



**DIVISÃO DE URBANISMO E TERRITÓRIO |**  
**SERVIÇO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO**



**RELATÓRIO DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO**  
***ALTERAÇÃO* DO PLANO DE**  
**PORMENOR DA TAPADA**

abril de 2021

(V\_01)

*Página deixada propositadamente em branco*



## **EQUIPA TÉCNICA**

**André Oliveira** – Urbanista. Chefe do Serviço de Planeamento do Território

**Paulo Reis** – Geógrafo Físico. Técnico Superior do Serviço de Planeamento do Território

**David Pulquério** – Geógrafo Variante se Cartografia e SIG. Técnico Superior do Serviço de Planeamento do Território

**Ana Bento** – Assistente Técnica do Serviço de Planeamento do Território

**Fernanda Paula Oliveira** – Consultora Jurídica

## ÍNDICE GERAL

1	INTRODUÇÃO.....	6
2	CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DO PLANO .....	7
3	ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO .....	10
4	LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO .....	11
5	SITUAÇÃO EXISTENTE / NÍVEL DE EXECUÇÃO DO <i>PPT</i> .....	12
6	ENQUADRAMENTO DO <i>PPT</i> NO <i>PDMO</i> .....	12
6.1	A CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO E A DELIMITAÇÃO DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL REALIZADA NO CONTEXTO DA REVISÃO DO <i>PDMO</i> 14	
7	PROPOSTA DE PLANO.....	18
7.1	ALCANCE DA ALTERAÇÃO .....	18
7.2	APRESENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS MODIFICAÇÕES PROPOSTAS .....	21
7.2.1	A reestruturação da propriedade .....	21
7.2.2	Os parâmetros de aproveitamento urbanístico .....	25
7.2.3	O limite de intervenção do Plano .....	27
8	AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	28
9	RUÍDO.....	29
10	CONTEÚDO DOCUMENTAL.....	35
10.1	ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO.....	35
10.2	ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO .....	35

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Delimitação das Unidades de Execução .....	8
Figura 2. Estrutura física e funcional do PPT .....	9
Figura 3. Área de intervenção do PPT .....	11
Figura 4. Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo .....	13
Figura 5. Planta de Condicionantes – Restrições de Utilidade Pública .....	17
Figura 6. Esquema Geral da Execução do Plano.....	20
Figura 7. Sobreposição das parcelas propriedade da empresa Clinifátima, com a delimitação da área prevista para o Hospital e Residências Assistidas.....	22
Figura 8. Sobreposição da estrutura de propriedade com as parcelas com capacidade edificatória situadas dentro da área inicialmente destinada à construção do equipamento hospitalar.....	23
Figura 9. Sobreposição do limite em vigor e do limite proposto para o PPT .....	28
Figura 10: Mapa de ruído Lden(PDM)dB(A) .....	31
Figura 11: Mapa de ruído Ln(PDM)dB(A).....	32
Figura 12: Mapa de ruído Lden(PUF)dB(A) .....	33
Figura 13: Mapa de ruído Ln(PUF)dB(A) .....	34

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Classificação e qualificação do solo.....	16
---	----

Quadro 2: Extrato do quadro publicado no Aviso n.º 16565/2020 de 20 de outubro.....	17
Quadro 3. Quadro de Parcelamento proposto .....	25
Quadro 4. Comparação entre os parâmetros globais de aproveitamento urbanístico, definidos no PPT em vigor e a proposta de alteração .....	26

## 1 INTRODUÇÃO

O presente Relatório procura descrever e justificar as alterações a introduzir no Plano de Pormenor da Tapada (PPT) aprovado pela Assembleia Municipal, na sessão de 28 de junho de 2013, e publicado através do Aviso n.º 12171/2013, no Diário da República, 2.ª série, n.º 189, de 1 de outubro.

Com a alteração aqui descrita pretende-se garantir as condições necessárias para assegurar a concretização do principal equipamento que justificou a elaboração do Plano – a unidade hospitalar e, tendo em consideração a estrutura da propriedade que resultou da transformação operada pelo Plano -, a necessidade de adequar a sua concretização às dinâmicas sociais e económicas introduzindo uma dimensão de programação aos investimentos, salvaguardando, contudo, os objetivos programáticos iniciais.

Atendendo o carácter circunscrito da alteração em presença, que envolve no essencial a adequação da estrutura de propriedade associada à instalação da unidade hospitalar e simultaneamente admitir que cada proprietário integrado na área EUC1 possa iniciar a respetiva operação urbanística sem que para isso dependa da vontade dos restantes e desde que, as respetivas operações prossigam a finalidade/utilização prevista inicialmente prevista para aquela parcela EUC1.

Em síntese, trata-se da introdução, no PPT, de modificações iminentemente de natureza executória e de estruturação da propriedade, não interferindo com o aproveitamento edificatório inicialmente previsto: o fim último desta alteração é permitir

que a concretização da EUC1 se realize através de operações urbanísticas apropriadas à natureza e dimensão da intervenção, sem ser necessário recorrer à alteração da estrutura de propriedade.

Conservando o programa de ocupação inicialmente aprovado, os objetivos e o estabelecido no programa de execução, a modificação pretende no essencial:

- i) Proporcionar a realização das operações urbanísticas, sem necessidade da alteração da estrutura da propriedade;
- ii) Compatibilizar a classificação do solo estabelecida recentemente na primeira revisão do Plano Diretor Municipal com a solução estabelecida.

## **2 CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DO PLANO**

O Plano de Pormenor da Tapada (PPT) foi aprovado pela Assembleia Municipal de Ourém, na sua sessão pública de 28 de junho de 2013, nos termos do artigo 79º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação, à data, conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.

1. O PPT em traços gerais, é composto por três unidades de execução (Vd. fig.1), cujo programa de equipamentos coletivos (Vd. fig.2), se encontra distribuído do seguinte modo:

- i. Na Unidade de Execução 01 – Hospital e Residências Assistidas (EUC1);
- ii. Na Unidade de Execução 02 – Quartel de bombeiros (EUC02) e Equipamento destinado a Logística para a Proteção Civil, Segurança e Socorro (EUC03).

