

Documento nº: I10140-202010-DSOT/DGT

Processo CCDR LVT n.º: 150.10.400.00025.2021

Assunto: [PCGT 319] - Revisão do Plano de Urbanização de Fátima - Ourém

Parecer da CCDR LVT

(n.º 3 do artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT - publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio)

1. Enquadramento

Em 03/12/2018 a Câmara Municipal de Ourém (CMO) deliberou dar início à elaboração da **Revisão do Plano de Urbanização de Fátima** (PUF), aprovou os Termos de Referência (dez/2018) que justificam a sua oportunidade, definem os objetivos e estabelece o prazo de 24 meses para a sua elaboração e deliberou qualificar o Plano para efeitos de **Avaliação Ambiental (AA)**.

Pelo Aviso (extrato) n.º 2826/2019, de 20/02, é publicitada a decisão camarária de elaboração da Revisão do PUF e abertura do período de participação pública por 15 dias (com início 5 dias após o Aviso).

A 01/02/2021 a CMO delibera autorizar a prorrogação do prazo por 24 meses para a Revisão do PUF, com base na informação registada sob o n.º 5296/2021 (não disponibilizada) e, em 22/03/2021, publicita a decisão a coberto do Aviso (extrato) n.º 5264/2021.

Em 01/06/2021, após a devida instrução do processo na **Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)**, a CMO solicita por essa via a realização da Conferência Procedimental (CP) prevista no artigo 86.º do RJIGT, colocando na plataforma os elementos do Plano.

No seguimento da solicitação da CMO e após verificação das entidades na PCGT, a CCDRLVT comunicou a todos os intervenientes:

“As circunstâncias excecionais no quadro das determinações das autoridades públicas no âmbito da prevenção e mitigação do COVID-19 e as limitações dos meios técnicos/tecnológicos disponíveis na CCDRLVT para realização de ligação em videoconferência, impedem a convocatória (ou realização) da conferência procedimental da “Revisão do Plano de Urbanização de Fátima”, município de Ourém, nos termos do n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

Assim, solicita-se a essa entidade que emita a sua posição para os efeitos previstos no artigo 86º do RJIGT, sobre a proposta de “Revisão do Plano de Urbanização de Fátima” (ERAE/ERIP) acedendo à PCGT para consulta dos elementos do plano colocados pelo município e conhecimento de todas às entidades consultadas, bem como para a inserção do vosso parecer, até ao próximo dia 08 de julho de 2021.

Reunidos os pareceres emitidos, esta CCDRLVT elaborará, em alternativa à ata porque não há reunião, um documento com a identificação das entidades e o sentido final das respetivas posições e a conclusão sobre a sequência do procedimento do plano, que colocará na PCGT.”

Mais informou:

“1 - Em articulação com os serviços técnicos da Câmara Municipal e porque a entidade Santuário de Fátima não figura das entidades disponíveis na PCGT, vai ser formalizado pelo município pedido de parecer ao Santuário de Fátima, disponibilizando-o na Plataforma no separador pareceres associados à conferência procedimental.

2 - A Câmara Municipal esclareceu a CCDRLVT que não tem intenção de desencadear processo de alteração da restrição Reserva Ecológica Nacional (REN) na área do plano, prevendo-se em fase de concertação a clarificação/correção deste tema e das peças que acompanham o plano.”

1.1 Enquadramento e âmbito do parecer

O parecer da CCDR LVT a anexar ao “*Documento síntese dos pareceres*” versa sobre a **proposta de Plano** e sobre o Relatório Ambiental (RA) elaborado no âmbito do procedimento de **Avaliação Ambiental (AA)** e incide sobre os seguintes aspetos:

- a) **Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis**
- b) **Compatibilidade ou conformidade da proposta de plano com os programas e/ou planos territoriais existentes**

Compete à CMO assegurar que a equipa responsável pela elaboração do plano inclui especialistas nas diversas áreas e com experiência conforme previsto no Decreto-Lei nº 292/95, de 14 de setembro (até à data não foi publicado novo diploma, cf. estabelece o artigo 203º do RJIGT). Não foi encontrada referência à constituição da equipa.

