

**MUNICÍPIO DE OURÉM****Aviso n.º 1644/2023**

*Sumário:* Aprovação do Plano de Urbanização de Fátima — 2.º revisão

**Plano de Urbanização de Fátima — revisão**

Luís Miguel Marques Grossinho Coutinho Albuquerque, Presidente da Câmara Municipal de Ourém, torna público, que sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Ourém aprovou, em 14 de novembro de 2022, a versão final do projeto de revisão do Plano de Urbanização de Fátima, constituído pelos seguintes elementos: Regulamento; Planta de zonamento, que se desdobra nas seguintes plantas: Planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo; Planta de zonamento II — disposições de salvaguarda e proteção; Planta de zonamento III — zonamento acústico e Planta de Condicionantes.

Assim, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 191.º, n.º2, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), o Plano poderá ser consultado na página da Internet (<http://www.cm-ourem.pt>) e, nos termos do artigo 191.º, n.º6, na plataforma do Sistema Nacional de Informação Territorial.

23 de novembro de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *Luís Miguel Marques Grossinho Coutinho Albuquerque*.

**Deliberação**

“03.02 — Apreciação e votação da proposta camarária — Plano de Urbanização de Fátima — Versão final.

Foi remetida, pela Câmara Municipal, através do ofício n.º 87076, datado de 2022.10.21, cópia da deliberação camarária tomada em reunião realizada a 2022.10.17, solicitando, a este órgão deliberativo, nos termos do n.º1, do artigo 90.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a apreciação e votação da matéria em epígrafe.

[...] o senhor Presidente da Assembleia Municipal submeteu a proposta a votação do plenário, tendo a mesma sido aprovada, por maioria, com 01 voto contra grupo municipal PS; 04 abstenções — 03 grupo municipal PS, 01 grupo municipal MOVE; 29 votos a favor; — 34 presenças.

Assembleia Municipal de Ourém, 14 de novembro de 2022. — O Presidente da Assembleia Municipal, *João Manuel Moura Rodrigues*”.

**Regulamento**

## CAPÍTULO I

**Disposições gerais**

## Artigo 1.º

**Natureza e âmbito territorial**

1 — O Plano de Urbanização de Fátima, adiante designado por PUF, estrutura a organização espacial da cidade de Fátima, a ocupação do solo e o seu aproveitamento urbanístico e estabelece o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e a localização das infraestruturas e dos principais equipamentos coletivos.

2 — A área de intervenção do PUF, localizada na freguesia de Fátima, município de Ourém, abrange o perímetro urbano delimitado na Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém bem

como algumas áreas do solo rústico complementares, encontrando-se delimitada nas plantas de zonamento.

3 — O PUF é um instrumento de natureza regulamentar e as suas disposições vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

4 — O presente plano corresponde à 2.ª revisão do PUF.

## Artigo 2.º

### Objetivos

Constituem objetivos da 2.ª revisão do PUF os seguintes:

a) Adotar um modelo de ordenamento que reduza a dicotomia entre a zona envolvente ao Santuário e a restante área do perímetro urbano, nomeadamente em termos de usos das edificações e disponibilidade de espaços públicos, ajustando as densidades às infraestruturas e atividades existentes;

b) Promover a eficácia e eficiência do sistema de controlo prévio das operações urbanísticas municipal, através de uma simplificação das normas do plano, tornando mais claro e objetivo para todos os agentes responsáveis pela sua implementação e gestão;

c) Garantir uma melhoria qualitativa da paisagem urbana da cidade de Fátima, através da qualificação dos seus espaços públicos, valorização dos seus patrimónios e regulação da edificabilidade;

d) Melhorar o quadro de vida da população residente, revendo a oferta de comércio e serviços, transportes, equipamentos e espaços de utilização coletiva destinados a residentes;

e) Apostar na definição de uma rede de espaços verdes, públicos e privados, que garantam a continuidade de corredores ecológicos expressivos para dentro da cidade e que contribuam para a amenização do agravamento dos fenómenos climáticos;

f) Apostar num sistema de mobilidade e acessibilidade que contribua para a melhoria do ambiente urbano e da eficiência energética, através da melhoria das infraestruturas de suporte à mobilidade suave, do ordenamento da circulação e estacionamento de veículos ligeiros e pesados e da melhoria da oferta de transportes públicos;

g) Garantir a defesa, preservação e beneficiação tecnológica das infraestruturas, redes e equipamentos essenciais à manutenção de elevados níveis de desenvolvimento humano, nomeadamente dos sistemas de abastecimento de água, drenagem e tratamento de águas residuais, reaproveitamento de águas pluviais, bem como ao nível da eficiência e sustentabilidade.

## Artigo 3.º

### Conteúdo documental

1 — O PUF é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

b) Planta de zonamento, que se desdobra nas seguintes plantas:

i) Planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo;

ii) Planta de zonamento II — disposições de salvaguarda e proteção;

iii) Planta de zonamento III — zonamento acústico;

c) Planta de condicionantes.

2 — O PUF é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório de fundamentação, incluindo:

i) Os estudos de caracterização e diagnóstico;

ii) A planta de enquadramento;

- iii) A planta da situação existente;
- iv) A planta de compromissos urbanísticos;

b) Programa de execução, modelo de redistribuição de benefícios e encargos e plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira, incluindo os indicadores de monitorização;

- c) Relatório ambiental;
- d) Mapa do ruído, incluindo relatório e respetivos mapas;
- e) Relatório de ponderação da discussão pública, incluindo participações recebidas;
- f) Ficha de dados estatísticos.

#### Artigo 4.º

##### Relação com outros Programas e Planos Territoriais

1 — Na área de intervenção do PUF vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
- b) Plano Rodoviário Nacional;
- c) Plano Nacional da Água;
- d) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica 4 (RH4);
- e) Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo;
- f) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo;
- g) Plano de Pormenor da Tapada;

2 — O PUF desenvolve e ajusta a classificação e a qualificação do solo constante do Plano Diretor Municipal de Ourém (Aviso n.º 10844/2020, de 23 de julho), adequando-a à sua escala e ao modelo de organização espacial preconizado, pelo que na área de intervenção prevalecem as normas do PUF sobre as do PDMO.

#### Artigo 5.º

##### Definições

1 — Para efeitos de interpretação e aplicação do presente regulamento são adotadas as definições estabelecidas no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

2 — Para além das definições referidas no número anterior, são ainda adotadas as seguintes definições constante da RPDMO:

a) Colmatação urbana — preenchimento através de edificação nova ou de ampliação de edifício, de um prédio ou conjunto de prédios contíguos, situado entre edifícios existentes ou no fecho de uma frente edificada, em que a distância entre esses edifícios ou entre o último dos edifícios da frente edificada e o limite da via pública concorrente, não é superior a 50 m;

b) Estabelecimentos de diversão noturna — os estabelecimentos de restauração e bebidas que disponham dos códigos 56105 e 56305 segundo a Classificação Portuguesa de Atividades Económicas — Revisão 3;

c) Frente urbana — superfície, em projeção vertical, definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;

d) Frente urbana consolidada — a frente urbana predominantemente edificada que apresenta um alinhamento de fachadas estabilizado e uma moda de altura de fachadas claramente definidas, a manter;

e) Índice de edificabilidade — quociente entre a superfície de pavimentos e a área de solo a que o índice diz respeito;

f) Moda da altura da fachada — altura da fachada, em metros, que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana;

g) Plano de vedação ou de fachada dominante — plano que compreende as vedações dos prédios ou as fachadas dos edifícios em maior extensão numa dada frente urbana ou edificada;

h) Piso recuado — piso cujo plano de fachada recua em toda a sua extensão mais de 2 m relativamente ao plano de fachada do piso térreo correspondente;

i) Superfície de pavimento — somatório das áreas de todos os pisos, medida em cada piso pelo perímetro exterior das paredes exteriores, incluindo os espaços de circulação cobertos (tais como átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e excluindo:

i) Sótãos sem pé-direito regulamentar;

ii) Terraços descobertos e varandas, desde que não envidraçadas;

iii) Espaços livres de uso público cobertos pelas edificações;

iv) Áreas técnicas (posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, casa das máquinas dos elevadores, depósitos de água e central de bombagem e outros compartimentos técnicos indispensáveis ao funcionamento do edifício);

v) Áreas destinadas a estacionamento e arrecadações afetas às diversas unidades de utilização do edifício, quando instaladas em cave.

j) Usos dominantes — os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada;

k) Usos complementares — os usos integrados nos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes;

l) Usos compatíveis — os usos que, não se articulando necessariamente com os dominantes, podem conviver com estes mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização;

m) Via habilitante — via pública pavimentada com capacidade para a circulação automóvel, incluindo de veículos de emergência, forças de segurança e proteção civil.

3 — Para efeitos do presente regulamento são adotadas as seguintes siglas:

a) CMO — Câmara Municipal de Ourém;

b) EN — Estrada nacional;

c) FMSAU — Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística;

d) PMDFCI — Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;

e) PROF — Programa Regional de Ordenamento Florestal;

f) PUF — Plano de Urbanização de Fátima;

g) RAN — Reserva Agrícola Nacional;

h) REN — Reserva Ecológica Nacional;

i) RPDMO — Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém;

j) TER — Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural;

k) TH — Empreendimentos de Turismo de Habitação;

l) UOPG — Unidades operativas de planeamento e gestão.

## CAPÍTULO I

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 6.º

##### Identificação

1 — No território abrangido pelo PUF são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as decorrentes dos seguintes regimes jurídicos:

a) Recursos hídricos:

i) Domínio hídrico;



b) Recursos agrícolas e florestais:

- i) Reserva agrícola nacional;
- ii) Sobreiros e azinheiras;
- iii) Árvores de interesse público — azinheira;
- iv) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
- v) Perigosidade de incêndio rural;

c) Recursos ecológicos:

- i) Reserva ecológica nacional;

d) Património arquitetónicos:

- i) Imóveis de interesse público e respetiva zona de proteção;
- ii) Zona de proteção do Santuário de Fátima;

e) Infraestruturas:

- i) Infraestruturas de abastecimento de água;
- ii) Infraestruturas de drenagem de águas residuais;
- iii) Rede elétrica;
- iv) Infraestruturas de telecomunicações;
- v) Gasoduto;
- vi) Rede rodoviária nacional e respetivas zonas de servidão *non aedificandi* e Rede rodoviária municipal;
- vii) Vértices geodésicos.

2 — As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública passíveis de representação cartográfica à escala gráfica do PUF constam da planta de condicionantes.

3 — Os imóveis de interesse público referidos no número anterior encontram-se identificados no Anexo I.

Artigo 7.º

**Regime**

1 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é condicionada à observância dos respetivos regimes jurídicos.

2 — Na ocupação, uso e transformação do solo, deve ser aferida a eventual presença de espécies protegidas, designadamente de azinheiras, sobreiros e carvalho negral para efeitos do cumprimento do disposto na legislação aplicável.

3 — As linhas de água identificadas na planta de condicionantes, em representação do domínio hídrico, têm carácter indicativo, devendo ser aferidas no terreno.

CAPÍTULO II

**Uso do solo**

SECÇÃO I

**Disposições comuns**

Artigo 8.º

**Classificação e qualificação do solo**

1 — A área de intervenção do PUF é classificada como solo urbano e solo rústico, conforme delimitação constante da planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo.

2 — A qualificação do solo rústico integra as seguintes categorias, conforme delimitação constante da planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo:

- a) Espaços agrícolas de produção;
- b) Espaço florestais de conservação;
- c) Espaços naturais e paisagísticos.

3 — A qualificação do solo urbano integra as seguintes categorias, conforme delimitação constante da planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo:

a) Espaços centrais, que integram as seguintes subcategorias:

- i) Área central da cidade de Fátima;
- ii) Núcleo de Aljustrel;
- iii) Áreas centrais periféricas;

b) Espaços habitacionais, que integram as seguintes subcategorias:

- i) Áreas habitacionais a consolidar;
- ii) Áreas habitacionais a valorizar;
- iii) Áreas habitacionais a estruturar;

c) Espaços de equipamentos de utilização coletiva, que integram as seguintes subcategorias:

- i) Santuário de Fátima;
- ii) Outros equipamentos, que integram:

- (a) Áreas de equipamentos existentes;
- (b) Áreas de equipamentos previstos;

d) Espaços verdes.

#### Artigo 9.º

##### Rede rodoviária

1 — A rede rodoviária da área de intervenção do PUF é constituída por Estradas da Rede Rodoviária Nacional, Estradas Nacionais Desclassificadas e vias municipais.

2 — Na Rede Rodoviária Nacional incluem-se a margem do IP1 (Autoestrada A1) e a via de acesso ao nó de Fátima da Autoestrada A1, sob jurisdição da Brisa.

3 — A Estrada Nacional Desclassificada corresponde à EN 356, sob a jurisdição da IP, designada no presente regulamento como Av. D. José Alves Correia da Silva.

4 — As restantes vias rodoviárias são vias urbanas e estão hierarquizadas em vias distribuidoras principais, vias distribuidoras secundárias e vias de acesso local, devendo observar-se o disposto na Secção I do Capítulo III quanto às características, funções e afastamentos mínimos aquando da construção de novas vias ou edifícios confinantes, ou aquando da remodelação de vias e edifícios existentes.

5 — O PUF define um conjunto de vias propostas, representadas na planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo, tendo o seu traçado carácter indicativo, as quais devem ser objeto de projeto.

6 — As operações urbanísticas a realizar na área de intervenção não podem condicionar a execução das vias propostas referidas no número anterior.

## Artigo 10.º

**Preexistências**

1 — Consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do PUF, não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei.

2 — São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, os direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do PUF, para além dos direitos decorrentes de atos de licenciamento, autorizações e comunicações prévias eficazes, os decorrentes de alienações promovidas pela CMO, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.

3 — Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo PUF, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:

a) Quando, pretendendo-se introduzir um novo uso, este respeite os usos previstos para a categoria de espaço em causa e:

i) Das alterações resulte um agravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou;

ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação;

b) Quando, pretendendo-se realizar obras de ampliação, estas sejam comprovadas e estritamente necessárias à viabilidade da utilização instalada ou a instalar e não resulte agravamento das condições de desconformidade quanto à inserção urbanística e paisagística e, sem prejuízo de outro valor definido para a categoria de espaço em presença relativo à ampliação:

i) Quando destinada a habitação unifamiliar ou equipamento de utilização coletiva, com a ampliação não seja ultrapassado o dobro da superfície de pavimento da edificação preexistente, a altura da fachada não exceda 7 metros, nem a superfície de pavimento resultante após a intervenção seja superior a 300 m<sup>2</sup>;

ii) Quando destinada a outros usos, a ampliação não seja superior a 50 % da superfície de pavimento preexistente.

4 — Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número anterior têm de verificar-se em relação à superfície de pavimento preexistente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do PUF.