Figura 1. Delimitação das Unidades de Execução

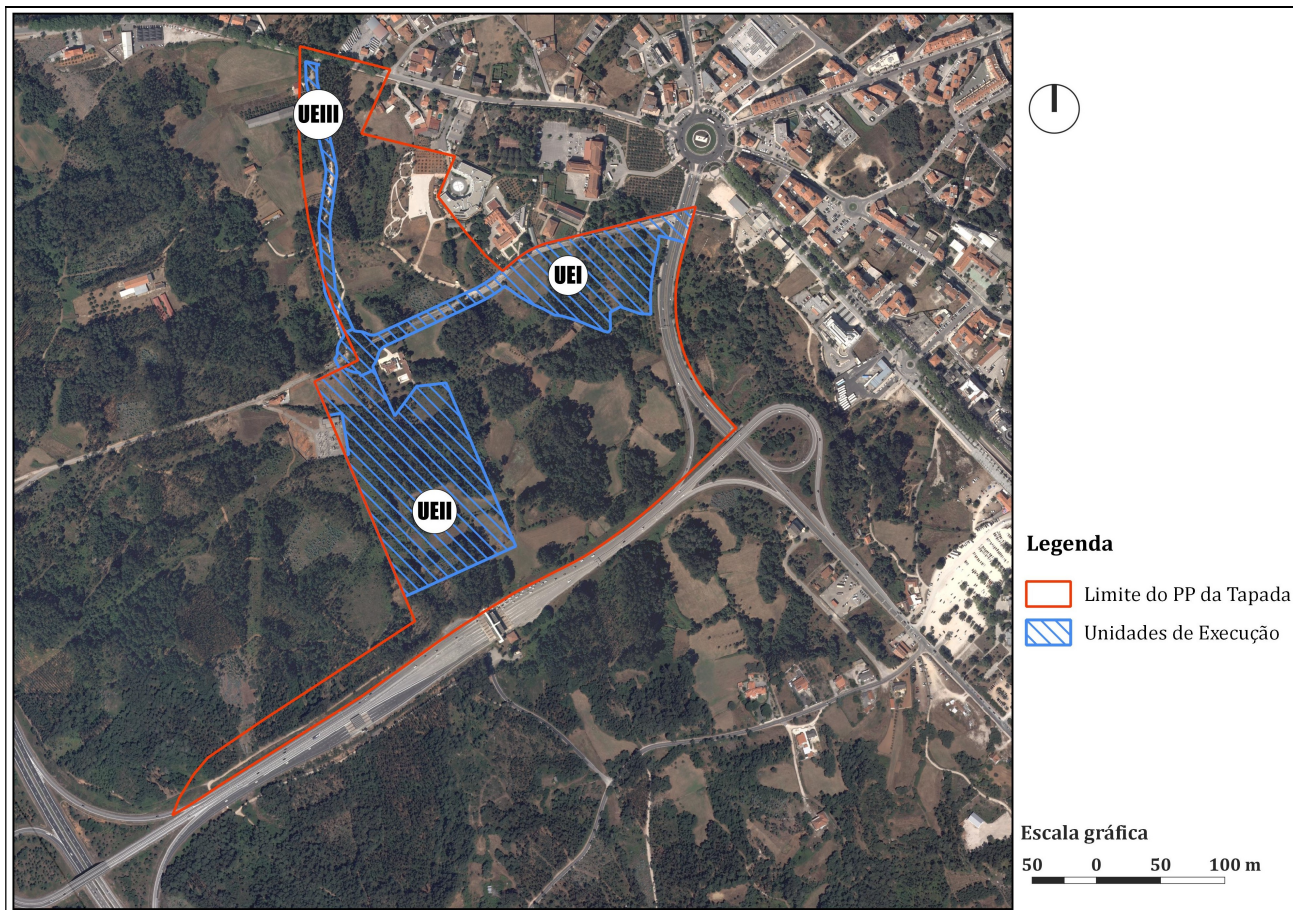
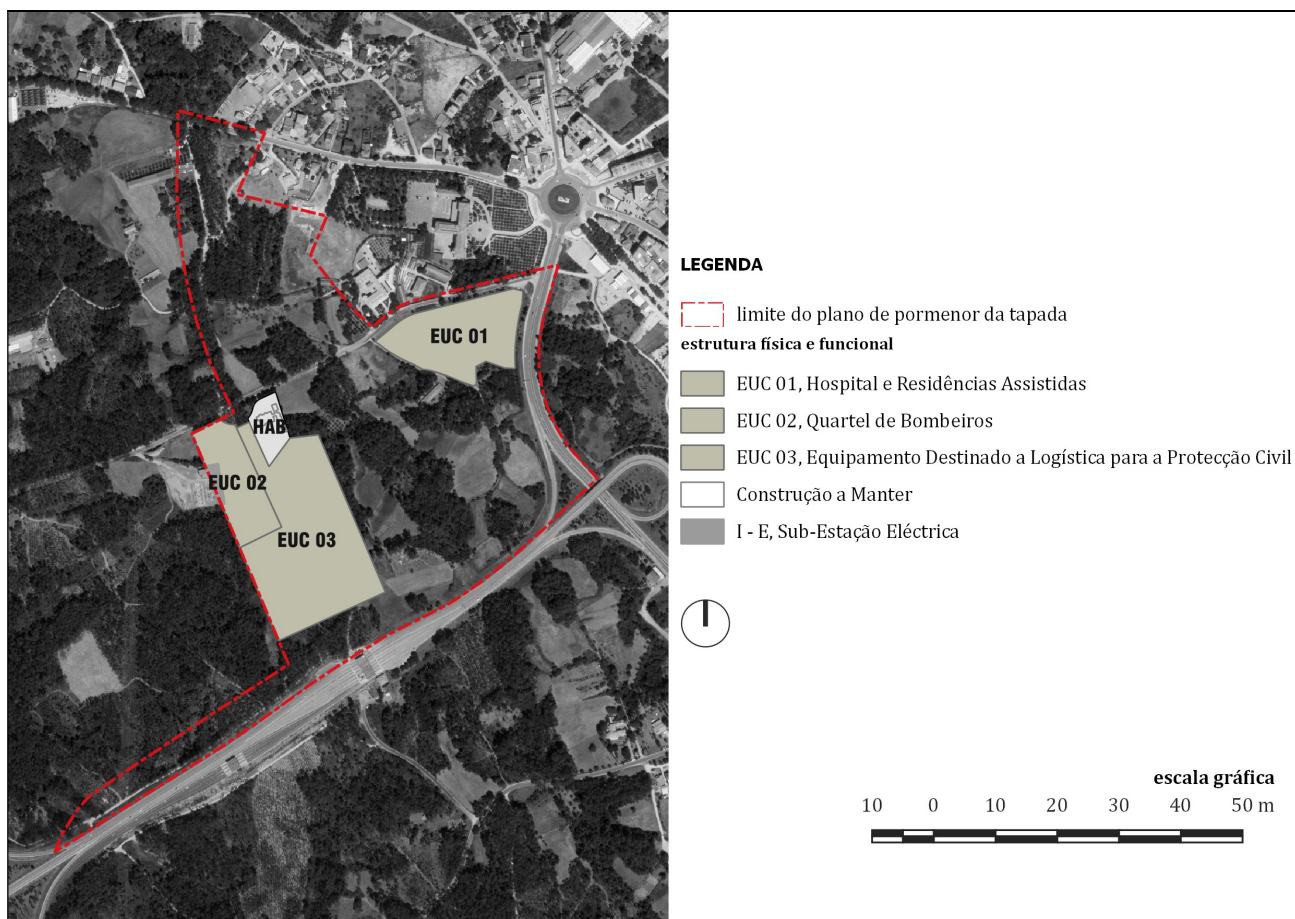


Figura 2. Estrutura física e funcional do PPT



2. O Plano previa a constituição três parcelas destinadas à instalação dos equipamentos de utilização coletiva, com as seguintes áreas – Cf. Planta de Implantação:

- EUC1: 22207,00m<sup>2</sup>;
- EUC2: 12411,00m<sup>2</sup>;
- EUC3: 45774,00m<sup>2</sup>.

### 3 ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO

O procedimento de modificação ao PP da Tapada está, desde logo, em conformidade com os objetivos vertidos na 1.<sup>a</sup> revisão do Plano Diretor Municipal<sup>1</sup> e desenvolvidos no Plano de Pormenor da Tapada, mas até ao momento presente não alcançados.

E o seu desencadeamento justifica-se, considerando que:

- decorreram mais de 7 anos desde a aprovação do Plano sem que este tenha ainda sido executado, qualquer das suas ações;
- existe no presente momento a real oportunidade e o elevado nível de certeza na concretização do equipamento hospitalar num horizonte temporal de curto prazo,
- registam-se constrangimentos no modelo de execução adotado, que obriga à associação de proprietários o que está a dificultar grandemente o aproveitamento da oportunidade de investimento imediato.

A modificação que se pretende introduzir ao PPT enquadra-se nos procedimentos de Dinâmica previstos no RJIGT destinados a permitir adequação dos planos municipais à evolução das circunstâncias que estiveram presentes aquando da sua elaboração (artigo 115º e ss.).

Atenta a finalidade, os fins e os objetivos a atingir com esta modificação, considera-se que o procedimento de dinâmica adequado é a ALTERAÇÃO, por estar em causa uma modificação pontual ao Plano de Pormenor com vista a ajustar as suas opções executórias a novas circunstâncias e com isso, garantir que os objetivos e as opções deste Plano são

---

<sup>1</sup> Aprovado pela Assembleia Municipal na sessão de 15 maio de 2020, e publicado no Diário da República, 2.<sup>a</sup> série, a 23 de julho, através do Aviso n.º 10844/2020.

concretizados, o procedimento de dinâmica adequado é o da alteração previsto e regulado no artigo 118.º do RJIGT.

#### 4 LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO

A área de intervenção do Plano localiza-se em área contígua ao centro da cidade de Fátima, na freguesia homónima, ocupando uma área de aproximadamente 34,3 ha.

Figura 3. Área de intervenção do PPT



A área do Plano é delimitada a:

- i) **Norte** pela Estrada da Batalha;
- ii) **Sul** pelo Nó de acesso à Auto-Estrada A1;

iii) **Nascente** pela Avenida João XXIII;

iv) **Poente** pela Rua da Lagoinha Seca.

## 5 SITUAÇÃO EXISTENTE / NÍVEL DE EXECUÇÃO DO *PPT*

Como se referiu anteriormente, a área do Plano localiza-se próximo da área central da cidade de Fátima, confinante com uma das vias e um dos nós estruturantes na organização da cidade de Fátima. No entanto, apesar desta circunstância, na área não se registou, desde a aprovação do Plano em 2013, a execução de nenhum dos equipamentos de utilização coletiva previstos.

Mais se acrescenta que, no contexto da alteração em curso, não se prevê novos equipamentos de emergência e proteção civil, em Fátima.

