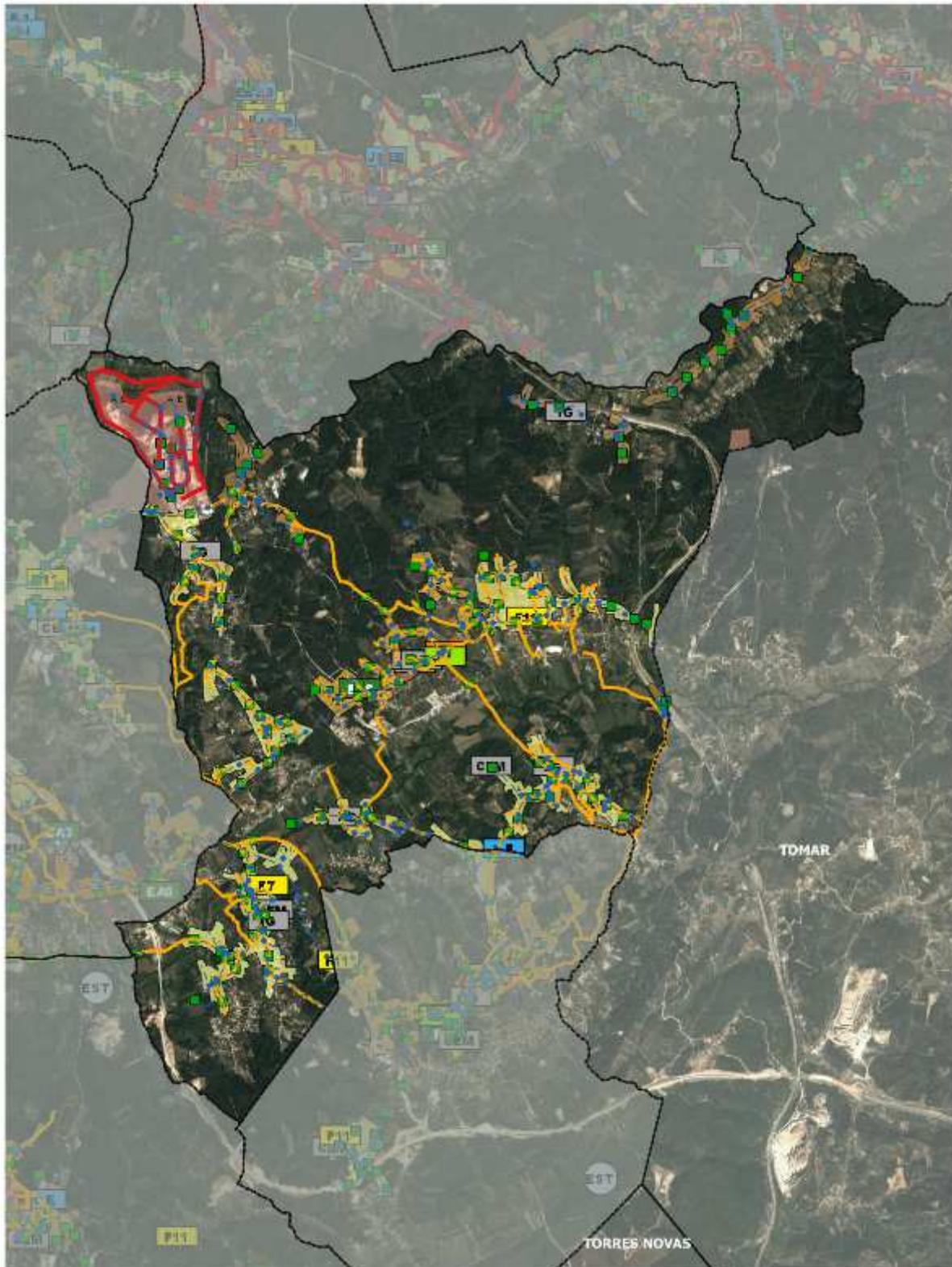
Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	147,28
	Solo rústico	146,17
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		<p>Elevado. Quanto à rede de saneamento registe-se a cobertura próxima de 100% nas áreas qualificadas como Espaços Habitacionais do Tipo III e Espaços Urbanos de Baixa Densidade compreendidas entre a ER 356 e a EM 525.</p> <p>Quanto à expansão desta infraestrutura, o Plano de investimento admite a cobertura dos lugares de Águas Formosas e de Rio de Couros (área situada a norte da intersecção da ER 356 e a EM 525).</p> <p>Relativamente aos lugares de Marta, Casal dos Secos, Casal Domingos João, Valongo, Engenhos, Casal do Ribeiro, Carvalhal de Cima, Carvalhal do Meio, Carvalhal de Baixo, o recurso a soluções apropriadas.</p>
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Os equipamentos saúde, ensino, administração, assistência social, cultura, de desporto, de recreio e lazer, localizam-se no lugar de Rio de Couros, que corresponde também ao lugar com maior número de habitantes, 442 – 30% da população total.
Transportes		Considerando a discrepância entre o período escolar e fora do período escolar na frequência das carreiras de transporte, que as áreas envolventes às vias: EM 607, ER 356, CM 1020, CM 1016 e EM 525 são aquelas que oferecem melhor nível de serviço. No sentido de garantir às populações a deslocação aos serviços de interesse público encontra-se em funcionamento o serviço de Transporte a Pedido.
Sistema viário		Os perímetros com capacidade edificatória, assentam na infraestrutura existente. A opção é colmatar, procurando rentabilizar a capacidade instalada na rede de infraestruturas existente. Não se vislumbrando, a extensão da infraestrutura existente, de modo a acomodar novas frentes de edificação.