## Artigo 11.º

**Legalização de situações de desconformidade com o PUF**

1 — Devem ser objeto do procedimento especial de legalização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto do artigo anterior, nomeadamente:

a) As que não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo PUF, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

b) As que, independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida no PUF, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

2 — Beneficiam do presente procedimento especial de legalização as situações a que se refere o n.º 1 e que comprovem a sua existência física à data da entrada em vigor da primeira revisão do PUF.

3 — A apreciação dos pedidos de legalização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo PUF, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.

4 — Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo PUF, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à legalização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

a) As atividades, usos e ocupações a legalizar são, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no artigo seguinte e recorrendo, se necessário, ao estabelecido na parte final do seu n.º 5;

b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provoca prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;

c) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.

## Artigo 12.º

### Critérios gerais de viabilização e compatibilização de usos

1 — A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no artigo 5.º, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares destes e, ainda, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

2 — Para além dos usos compatíveis expressamente identificados nas disposições de cada categoria ou subcategoria, constituem igualmente usos compatíveis aqueles que possam vir a ser considerados como tal, por cumprirem o disposto nos números seguintes do presente artigo.

3 — A viabilização de quaisquer atividades ou ocupações abrangidas nos usos compatíveis com o uso dominante do solo de uma dada categoria ou subcategoria de espaço só pode ocorrer desde que, cumulativamente:

a) Se verifique o cumprimento de todos os requisitos exigíveis e estabelecidos no PUF;

b) Não origine prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

4 — A CMO pode inviabilizar a instalação de novos usos complementares ou compatíveis se, fundamentadamente, os mesmos forem suscetíveis de provocar prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, designadamente nas seguintes situações:

a) Deem lugar à produção de fumos, odores ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;

b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento, ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;

c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;

- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal;
- f) Perturbem as condições de acolhimento dos peregrinos e o ambiente de tranquilidade e recolhimento que são característicos de uma cidade-santuário.

5 — Não há lugar à inviabilização referida no número anterior, quando a compatibilização entre os usos em causa ficar garantida através do cumprimento de condições específicas legal ou regulamentarmente estabelecidas para o efeito.

6 — Sem prejuízo dos parâmetros de edificabilidade definidos para cada categoria ou subcategoria, a CMO pode impor condicionamentos à construção de novos edifícios ou à ampliação dos existentes de modo a garantir uma correta integração na envolvente ou a proteção e promoção dos valores arquitetónicos, ambientais e paisagísticos presentes, designadamente em matéria de demolições, implantação e volumetria das edificações, mobilização do solo e corte ou derrube de espécies arbóreas ou arbustivas com valor natural ou paisagístico.

7 — No caso das operações urbanísticas que, pela sua dimensão e/ou função associada, possam perturbar as condições de trânsito e estacionamento na via pública, a CMO pode exigir a apresentação de um estudo de impacto de tráfego e transportes, em sede de controlo prévio.

### Artigo 13.º

#### Requisitos mínimos para edificação

1 — Sem prejuízo do cumprimento de outras exigências aplicáveis a cada caso, constituem requisitos básicos para que seja admissível a construção de edifícios num dado prédio, cumulativamente os seguintes:

- a) A dimensão, configuração e características topográficas e geotécnicas do prédio sejam adaptadas ao aproveitamento previsto em boas condições de funcionalidade e segurança;
- b) O prédio seja servido por via habilitante, confinando com a mesma numa dimensão que garanta o acesso a veículos de emergência, forças de segurança e proteção civil;
- c) O prédio seja dotado das infraestruturas exigíveis nos termos do disposto no n.º 4, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

2 — Constitui exceção ao disposto na alínea b) do número anterior, a construção de edifícios para apoio de atividades agrícolas e florestais.

3 — Constituem exceção ao disposto nas alíneas b) e c) do n.º 1, as operações urbanísticas que, não dispondo de via habilitante ou de infraestruturas básicas, garantam que as mesmas são construídas concomitantemente com a construção dos edifícios a que respeitam.

4 — Para efeitos da aplicação da alínea c) do n.º 1 e do n.º 3, consideram-se infraestruturas básicas o abastecimento de água potável, a drenagem e tratamento de águas residuais, o fornecimento de energia elétrica e outras legal ou regulamentarmente exigíveis, em função da natureza das atividades a instalar.

5 — Às condições de drenagem e tratamento de águas residuais, aplica-se o disposto no artigo seguinte.

6 — Nos processos de controlo prévio das operações urbanísticas de envolvam a construção de novos edifícios ou a reconstrução e ampliação de edifícios existentes, deve promover-se as intervenções que favoreçam a reabilitação e restauração de preexistências em detrimento de projetos de nova construção, bem como o cumprimento dos seguintes critérios de sustentabilidade ambiental e combate às alterações climáticas:

- a) Adoção de soluções arquitetónicas adequadas ao clima, compatíveis com elevados padrões de conforto térmico e eficiência energética, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno e valorizadoras da paisagem e da identidade regional;

- b) Introdução de técnicas construtivas que promovam o conforto térmico, o uso de materiais sustentáveis ou reutilização de resíduos de construção de demolição;
- c) Promoção do uso das várias fontes de energia renovável disponíveis, tais como, a implementação de sistemas solares passivos na iluminação pública, sinalética urbana e de tráfego rodoviário, ou a implementação de sistemas AQS ou de produção de energia a partir de fontes renováveis (p.e. eólica, fotovoltaica) no parque edificado;
- d) Adoção das melhores tecnologias e equipamentos disponíveis que proporcionem ganhos de eficiência no consumo de água potável, energia e matérias-primas, reduzam a necessidade de consumo destes recursos e favoreçam a reutilização de resíduos, água pluvial e/ou residual tratada;
- e) Consideração de materiais permeáveis ou semipermeáveis que favoreçam a permeabilidade do solo de água não contaminada em espaços exteriores e a promoção de espaços verdes com a respetiva modelação do terreno de modo a facilitar a infiltração no solo, sendo que apenas devem ser admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas do ponto de vista técnico;
- f) As zonas verdes existentes devem estar adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono, recorrendo-se preferencialmente a espécies autóctones e arquiteturas valorizadoras do património natural do local e da envolvente;
- g) Introdução de soluções que visem a reutilização de água pluvial ou residual tratada para fins menos exigentes, como lavagem de espaços exteriores ou rega de espaços verdes;
- h) Uso de práticas construtivas que assegurem a reutilização, restauração e renovação dos recursos numa perspetiva de economia circular.

7 — Nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio nos termos do RJUE, assim como nos projetos de intervenção no espaço público, designadamente arruamentos, praças e espaços verdes é fundamental garantir a acessibilidade de todas as pessoas com mobilidade condicionada.

#### Artigo 14.º

##### Condições de drenagem e tratamento das águas residuais

1 — Em solo rústico, sempre que não existam condições de ligação à rede pública de drenagem e tratamento de águas residuais, os edifícios devem dispor de sistemas separativos e estanques de tratamento de águas residuais, tais como fossas sépticas bi ou tricompartmentadas, obedecendo às normas de dimensionamento e construção emanadas pela Direção-Geral de Saúde, devendo ser assegurado pela entidade gestora o serviço de remoção e transporte dos efluentes e lamas para o destino adequado.

2 — As fossas sépticas estanques referidas no número anterior deverão ser construídas em local distante, no mínimo a 15 m e a 30 m, respetivamente, de qualquer nascente, poço ou outra origem de água de abastecimento.

3 — Os sistemas de drenagem e tratamento de águas residuais a que se referem os números anteriores constituem parte integrante das redes prediais de água residuais.

4 — Em solo urbano, os novos edifícios devem garantir a ligação à rede pública de drenagem e tratamento de águas residuais.

5 — É obrigatória a instalação de sistemas separadores de hidrocarbonetos na rede de drenagem de águas pluviais em áreas de serviço, postos de abastecimento de combustível, parques de estacionamento, áreas de lavagens de automóveis, oficinas de mecânica automóvel e na construção de novos equipamentos de utilização coletiva e outros estabelecimentos onde haja a presença de hidrocarbonetos.

6 — Na construção de novos edifícios que incluam estabelecimentos de restauração e similares, cantinas, espaços comerciais com confeção alimentar, empreendimentos turísticos e indústrias de transformação alimentar, é obrigatória a instalação de sistemas separadores de gorduras.

## Artigo 15.º

**Determinação da edificabilidade**

1 — A edificabilidade de um dado prédio é determinada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, sejam eles de ordem quantitativa ou qualitativa, condicionada às limitações impostas pelo presente regulamento.

2 — Quando sobre o mesmo prédio incidam duas ou mais categorias ou subcategorias de solo distintas, a determinação da edificabilidade resulta do somatório da aplicação dos parâmetros respetivos à área do prédio inserida em cada categoria ou subcategoria na exata proporção das áreas abrangidas pelas mesmas.

3 — Quando a edificabilidade de um prédio for determinada pela aplicação de índices de edificabilidade e outros parâmetros urbanísticos quantitativos estabelecidos no presente regulamento, são consideradas as áreas de construção de todas as preexistências a manter.

## SECÇÃO II

**Solo rústico**

## Artigo 16.º

**Disposições gerais**

1 — Constituem o solo rústico as áreas qualificadas como espaços agrícolas de produção, espaços florestais de conservação e espaços naturais e paisagísticos, as quais resultam dos usos dominantes existentes.

2 — A edificabilidade em solo rústico tem carácter excecional e rege-se pelo disposto nas respetivas categorias de espaço.

3 — Carecem de prévia aprovação da CMO ou da respetiva tutela, nos termos da lei, as utilizações e intervenções que diminuam ou destruam as potencialidades agrícolas e silvícolas dos solos e o seu valor ambiental, paisagístico e ecológico, nomeadamente:

a) As mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração, suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos e de destruição de vestígios arqueológicos;

b) As atividades que comprometam a qualidade da água, do solo e do ar, incluindo o vazamento de efluentes sem tratamento, o depósito de resíduos materiais combustíveis, inflamáveis ou poluentes, ou outros quaisquer resíduos a céu aberto sem tratamento prévio adequado;

c) A destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural e alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água;

d) O corte de sobreiros, azinheiras, sem prejuízo do disposto no PROF e na legislação em vigor.

4 — Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de edificabilidade previsto para as categorias de espaço inseridas no solo rústico, devem cumprir as medidas de defesa contra incêndios florestais definidas no quadro legal em vigor e no PMDFCI, designadamente:

a) A salvaguarda dos afastamentos às extremas da propriedade;

b) A adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.

5 — Constituem usos compatíveis dos espaços agrícolas de produção, espaços florestais de conservação e espaços naturais e paisagísticos, as infraestruturas associadas às funções de solo rústico ou que sejam incompatíveis com o solo urbano.

## SUBSECÇÃO I

Espaços agrícolas de produção

## Artigo 17.º

**Identificação e usos**

1 — Os espaços agrícolas de produção integram os solos de elevada capacidade agrícola, bem como solos de aptidão marginal onde predomina a vocação e o uso agrícola podendo acolher outras atividades complementares ou potenciadoras do aproveitamento dos recursos em presença.

2 — Nos espaços agrícolas de produção são interditas todas as ações que diminuam ou destruam as potencialidades para o exercício da atividade agrícola, em respeito com a legislação da RAN, bem como ações de arborização e rearborização, com exceção das que possuem fins exclusivamente agrícola.

3 — Constituem usos compatíveis os seguintes:

a) Obras de construção de apoios agrícolas e instalações para produção agrícola, transformação de produtos, armazenamento, comercialização ou de caráter artesanal, diretamente afetos à exploração agrícola;

b) Atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental.

4 — A localização, instalação e dimensão de estufas sem a impermeabilização permanente do solo, deve orientar-se por princípios de correta integração na paisagem e garantir a eficiente drenagem de águas pluviais e tratamento de efluentes, sem prejuízo dos terrenos envolventes, bem como salvaguardar uma distância às extremas do prédio igual ou superior à altura máxima da estufa, podendo esta ser reduzida no caso dos prédios contíguos pertencerem à mesma exploração.

## Artigo 18.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Nos espaços agrícolas de produção é admitida a realização de obras de construção ou de ampliação necessárias à concretização dos usos referidos no n.º 3 do artigo anterior, nos termos do número seguinte.

2 — Sem prejuízo do regime das servidões e restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis, os parâmetros urbanísticos a aplicar nas obras referidas no número anterior são, de acordo com o respetivo uso, os seguintes:

a) Apoios às atividades agrícolas:

i) Índice máximo de utilização: 0,01;

ii) Área máxima de impermeabilização do solo: 750 m<sup>2</sup>;

iii) Área máxima de construção: 750 m<sup>2</sup>;

iv) Altura máxima da fachada: 7 m.

b) Estabelecimentos industriais ou comerciais complementares à atividade agrícola:

i) Índice máximo de utilização: 0,1;

ii) Área máxima de impermeabilização do solo: 750 m<sup>2</sup>;

iii) Área máxima de construção: 750 m<sup>2</sup>;

iv) Altura máxima da fachada: 7 m.

c) Atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental:

i) Índice máximo de utilização: 0,01;

ii) Área máxima de impermeabilização do solo: 50 m<sup>2</sup>;

iii) Área máxima de construção: 50 m<sup>2</sup>;

iv) Altura máxima da fachada: 5 m.

## SUBSECÇÃO II

### Espaços florestais de conservação

#### Artigo 19.º

##### Identificação e usos

1 — Os espaços florestais de conservação são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer da população, e contribuindo para a manutenção da diversidade dos habitats, das espécies florísticas e faunísticas e das paisagens.

2 — Constituem usos compatíveis os seguintes:

- a) Agricultura extensiva;
- b) Atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental;
- c) Atividades de vigilância, prevenção e combate a incêndios florestais;
- d) Equipamentos de utilização coletiva;
- e) Empreendimentos de turismo no espaço rural e de habitação, estabelecimentos hoteleiros isolados (pousadas, hotéis e hotéis rurais construídos de raiz).

3 — Nas áreas a arborizar e rearborear devem ser utilizadas espécies autóctones de crescimento lento e de modo extensivo, em especial as identificadas como a privilegiar para a sub-região homogénea das Serras de Aires e Candeeiros do PROF-LVT.

4 — As práticas silvícolas devem ser compatíveis com a conservação de habitats, de espécies de fauna e da flora condicionando-se a mobilização do solo e promovendo-se a regeneração natural, sem prejuízo da observância das normas de intervenção florestal, gerais e de aplicação localizada, definidas no anexo I do regulamento e no capítulo E do Documento Estratégico do PROF-LVT.

5 — Os cortes devem ser sequenciados de forma a minimizar o seu impacto visual negativo, a começar de trás para a frente dos locais de visibilidade e acessibilidade, dentro do exequível, para que as faixas da frente ocultem até ao máximo de tempo possível a intervenção.