## 6 ENQUADRAMENTO DO *PPT* NO *PDMO*

O PDM de Ourém, cuja primeira revisão foi aprovada pela Assembleia Municipal na sessão de 15 de maio de 2020 e publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 142 de 23 de julho de 2020, através do Aviso n.º 10844/2020, define um conjunto de orientações que se refletem na estrutura e conteúdo da sua normativa, privilegiando a salvaguarda e a valorização das suas componentes ambientais, assim como a manutenção dos equipamentos previstos.

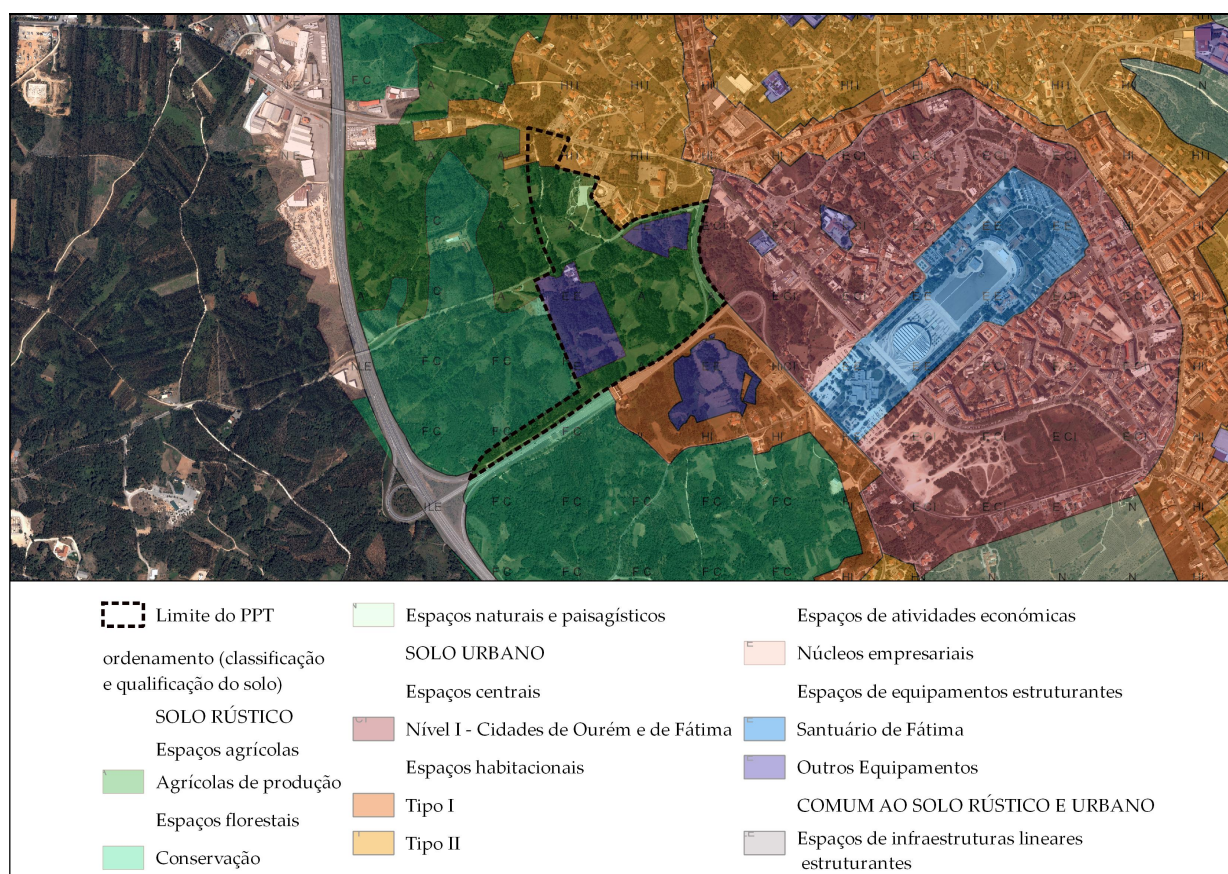
De acordo com o PDM, a área de intervenção do PPT está na sua maioria classificada em solo rústico, na categoria de espaços agrícolas - de *produção* (artigos 48º e 49º).

A restante área, encontra-se classificada em solo urbano, nas seguintes categorias para efeitos de qualificação do solo:

1) Espaços de Equipamentos Estruturantes, Outros Equipamentos (artigos 100º e 101º);

2) Espaços Habitacionais, Tipo II (artigos 89º e 90º).

Figura 4. Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo



A estratégia da proposta de alteração do PP procura ir de encontro com os objetivos estabelecidos no PDMO. O limite do PP da Tapada é inclusivamente abrangido por uma das subunidades operativas de planeamento e gestão (SUOPG) demarcadas na planta de ordenamento do PDMO. Na SUOPG da Tapada, a execução, processa-se através da concretização das ações consagradas nas unidades de execução no plano de pormenor em vigor, ou seja, o PDMO encontra-se articulado com o PP e vice-versa.

Os equipamentos propostos recaem na categoria de Espaços de equipamentos estruturantes, categoria que de acordo com n.º1 do artigo 100.º do PDM, “correspondem a áreas que, pela sua localização, dimensão e relação com os sistemas de estruturação territorial, estão ocupadas ou vocacionadas para a instalação de equipamentos de interesse coletivo, públicos, cooperativos ou privados e que pelo nível de funções prestadas assumem neste contexto um valor estruturante e potencialmente identitário no ordenamento do território concelhio”. Os Espaços de equipamentos estruturantes encontram-se subdivididos em duas subcategorias, Santuário de Fátima e Outros Equipamentos, encontrando-se os equipamentos propostos nesta subcategoria.

## **6.1 A CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO E A DELIMITAÇÃO DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL REALIZADA NO CONTEXTO DA REVISÃO DO PDMO**

A propósito do tema da classificação e qualificação do solo, atendendo às alterações legislativas em matéria de ordenamento do território e urbanismo, após a aprovação do Plano de Pormenor em 2013, foi solicitado pela Comissão de Coordenação que a proposta de alteração ao PP fosse consonante com a terminologia adotada no PDM de Ourém em matéria de classificação e qualificação do solo.

Assim, no sentido de concretizar a adequação/harmonização da terminologia entre os dois Planos Municipais de Ordenamento do Território – o Plano Diretor Municipal e o Plano de Pormenor da Tapada, a área referente à habitação unifamiliar isolada (erigida ao abrigo do alvará de construção n.º 279/1988) e coincidente com a exclusão da Reserva Ecológica Nacional C455 foi integrada na categoria de *Espaços de Equipamentos Estruturantes*.

Pelas razões acima expostas, compreende-se que a modificação pretende estar em concordância com a disciplina e estratégia do PDMO e simultaneamente obedecer ao disposto no Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. No entanto, de modo a garantir que as exclusões de REN e respetiva justificação constantes do Aviso n.º 16565/2020, de 20 de outubro, no caso, aquela com a referência C455, não são

desvirtuadas, e os seus pressupostos são mantidos, é necessário, que as ações permitidas na área adstrita a este compromisso urbanístico – o alvará de construção n.º 279/1988, referem-se apenas e só, ao regime de garantia do existente e como tal enquadradas no n.º2 do artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e desenvolvidos no artigo 6º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Ourém.

Assim, o que importa reter desta opção, é o seguinte:

i) salvaguardar que a adequação em matéria de classificação e qualificação do solo, tendo em consideração as alterações legais ocorridas desde a entrada em vigor do Plano de Pormenor são interiorizadas no presente procedimento de Alteração;

ii) apesar da existência de uma habitação unifamiliar, à escala do Plano, o que é relevante é a área de equipamento. Foi de resto esta ponderação, aliada aos critérios de classificação e qualificação do solo, que justificam a configuração definida no PDMO;

iii) os fundamentos em sede de delimitação da Reserva Ecológica Nacional no contexto da revisão do PDMO e que conduziram à exclusão da mancha com a referência C455 não são desvirtuados, prejudicados com a adequação operada em matéria de qualificação do solo – espaços de equipamentos estruturantes, fornecida pelo PDMO;

iv) que o titular do compromisso urbanístico – alvará de construção n.º 279/1988, pode realizar obras de modificação da edificação existente nos termos do estabelecido no n.º 2 do artigo 60º do RJUE.