## Seiça

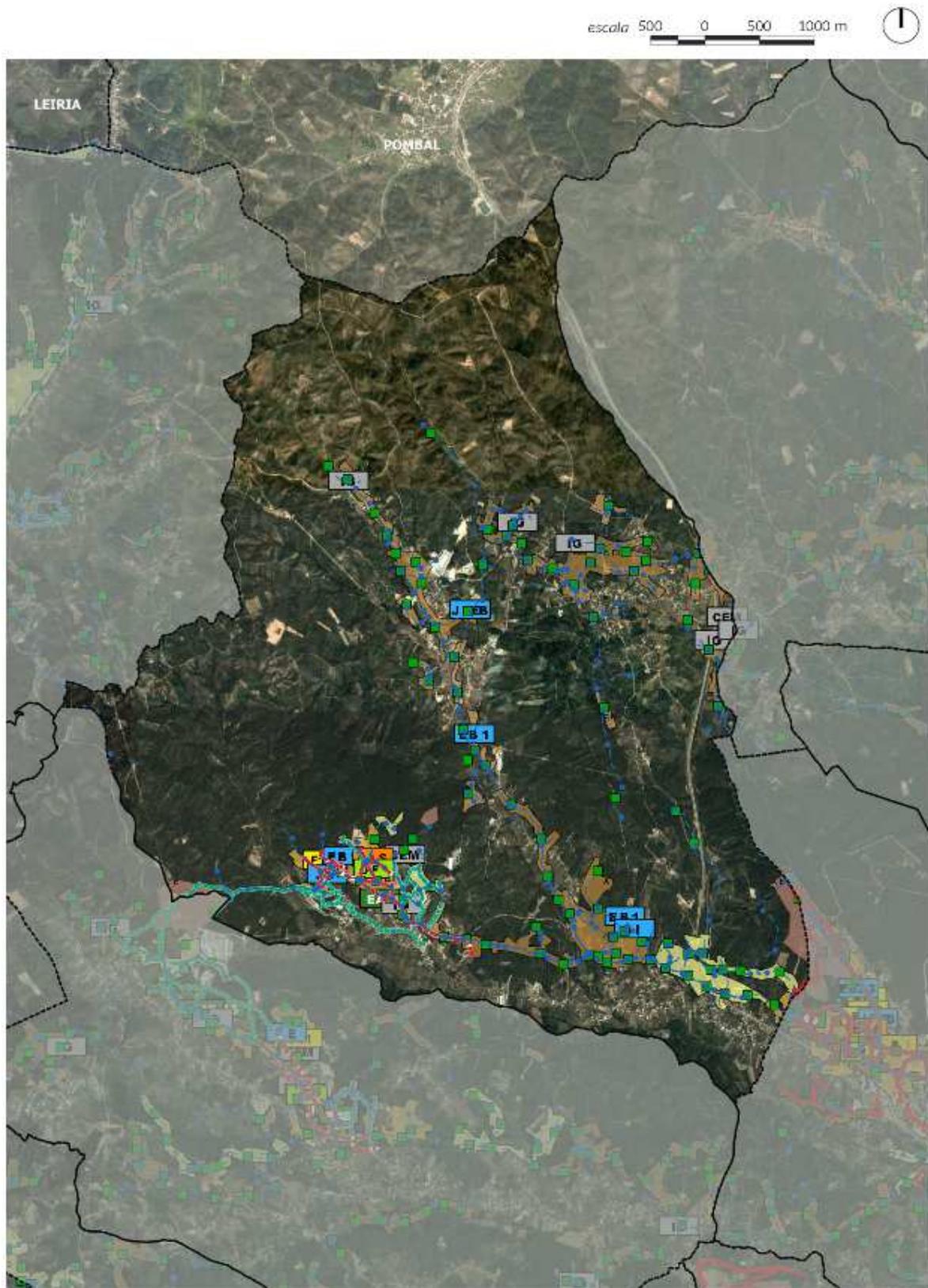
Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	324,12
	Solo rústico	56,42
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		Elevado. Quanto à rede de saneamento registe-se a cobertura próxima de 100% em todas as categorias que integram os perímetros com capacidade edificatória, em cobertura existente ou prevista; excetuam-se os lugares de Sorieira, Vale da Cordela, Lameirinha, situados a nordeste da Freguesia de Seiça.
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Os equipamentos saúde, ensino, administração, assistência social, cultura, de desporto, de recreio e lazer, localizam-se no lugar de Seiça, na envolvente à EM 113-1. Numa localização excêntrica, mas importante, é o recente Centro Escolar de Ourém Nascente.
Transportes		Atendendo que o serviço das carreiras de transporte, assenta sobretudo em dois eixos viários: ER 356 (a norte, no limite com a freguesia de Caxarias); EM 113-1, a deslocação das populações aos serviços de interesse público encontra-se é assegurada através do serviço de Transporte a Pedido.
Sistema viário		Os perímetros com capacidade edificatória, assentam na infraestrutura existente, colmatando e consolidando as frentes edificadas.