6 — Qualquer que seja o tipo de instalações a criar nestes espaços, tem de ser garantida a contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios nas instalações e respetivos acessos.

7 — Os estabelecimentos hoteleiros isolados, que incluem pousadas, hotéis e hotéis rurais construídos de raiz cumprem os seguintes parâmetros:

- a) Capacidade máxima admitida para cada empreendimento: 200 camas;
- b) Densidade máxima de ocupação dos terrenos: 40 camas/ha;
- c) Categoria mínima: 3 estrelas;
- d) Têm associadas temáticas, tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural, entre outras;
- e) Deve ter associados equipamentos de recreio e lazer de ar livre, como campo de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias, entre outros.

8 — O disposto na alínea b) no número anterior não se aplica a empreendimentos de TER, empreendimentos de TH e hotéis a instalar em edifícios existentes ou que incluam a recuperação de edifícios classificados de interesse municipal.

## Artigo 20.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Nos espaços florestais de conservação é admitida a realização de obras de construção ou de ampliação necessárias à concretização dos usos referidos no n.º 2 do artigo anterior, nos termos do número seguinte.

2 — Sem prejuízo do regime das servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis, os parâmetros urbanísticos a considerar nas obras referidas no n.º 1 são, de acordo com o respetivo uso, os seguintes:

a) Empreendimentos de TER, empreendimento de TH e estabelecimentos hoteleiros isolados:

i) Índice máximo de utilização: 0,20 (ou a ampliação de 50 % da superfície de pavimento preexistente, consoante for mais favorável à operação urbanística);

ii) Altura máxima da fachada: 7 m;

iii) N.º máximo de pisos: 2.

b) Equipamentos de utilização coletiva:

i) Área máxima de impermeabilização do solo: 200 m<sup>2</sup>;

ii) Área máxima de construção: 100 m<sup>2</sup>;

iii) Altura máxima da fachada: 5 m.

c) Atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental:

i) Índice máximo de utilização: 0,1;

ii) Área máxima de impermeabilização do solo: 200 m<sup>2</sup>;

iii) Área máxima de construção: 150 m<sup>2</sup>;

iv) Altura máxima da fachada: 5 m.

3 — Os parâmetros definidos na subalínea ii) da alínea a) e na subalínea iii) da alínea b) do número anterior podem ser ultrapassados desde que justificados técnica e/ou economicamente.

4 — Nos empreendimentos de TER, empreendimentos de TH e hotéis a instalar em edifícios existentes ou que incluam a recuperação de edifícios classificados de interesse municipal, são observados os seguintes parâmetros:

a) Ampliação máxima da superfície de pavimento do edifício preexistente: 50 %;

b) A ampliação pode ser concretizada em edifícios novos não contíguos, de forma a promover soluções mais adequadas do ponto de vista do funcionamento das várias componentes dos empreendimentos, assim como ao nível da integração urbanística e paisagística do edificado.

## SUBSECÇÃO III

## Espaços naturais e paisagísticos

## Artigo 21.º

**Identificação e usos**

1 — Os espaços naturais e paisagísticos correspondem à área do Monte dos Valinhos, considerada de elevado valor paisagístico e ambiental, cuja salvaguarda é imprescindível, considerando as funções que desempenha, nomeadamente de conservação da natureza, biodiversidade, estruturação da paisagem, de recolhimento e de recreio e lazer por parte da população.

2 — Nos espaços naturais e paisagísticos deverá ser promovida a manutenção da multifuncionalidade, garantindo-se a coexistência dos usos e atividades agrícola, florestal, religiosa e de recreio e lazer.



- 3 — Nas atividades agrícolas não são admitidas culturas intensivas.
- 4 — As atividades florestais deverão ser efetuadas de acordo com os n.ºs 3 e 4 do artigo 19.º
- 5 — Nas atividades de recreio e lazer deverão ser privilegiadas as atividades religiosas e de animação ambiental, desde que compatíveis com funções de proteção e de conservação de *habitats* e espécies da fauna e da flora.

#### Artigo 22.º

##### Regime de edificabilidade

- 1 — Nos espaços naturais e paisagísticos não são admitidas novas construções, com exceção de apoios às práticas agrícolas e silvícolas e de equipamentos de apoio à atividade religiosa, de recreio e lazer.
- 2 — A necessidade da edificação tem de ser justificada, designadamente pela inexistência de outras edificações que possam cumprir a mesma função.
- 3 — As novas edificações devem ser construídas em compatibilidade com os valores paisagísticos, ecológicos e culturais em presença, não podendo exceder 3,5 m de altura e 50 m<sup>2</sup> de área de implantação, com exceção de instalações especiais devidamente justificadas.
- 4 — Admite-se a ampliação das edificações preexistentes desde que tal não implique um acréscimo da área de implantação superior a 50 % da área preexistente, até ao máximo de 500 m<sup>2</sup> de área de construção total.
- 5 — Nos espaços naturais e paisagísticos não é admitida a abertura de novos acessos, com exceção dos necessários para a execução da futura Via Sacra de ligação entre o Santuário e o Monte dos Valinhos e dos que vierem a ser identificados como necessários no âmbito da defesa da floresta contra incêndios ou da proteção civil.

#### SECÇÃO III

##### SOLO URBANO

##### SUBSECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 23.º

##### Usos interditos e condicionados

- 1 — Sem prejuízo do estabelecido no artigo 12.º, consideram-se incompatíveis com o solo urbano os seguintes usos e atividades:
  - a) Depósitos de resíduos de construção e demolição, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos urbanos e as operações de gestão de resíduos;
  - b) As ações de arborização e rearborização, exceto:
    - i) As ações de arborização e rearborização para fins exclusivamente agrícolas;
    - ii) As enquadradas em operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio e em infraestruturas rodoviárias;
    - iii) As associadas à criação de espaços verdes de utilização coletiva.
- 2 — Sem prejuízo da avaliação casuística prevista no artigo 12.º, as atividades não residenciais, designadamente, indústria, comércio, serviços, estabelecimentos de restauração, de bebidas e de diversão noturna deverão ser compatíveis com o uso habitacional e o culto religioso, nomeadamente no que diz respeito à produção de ruído, fumos ou resíduos, e à interferência nas condições de circulação ou de estacionamento devido às operações de carga e descarga.
- 3 — A instalação de novas indústrias e a ampliação das existentes só pode ser admitida se os respetivos usos e atividades forem expressamente consideradas pela CMO como compatíveis

com os usos dominantes considerados em cada categoria e subcategoria do solo, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade que geram, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 12.º

4 — A instalação de novos estabelecimentos cuja atividade principal seja a logística e armazenagem é admitida apenas no exterior da Zona de Regime Funcional Específico representada na planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo, estando condicionada a uma área máxima de construção de 800 m<sup>2</sup>, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 12.º

5 — A instalação de novos estabelecimentos de reparação de automóveis é admitida apenas no exterior da Zona de Regime Funcional Específico representada na planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 12.º

6 — A instalação de novos postos de abastecimento de combustível é admitida apenas no exterior da Zona de Regime Funcional Específico representada na planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo.

7 — A instalação de novos estabelecimentos de diversão noturna não é admitida na Zona de Regime Funcional Específico representada na planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo, assim como nas propriedades confinantes ao longo da Avenida Beato Nuno, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 12.º

#### Artigo 24.º

##### Condições gerais de edificabilidade

1 — Sem prejuízo da legislação em vigor, nas operações urbanísticas que envolvam ampliação de edifícios existentes ou a construção de novos edifícios, aplicam-se os seguintes parâmetros de afastamento relativamente às extremas dos prédios onde se localizam:

a) Afastamento lateral mínimo, quando existam fachadas laterais com vãos:

i) Edifícios de habitação unifamiliar, bifamiliar e coletiva com 1 ou 2 pisos — 3 m;

ii) Edifícios de habitação coletiva e restantes edifícios não incluídos na alínea anterior — 5 m;

b) Afastamento de tardoz mínimo quando se trate de edifícios de habitação unifamiliar, bifamiliar e coletiva e edifícios não habitacionais com 1 ou 2 pisos — 3 m;

c) Afastamento de tardoz mínimo quando se trate de edifícios de habitação coletiva e edifícios não habitacionais com 3 ou mais pisos — 6 m;

d) Os afastamentos laterais e a tardoz para pisos abaixo da cota de soleira, destinados a estacionamento, arrumos, áreas técnicas, são nulos.

2 — A CMO pode impor condicionamentos ao alinhamento de fachada dos novos edifícios ou da ampliação dos existentes, quando estes não se enquadrem nas situações previstas no artigo seguinte, em função da necessidade de garantir a exequibilidade da implementação dos perfis transversais das vias estabelecidos no anexo III.

3 — A altura máxima dos edifícios é determinada pela altura máxima da fachada que, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, é fixada para as diversas categorias ou subcategorias de espaço, sendo de considerar as seguintes regras:

a) A altura máxima do edifício corresponde à altura máxima da fachada, mais 3,5 m;

b) Para efeitos de aferição do número de pisos são consideradas as seguintes dimensões máximas por piso:

i) 4 metros para o piso térreo de edifícios de habitação e empreendimentos turísticos;

ii) 3,5 metros para os restantes pisos de edifícios de habitação e empreendimentos turísticos;

iii) 5,5 metros para edifícios de comércio e serviços no piso térreo e 4 m nos restantes pisos;

iv) 4 metros para outras funções, salvo no que respeita a instalações técnicas devidamente justificadas.

4 — A altura máxima de fachada para indústrias e armazéns é de 7 m, admitindo-se um valor superior para instalações técnicas devidamente justificadas face à natureza das instalações;

5 — As operações de loteamento, reparcelamento e destaque cumprem as seguintes condições relativamente à dimensão dos prédios resultantes da operação:

- a) Frente mínima do prédio confinante com a via pública, no caso de habitações unifamiliares: 20 m;
- b) Frente mínima do prédio confinante com a via pública, nos restantes casos: 25 m;
- c) Em situações de gaveto, a dimensão da frente mínima é aplicável apenas a uma das frentes do prédio.

6 — Apenas podem ser admitidos pisos recuados quando dessa opção não resultem empenas cegas de altura superior a 7 metros.

7 — Nos edifícios cujas fachadas confinem com a via pública, os corpos balançados e as varandas cumprem as seguintes regras cumulativamente:

- a) A sua largura não pode ultrapassar 50 % da largura do passeio sobre o qual se projeta;
- b) A sua largura está limitada a um máximo de 1,80 m;
- c) A sua projeção sobre a via pública cumpre uma distância vertical não inferior a 3 m.

8 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 29.º e 33.º e do desenvolvimento de opções relativas a questões estéticas dos edifícios em regulamento municipal específico, a CMO pode condicionar as operações urbanísticas à adoção de características arquitetónicas dominantes na envolvente, nomeadamente no que diz respeito a materiais, alinhamentos, morfologias, cores e texturas.

#### Artigo 25.º

##### **Edificação em situação de colmatação de frente urbana consolidada**

1 — Sempre que uma operação urbanística, que envolva a construção de novos edifícios ou a ampliação dos existentes, corresponda a uma situação de colmatação de frente urbana consolidada, a edificabilidade a viabilizar num dado prédio é que melhor garante a integração urbanística dos edifícios na envolvente e a preservação das características e imagem dominantes do local, nomeadamente ao nível da morfologia e tipologia edificatória.

2 — A garantia da integração urbanística a que se refere o número anterior, e sem prejuízo do disposto no mesmo, traduz-se na aplicação das seguintes regras:

- a) O alinhamento de fachada a adotar corresponde ao plano de vedação ou de fachada dominante na frente urbana, não podendo em caso algum o alinhamento da fachada avançar sobre o espaço público relativamente aos edifícios existentes nos prédios confinantes;
- b) O alinhamento da fachada de tardo, as situações de colmatação de frentes urbanas contínuas, deve dar continuidade às fachadas de tardo dos edifícios confinantes;
- c) A altura da fachada corresponde à moda da altura das fachadas na respetiva frente urbana.

3 — Constitui exceção à alínea b) do número anterior, se um dos edifícios confinantes apresentar uma profundidade muito reduzida, a operação urbanística em causa pode preconizar um avanço da fachada de tardo relativamente ao edifício confinante em causa desde que garanta um afastamento mínimo de 2 m à extrema lateral do prédio na zona em que ultrapasse o alinhamento com a fachada de tardo do edifício confinante.

4 — Substitui a aplicação a regra definida na alínea a) do n.º 2 a aprovação pela CMO de instrumento regulamentar adequado que defina os alinhamentos de fachada tendo em vista o reperfilamento do arruamento confrontante, a correção do traçado do espaço público ou o reordenamento urbanístico do local da intervenção.

## Artigo 26.º

## Anexos

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 5, é admitida a construção de anexos aos edifícios existentes em cada prédio, desde que a mesma não coloque em causa o cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos para cada categoria ou subcategoria.

2 — A construção de anexos cumpre os seguintes parâmetros máximos:

- a) Altura máxima do edifício — 3 metros;
- b) Área máxima de construção — 40 m<sup>2</sup>.

3 — Os anexos devem localizar-se na parte interior do prédio e não confinar com a via pública.

4 — Aos anexos podem ter afastamento a tardoz nulo, desde que sem vãos.

5 — Não é admitida a construção de anexos nos prédios inseridos em Espaços Centrais e localizados entre a rotunda dos Peregrinos e a rotunda dos Pastorinhos.

## SUBSECÇÃO II

## Espaços centrais

## Artigo 27.º

## Identificação e usos

1 — Os espaços centrais correspondem às áreas da cidade onde existem, ou se pretende que venham a existir, usos diversos num quadro de densidade média e de urbanidade progressivamente qualificada.

2 — Os espaços centrais correspondem à área de maior densidade e centralidade da cidade de Fátima, correspondente à área designada de Cova da Iria, que compreende o anel formado pelas Avenidas Beato Nuno e João XXIII e respetiva envolvente imediata bem como pela envolvente de três dos principais acessos à cidade — a Avenida Nossa Senhora de Fátima (antiga Estrada de Leiria), a Av. dos Pastorinhos e a Estrada da Batalha, para além do núcleo de Aljustrel.

3 — Os espaços centrais destinam-se à concentração de funções de centralidade da cidade de Fátima, ou seja, de funções comerciais, de serviços, de turismo, de habitação e a instalação de equipamentos coletivos, os quais constituem os seus usos dominantes.

4 — Nos espaços centrais pretende-se incrementar a mistura funcional e uma maior qualificação e reforço da oferta de espaço público que sirva quer os residentes, quer os peregrinos.

5 — Nos espaços centrais pretende-se promover a consolidação e harmonização do tecido urbano e a melhoria da imagem urbana da cidade.

6 — Os espaços centrais desdobram-se nas seguintes subcategorias, de acordo com a delimitação constante da planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo:

- a) Área central da cidade de Fátima;
- b) Núcleo de Aljustrel;
- c) Áreas centrais periféricas.