Em seguida, é apresentado um quadro síntese, elucidativo das modificações ocorridas em matéria de classificação e qualificação do solo, tendo em conta: o Plano Diretor Municipal, o Plano de Pormenor da Tapada (PPT) em vigor e a proposta de alteração.

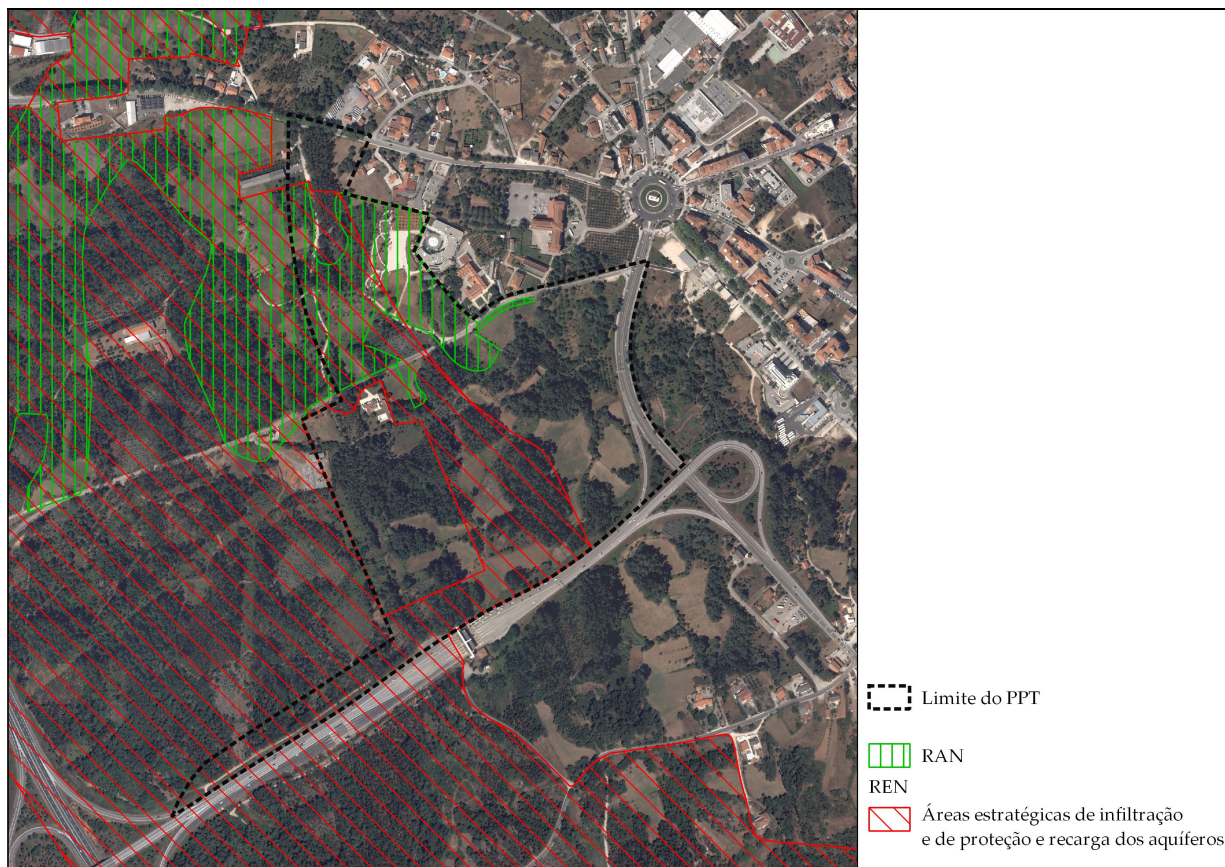
**Quadro 1: Classificação e qualificação do solo**

PDMO		PP da Tapada em vigor		PP da Tapada proposto	
Classificação do solo	Qualificação do solo	Classificação do solo	Qualificação do solo	Classificação do solo	Qualificação do solo
Solo rústico	Espaços agrícolas de Produção	Solo Rural	Espaço Natural de proteção	Solo Rústico	Espaços agrícolas de Produção
Solo urbano	Espaços de Equipamentos Estruturantes Outros Equipamentos	Solo urbano	Equipamentos propostos UE I, UEII e Habitação a manter, não abrangida por UE	Solo urbano	Espaços de Equipamentos Estruturantes
Comuns ao solo urbano e ao solo rústico		Solo urbano e Solo Rural	infraestrutura viária	Solo urbano e Solo rustico	Espaços de Infraestruturas Lineares Estruturantes

Considerando o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a alteração do Plano, afasta-se de qualquer modificação à classificação do solo estabelecida no Plano Diretor Municipal de Ourém.

No que diz respeito às Restrições de Utilidade Pública, a área de intervenção é abrangida por: i) Reserva Agrícola Nacional (publicada na Revisão do PDM de Ourém – Aviso (extrato) n.º10844/2020, de 23 de julho de 2020); essencialmente no espaço compreendido entre a Estrada da Batalha e a Rua Padre Raimundo dos Anjos Beirão; e ii) Reserva Ecológica Nacional (publicada no Aviso n.º16565/2020 de 20 de outubro), junto aos dois equipamentos – Quartel de Bombeiros (EUC2) e o Espaços Destinado a Logística para a Proteção Civil (EUC3) em direção à Estrada da Batalha.

Figura 5. Planta de Condicionantes – Restrições de Utilidade Pública



A REN na área do PPT corresponde à tipologia de REN de Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga dos aquíferos. No procedimento de delimitação de REN foram efetuados quatro pedidos de exclusão (Quadro 2) que intersectam a área do PPT, sendo que apenas dois são totalmente coincidentes com este plano, as exclusões C455(0,41ha) e E501(6,07ha). Apenas parte da exclusão C408 (0,09ha) e da E404 (0,07 ha) intersectam o limite do PP.

Quadro 2: Extrato do quadro publicado no Aviso n.º16565/2020 de 20 de outubro

Nº de ordem	Superfície (ha)	Tipologia(s) REN	Fim a que se destina	Síntese da fundamentação
C408	0,68	Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga dos aquíferos	Espaços Habitacionais Tipo II	Área em Charneca/Fátima, parcialmente dentro do limite do plano de urbanização de Fátima, que intersecta as licenças de construção, com alvará n.º 440/2005 e n.º 520/05.
C455	0,41	Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga dos aquíferos	Espaços de Equipamentos Estruturantes - Outros Equipamentos	Área inserida no Plano de Pormenor da Tapada (quartel de bombeiros e equipamento destinado a logística para a proteção civil, segurança e socorro) e que contém licença de construção com alvará n.º 279/88.
E404	0,51	Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga dos aquíferos	Espaços Habitacionais Tipo II	Área em Charneca/Fátima dentro do limite do plano de urbanização de Fátima necessária à coerência e colmatação do espaço urbano localizando-se entre construções existentes.
E501	6,07	Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga dos aquíferos	Espaços de Equipamentos Estruturantes - Outros Equipamentos	Área inserida no Plano de Pormenor da Tapada (quartel de bombeiros e equipamento destinado a logística para a proteção civil, segurança e socorro).

## 7 PROPOSTA DE PLANO

### 7.1 ALCANCE DA ALTERAÇÃO

A alteração do Plano que se pretende realizar é pouco expressiva, quer no âmbito territorial, quer no âmbito material das opções consagradas na versão aprovada e atualmente em vigor.

Significa, portanto, que a modificação proposta não pressupõe uma reponderação global dos objetivos, das soluções relativas ao uso, ocupação do solo, da programação, execução e financiamento estabelecidos. A este propósito, importa salientar que, de acordo com o previsto no Programa de Execução e de Financiamento, na reunião de 19 de junho de 2015, a Câmara Municipal aprovou o contrato de urbanização (subscrito pelo Senhor Presidente da Câmara e o representante da empresa CliniFátima em 26 de junho de 2015), dando cumprimento assim ao previsto no artigo 29º do Regulamento onde é expresso no n.º 2 que “ O licenciamento ou comunicação das operações urbanísticas a realizar na Parcela EUC1 depende da execução das respetivas obras de urbanização, estando igualmente a cargo do promotor a elaboração dos respetivos projetos”. Mais se

acrescenta a este propósito, que a empresa CliniFátima, em 03 de novembro de 2014, formalizou à Câmara Municipal o pedido de licenciamento – processo com a referência n.º 304/2014 (Cf. fig. 4), o qual, contudo, por vicissitudes várias, não chegou a ser concluído.