escala 500 0 500 1000 m 



## Urqueira

Fatores considerados		descrição
Área (ha)	Solo urbano	97,68
	Solo rústico	198,37
Recolha de RSU		Sim.
Infraestruturas gerais		<p>Adequado, com exceção da rede de saneamento, que é inexistente. De acordo com o plano de investimentos correspondente à primeira fase, a execução do Espaço Habitacional de Tipo III, encontram-se integrados na prioridade 1 e ainda na prioridade 3.</p> <p>Urqueira é o lugar com o maior número de residentes, 309 (o único aglomerado com mais de 300 habitantes), seguindo-se o lugar de Amieira (277 hab), Cavadinha (258 hab), Mata (257 hab) e Pederneira (207 hab). Os restantes quatro lugares da freguesia não chegam aos 200 habitantes.</p>
Equipamentos (de Educação; Saúde)		Os equipamentos saúde, ensino, administração, assistência social, cultura, de desporto, de recreio e lazer, localizam-se essencialmente no lugar de Urqueira. Registe-se ainda a EB1 e o Jardim de Infância no lugar da Mata e a EB1 e o Jardim de Infância no lugar da Amieira. A distribuição dos equipamentos assenta numa configuração de um "V" voltado a poente; formado pela EM 505 e pelo CM 1014.
Transportes		Baixo. Atendendo que o percurso com maior frequência das carreiras de transporte acontece durante o período escolar, a deslocação da população é complementada com o sistema de transporte a pedido.
Sistema viário		Os perímetros com capacidade edificatória, assentam na infraestrutura existente, colmatando e consolidando as frentes edificadas; refletindo a redução da população residente, superior a 11% de acordo com o último recenseamento geral da população.