7 — Na área central periférica da Estrada da Batalha não são admitidos novos edifícios de habitação.

8 — Na Zona de Regime Funcional Específico representada na planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo, a instalação de comércio ou serviços está condicionada às seguintes áreas:

- a) Na área central da cidade de Fátima — superfície de pavimento máxima de 500 m<sup>2</sup> (área de venda),
- b) No núcleo de Aljustrel — superfície de pavimento máxima de 200 m<sup>2</sup> (área de venda).

## Artigo 28.º

## Área central da cidade de Fátima

1 — Às operações urbanísticas que correspondam a situações de colmatação de frentes urbanas consolidadas, aplica-se o disposto no artigo 25.º

2 — Os novos edifícios devem adotar uma das seguintes morfotipologias padrão, em função das que predominarem nos prédios confinantes:

- a) Edifícios isolados, afastados do arruamento que lhes dá acesso;
- b) Edifícios em frente contínua.

3 — Em operações urbanísticas que não se enquadrem no previsto no n.º 1 mas que se traduzam no preenchimento de vazios no tecido urbano ou de reconstrução ou ampliação de edifícios existentes em zona urbana consolidada, pode a CMO aplicar de forma adaptada o disposto no n.º 2 do artigo 25.º, considerando como área de referência para a definição do alinhamento e altura de fachadas a envolvente urbana da parcela em causa, ou seja, tendo em consideração as várias frentes urbanas dos arruamentos que servem a parcela.

4 — Sem prejuízo da aplicação de outras normas constantes do presente regulamento, as operações urbanísticas que não se enquadrem no previsto no n.º 1 estão condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros máximos:

- a) Índice de edificabilidade — 3,5;
- b) Índice de ocupação do solo — 70 %;
- c) Índice de impermeabilização do solo — 70 %.

5 — Nas operações urbanísticas que não se enquadrem no previsto no n.º 1, a altura máxima da fachada a adotar é de 23 metros, até ao máximo de 6 pisos, exceto nas seguintes situações:

- a) Envolvente da Estrada da Leiria — 16 metros;
- b) Envolvente da Av. dos Pastorinhos — 16 metros;
- c) Envolvente da Estrada da Batalha — 16 metros;

6 — No interior da UOPG n.º 1, n.º 2 e n.º 4, as operações urbanísticas são precedidas de unidade de execução ou operação de loteamento que garanta a adequação da estrutura da propriedade a uma ocupação de caráter urbano;

7 — Podem excetar-se do disposto do número anterior, as operações urbanísticas em prédios que confinem com vias existentes, desde que a CMO considere que as soluções arquitetónicas e urbanísticas da operação asseguram uma correta articulação formal e funcional com o tecido urbano envolvente e não prejudicam o ordenamento urbanístico futuro das áreas habitacionais a estruturar onde se localiza.

8 — Às operações urbanísticas que não se enquadrem no previsto no n.º 1, são admitidos pisos recuados desde que condicionados à altura máxima do edifício de acordo com o n.º 3 do artigo 24.º

## Artigo 29.º

## Núcleo de Aljustrel

1 — As intervenções no Núcleo de Aljustrel devem ter como objetivo:

- a) Reabilitar e qualificar o edificado existente e o seu espaço público;
- b) Salvaguardar o valor patrimonial do conjunto edificado;
- c) Garantir a preservação da sua escala urbana;
- d) Acolher funções que se enquadrem nas características do edificado e do espaço público existente.

2 — Às operações urbanísticas que envolvam a construção de novos edifícios ou a aplicação dos existentes, aplicam-se as regras estabelecidas no artigo 25.º

3 — Sem prejuízo da aplicação de outras normas constantes do presente regulamento, as operações urbanísticas que não se enquadrem no previsto no número anterior estão condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros máximos:

- a) Índice de edificabilidade — 0,5;
- b) Índice de impermeabilização do solo — 70 %;
- c) Altura máxima da fachada — 7,5 m.

4 — Não são admitidas operações de loteamento.

5 — Nas obras de construção nova, ampliação, reabilitação ou conservação, devem ser cumpridas, tanto quanto possível, as seguintes prescrições:

- a) Adoção dos materiais de construção tradicionais do local e a preservação dos elementos arquitetónicos tradicionais das construções preexistentes;
- b) Manutenção da tipologia das coberturas tradicionais, quer da sua composição, quer ao nível do material, recorrendo à telha de canudo ou de aba e canudo ou similar;
- c) Preservação dos muros de pedra preexistentes e adoção do respetivo sistema construtivo e materiais na construção de novos muros;
- d) Utilização da cor branca como cor dominante no revestimento das fachadas;
- e) Respeito pelos sistemas construtivos preexistentes.

6 — A requalificação do espaço público deve garantir:

- a) O alargamento da área pedonal e a melhoria das condições de segurança para os peões;
- b) A instalação de mobiliário urbano que valorize o local;
- c) A eliminação de cabos aéreos de telecomunicações e iluminação pública.

### Artigo 30.º

#### Áreas centrais periféricas

1 — As intervenções nas áreas centrais periféricas visam:

- a) Colmatar as frentes urbanas existentes em torno das vias de os atravessam;
- b) Fixar usos que exigem boas acessibilidades;
- c) Contribuir para a qualificação da imagem urbana de duas das principais entradas na cidade de Fátima.

2 — Às operações urbanísticas que correspondam a situações de colmatação de frentes urbanas consolidadas, aplica-se o disposto no artigo 25.º

3 — Os novos edifícios devem adotar uma das seguintes morfotipologias padrão, em função das que predominarem nos prédios confinantes:

- a) Edifícios isolados;
- b) Edifícios em frente contínua.

4 — Sem prejuízo da aplicação de outras normas constantes do presente regulamento, as operações urbanísticas que não se enquadrem no previsto no n.º 2 estão condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros máximos:

- a) Índice de edificabilidade — 2;
- b) Índice de ocupação do solo — 70 %;
- c) Índice de impermeabilização do solo — 70 %;
- d) Altura máxima da fachada:

- i) Estrada da Batalha — 16 metros;
- ii) Av. dos Pastorinhos — 12 metros.

5 — Às operações urbanísticas que não se enquadrem no previsto no n.º 2, são admitidos pisos recuados desde que condicionados à altura máxima do edifício de acordo com o n.º 3 do artigo 24.º

#### SUBSECÇÃO III

#### Espaços habitacionais

#### Artigo 31.º

##### Identificação e usos

1 — Os espaços habitacionais correspondem a áreas total ou parcialmente urbanizadas e edificadas que apresentam tipologias de edificação diversas.

2 — Nos espaços habitacionais pretende-se promover a densificação e estruturação do povoamento, a qualificação do espaço público e a requalificação dos núcleos edificados mais antigos.

3 — Nos espaços habitacionais o uso dominante é o habitacional, constituindo usos complementares o comércio, os serviços, o turismo e os equipamentos coletivos.

4 — A instalação de comércio ou serviços em espaços habitacionais está condicionada a uma superfície de pavimento máxima 500 m<sup>2</sup> (área de venda) ou, no caso de prédio servido por vias distribuidoras principais ou secundárias, a uma superfície de pavimento máxima de 2500 m<sup>2</sup> (área de venda).

5 — São admitidas obras de ampliação das indústrias existentes, desde que o aumento da área de superfície de pavimento não seja superior a 30 % da área de superfície de pavimento preexistente à data de entrada em vigor da 2.ª revisão do PUF.

6 — São considerados usos compatíveis com os usos dominantes as explorações agrícolas extensivas.

7 — Os espaços habitacionais desdobram-se nas seguintes subcategorias, de acordo com a delimitação constante da planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo:

- a) Áreas habitacionais a consolidar
- b) Áreas habitacionais a valorizar;
- c) Áreas habitacionais a estruturar.

#### Artigo 32.º

##### Áreas habitacionais a consolidar

1 — As intervenções nas áreas habitacionais a consolidar visam:

- a) Colmatar as frentes urbanas em torno das vias existentes;
- b) Promover a oferta de habitação de tipologias diferenciadas;
- c) Promover uma imagem urbana qualificada e homogénea do ponto de vista das tipologias edificatórias;
- d) Fixar usos de que sejam complementares ao uso habitacional desde que compatíveis com as infraestruturas existentes.

2 — Às operações urbanísticas que correspondam a situações de colmatação de frentes urbanas consolidadas, aplica-se o disposto no artigo 25.º

3 — Os novos edifícios podem adotar uma das seguintes morfotipologias padrão, em função das que predominarem nos prédios confinantes:

- a) Edifícios isolados;
- b) Edifícios geminados
- c) Edifícios em frente contínua ou em banda.

4 — Sem prejuízo da aplicação de outras normas constantes do presente regulamento, as operações urbanísticas que não se enquadrem no previsto no n.º 2 estão condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros máximos:

- a) Índice de edificabilidade — 0,7;
- b) Índice de ocupação do solo — 50 %;
- c) Índice de impermeabilização do solo — 70 %;
- d) Altura máxima da fachada — 7,5 m.

5 — Excecionalmente, podem ser aprovadas operações urbanísticas com parâmetros distintos dos referidos no número anterior, em prédios que se localizem em zonas adjacentes aos espaços qualificados como Área Central da Cidade de Fátima ou que confinem como prédios que apresentem edificação com altura da fachada superior a 12 m, aplicando-se-lhes os seguintes parâmetros máximos:

- a) Índice de edificabilidade — 1,5;
- b) Índice de ocupação do solo — 50 %;
- c) Índice de impermeabilização do solo — 70 %;
- d) Altura máxima da fachada — 12 m.

6 — As operações urbanísticas a aprovar em áreas habitacionais a consolidar não podem condicionar a execução das vias propostas.

7 — Às operações urbanísticas que não se enquadrem no previsto no n.º 2, são admitidos pisos recuados desde que condicionados à altura máxima do edifício de acordo com o n.º 3 do artigo 24.º

### Artigo 33.º

#### Áreas habitacionais a valorizar

1 — As intervenções nas áreas habitacionais a valorizar visam:

- a) Promover a reabilitação urbana destes espaços, quer a nível do seu edificado, quer a nível do seu espaço público;
- b) Valorizar o caráter simbólico e cultural dos núcleos que constituem a génese do povoamento da cidade de Fátima;
- c) Contrariar o abandono destes espaços;
- d) Fixar usos de que sejam complementares ao uso habitacional, desde que compatíveis com as infraestruturas existentes e com as dimensões do edificado preexistente.

2 — Às operações urbanísticas que correspondam a situações de colmatção de frentes urbanas consolidadas, aplica-se o disposto no artigo 25.º

3 — Os novos edifícios podem adotar uma das seguintes morfotipologias padrão:

- a) Edifícios isolados;
- b) Edifícios geminados;
- c) Edifícios em frente contínua ou em banda.

4 — Sem prejuízo da aplicação de outras normas constantes do presente regulamento, as operações urbanísticas que não se enquadrem no previsto no n.º 2 estão condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros máximos:

- a) Índice de edificabilidade — 0,5;
- b) Índice de impermeabilização do solo — 70 %;
- c) Altura máxima da fachada — 7,5 metros.

5 — Nas obras de construção nova, ampliação, reabilitação ou conservação, devem ser cumpridas, tanto quanto possível, as seguintes prescrições:

- a) Adoção dos materiais de construção tradicionais do local e a preservação dos elementos arquitetónicos tradicionais das construções preexistentes;
- b) Manutenção da tipologia das coberturas preexistentes;
- c) Preservação dos muros de pedra preexistentes e das azinheiras;
- d) Respeito pelos sistemas construtivos preexistentes.

6 — A intervenção em espaço público deve:

- a) Valorizar e qualificar os locais de sociabilidade e os elementos identitários existentes, como sejam as capelas, adros e jardins públicos;
- b) Garantir condições de segurança do atravessamento automóvel dos núcleos, na perspetiva dos peões.

7 — Nas obras de construção nova ou ampliação que se realizem nos espaços habitacionais a valorizar, a CMO pode excecionar a aplicação do disposto no artigo 24.º relativamente ao afastamento de tardo se se considerar que tal regra pode prejudicar uma melhor integração urbanística do edifício.

#### Artigo 34.º

##### Áreas habitacionais a estruturar

1 — As intervenções nas áreas habitacionais a estruturar visam:

- a) Colmatar as frentes urbanas em torno das vias existentes;
- b) Promover a oferta de habitação de tipologias diferenciadas;
- c) Criar novas áreas destinadas à habitação e a usos complementares e compatíveis com a habitação através da abertura de novos arruamentos,
- d) Alargar a rede de infraestruturas existente, criando tecido urbano de baixa densidade.

2 — Às operações urbanísticas que correspondam a situações de colmatação de frentes urbanas consolidadas, aplica-se o disposto no artigo 25.º, não podendo as mesmas condicionar a execução das vias propostas.

3 — As operações urbanísticas que envolvam a construção de novos edifícios e que não se enquadrem no previsto no número anterior, apenas podem ser objeto de aproveitamento edificatório, ao abrigo de operações de loteamento, obras de urbanização ou ao abrigo de unidades de execução de acordo com o previsto no artigo 58.º

4 — Podem excetar-se do disposto no número anterior:

- a) As operações urbanísticas em prédios que confinem com vias existentes, desde que a CMO considere que as soluções arquitetónicas e urbanísticas da operação asseguram uma correta articulação formal e funcional com o tecido urbano envolvente e não prejudicam o ordenamento urbanístico futuro das áreas habitacionais a estruturar onde se localiza;
- b) As operações de loteamento e as operações de reparcelamento que, para além do cumprimento do disposto na alínea anterior, conduzam à criação de prédios confinantes com as vias existentes ou que permitam a criação de novas ligações entre vias existentes;

5 — As operações urbanísticas que se enquadrem no previsto no n.º 4 estão condicionadas ao cumprimento dos parâmetros definidos no n.º 4 do artigo 32.º

6 — Às operações urbanísticas realizadas no âmbito de operações de loteamento e de unidades de execução referidas no n.º 3, estão condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros máximos:

- a) Índice de edificabilidade — 1,5;
- b) Índice de ocupação do solo — 50 %;



- c) Índice de impermeabilização do solo — 70 %;
- d) Altura máxima da fachada — 12 metros.

#### SUBSECÇÃO IV

Espaços de equipamentos de utilização coletiva

#### Artigo 35.º

##### Identificação e usos

1 — Os espaços de equipamentos correspondem a áreas afetas a equipamentos existentes e previstos de interesse coletivo, público, cooperativo ou privado, incluindo equipamentos de educação, de ação social, administrativos, de culto, de proteção civil, desportivos, culturais, bem como o cemitério e parques de estacionamento públicos.