Todavia, existindo, no presente momento, fruto dinâmicas registadas durante a vigência do Plano, uma real oportunidade de se concretizar de imediato o equipamento hospitalar previsto no PPT, torna-se fundamental introduzir maior flexibilidade no domínio execução do Plano, tornando necessário e oportuno alterar o Plano neste domínio., no sentido de acolher oportunidades que decorrem das dinâmicas registadas durante a vigência do Plano.

Neste sentido, o procedimento de alteração não tem como propósito ou alcance introduzir qualquer modificação em matéria de classificação e qualificação do solo nem dos parâmetros de aproveitamento urbanístico globais (da área de implantação, da área de construção ou da área de impermeabilização) —, mas tão somente flexibilizar a respetiva execução, no que concerne à Unidade de Execução 01 – Hospital e Residências Assistidas (EUC1) – *vide* figura 6; e assim, aproveitar a oportunidade referida de se concretizar de imediato o equipamento hospitalar previsto no PPT. Isto porque, a Parcela resultante da proposta de Plano e totalmente inserida na Unidade de Execução I, onde se encontra prevista a implantação do equipamento hospitalar, prevê a necessária associação dos proprietários, tornando a operação mais morosa sem que daí resulte particular vantagem nem em termos de desenvolvimento urbano harmonioso daquela área territorial nem em termos de execução dos equipamentos admitidos para aquela Parcela.

Figura 6. Esquema Geral da Execução do Plano



A modificação proposta tem como principal objetivo admitir que cada proprietário integrado na Parcela EUC1 possa iniciar a respetiva operação sem que para isso dependa da vontade dos restantes; e desde que, as respetivas operações cumpram e prossigam a finalidade/utilização prevista para aquela parcela EUC1.

Assim, permanecendo inalteráveis os objetivos e o programa base do Plano – designadamente no que concerne à mobilidade viária e pedonal, à volumetria, à área de construção, aos usos das edificações – a alteração do Plano de Pormenor da Tapada centra-se em questões de natureza exclusivamente executória, de estruturação da propriedade, assim como a criação de condições que permitam a imediata execução do Plano.

## 7.2 APRESENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS MODIFICAÇÕES PROPOSTAS

### 7.2.1 A reestruturação da propriedade

O Plano em vigor, a par das intervenções na infraestrutura de circulação viária e pedonal, vem no essencial definir três equipamentos.

#### **A. O Hospital e as Residências Assistidas**

A área prevista para no Plano para a implantação deste equipamento, recai em parcelas que não pertencem na totalidade ao requerente que pretende concretizar o hospital (Cf. Fig.07). Todavia, o Plano, tendo em conta o programa funcional – de base perspectivado pelo promotor da unidade hospitalar, admitiu uma *nova parcela* – que seria resultado da operação de reparcelamento *a posteriori*. Ou seja, o reparcelamento entendido não apenas como um instrumento de execução do Plano, mas também um instrumento para concretizar as opções do Plano.

Figura 7. Sobreposição das parcelas propriedade da empresa Clinifátima, com a delimitação da área prevista para o Hospital e Residências Assistidas



Acontece que este envolvimento simultâneo de todos os proprietários envolvidos se revelou de difícil concretização não tendo também sido possível ao promotor deste equipamento adquirir as restantes parcelas inicialmente consideradas no Plano como sendo parte integrante da nova parcela destinada ao equipamento hospitalar.

Com a presente alteração, e tendo em vista aproveitar o interesse na imediata execução do Plano, visa-se adequar a parcela à estrutura de propriedade.

Por outro lado, o Plano em vigor prevê que a solução do equipamento englobe toda a área (assinalada à cor amarelo na figura 7).

Também neste capítulo da execução do equipamento hospitalar, sugere-se a introdução de flexibilidade, programação e possibilidade de faseamento das construções e demais

operações urbanísticas previstas. E por estas ordem de razão, propõe-se uma redistribuição da área de construção prevista no Plano para o equipamento hospitalar (designado como EUC01) – de 25000m<sup>2</sup>, para que as parcelas integradas na *nova parcela* destinada a área do equipamento EUC01 tenham a possibilidade de edificar, mas prosseguindo o quadro de uso e de utilização definido no Plano em vigor para o EUC01 (Vd. Fig. 8).

Figura 8. Sobreposição da estrutura de propriedade com as parcelas com capacidade edificatória situadas dentro da área inicialmente destinada à construção do equipamento hospitalar.



Face ao exposto, propõe-se alterar a composição da estrutura dos equipamentos inicialmente admitidos no Plano, de modo a compatibilizar as opções do Plano com a estrutura de propriedade, sem que com isto se procure introduzir desvios no regime de usos e funções inicialmente considerado.

Neste sentido, no que concerne à estrutura funcional, são propostos os seguintes equipamentos (Cf. Planta de Implantação):

- **EUC01** – hospitalar e residências assistidas;
- **EUC02** – quartel de bombeiros;
- **EUC03** – equipamento destinado a logística para a proteção civil, segurança e socorro;
- **EUC04** – equipamento/serviços complementares à saúde;
- **EUC05** – equipamento/serviços complementares à saúde;
- **EUC06** – equipamento/serviços complementares à saúde;
- **EUC07** – hospitalar e residências assistidas.
- **EUC08** – habitação

Em termos de redistribuição da área de construção inicial, e em razão da estrutura de propriedade existente à data do presente relatório, a área destinada à unidade hospitalar e residências assistidas corresponde à EUC01 e EUC07, enquanto que a restante “massa” de construção afeta no Plano em vigor à EUC01, é alocada às parcelas que não são propriedade da empresa Clinifátima, são elas: EUC04, EUC05 e EUC06.

Estas alterações na estrutura funcional, encontram-se refletidas no seguinte quadro de parcelamento:

Quadro 3. Quadro de Parcelamento proposto

QUADRO DE PARCELAMENTO						
ID	área (m2)	área de implantação máxima (m2)	área de construção máxima (m2)	área de impermeabilização máxima (m2)	n.º de pisos	
					acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira
HAB (1)	4110	713	1087	2340	2	1
EUC01 (2)	10646	4774	10748	7160	4	1
EUC02 (3)	12411	6206	12412	9308	2	0
EUC03 (4)	46344	3000	5000	34331	2	0
EUC04 (5)	1700	769	1731	1153	2	0
EUC05 (5)	1055	483	1092	725,25	2	0
EUC06 (5)	1095	502	1129	752	2	0
EUC07 (2)	9288	4400	9907	6600	4	1
<b>TOTAL</b>	<b>86649</b>	<b>20847</b>	<b>43106</b>	<b>62369</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(1) habitação						
(2) equipamento de saúde - Hospital e Residências Assistidas						
(3) equipamento de segurança pública - Quartel dos Bombeiros						
(4) equipamento destinado a logística para proteção civil, segurança e socorro						
(5) equipamento / serviços complementares à saúde						

### 7.2.2 Os parâmetros de aproveitamento urbanístico

Dada a natureza/o alcance da alteração, que envolve somente uma adequação, do programa funcional e da programação temporal das ações definidas no Plano em vigor, onde os compromissos assumidos em matéria de programa de execução (nomeadamente o contrato de urbanização subscrito em 26 de junho de 2015, entre a Câmara Municipal e a empresa Clinifátima) e de financiamento das infraestruturas gerais permanecem inalteráveis, e não fazendo depender a concretização dos objetivos iniciais do Plano a operações de reestruturação da propriedade, os parâmetros globais: área de implantação

e de construção registam uma pequena redução em razão da área com capacidade de edificação ser menor (Cf. quadro 04). No capítulo dos parâmetros gerais de aproveitamento urbanístico, apenas a área de impermeabilização registou um aumento; justificado pela opção de adotar o referencial estabelecido na recente *revisão* do PDM – alínea b) do artigo 85º, para os equipamentos de utilização coletiva.

Realçar que, relativamente à impermeabilização, considerando a preocupação demonstrada por diversas entidades com o incremento registado entre o valor definido no Plano em vigor (47056m<sup>2</sup>) e o valor estabelecido na proposta de alteração (62369m<sup>2</sup>), trata-se de um valor de referência máximo, e cuja aplicação é à parcela e não à unidade de execução. Por outro lado, e enquanto princípio orientador em matéria de apreciação das operações urbanísticas, os projetos, designadamente de arranjos exteriores devem minimizar tanto quanto possível a impermeabilização; considerando as características do Maciço Calcário Estremenho e as funções que desempenha no sistema aquífero.