**Anexo II – Matriz resumo do regime de uso do solo proposto, e a relação de compatibilidade entre a qualificação do solo proposta e os usos admitidos.**

Anexo II. Matriz *resumo* da compatibilidade do regime de uso do solo

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO	QUALIFICAÇÃO DO SOLO		USOS									Relação de compatibilidade entre a qualificação do solo proposta e os usos admitidos	
	CATEGORIA	SUB CATEGORIA	Habitação	Comércio, Serviços	Turismo	Indústria	Equipamentos	Agrícola	Infraestruturas	Florestal	Pecuária		
<b>RÚSTICO</b>	Espaços Agrícolas	Espaços agrícolas de produção	Red	Grn	Grn	Grn	Grn	Grn	Blu	Grn	Grn	8	
		Espaços de agropecuária	Red	Grn	Red	Grn	Red	Grn	Amr	Amr	Blu	5	
	Espaços florestais	Espaços florestais de produção	Red	Amr	Amr	Grn	Amr	Grn	Amr	Blu	Amr	8	
		Espaços florestais de conservação	Red	Red	Amr	Red	Amr	Amr	Amr	Blu	Amr	6	
		Espaços mistos	Amr	Amr	Grn	Grn	Amr	Blu	Amr	Blu	Grn	9	
	Espaços de exploração de recursos geológicos		Red	Red	Red	Grn	Red	Red	Grn	Red	Red	2	
	Espaços naturais e paisagísticos		Red	Red	Grn	Red	Amr	Amr	Grn	Grn	Red	5	
	Espaços culturais	Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios	Red	Grn	Amr	Red	Amr	Red	Amr	Red	Red	4	
		Santuário de Nossa Senhora da Ortiga	Red	Grn	Amr	Red	Amr	Red	Amr	Red	Red	4	
		Capela de São Sebastião	Red	Red	Amr	Red	Amr	Red	Amr	Red	Red	3	
	Espaços de ocupação turística	Parque do Agroal	Red	Red	Blu	Red	Grn	Red	Amr	Red	Red	3	
	Espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes	Parque Ribeirinho de Ourém Poente	Red	Grn	Red	Red	Grn	Grn	Amr	Red	Red	4	
		Aeródromo	Red	Red	Red	Red	Amr	Red	Grn	Red	Red	2	
		Complexo de Equipamentos do Carregal	Amr	Amr	Grn	Red	Blu	Red	Amr	Red	Red	5	
		Áreas de desporto motorizado	Red	Red	Red	Red	Blu	Red	Amr	Red	Red	2	
		Pista de ultraleves de Pias Longas	Red	Red	Red	Red	Blu	Red	Red	Red	Red	1	
	Agglomerados rurais	Tipo I	Blu	Grn	Grn	Grn	Amr	Amr	Amr	Red	Amr	8	
		Tipo II	Blu	Grn	Grn	Grn	Amr	Amr	Amr	Red	Amr	8	
	<b>URBANO</b>	Espaços centrais	Nível I – Cidades de Ourém e de Fátima	Blu	Grn	Grn	Amr	Grn	Red	Grn	Red	Red	6
			Nível II – Áreas centrais complementares	Blu	Grn	Grn	Amr	Grn	Red	Grn	Red	Red	6
Espaços habitacionais		Tipo I	Blu	Grn	Grn	Amr	Grn	Red	Grn	Red	Red	6	
		Tipo II	Blu	Grn	Grn	Amr	Grn	Red	Grn	Red	Red	6	
		Tipo III	Blu	Grn	Grn	Amr	Grn	Red	Grn	Red	Red	6	
Espaços de atividades económicas		Áreas empresariais	Amr	Amr	Red	Blu	Amr	Red	Amr	Red	Red	5	
		Núcleos empresariais	Amr	Amr	Red	Blu	Amr	Red	Amr	Red	Red	5	
Espaços verdes		Parque da Cidade António Teixeira	Red	Red	Red	Red	Amr	Red	Amr	Red	Red	2	
		Mata Municipal António Pereira Afonso	Red	Red	Red	Red	Amr	Red	Amr	Red	Red	2	
		Parque das Pedreiras do Moimento	Red	Red	Red	Red	Amr	Red	Amr	Red	Red	2	
Espaços urbanos de baixa densidade		Blu	Grn	Grn	Amr	Grn	Amr	Grn	Red	Red	7		
Espaços de equipamentos estruturantes		Santuário de Fátima	Grn	Grn	Grn	Grn	Blu	Red	Amr	Red	Red	6	
		Outros equipamentos	Grn	Grn	Grn	Grn	Blu	Red	Amr	Red	Red	6	

LEGENDA

Dominante	Complementar	Compatível (questionável)	Interdito (Incompatível)
-----------	--------------	---------------------------	--------------------------

Relação de compatibilidade entre a qualificação do solo proposta e os usos admitidos