2 — Os espaços de equipamentos englobam duas subcategorias, de acordo com a delimitação constante da planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo:

- a) Santuário de Fátima;
- b) Outros equipamentos, que se subdividem em:
  - i) Áreas de equipamentos existentes;
  - ii) Áreas de equipamentos previstos.

3 — Para efeitos do presente regulamento, o Santuário de Fátima compreende o Recinto de Oração, 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, os edifícios religiosos envolventes e, ainda, as áreas afetas e a afetar a estacionamento que constituem propriedade do Santuário.

4 — Nos espaços de equipamentos, admitem-se os usos preexistentes bem como a instalação de outros usos complementares e funcionalmente associados aos preexistentes, prosseguindo uma lógica de coexistência de outros usos para além do dominante.

5 — Nas áreas de equipamentos existentes admite-se a alteração da tipologia de equipamento desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação como equipamento de utilização coletiva.

6 — Em caso de desativação definitiva de um dos equipamentos existentes, desde que a CMO entenda como desnecessária a manutenção dessa área para a instalação de novos equipamentos, aplica-se o regime da categoria ou subcategoria de espaço do solo urbano contígua em maior extensão.

7 — Constituem usos compatíveis nas áreas de equipamentos previstos, o comércio e serviços, o turismo, os espaços de recreio e lazer e os parques de estacionamento públicos.

#### Artigo 36.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Na área qualificada como Santuário de Fátima, a edificabilidade rege-se pelos seguintes parâmetros:

- a) Os edifícios preexistentes podem ser objeto de obras de ampliação limitadas a 10 % da superfície de pavimento existente;
- b) Na construção de novos edifícios é dado cumprimento aos seguintes parâmetros máximos:
  - i) Índice de edificabilidade — 1,2;
  - ii) Índice de impermeabilização do solo — 70 %;
  - iii) Altura máxima da fachada — de acordo com a moda da altura das fachadas da respetiva envolvente urbana.

2 — Nas áreas qualificadas como outros equipamentos, as operações urbanísticas que correspondam a situações de colmatação de frentes urbanas consolidadas, cumprem o disposto no artigo 25.º

3 — Sem prejuízo da aplicação de outras normas constantes do presente regulamento, as operações urbanísticas em áreas de equipamentos existentes que não se enquadrem no previsto no número anterior estão condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros máximos:

- a) Índice de edificabilidade — 1,2;
- b) Índice de impermeabilização do solo — 70 %;
- c) Altura máxima da fachada — de acordo com a moda da altura das fachadas da respetiva frente urbana, conforme definido no artigo 25.º

4 — Na necessidade de ampliação ou reconstrução de edifícios em áreas de equipamentos existentes, se a edificabilidade resultante da aplicação do número anterior já tiver sido esgotada e se o polígono do equipamento for adjacente a uma área qualificada como área central da cidade de Fátima, pode a edificabilidade ter por referência o índice de edificabilidade dessa subcategoria, desde que a CMO entenda que tal opção não coloca em causa a integração urbana do novo edifício na sua envolvente e não resultam da mesma prejuízos para a imagem da cidade ou para o seu funcionamento.

5 — Sem prejuízo da aplicação de outras normas constantes do presente regulamento, as operações urbanísticas em áreas de equipamentos previstos estão condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros máximos:

- a) Índice de edificabilidade — 0,7;
- b) Índice de ocupação do solo — 50 %;
- c) Índice de impermeabilização do solo — 70 %;
- d) Altura máxima da fachada — 8,5 m, admitindo-se um valor superior para instalações técnicas devidamente justificadas face à natureza das instalações.

6 — Nas áreas de equipamentos previstos, a impermeabilização do solo deve ser reduzida ao mínimo indispensável e deve privilegiar-se a instalação de cortinas arbóreas nos limites dos prédios que confinem com grandes coletoras.

#### SUBSECÇÃO V

##### Espaços verdes

#### Artigo 37.º

##### Identificação e usos

1 — Os espaços verdes correspondem às áreas verdes efetivamente existentes e previstas que são fundamentais para a proteção e valorização ambiental e paisagística da cidade.

2 — Os espaços verdes abrangem os jardins públicos existentes e previstos que se destinam a atividades recreativas e de lazer, desportivas e culturais, bem como à atividade religiosa e enquadramento paisagístico do Santuário.

3 — Constituem espaços verdes previstos, o Miradouro da Fazarga, o jardim do Barreiro e o jardim da Casa do Povo de Fátima.

4 — Nos espaços verdes admite-se a instalação de:

- a) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
- b) Equipamentos e estruturas de suporte às funções referidas no n.º 2;
- c) Instalações de apoio à manutenção e vigilância dos espaços.

## Artigo 38.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Nos espaços verdes, para suportar os usos dominantes e complementares referidos no artigo anterior, admite-se a construção de edifícios condicionados aos seguintes parâmetros:

- a) N.º máximo de edifícios por polígono afeto à categoria: 1;
- b) Área de implantação máxima por edifício: 150 m<sup>2</sup>;
- c) Altura total máxima da fachada: 4,5 m.

2 — Nos espaços verdes, a impermeabilização do solo deve ser reduzida ao mínimo indispensável nunca podendo ser ultrapassado o índice de impermeabilização de 50 %.

3 — Os espaços verdes devem ser dotados de infraestruturas e de mobiliário urbano que permitam e favoreçam a sua fruição pela população residente e pelos peregrinos.

## CAPÍTULO III

**Rede viária e estacionamento**

## SECÇÃO I

**Rede Viária**

## Artigo 39.º

**Classificação**

A rede viária da área de intervenção do PUF é ordenada e hierarquizada de acordo com as funções e características das rodovias, em:

a) Grandes coletoras, que incluem as Vias Arteriais e onde se insere a A1/IP1, o Acesso à Autoestrada A1 a partir da Av. João XXIII, garantindo o atravessamento do concelho de Ourém e as conexões deste ao resto do território;

b) Vias distribuidoras principais, que incluem as vias principais, as quais suportam as ligações urbanas estruturantes, nomeadamente as ligações entre os diversos setores da cidade, nomeadamente:

i) O anel urbano formado pela Av. Beato Nuno e Av. João XXIII, contendo duas rotundas onde se inserem as principais ligações ao exterior;

ii) Avenida Nossa Senhora de Fátima (antiga estrada de Leiria);

iii) Estrada da Batalha;

iv) Av. dos Pastorinhos/Estrada de Minde;

v) Rua de São João de Deus/Estrada de Alvega;

c) Vias distribuidoras secundárias, que garantem a ligação e os fluxos de tráfego entre a rede local e a rede de distribuidoras principais e que integra a EM561, a Avenida Irmã Lúcia de Jesus, a Estrada Principal de Fátima, a EM559, a estrada da Giesteira/Estrada da Lameira;

d) Vias de acesso local, que asseguram predominantemente funções de acesso local às atividades e funções urbanas, integrando ruas com utilização distinta e partilhada por veículos e peões.

## Artigo 40.º

**Identificação e características gerais**

1 — Na planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo são assinaladas as vias existentes e propostas, segundo a classificação estabelecida no artigo anterior.

2 — A rede viária deve garantir as características básicas e genéricas mínimas, constantes do quadro do Anexo III — Parâmetros de dimensionamento da rede viária, ainda que, para as vias existentes, a concretização destes parâmetros deva ser assegurada progressivamente e sempre que o perfil atual da via o permita.

3 — As larguras totais das vias poderão ser aumentadas com vista a incluir estacionamento público ao longo da via, não devendo, em qualquer caso, os passeios terem uma largura inferior a 2,5 m.

4 — Os acessos à autoestrada e as novas vias propostas para a rede viária primária são vedadas ao longo de todo o seu percurso.

5 — As novas vias propostas serão objeto de acertos de pormenor com vista a minimizar eventuais inconvenientes para a divisão do cadastro da propriedade aquando da elaboração dos seus projetos de execução.

6 — Nas intervenções a executar na rede viária deve garantir-se a recolha e drenagem das águas pluviais e respetivo tratamento prévio em separadores de hidrocarbonetos antes da sua devolução ao meio natural ou rede pública de saneamento, devendo garantir-se, ainda, a manutenção dos separadores de hidrocarbonetos, nomeadamente, a recolha, o transporte e o tratamento adequado das lamas oleosas retidas.

#### Artigo 41.º

##### Rede pedonal

1 — A rede pedonal é constituída pelos passeios existentes ou a criar inseridos na rede viária e pelos percursos pedonais existentes ou criar inseridos nos espaços de equipamentos de utilização coletiva e nos espaços verdes delimitados na planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo, de acordo com os termos de referência das UOPG.

2 — A rede pedonal deve garantir o dimensionamento dos passeios constantes do quadro do Anexo III, ainda que, para as vias existentes, a concretização destes parâmetros deva ser assegurada progressivamente e sempre que o perfil atual da via o permita.

3 — Nas intervenções de reconstrução ou remodelação das vias existentes, deve-se garantir, sempre que possível, uma largura mínima de passeio de 2,25 m ou compatível com os caudais previstos nos dias de grande concentração de pessoas.

4 — Sempre que se preveja, nos termos do programa de execução do PUF, a criação de um percurso pedonal ao longo de uma via rodoviária, pelo menos um dos passeios deve ter uma largura mínima de 4 m.

5 — No licenciamento de operações urbanísticas que prevejam o acesso automóvel ao interior do prédio, para garantir o estacionamento previsto na secção II do presente capítulo, seja subterrâneo ou à superfície, devem ser reduzidos ao máximo o número de interrupções dos passeios e garantidas as condições de continuidade da circulação pedonal e a sua segurança, nomeadamente através de medidas de impeçam a criação de quaisquer barreiras arquitetónicas nos passeios.

#### Artigo 42.º

##### Rede ciclável

1 — Na planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo estão identificadas as ciclovias existentes e propostas.

2 — A implementação das ciclovias propostas deve traduzir-se, sempre que possível, na criação de pistas cicláveis com largura mínima 1,2 m no caso das pistas unidirecionais e 2,4 m no caso das pistas bidirecionais.

3 — Quando não for possível a integração das pistas referidas no número anterior, devem ser implementados corredores cicláveis que partilhem as faixas rodoviárias.

4 — Na construção de novas vias deve ser ponderada a integração de outras pistas cicláveis de modo a reforçar a extensão da rede ciclável a áreas da cidade não servidas pela rede em causa.

## Artigo 43.º

**Planos e projetos**

1 — A definição da rede de vias de acesso local é desenvolvida em planos de pormenor, unidades de execução e projetos operações de loteamento, para áreas com dimensão adequada ao ordenamento do sistema viário e que deverão ser enquadradas por grandes coletoras e vias distribuidoras principais.

2 — Os perfis e características de utilização das vias são definidos nos planos e projetos referidos no número anterior, assim como nos projetos de espaços públicos e projetos de obra, respeitando as características mínimas referidas do artigo anterior.

## SECÇÃO II

**Estacionamento**

## Artigo 44.º

**Critérios gerais**

1 — As áreas mínimas estabelecidas no número anterior não dispensam o cumprimento do número mínimo de lugares de estacionamento estabelecido neste capítulo, que se aplicam ao licenciamento de edifícios novos, à reconstrução de edifícios, às áreas de construção para ampliação de edifícios existentes e às reconversões de uso em edifícios existentes.

2 — O número total de lugares de estacionamento exigível nos termos do número anterior é obtido pela soma dos lugares exigíveis para cada uso.

3 — As áreas ou lugares de estacionamento obrigatório estabelecidos na presente secção são insuscetíveis de constituir frações autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas.

4 — As áreas de estacionamento previstas nos termos da alínea a) do n.º 1 e da alínea a) do n.º 2 devem ser arborizadas.

5 — As demais características e dimensões mínimas para os diversos tipos de estacionamento, serão estabelecidos em Regulamento Municipal, aplicando-se supletivamente o presente regulamento.

6 — Em edifícios de habitação coletiva com mais de 1500 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento e em parques de estacionamento com capacidade superior a 30 veículos, quer sejam públicos ou privados, é obrigatória a instalação de postos de carregamento de veículos elétricos.

7 — Na construção de novos parques de estacionamento de utilização pública bem como na intervenção nos existentes, deve garantir-se a recolha e drenagem das águas pluviais e respetivo tratamento prévio em separadores de hidrocarbonetos antes da sua devolução ao meio natural ou rede pública de saneamento, devendo garantir-se, ainda, a manutenção dos separadores de hidrocarbonetos, nomeadamente, a recolha, o transporte e o tratamento adequado das lamas oleosas retidas.

8 — Na construção de novos parques de estacionamento de utilização pública bem como na intervenção nos existentes, deve ser mantido e, sempre que possível, incrementado o coberto vegetal e arbóreo de sombreamento, devendo ser utilizadas preferencialmente espécies autóctones.

## Artigo 45.º

**Edifícios habitacionais**

1 — Nos edifícios de habitação bifamiliar e de habitação coletiva é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do prédio correspondente a:

- a) 1 lugar de estacionamento por cada fogo com uma superfície de pavimento inferior a 110 m<sup>2</sup>;
- b) 2 lugares de estacionamento por cada fogo com uma superfície de pavimento superior a 110 m<sup>2</sup> e inferior a 250 m<sup>2</sup>;
- c) 3 lugares de estacionamento por cada fogo com uma superfície de pavimento superior a 250 m<sup>2</sup>.

2 — A CMO pode exigir, quando exequível e sempre que a relação entre a procura gerada pela operação e a oferta de estacionamento na envolvente urbana o justifique, a previsão de um lugar de estacionamento suplementar por cada quatro fogos, de acesso público, a localizar no exterior do edifício, no interior do prédio, seja em área confinante com a via pública, seja no logradouro do edifício, desde que tal opção não coloque em causa a circulação pedonal no espaço público nem a integração urbanística do edifício.

3 — Nos edifícios de habitação unifamiliar é obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento no interior do prédio.

#### Artigo 46.º

##### Empreendimentos turísticos

1 — Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais, é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do prédio correspondente a:

- a) 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 3 unidades de alojamento;
- b) 1 lugar de estacionamento para veículos pesados por cada 40 unidades de alojamento;
- c) 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros dimensionado para veículos pesados.

2 — Os lugares de estacionamento que decorrem da aplicação do disposto na alínea b) do número anterior podem localizar-se num prédio distinto daquele a que respeita a operação urbanística em causa, desde que no interior do perímetro urbano da cidade de Fátima.

3 — A CMO pode exigir, quando exequível, a previsão de um lugar de estacionamento suplementar por cada 10 unidades de alojamento, a localizar no exterior do edifício, no interior do prédio, seja em área confinante com a via pública, seja no logradouro do edifício, desde que tal opção não coloque em causa a circulação pedonal no espaço público nem a integração urbanística do edifício.

4 — Quando os estabelecimentos hoteleiros integrem salas de uso público, restauração e espaços de diversão noturna, aplica-se cumulativamente o estabelecido nos termos dos artigos correspondentes a estes usos.