Quadro 4. Comparação entre os parâmetros globais de aproveitamento urbanístico, definidos no *PPT* em vigor e a proposta de alteração

Identificação da versão do PPT	área de implantação máxima (m2)	área de construção máxima (m2)	área de impermeabilização máxima (m2)
<i>Plano em vigor</i>	21023	43499	47056
<i>Proposta de Alteração</i>	20847	43106	62369

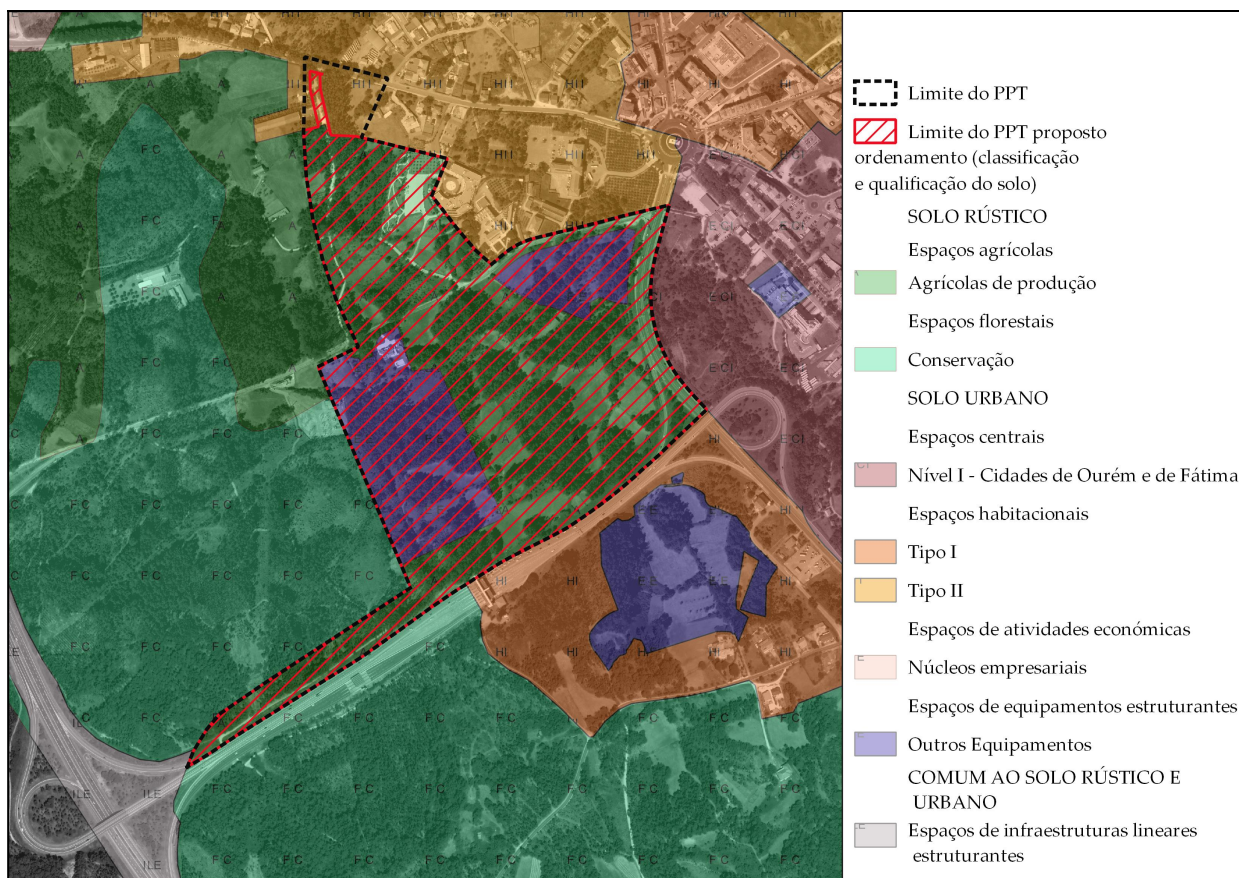
### 7.2.3 O limite de intervenção do Plano

De acordo com o explanado no *ponto 6 – Enquadramento do PPT no PDMO*, a primeira revisão do PDMO, classificou uma porção territorial situada junto à Estrada da Batalha e dentro da área do PPT como solo urbano, categoria Espaços Habitacionais, *tipo II*.

Pela razão exposta, e não sendo comprometidas quaisquer opções do PPT, designadamente no que diz respeito à execução da infraestrutura viária e pedonal entende-se oportuno em sede da presente alteração, garantir a compatibilização, e harmonização entre as opções dos Planos Municipais de Ordenamento do Território em presença, na exata medida em que, da ponderação da estratégia estabelecida na revisão do PDMO resultou um do regime de uso, ocupação e transformação do solo distinto do inicialmente considerado. Assim, a área de intervenção do PP em vigor, de 35,4ha, é reduzida nesta alteração para 34,3ha (Cf. Fig. 9).

O mesmo quadro de referência, e de harmonização encontra-se em preparação no contexto do processo de revisão do Plano de Urbanização de Fátima.

Figura 9. Sobreposição do limite em vigor e do limite proposto para o PPT



## 8 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Nos termos do artigo 120º, n.º1 Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial “As pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”. Sendo que, nos termos do artigo 3º, n.º2 do Decreto-Lei n.º 232/2007, em articulação com o artigo 120º, n.º2 do RJIGT tal decisão é da responsabilidade da entidade competente para elaborar o Plano ou Programa (no presente Plano, à Câmara Municipal) de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 04

de maio. Podendo, caso considere necessário, ser precedida de consulta às entidades às quais, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano, virtude das suas responsabilidades ambientais específicas.

Neste sentido, e suportando a fundamentação no previsto no artigo 78º, n.º1, que “ Os planos de urbanização e os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais”, a câmara municipal no âmbito do procedimento de formação do Plano de Pormenor da Tapada, entendeu dispensar o PP a avaliação ambiental.

Em razão do exposto, considerando a natureza circunscrita das alterações propostas – flexibilidade na execução das opções do plano, programação das operações urbanísticas, compatibilização e harmonização do regime de uso definido na revisão do PDM, e ainda, a modificação (redução) residual das áreas globais de implantação e de construção, foi deliberado pela Câmara Municipal em reunião de 21 de setembro de 2020 – ao abrigo do disposto nos n.os 1 e 2 do artigo 78º do RJIGT, e dos artigos 3º e 4º do Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio – que a presente Alteração ao Plano de Pormenor da Tapada não está sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica, por não existirem, com a sua implementação, efeitos adicionais significativos no ambiente, face aqueles que já foram equacionados no procedimento inicial de elaboração do plano.

Pelo que estão cumpridas as exigências que permitem dispensar o presente procedimento de alteração de AAE.

## **9 RUÍDO**

A proposta de alteração do PPT encontra-se em conformidade com o Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo DL n.º 9/2007, de 17 de janeiro com a retificação introduzida pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março e a alteração

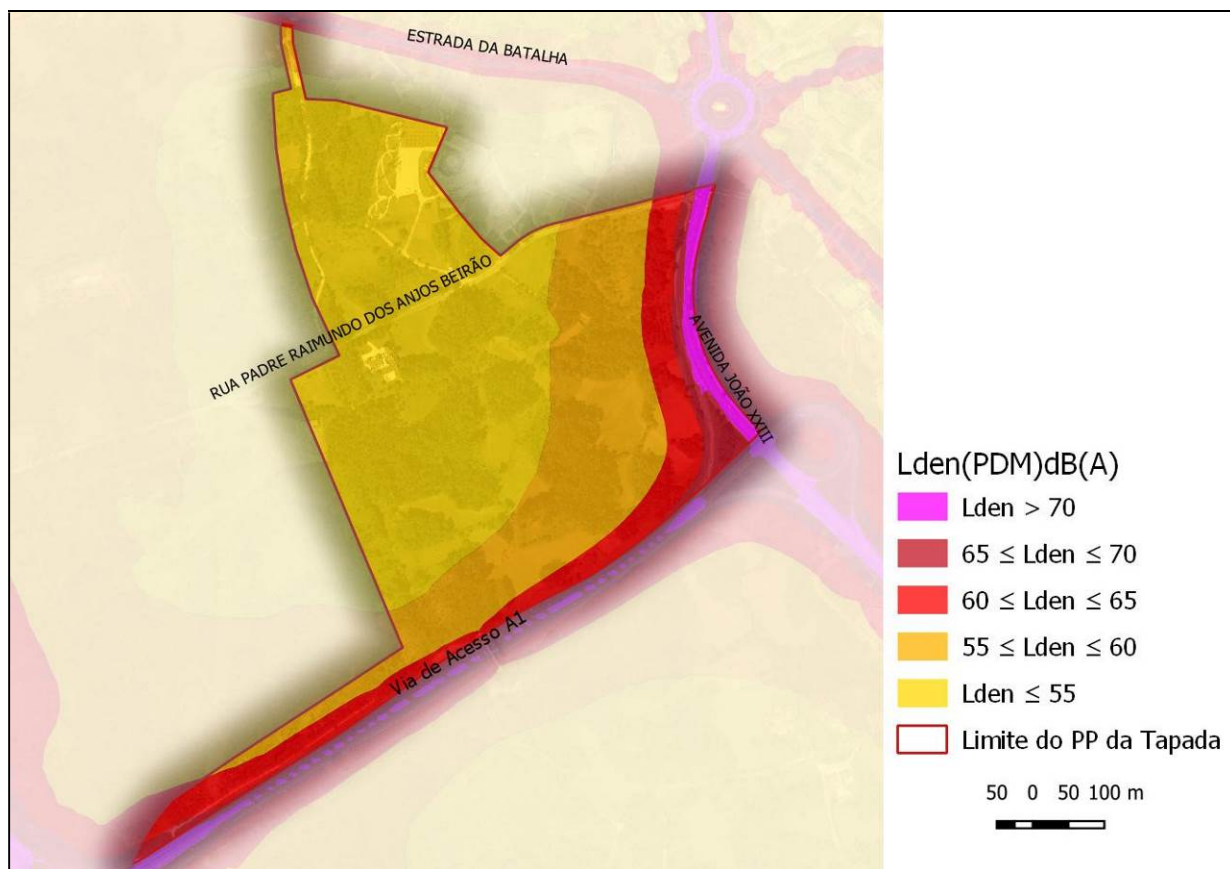


introduzida pelo DL nº278/2007, de 1 de agosto, conjugado com o DL nº 146/2006, de 31 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-lei n.º 135-A/2019, de 6 de setembro.

A proposta não prevê qualquer alteração dos objetivos de qualidade acústica para a área do PP e das respetivas condicionantes acústicas (artigos 24º e 25º do regulamento do plano), nem prevê mudanças significativas ao nível da qualidade do ambiente sonoro. A área de intervenção do plano mantém-se classificada como Zona Mista, nos termos do disposto no RGR e mantém a delimitação de uma área de proteção acústica.

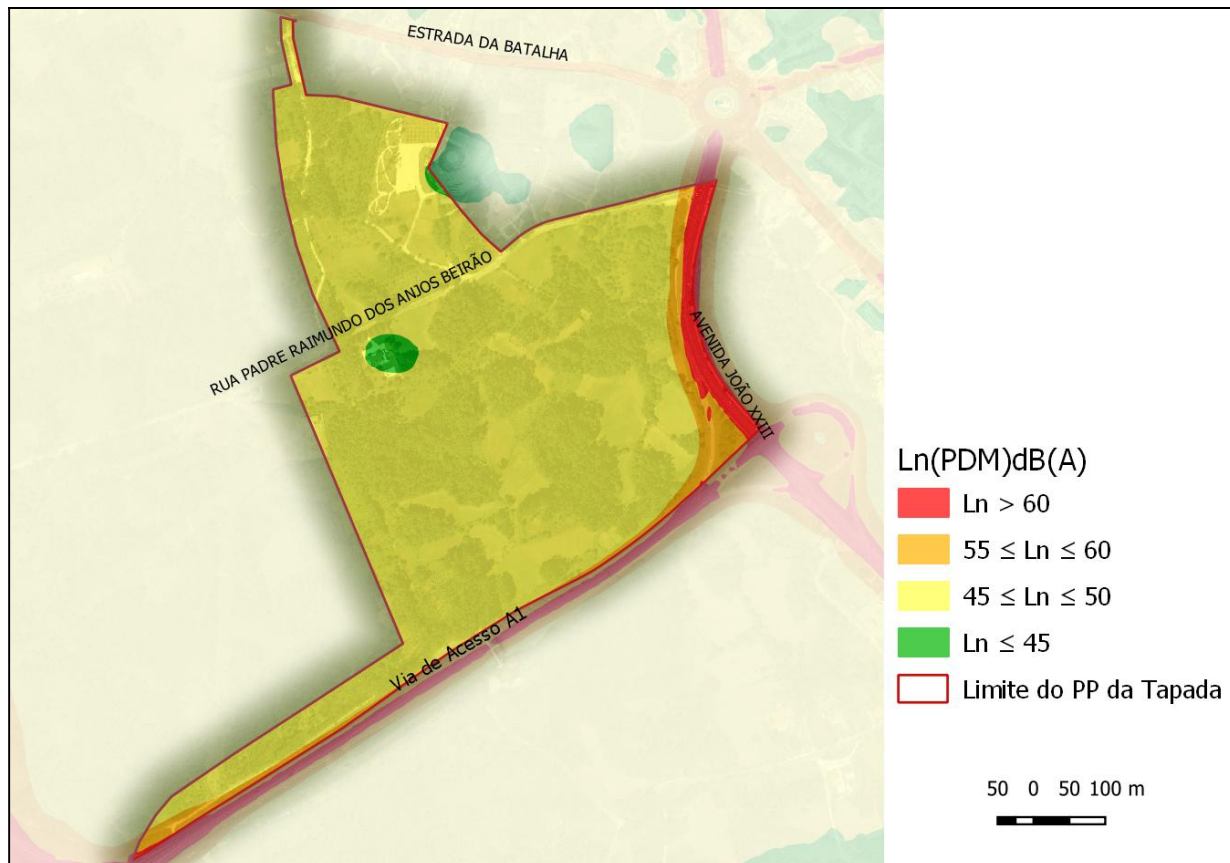
Importa referir que entre 2019 e 2021 foram elaborados mapas de ruído a diferentes escalas, que abrangem a área de intervenção do PPT. Em 2019, no âmbito do procedimento de Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém, foi produzido o mapa de ruído para o concelho de Ourém (Vd. Fig. 10 e Fig. 11) e em 2021, no âmbito do procedimento de revisão do Plano de Urbanização de Fátima, foi produzido o mapa de ruído para a cidade de Fátima (Vd. Fig. 12 e Fig. 13).

Figura 10: Mapa de ruído Lden(PDM)dB(A)



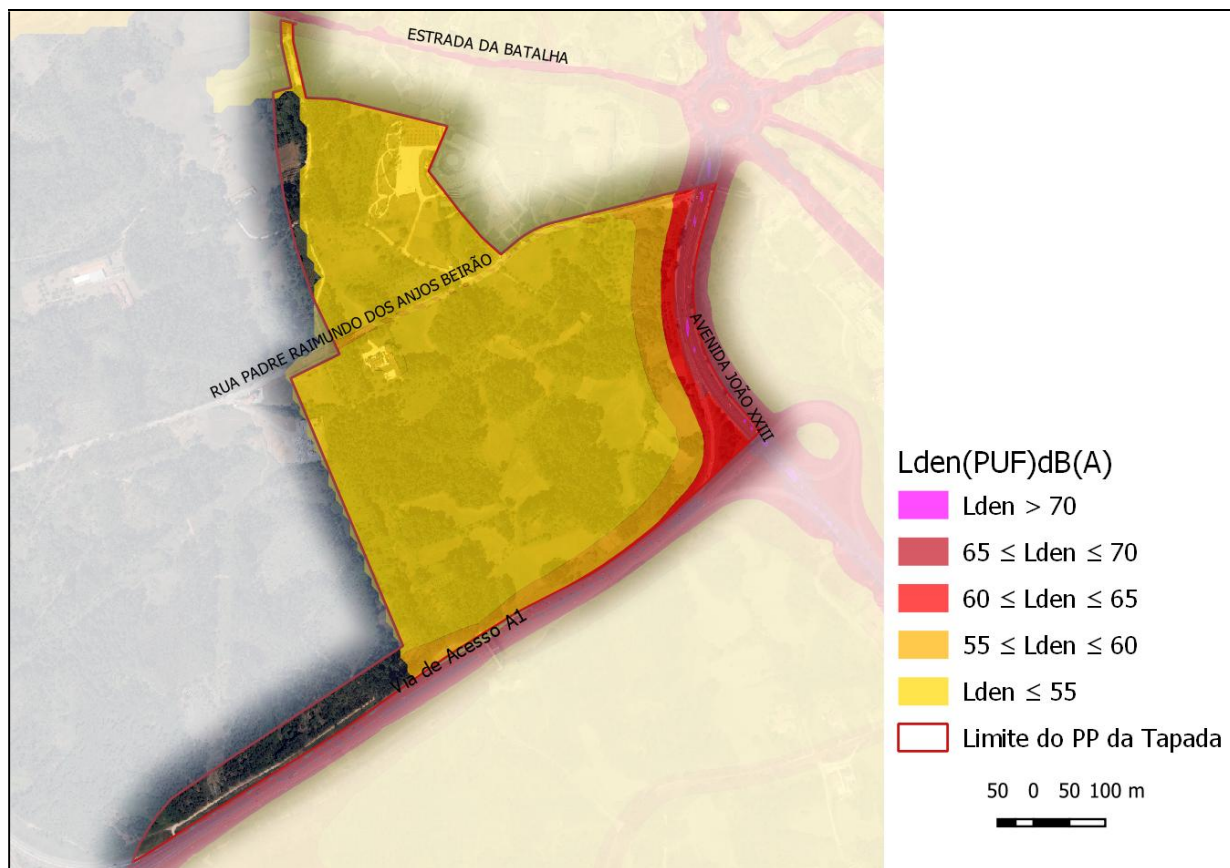
Ao analisar os diferentes mapas de ruído existentes, verifica-se que as principais fontes ruidosas com influência na área de intervenção do PPT, são as mesmas: Estrada da Batalha, a norte, a Av. João XXIII, a nascente e o acesso à Autoestrada A1, a sul.