5 — Nas unidades de TER e TH é obrigatória a existência de 1 lugar de estacionamento por cada 2 unidades de alojamento a localizar no interior do prédio.

6 — Nos parques de campismo é obrigatória a existência de 1 de estacionamento por cada 10 lugares para campistas.

#### Artigo 47.º

##### Comércio, serviços e indústria

1 — Nos edifícios ou áreas destinadas a comércio e a serviços é obrigatória a existência de áreas de estacionamento no interior do prédio correspondente a 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 60 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento.

2 — Em edifícios que incluam superfície de pavimento para comércio ou armazéns superiores a 2000 m<sup>2</sup> é ainda necessário prever um lugar para estacionamento de veículos pesados por cada 750 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento para esses usos.

3 — Quando a superfície de pavimento destinada a comércio e a serviços for superior a 2500 m<sup>2</sup>, o número de lugares de estacionamento a prever deve ser aumentado em função do tráfego estimado.

4 — Do total de lugares de estacionamento a prever, nos termos dos números anteriores, um mínimo de 80 % devem ter acesso público.

5 — Para edifícios em que seja autorizada indústria em conjugação com comércio ou serviços, os parâmetros a aplicar devem ser os referidos nos números anteriores.

6 — Em edifícios totalmente afetos à função industrial, devem ser aplicados os parâmetros estabelecidos na RPDMO.

## Artigo 48.º

**Equipamentos de utilização coletiva**

1 — Para a instalação de equipamentos de interesse coletivo, de promoção pública ou privada, designadamente de natureza escolar, de saúde, desportiva, de segurança social, de administração, cultural e de proteção civil, é obrigatória a existência de áreas de estacionamento no interior do prédio correspondente a 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 100 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento.

2 — A CMO pode excecionar a aplicação do disposto no número anterior sempre que o promotor assim o solicite e desde que seja apresentado estudo de tráfego que fundamente uma menor dotação de estacionamento, tendo em consideração a tipologia de equipamento, as condições de acessibilidade, o público-alvo e a oferta de estacionamento na envolvente.

3 — A CMO pode exigir um acréscimo aos lugares de estacionamento definidos no número anterior, bem como, a dotação adicional de 1 lugar para estacionamento de veículos pesados de passageiros por cada 1500 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento, desde que o fundamento com base na tipologia de equipamento prevista, as condições de acessibilidade, o público-alvo e a oferta de estacionamento na envolvente.

## Artigo 49.º

**Escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel**

1 — A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel, fica condicionada à comprovação de existência de área de estacionamento no interior do prédio ou em prédio alíquota para o número de veículos licenciados.

2 — Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, consideram os seguintes parâmetros mínimos:

- a) Escolas de condução — 5 lugares;
- b) Restantes casos — 10 lugares.

3 — Todas as áreas afetas a estacionamento automóvel localizadas no interior de prédios que sirvam os estabelecimentos referidos no n.º 1 devem adotar medidas de enquadramento paisagístico, nomeadamente através da plantação de vegetação arbórea e/ou arbustiva que reduza o impacto negativo provocado pelas superfícies de automóveis.

4 — A CMO procede, caso a caso, à verificação da existência de condições de acessibilidade e de capacidade de estacionamento necessárias ao licenciamento da instalação das atividades referidas no número um do presente artigo.

## Artigo 50.º

**Casos especiais**

1 — Nos casos tipificados nas alíneas seguintes, é admitido o licenciamento de projetos de obras e de utilização de edificações, sem que os mesmos prevejam a totalidade dos números mínimos de lugares de estacionamento estabelecidas no âmbito da presente secção:

a) Quando o pedido de licenciamento vise mudanças de uso residencial sem reconstrução ou ampliação do edifício e não seja possível criar áreas de estacionamento, e nas seguintes situações:

i) Para comércio e serviços, no piso térreo e com entrada do prédio independente da do uso residencial;

ii) Para comércio e serviços em cave e sobreloja, desde que esses espaços contactem diretamente com o piso térreo;

b) Quando o prédio onde se pretenda, e seja possível, levar a efeito uma nova construção, tenha uma frente média marginada por arruamento inferior a 7 m, no caso de moradias e inferior a 10 m nos restantes edifícios e usos não habitacionais.

2 — Em situações excecionais devidamente fundamentadas, relativas a edifícios existentes, admite-se o estacionamento nas áreas próximas sempre que seja impossível garantir o estacionamento no prédio, designadamente por razões técnicas ou funcionais.

## CAPÍTULO IV

### Disposições de salvaguarda e proteção

#### Artigo 51.º

##### Estrutura Ecológica

1 — A estrutura ecológica é constituída por um conjunto articulado de áreas de reconhecido valor ambiental, paisagístico e cultural, essenciais para o funcionamento equilibrado dos espaços rústicos e urbanos, definindo corredores que se articulam com a envolvente e garantem a continuidade ecológica do território, penetrando no tecido urbano.

2 — A estrutura ecológica possui como funções principais a proteção da rede hidrográfica e do solo, a conservação dos recursos genéticos e a valorização dos recursos de maior sensibilidade ecológica, ambiental, paisagística e cultural, promovendo a criação e manutenção de espaços públicos de usufruto por parte das populações.

3 — A estrutura ecológica está representada na planta de zonamento II — disposições de salvaguarda e proteção, desdobrando-se em dois níveis:

a) Estrutura ecológica fundamental, que integra os espaços naturais e paisagísticos, os espaços florestais de conservação, as áreas de reserva agrícola nacional, coincidentes com os espaços agrícolas de produção, e as áreas de reserva ecológica nacional, nomeadamente as áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo e áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga dos aquíferos;

b) Estrutura ecológica complementar, que integra os espaços verdes urbanos, praças ajardinadas, jardins públicos, espaços verdes associados a equipamentos, áreas de povoamentos de azinheiras e outras espécies de folhosas existentes no interior do tecido urbano, arruamentos arborizados e outros eixos propostos, bem como áreas agrícolas, nomeadamente olivais e outras áreas de culturas temporários e/ou pastagens associadas a olival determinantes para a continuidade da estrutura ecológica.

4 — O regime de ocupação das áreas que integram a estrutura ecológica observa o previsto para as respetivas categorias ou subcategorias de espaço, articulado com o regime estabelecido no presente artigo e sem prejuízo dos regimes legais específicos aplicáveis.

5 — Nas áreas da estrutura ecológica fundamental são interditas as ações que envolvam a alteração da topografia e do coberto vegetal e as operações de infraestruturização e de edificação, com exceção das que se enquadram na legislação específica da RAN ou da REN, ou ainda quando admissíveis nos termos o presente regulamento para as respetivas categorias de espaço onde incidem.

6 — Nas áreas de estrutura ecológica complementar devem ser privilegiadas as funções ecológicas, de amenização ambiental e valorização paisagística, pelo que na conceção de novos espaços verdes ou a requalificação dos existentes se deve promover o aumento da resiliência, da biodiversidade e da permeabilidade do solo.

7 — Nas áreas de estrutura ecológica complementar deverão ser preservados e mantidos os espaços ajardinados ou arborizados existentes, que pela sua qualidade e inserção na malha urbana,

contribuam para a qualificação paisagística e ambiental e para o restabelecimento e manutenção da continuidade e conectividade ecológica.

8 — Nas áreas de estrutura ecológica complementar apenas são permitidas construções cuja finalidade se integra nas utilizações existentes ou previstas nas respetivas categorias do solo urbano e rústico, desde que garantam a compatibilidade dos usos.

9 — Nas áreas de estrutura ecológica complementar que não integrem a subcategoria de área central da Cidade de Fátima, as construções referidas no número anterior devem localizar-se preferencialmente na frente rua, libertando a restante área do prédio.

10 — Nas áreas de estrutura ecológica complementar, qualquer operação urbanística está, ainda, condicionada à prévia elaboração de projeto de espaços exteriores e a cumprir o índice máximo de impermeabilização de 50 %.

#### Artigo 52.º

##### Dolinas

1 — As dolinas, delimitadas na planta de zonamento II — disposições de salvaguarda e proteção, correspondem a depressões cársticas que se distribuem por toda a área do PUF, quer em solo urbano como no solo rústico.

2 — Nas operações urbanísticas que se localizem sobre dolinas, a edificação fica condicionada à elaboração de um estudo geológico-geotécnico com sondagens locais, de modo a permitir estabelecer requisitos estruturais, graus de impermeabilização e outras especificações a serem acauteladas em sede de projeto de estruturas.

3 — Nas operações urbanísticas que se localizem sobre dolinas coincidentes com a estrutura ecológica, devem privilegiar-se as intervenções conducentes à criação, integração ou a manutenção das dolinas como espaços verdes.

4 — Para efeitos da aplicação dos números anteriores, deve ter-se em consideração que a delimitação das dolinas constantes da planta de zonamento II — disposições de salvaguarda e proteção, é indicativa, devendo ser aferida no terreno.

#### Artigo 53.º

##### Valores arquitetónicos

1 — Para além dos imóveis classificados referidos no artigo 6.º, são objeto de salvaguarda os valores arquitetónicos que correspondem ao conjunto de imóveis com valor histórico-cultural existentes na área de intervenção, identificados na planta de zonamento II — disposições de salvaguarda e proteção, que incluem:

- a) Os imóveis com valor arquitetónico, histórico e/ou cultural, identificados no anexo II;
- b) Os conjuntos arquitetónicos que correspondem a áreas homogéneas com valor arquitetónicos e urbanístico, cuja escala e características principais se pretende preservar.

2 — Os imóveis referidos na alínea a) do artigo anterior são objeto de obras de conservação e de reabilitação que promovam a sua utilização em termos compatíveis com as suas características físicas, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

3 — As obras referidas no número anterior devem preservar, tanto quanto possível, os elementos arquitetónicos tradicionais, os materiais de construção tradicionais, a composição das fachadas e das coberturas, os muros de pedra e os sistemas construtivos preexistentes.

4 — Qualquer operação urbanística que se realize numa distância inferior a 50 m dos imóveis referidos na alínea a) do n.º 1, tem de garantir uma integração urbanística adequada de forma a não o descaracterizar.

5 — Qualquer operação urbanística que se realize em edifícios inseridos nos conjuntos arquitetónicos está condicionada ao respeito pela escala, volumetrias e tipologia edificada preexistentes na sua envolvente.

6 — Sem prejuízo do disposto na legislação específica, a demolição total ou integral dos imóveis referidos no n.º 1 só é admitida nas seguintes condições:

- a) Por razões excecionais de evidente interesse público;
- b) Por risco de ruína eminente;
- c) Com base em parecer dos serviços municipais com competência em matéria de património cultural e urbanismo.

7 — Em sede de processo de controlo prévio das operações urbanísticas relativas a intervenções nos imóveis referidos no n.º 1, a CMO pode exigir, como elemento instrutório, a apresentação de um relatório elaborado e subscrito por técnico habilitado para o efeito, que explicita o modo como as soluções encontradas para a intervenção no edifício garantem a salvaguarda do interesse arquitetónico e do valor histórico-cultural do bem patrimonial em causa e o seu enquadramento urbanístico e paisagístico.

8 — Sempre que seja exigido o relatório referido no número anterior, a validação do mesmo por parte da CMO, constitui condição indispensável para a viabilização da intervenção pretendida.

9 — Se no decurso de quaisquer obras ou movimentações de terra forem descobertos vestígios arqueológicos, os trabalhos em curso no local serão imediatamente suspensos em conformidade com as disposições legais em vigor e o mesmo comunicado à CMO e ao órgão da administração do património cultural competente, apenas podendo ser retomados os trabalhos após parecer do referido órgão.

#### Artigo 54.º

##### Proteção acústica

1 — Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção do PUF inclui zonas mistas e sensíveis, encontrando-se as mesmas delimitadas na planta de zonamento III — zonamento acústico.

2 — São consideradas zonas sensíveis grande parte das áreas delimitadas pelo PUF como espaços naturais e paisagísticos, mais concretamente o Monte dos Valinhos e a Via Sacra, assim como o recinto do Santuário de Fátima e o Centro Pastoral de Paulo VI que integram a área qualificada como espaços de equipamentos de utilização coletiva — Santuário de Fátima.

3 — Com a exceção de alguns locais onde não existem recetores de ruído, como por exemplo, parques de estacionamento e indústrias de maior dimensão, a restante área em solo urbano foi classificada como zona mista.

4 — Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados a zonas mistas.

5 — Na planta de zonamento III — zonamento acústico estão, ainda, representadas as zonas de conflito acústico que decorrem da implementação das opções do PUF, conforme metodologia descrita no Relatório do Mapa do Ruído.

6 — A necessidade do desenvolvimento dos Planos Municipais de Redução de Ruído que a legislação refere, deve ser avaliada previamente pela aplicação de medidas promotoras de redução de ruído, nomeadamente ao nível dos pavimentos das faixas de rodagem das vias públicas.

7 — As operações urbanísticas a realizar nas áreas de conflito referidas nos números anteriores estão condicionadas à efetiva demonstração da compatibilidade da edificação e respetivos usos com o ambiente sonoro, através de avaliação acústica específica, nos termos do Regulamento Geral do Ruído.

#### Artigo 55.º

##### Proteção ao heliporto do quartel dos bombeiros voluntários de Fátima

1 — Até à publicação de diploma legal que institua a servidão aeronáutica do heliporto do quartel dos bombeiros voluntários de Fátima, são constituídas as zonas de proteção delimitadas na planta de zonamento II — disposições de salvaguarda e proteção.



2 — Nas zonas de proteção referidas no número anterior, o licenciamento ou autorização dos seguintes trabalhos e atividades fica sujeito a parecer vinculativo da autoridade aeronáutica:

a) A construção de edifícios ou instalação de equipamentos, tais como, postes, linhas aéreas de energia, independentemente das suas altitudes;

b) O lançamento para o ar de projeteis ou outros objetos suscetíveis de pôr em risco a segurança aeronáutica, bem como o lançamento de fogo-de-artifício, a projeção de luzes, a emissão de raios laser e outros, ou ainda a produção de poeiras ou fumos suscetíveis de alterar as condições de visibilidade.

3 — A construção de estabelecimentos de saúde, de ensino, de culto, de cultura, instalações pirotécnicas e pecuárias é interdita num raio de 300 m do centro da plataforma de aterragem do heliporto.

4 — A servidão do heliporto do hospital do quartel dos bombeiros voluntários de Fátima, após instituída, passa a integrar automaticamente a planta de condicionantes, constituindo deste modo servidão administrativa eficaz.