Figura 11: Mapa de ruído  $L_n(PDM)dB(A)$



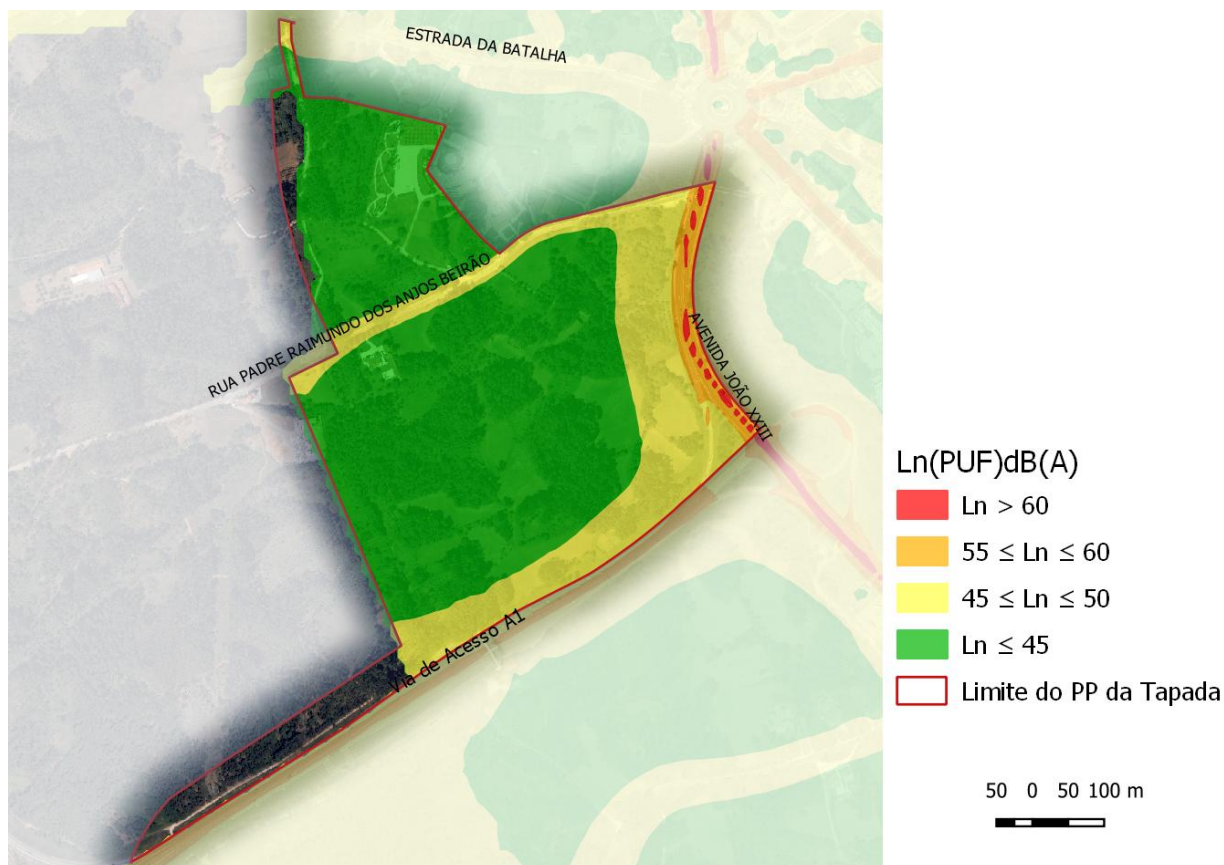
Os níveis sonoros observados excedem o valor limite de exposição aplicável a “zonas mistas” referentes no período  $L_{den}$  ( $R\ 65\ dB(A)$ ) nas faixas de terreno marginais à Estrada da Batalha, à Av. João XXIII e ao acesso à Autoestrada, em todos os mapas de ruído.

Figura 12: Mapa de ruído Lden(PUF)dB(A)



Os níveis sonoros observados excedem o valor limite de exposição aplicável a “zonas mistas” referentes no período Ln (R 55 dB(A)) nos terrenos marginais à Av. João XXIII e ao acesso à Autoestrada em todos os mapas de ruído. O nível sonoro observado na faixa de terreno adjacente à Estrada da Batalha, no mapa de ruído elaborado para o procedimento de Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém, também excede o valor limite de exposição aplicável a “zonas mistas”.

Figura 13: Mapa de ruído Ln(PUF)dB(A)



Não descorando o facto de os mapas terem sido elaborados a uma escala inferior à do PPT, verifica-se uma aparente diminuição dos níveis sonoros, nomeadamente na Estrada da Batalha durante o período noturno, tal como se pode observar no mapa de ruído elaborado para o procedimento de revisão Plano de Urbanização de Fátima. Esta diminuição poderá eventualmente estar relacionada com a construção do IC9, que faz a ligação entre os concelhos de Nazaré e de Tomar, a norte do PPT, que poderá eventualmente ter absorvido parte do tráfego nas principais fontes ruidosas com influência na área de intervenção do PPT.

No entanto, de acordo com os diferentes mapas de ruído existentes, o ambiente acústico apresenta-se pouco perturbado, com valores de inferiores a Lden R 60 dB(A) e

Ln R 50 dB(A), condições consideradas adequadas aos usos de solo com características sensíveis ao ruído, e verificando com segurança os limites aplicáveis a “zonas mistas”.

Face ao apresentado considera-se que avaliação da conformidade do PPT com o RGR elaborado em 2010 mantém-se atual.

## 10 CONTEÚDO DOCUMENTAL

### 10.1 ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO

descrição	escala
Planta de Implantação	1:2000
Planta de Condicionantes	1:2000
Regulamento	-

### 10.2 ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO

descrição	escala
Relatório de fundamentação da primeira alteração do Plano	-
(1) Relatório de fundamentação da versão original do Plano	-
Programa de Execução e Plano de Financiamento	-
Planta de Localização	1:250000
Planta de Enquadramento em Planos de Hierarquia Superior – PDM de Ourém	1:25000

descrição	escala
Planta de Enquadramento em Planos de Hierarquia Superior – PU de Fátima	1:25000
Planta de Enquadramento	1:10000
Levantamento Aerofotogramétrico	1:2000
Planta da Síntese Existente	1:2000
Planta de Análise Urbana	1:2000
Planta Síntese	1:2000
Planta de Intervenção Territorial	1:2000
Planta do Cadastro Original	1:2000
Planta da Operação de Transformação Fundiária	1:2000
Planta de Cedências para Domínio Municipal	1:2000
Perfis Transversais Tipo	1:200
Plano Geral de Acessibilidades em Espaço Público	1:200
Planta de Infra-estruturas Eléctricas	1:2000
Planta de Telecomunicações	1:2000
Planta de Infra-estruturas de Saneamento Básico – Rede de Abastecimento de Água	1:2000
Planta de Infra-estruturas de Saneamento Básico – Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Pluviais	1:2000

descrição	escala
Planta da Rede de Gás	1:2000

\* Peça não alterada, integrada na versão original do Plano de Pormenor da Tapada.