## CAPÍTULO V

### Programação e execução

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

##### Artigo 56.º

##### Programação

As ações previstas no programa de execução do PUF são obrigatoriamente inscritas nos planos de atividades e nos orçamentos municipais, podendo proceder-se ao ajustamento da sua calendarização, mas respeitando o prazo previsto, para a execução do plano, privilegiando-se as intervenções que contribuam para:

- a) A qualificação do espaço urbano e dotação de espaços verdes;
- b) A satisfação das carências detetadas ao nível das redes públicas de abastecimento de água e de saneamento;
- c) As que possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
- d) A consolidação e densificação do tecido urbano.

##### Artigo 57.º

##### Formas de execução

1 — O PUF é executado do seguinte modo:

- a) De forma sistemática, mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas, nos termos dos números 2 e 3;
- b) De forma não sistemática, sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, através das operações urbanísticas a realizar nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 — A execução sistemática constitui a forma de execução a privilegiar nas áreas integradas em UOPG da área central da cidade de Fátima e nas áreas habitacionais a estruturar, com as exceções constantes dos respetivos regimes específicos.

3 — A execução sistemática processa-se através de unidades de execução, delimitadas nos termos da lei e de acordo com os critérios definidos no artigo seguinte, podendo excepcionalmente ser substituídas por operações de loteamento nos termos do n.º 7 do artigo 28.º e dos números 4 e 5 do artigo 34.º

4 — Para além das situações referidas no número anterior, pode a CMO delimitar unidades de execução sempre que considere fundamental que as operações urbanísticas numa determinada área sejam suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou para equipamentos coletivos.

#### Artigo 58.º

##### Unidades de execução

1 — A delimitação das unidades de execução, incluídas ou não em UOPG, cumpre os seguintes requisitos:

a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;

b) Assegurar, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de uma UOPG ou a totalidade de um polígono autónomo de áreas residenciais a estruturar, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior;

c) Garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o espaço construído preexistente.

2 — O desenho da ocupação nas unidades de execução garante a cedência de áreas destinadas à instalação de infraestruturas, de equipamentos e de espaços urbanos de utilização coletiva de acordo com os parâmetros definidos no artigo 64.º

#### Artigo 59.º

##### Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — As UOPG, identificadas e delimitadas na planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo, e a seguir enumeradas, correspondem a um conjunto de áreas territoriais dotadas de um programa operacional que promove a concretização do PUF no seu âmbito territorial e que assumem um carácter estratégico no desenvolvimento urbano da cidade de Fátima:

- a) UOPG 1 — Setor sul entre as Avenidas D. José Alves Correia da Silva e João XXIII;
- b) UOPG 2 — Setor norte entre as Avenidas D. José Alves Correia da Silva e João XXIII;
- c) UOPG 3 — Parque da Cidade;
- d) UOPG 4 — Estrada de Fátima;
- e) UOPG 5 — Área desportiva da cidade.

2 — Sem prejuízo dos objetivos específicos estabelecidos nos números seguintes, as UOPG têm como objetivo geral garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com os objetivos do PUF, devendo a sua concretização traduzir-se num reforço sistemático das dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas e na promoção da qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.

3 — Constitui uma prioridade transversal às várias UOPG a proteção dos exemplares de sobreiro e de azinheira existentes, devendo procurar-se valorizar a sua presença e integrá-las em espaços verdes.

4 — Constituem objetivos das UOPG referidas no n.º 1, os seguintes:

a) UOPG 1 — Setor sul entre as Avenidas D. José Alves Correia da Silva e João XXIII:

*i)* Construir o Parque da Via Sacra concretizando a ligação pedonal entre o Monte dos Valinhos e o Santuário e garantindo a conexão com o Jardim Santos Jacinta e Francisco Marto;

*ii)* Concretizar a ligação viária entre as Avenidas D. José Alves Correia da Silva e João XXIII tal como representação constante da planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo;

*iii)* Promover a ocupação urbana da zona qualificada como espaços centrais, adotando um modelo urbanístico constituído por edifícios de implantação autónoma nas parcelas, envolvidos por espaços públicos de carácter predominantemente pedonal e com uma forte componente de espaço verde;

*iv)* Garantir, através dos espaços públicos referidos na alínea anterior, a fluidez na circulação pedonal na ligação entre as duas avenidas, através das áreas edificadas, favorecendo desse modo uma maior integração do Monte dos Valinhos na cidade;

*v)* Adequar a estrutura da propriedade ao carácter da ocupação urbana que se preconiza para a UOPG de modo a garantir a harmonia entre os volumes edificados e a criação de espaço público com dimensão e qualidade;

*vi)* Garantir a minimização dos acessos viários ao interior dos prédios de modo a garantir segurança na circulação pedonal;

b) UOPG 2 — Setor norte entre as Avenidas D. José Alves Correia da Silva e João XXIII:

*i)* Promover a consolidação da frente urbana da Av. D. José Alves Correia da Silva, garantindo a valorização deste eixo urbano através da arquitetura e dos espaços públicos;

*ii)* Garantir a construção de um arruamento de atravessamento da área afeta à UOPG de modo a criar oportunidades para a edificação no interior desta área, sem depender da Av. João XXIII para os acessos aos novos edifícios;

*iii)* Harmonizar a ocupação urbana desta área com a zona de servidão da via de acesso ao nó de Fátima da Autoestrada A1;

*iv)* Garantir o tratamento paisagístico da envolvente à via de acesso ao nó de Fátima da Autoestrada A1, dignificando uma das principais entradas na cidade;

*v)* Garantir a minimização dos acessos viários ao interior dos prédios de modo a garantir segurança na circulação pedonal.

c) UOPG 3 — Parque da cidade:

*i)* Dotar a cidade de um parque urbano que se traduza, simultaneamente, numa melhoria da qualidade de vida dos residentes, enquanto espaço de recreio e lazer, e num espaço de fruição da paisagem e descanso para os peregrinos e visitantes da cidade;

*ii)* Desenvolver um projeto de arquitetura paisagista que garanta uma intervenção mínima a nível da modelação de terreno e do coberto vegetal e que reflita as características da paisagem rural local;

*iii)* Construir percursos pedonais que assegurem as funções referidas na alínea a) e que garantam a articulação com a rede pedonal e ciclável definida para a cidade, nomeadamente entre os parques de estacionamento, a Avenida João XXIII e o Monte dos Valinhos;

*iv)* Concretizar as bolsas de estacionamento periféricas identificadas na Planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo;

*v)* Instalar mobiliário e equipamentos que permitam uma utilização diversificada no âmbito das funções referidas na alínea i);

vi) Instalar uma cafetaria, um parque infantil para as várias faixas etárias e equipamentos de ginástica, bem como um parque de canídeos;

vii) Construir na articulação entre o parque e a Av. João XXIII um equipamento de carácter multifuncional (pavilhão) que permita a realização na cidade de feiras, exposições, congressos, eventos desportivos e culturais, entre outros.

d) UOPG 4 — Estrada de Fátima:

i) Promover a expansão do tecido urbano de maior volumetria, aumentando a oferta de habitação na tipologia coletiva;

ii) Fomentar uma maior ligação entre duas centralidades: a designada área central de Fátima e Fátima-sede;

iii) Promover a consolidação da frente urbana norte da Estrada de Fátima;

iv) Garantir a densificação da ocupação existente através da abertura de novos arruamentos no interior da UOPG;

v) Promover uma urbanização qualificada, nomeadamente pela oferta de espaços públicos e espaços verdes de proximidade.

e) UOPG 5 — Área desportiva da cidade:

i) Ordenamento e qualificação do recinto identificado como equipamento na Planta de zonaamento I — classificação e qualificação do solo onde se localiza o Estádio Municipal de Fátima Papa Francisco;

ii) Reforço das funcionalidades do espaço através da instalação de um pavilhão multiúso (míni auditório, sala de formação, campo de jogos e ginásio polivalente), de dois campos de ténis, de três campos de padel, de um campo de futebol de 11 e de um campo de futebol de 7.

iii) Melhoria dos acessos viários em articulação com a construção da variante;

iv) Criação de bolsas de estacionamento e organização dos espaços intersticiais entre os equipamentos desportivos existentes e previstos de modo que se constituam como espaços públicos e espaços verdes de enquadramento e circulação pedonal qualificados.

## SECÇÃO II

### Regime económico-financeiro

#### Artigo 60.º

##### Princípio

Com os objetivos da sustentabilidade financeira do PUF, da regulação do mercado imobiliário e da salvaguarda do princípio da equidade a que se subordinam as políticas públicas e as atuações administrativas em matéria de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o PUF estabelece:

a) A perequação que garanta a justa repartição dos benefícios e encargos entre os diversos intervenientes na transformação do uso do solo e no seu aproveitamento urbanístico;

b) Os critérios para as cedências de áreas destinadas à instalação de infraestruturas, de equipamentos e de espaços urbanos de utilização coletiva;

c) O recurso ao fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística previsto na RPDMO;

d) Os critérios para a aferição do valor do solo para efeitos da sua execução;

e) Os incentivos a criar que privilegiem as ações que se pretendem estimular, de acordo com os objetivos do PUF.

## Artigo 61.º

**Componentes da perequação**

As componentes da perequação a considerar na justa repartição dos benefícios e encargos entre os diversos intervenientes na transformação do uso do solo e no seu aproveitamento urbanístico são:

- a) A distribuição equitativa dos benefícios e encargos inerentes à execução sistemática a realizar no âmbito das unidades de execução;
- b) O encargo geral com a execução das infraestruturas urbanísticas gerais e áreas verdes públicas previstas pelo plano, que se traduz no pagamento de taxas pela realização reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, nos termos do regulamento municipal respetivo;
- c) A afetação social das mais-valias gerais atribuídas pelo PUF;
- d) A cedência de solo para a instalação de infraestruturas, equipamentos e espaços de utilização coletiva.

## Artigo 62.º

**Distribuição de benefícios e encargos nas unidades de execução**

1 — Em cada unidade de execução a aprovar é obrigatoriamente realizada a perequação abrangendo todos os prédios de modo a garantir a distribuição equitativa dos benefícios e encargos entre os diferentes proprietários e ou promotores.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, os mecanismos de perequação a aplicar são os estabelecidos na legislação, nomeadamente:

- a) Edificabilidade média, determinada pelo quociente entre a superfície de pavimento prevista no âmbito da unidade de execução e a área de solo abrangida pela mesma;
- b) Cedência média, que se traduz na proporção entre a totalidade das cedências a efetuar de acordo com os parâmetros estabelecidos no artigo 64.º e a área da unidade de execução;
- c) Encargo médio com a urbanização, correspondente ao encargo com as infraestruturas e espaços públicos que servirão diretamente cada conjunto edificado.

3 — A distribuição de benefícios e encargos realiza-se em acordo com o estabelecido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial, tendo em conta:

- a) O valor da quota de cada proprietário na unidade de execução é o valor do seu prédio estabelecido em avaliação ou a área do mesmo, no caso da uniformidade das características de todos os prédios;
- b) Os encargos com a urbanização são considerados como investimento;
- c) São estabelecidas compensações em numerário sempre que houver necessidade de acertos na distribuição dos lotes finais.

4 — A aferição da cedência média referida na alínea b) do n.º 2 pode ser ajustada em função do desenho urbano definido para a unidade de execução.

5 — Nas operações de loteamento que se realizem no interior das UOPG 1, 2 e 4 ou nas áreas residenciais a estruturar e que abranjam múltiplos proprietários cumprem, igualmente, o disposto no presente artigo.

## Artigo 63.º

**Mais-valias**

1 — A afetação social das mais-valias corresponde à perequação à escala da cidade de Fátima e justifica-se pela atribuição pelo PUF de direitos de edificação distintos nas diferentes categorias e subcategorias de uso do solo urbano.

2 — A aferição das mais-valias incide sobre a diferença entre a edificabilidade concreta a autorizar numa dada operação urbanística e a edificabilidade abstrata, a qual corresponde à edificabilidade média do local onde se localiza a operação urbanística.

3 — O cálculo da edificabilidade concreta não inclui eventuais preexistências ou direitos concretos já titulados.

4 — A afetação social das mais-valias atribuídas pelo PUF fica sujeita à aprovação de um regulamento municipal específico, no âmbito do qual será definido:

- a) A edificabilidade média por zona homogénea;
- b) As formas e critérios para aferição da compensação entre a CMO e os proprietários para as situações em que a edificabilidade concreta é superior ou inferior à edificabilidade abstrata;
- c) O papel do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística neste processo.

#### Artigo 64.º

##### **Cedência de áreas para utilização coletiva**

1 — Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas que sejam consideradas como de impacte relevante ou semelhante a loteamento, devem prever-se áreas destinadas à instalação de infraestruturas, de equipamentos e de espaços urbanos de utilização coletiva, as quais são integradas no domínio municipal.

2 — Em cada operação urbanística que se enquadre no critério referido no número anterior, a área a afetar à instalação de infraestruturas, de equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva, é de 40 m<sup>2</sup> por 100 m<sup>2</sup> da superfície de pavimento prevista na operação.

3 — Compete à CMO a decisão sobre a utilização a conferir às áreas calculadas nos termos referidos no número anterior, dentro as opções mencionadas no n.º 1 e no âmbito dos procedimentos de controlo prévio, em função da sua dimensão, localização e efetivas as necessidades da área da cidade onde a operação urbanística se localiza.

4 — A previsão das áreas referidas nos números anteriores apenas pode ser dispensada ou ter áreas inferiores em situações devidamente justificadas, nomeadamente:

- a) Seja comprovada a impossibilidade de correta inserção urbanística face às condições funcionais e características físicas da envolvente;
- b) A dimensão ou configuração da parcela seja claramente insuficiente ou desadequada para a concretização destes espaços;
- c) A dotação existente na envolvente de espaços verdes e ou equipamentos públicos garanta a satisfação das necessidades geradas pela operação urbanística.

5 — Quando as áreas a integrar no domínio municipal fiquem aquém das calculadas de acordo com os parâmetros de dimensionamento fixados no n.º 2, haverá lugar a compensação à CMO pela área em falta de acordo com o estabelecido em regulamento municipal.

6 — Quando, por interesse da CMO, as áreas a integrar no domínio municipal sejam superiores às que decorrem da aplicação dos parâmetros de dimensionamento fixados no n.º 2, o município compensará os promotores de acordo com os mecanismos estabelecidos em regulamento municipal e que serão equivalentes aos estabelecidos para a situação inversa, ou traduzir-se em desconto nas taxas, de montante calculado em moldes equivalentes ao estabelecido em caso de não cedência, a incidir sobre o valor numérico da área de cedência excedentária.

7 — No caso da dispensa de cedência mencionada no n.º 5, a CMO é compensada nos termos do regulamento municipal.

8 — As parcelas a ceder nos termos do presente artigo deverão cumprir as seguintes condições:

- a) Pelo menos 75 % da área total correspondente constitua uma parcela única não descontínua, não sendo de admitir parcelas com área inferior a 200 m<sup>2</sup> ou com largura igual ou menor que 5 metros integradas nos arruamentos públicos;

b) Possuam acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização e configuração contribuam para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

#### Artigo 65.º

##### Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística

1 — A CMO procede, através de regulamento administrativo específico, à criação do FMSAU dedicado a todo o território municipal, nos termos da RPDMO.

2 — O FMSAU tem os seguintes objetivos:

a) Financiamento das ações programadas pelo PUF no tocante à requalificação urbanística e salvaguarda ambiental, incluindo a disponibilização de solos e execução de infraestruturas, equipamentos e áreas de uso público;

b) Operacionalização dos processos perequativos no âmbito das unidades de execução.

3 — Constituem receitas do FMSAU as receitas urbanísticas que o município preveja afetar, como as inerentes à criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos e áreas de uso público ou resultantes da afetação do Imposto Municipal de Imóveis, do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis ou do Imposto Único de Circulação, bem como das mais-valias referidas no artigo 63.º

4 — Constituem encargo do FMSAU o financiamento das ações programadas pelo PUF a que se refere a alínea a) do n.º 2 do presente artigo.

#### Artigo 66.º

##### Avaliação do solo

1 — A avaliação de solo, para efeitos de execução do PUF e para efeitos de expropriação por utilidade pública, considera os usos efetivos existentes e os usos admitidos pelo PUF em cada prédio.

2 — A avaliação do solo urbano no âmbito das unidades de execução, atende:

a) À edificabilidade abstrata prevista na unidade de execução;

b) Aos encargos urbanísticos correspondentes à edificabilidade, a serem deduzidos no valor da edificabilidade abstrata;

c) Ao valor das benfeitorias legais em termos de construção, caso existam e tenham existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.

#### Artigo 67.º

##### Incentivos

1 — Com vista à concretização dos objetivos do PUF, são definidos incentivos a iniciativas que para a CMO configuram relevante interesse, designadamente:

a) A realização de operações urbanísticas que promovam a reabilitação urbana ou a promoção de programas de habitação social e cooperativa;

b) As ações de salvaguarda dos valores arquitetónicos identificados no PUF;

c) A transferência de atividades de indústria ou de armazenagem, com evidentes impactes ambientais negativos, para os espaços de atividades económicas do concelho;

d) A construção de edifícios onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável e/ou de gestão sustentável da água;

e) A utilização de coberturas verdes nos edifícios para retardamento da chegada das águas pluviais à rede pública e acréscimo do sequestro de carbono;

f) A instalação de empresas com certificação ambiental.

2 — Os incentivos referidos no número anterior devem, preferencialmente, traduzir-se em benefícios fiscais, a definir em Regulamento Municipal.

## CAPÍTULO VI

### Disposições finais

#### Artigo 68.º

##### Reserva de solo

1 — As áreas ainda por concretizar ou construir inseridas na subcategoria de outros equipamentos e na categoria de espaços verdes, constituem reservas de solo instituídas pelo PUF, as quais vigoram pelo período de cinco anos a partir da data da entrada em vigor deste.

2 — As áreas destinadas à construção das infraestruturas viárias propostas, nos termos definidos na Secção I do Capítulo III, devem ser adquiridas pela CMO, em processo decorrente da sua inserção em unidade de execução, ou por aquisição direta, num prazo de dez anos.

3 — Findo o prazo definido no n.º 1, caso não tenha sido adquirido o terreno pela CMO ou entidade responsável pela construção do equipamento ou do espaço verde, as áreas de reserva de solo caducam, passando a aplicar-se o regime disposto na categoria de solo contígua em maior extensão da classe de uso em que a reserva se integra.

4 — Findo o prazo definido no n.º 2, as áreas destinadas à construção das infraestruturas viárias propostas deixam de estar condicionadas pelo disposto no n.º 6 do artigo 9.º

#### Artigo 69.º

##### Avaliação do PUF

1 — A avaliação da execução do PUF é feita através da elaboração de Relatório de Estado do Ordenamento do Território, de quatro em quatro anos, o qual deve conter:

- a) A avaliação da prossecução e pertinência dos objetivos enunciados no artigo 2.º;
- b) A avaliação da implementação das ações previstas no programa de execução;
- c) O ponto de situação da concretização das unidades de execução;
- d) A análise da aplicação do presente regulamento no controlo prévio de operações urbanísticas;
- e) A análise da dinâmica urbanística, por tipologia e função, registada desde a entrada em vigor da 2.ª revisão do PUF;
- f) A análise dos indicadores de avaliação estabelecidos no PUF;
- g) Uma apreciação global do PUF em face das conclusões retiradas dos pontos anteriores.

2 — O Relatório de Estado do Ordenamento do Território referido no número anterior fundamenta a alteração ou revisão do PUF.

#### Artigo 70.º

##### Norma revogatória

São revogados os seguintes Planos Municipais de Ordenamento do Território:

- a) O Plano de Urbanização de Fátima aprovado e ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 148-B/2002, publicado no *Diário da República*, N.º 301 (1.ª série-B), de 30 de dezembro.
- b) O Plano de Pormenor da Tapada, publicado no *Diário da República*, n.º 189 (2.ª série), de 01 de outubro, através do Aviso n.º 12171/2013.



## Artigo 71.º

## Omissões

Qualquer situação não prevista no presente regulamento observa o disposto na RPDMO e na demais legislação aplicável.

## Artigo 72.º

## Entrada em Vigor

1 — O PUF entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

2 — O PUF tem a vigência de dez anos, podendo ser revisto antes deste prazo caso os relatórios de avaliação da execução do mesmo, de forma fundamentada e nos termos da lei, assim aconselhem.

23 de novembro de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal *Luís Miguel Marques Grosinho Coutinho Albuquerque*.

## Anexos:

I — Imóveis de interesse público

II — Património arquitetónico inventariado

III — Parâmetros de dimensionamento da rede viária

## ANEXO I

## Imóveis de interesse público

N.º	Designação	Tipologia	Diploma
1	Casa dos Videntes Jacinta e Francisco	Arquitetura Civil	Decreto n.º 44075, DG, 1.ª série n.º 281, de 05/12/1961
2	Casa da Vidente Lúcia . . . . .	Arquitetura Civil	Decreto n.º 44075, DG, 1.ª série n.º 281, de 05/12/1961

## ANEXO II

## Património arquitetónico inventariado

N.º	Designação	Tipologia
1	Moinhos de vento da Fazarga — Moinho 1 . . . . .	Arquitetura Civil — Industrial.
2	Moinhos de vento da Fazarga — Moinho 2 . . . . .	Arquitetura Civil — Industrial.
3	Moinhos de vento da Fazarga — Moinho 3 . . . . .	Arquitetura Civil — Industrial.
4	Moinhos de vento da Fazarga — Moinho 4 . . . . .	Arquitetura Civil — Industrial.
5	Lagar de Azeite da Casa Velha . . . . .	Arquitetura Civil — Industrial.
6	Moinho de Vento do Cabeço de Aljustrel . . . . .	Arquitetura Civil — Industrial.
7	Poço dos Pastorinhos. . . . .	Arquitetura Civil — Industrial.
8	Via-Sacra . . . . .	Arquitetura Religiosa — Cruzeiros/Oratórios/Via Sacra.
9	Loca do Anjo. . . . .	Arquitetura Religiosa — Cruzeiros/Oratórios/Via Sacra.
10	Igreja Matriz de Fátima. . . . .	Arquitetura Religiosa — Capela/Igreja/Ermida.
11	Calvário Húngaro — Capela de São Estêvão . . . . .	Arquitetura Religiosa — Capela/Igreja/Ermida.
12	Basilica de Nossa Senhora do Rosário de Fátima. . . . .	Arquitetura Religiosa — Santuário de Fátima.
13	Capelinha das Aparições . . . . .	Arquitetura Religiosa — Santuário de Fátima.
14	Monumento do Sagrado Coração de Jesus. . . . .	Arquitetura Religiosa — Santuário de Fátima.
15	Muro de Berlim. . . . .	Arquitetura Religiosa — Santuário de Fátima.
16	Órgão da Basílica Senhora do Rosário de Fátima. . . . .	Arquitetura Religiosa — Santuário de Fátima.
17	Seminário da Consolata . . . . .	Arquitetura Religiosa — Seminário.

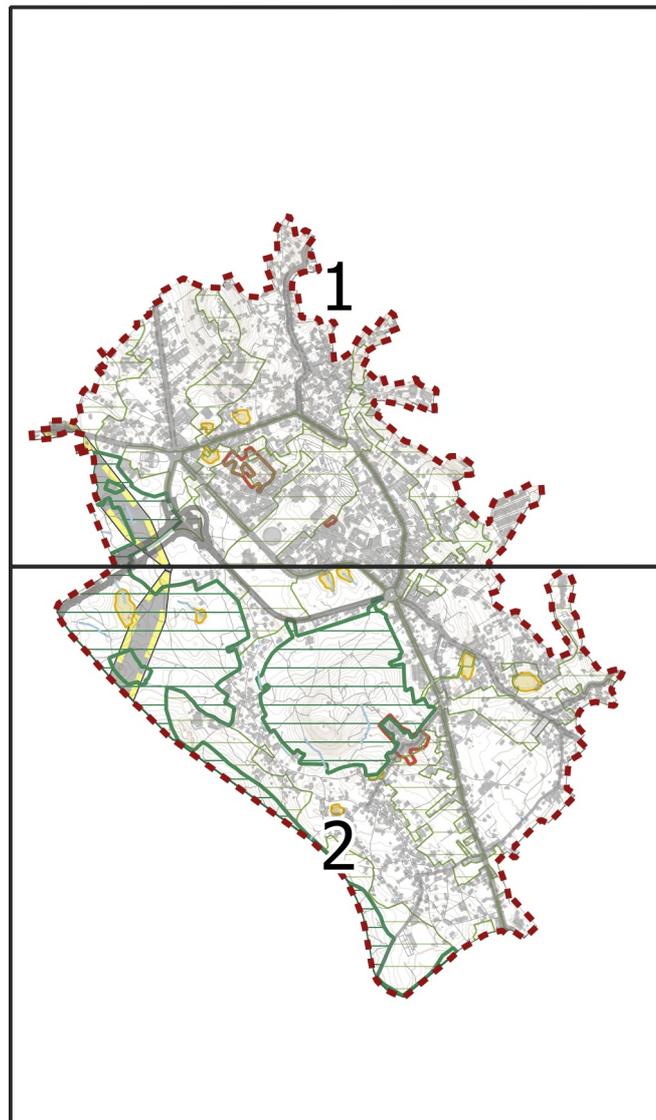


N.º	Designação	Tipologia
18	Seminário do Verbo Divino . . . . .	Arquitetura Religiosa — Seminário.
19	Convento de São Domingos/Igreja de N.S Sra. do Rosário	Arquitetura Religiosa — Seminário.
20	Casa — Museu de Aljustrel . . . . .	Arquitetura Religiosa — Arquitetura Vernacular.

## ANEXO III

## Parâmetros de dimensionamento da rede viária

Parâmetros	Grandes coletoras	Vias distribuidoras principais	Vias distribuidoras secundárias	Vias de acesso local
Funções . . . . .	A sua função dominante é de atravessamento e acesso a Fátima, suportando as principais ligações urbanas estruturantes. Nalguns casos pode incluir via de serviço, com separador para distribuição local.	Assegura as ligações urbanas estruturantes, nomeadamente entre os diversos setores da cidade.	Permite a coleta e a distribuição de tráfego entre as vias distribuidoras e as vias de acesso local, podendo garantir ainda o acesso local às edificações.	Permite o acesso local e atividades e funções das áreas marginais à mesma.
Características físicas.	Perfil transversal mínimo de 7 metros, com uma via por sentido de circulação e existência de passeios ou bermas com largura mínima de 2,5 metros, sendo desejável uma largura de passeio de 4,0 metros. Sempre que o fluxo de tráfego o justifique deverá existir separação dos sentidos de tráfego.	Uma via por sentido de circulação, com largura mínima de 7 metros (3,5 metros por sentido) e passeios de ambos os lados da via com largura mínima de 4,0 metros.	Um sentido de circulação, com possibilidade de via por sentido de circulação nos troços em que o volume de tráfego o justifique e o perfil transversal o permita. Largura mínima de 6,0 metros no caso de apenas um sentido, com passeios de ambos os lados da via e com 2,5 metros de largura mínima. Caso seja possível a existência de uma via por sentido de trânsito, a largura mínima da mesma deverá ser de 6,5 metros com passeios de 2,5 metros de largura em ambos os lados da via.	Preferencialmente apenas um sentido de circulação com uma largura mínima de 2,8 metros e passeios de ambos os lados, com uma largura recomendável de 2,5 metros. Nos casos em que se demonstre ser indispensável admitir dois sentidos a largura mínima da mesma deverá ser de 5,60 metros com passeios de 2,5 metros de largura em ambos os lados da via.
Acessos . . . . .	Uma via por sentido, com possibilidade de duas vias nos troços em que a função e/ou volume de tráfego o justifique. Efetuado através de ligações de nível ordenadas e com regulação de tráfego.	Sempre que possível, uma via por sentido, sendo efetuados, através de ligações de nível ordenadas e com regulação de tráfego. No caso em que não é possível uma via por sentido, deverá ser limitada a velocidade máxima de circulação e instalados elementos semafóricos de controlo de velocidade.	Livres . . . . .	Livres.
Tipo de Nós . . . . .	De nível ou desnivelados, em função dos volumes de tráfego.	De nível ou desnivelados, em função dos volumes de tráfego. Com sinalização semafórica ou elementos físicos de articulação como rotundas.	Nível . . . . .	Nível.
Permissão de estacionamento.	Condicionado. Caso seja autorizado deverá ser longitudinal.	Condicionado. Caso seja autorizado deverá ser longitudinal.	Autorizado, com regulamentação própria.	Livre.
Paragens de Transporte Coletivo.	Interditos em plena via . . . . .	Preferencialmente em sítio próprio.	Permitido na via de circulação	Permitido na via de circulação.



66909 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_66909\\_1421\\_pz\\_cqs\\_01.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_66909_1421_pz_cqs_01.jpg)

66909 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_66909\\_1421\\_pz\\_cqs\\_02.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_66909_1421_pz_cqs_02.jpg)

66909 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_66909\\_1421\\_pz\\_dsp\\_01.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_66909_1421_pz_dsp_01.jpg)

66909 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_66909\\_1421\\_pz\\_dsp\\_02.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_66909_1421_pz_dsp_02.jpg)

66909 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_66909\\_1421\\_pz\\_za\\_01.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_66909_1421_pz_za_01.jpg)

66909 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_66909\\_1421\\_pz\\_za\\_02.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_66909_1421_pz_za_02.jpg)

66908 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_66908\\_1421\\_pc\\_01.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_66908_1421_pc_01.jpg)

66908 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_66908\\_1421\\_pc\\_02.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_66908_1421_pc_02.jpg)

616038684