2. Caracterização da Proposta

2.1. Localização administrativa e geográfica

A área de intervenção do Plano de Urbanização de Fátima (PUF) em vigor, com 1.096,5ha, localiza-se na freguesia de Fátima, no extremo sudoeste do concelho de Ourém.

O PUF abrange o aglomerado urbano de Fátima, que inclui a cidade de Fátima de elevando significado religioso e simbólico para o universo católico, e outros aglomerados com características urbanas e rurais, estando definido pelo seu perímetro urbano. Integra o Santuário de Fátima e usos conexos, encontrando-se a restante área maioritariamente ocupada por uso habitacional com comércio e serviços.

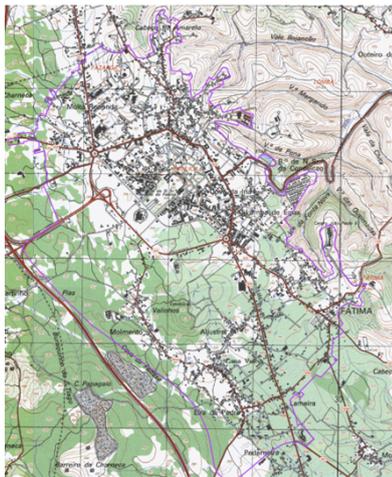


Figura 1 – Área de intervenção (extrato da carta militar)



Figura 2 - Ortofotomapa (2019)

Na envolvente, a oeste da área de intervenção, localiza-se a A1 e o nó de Fátima cujo acesso se encontra incluído no PUF. A sul, na envolvente mais afastada, localizam-se diversos núcleos de pedreiras, como o de Casal Farto, cujo tráfego de pesados acede à área de intervenção, com destino à A1 ou às indústrias de transformação de pedra.

A presença de sobreiros e azinheiras é reconhecida na área do PUF.

2.2. Justificação/contexto para a elaboração do plano

O PUF foi ratificado e publicado em 2002, pela RCM n.º 148-B/2002, de 30/12, foi objeto de várias alterações/correções/retificações em 2009, 2013, 2014, 2015 (alterado e republicado pelo Aviso n.º 6992/2015, de 23/06), 2018 e 2019

Segundo o Relatório de Fundamentação (abril/2021), a recente revisão do PDMO (publicada em 23/07/2020) marca de forma decisiva a revisão do PUF, na medida em que reduz consideravelmente o perímetro urbano da cidade, reclassificando o solo como rústico. Por outro lado, apesar de o PDM assumir a manutenção do PUF, as suas opções em matéria de qualificação do solo urbano e os regimes de uso e de edificabilidade constituem orientações a ter em consideração na revisão do PUF.

Assim, a área de intervenção considerada nesta revisão teve por base a do plano de vigor, tendo sido sujeita a correções com vista a ultrapassar os desajustes à nova cartografia base do plano, a elementos físicos do território (edifícios e eixos de via existentes e previstas) e aos limites administrativos (ultrapassa os limites do concelho a norte). É ainda efetuada uma correção de pormenor com vista a evitar abranger uma pequena área qualificada no PDMO como espaços de atividades económicas/núcleos empresariais.

A área de intervenção do PUF sofreu assim uma **ampliação 13,41ha** relativamente à área do PUF em vigor (este valor difere do indicado no Relatório de Caracterização e Diagnóstico - Anexo II (maio/2020) que indica um aumento de 35ha (1.131ha - 1.096). Importa clarificar.

O Relatório fundamenta ainda a **opção de revisão do PUF** com o facto de o perímetro urbano da cidade apresentar um baixo nível de ocupação (com 46% da área efetivamente edificada ou ocupada, sem considerar as unidades Valinhos e o recinto público do Santuário) e um tecido urbano com grande margem de consolidação e amplos espaços para urbanizar nas áreas mais periféricas, mesmo considerando a redução do perímetro urbano definida em sede de revisão de PDM. Acrescenta o facto de não ter sido concretizado, no período de vigência do PUF, grande parte dos espaços previstos para estacionamento, equipamentos coletivos e áreas verdes, nem os PP que o PUF propunha. Alude ainda a um conjunto de debilidades do regulamento do PUF em vigor, como incoerências e falta de clareza de normas.

A estimativa efetuada na fase anterior é de que o perímetro urbano definido na RPDMO admite a edificação de, pelo menos 500 novos fogos de tipologia unifamiliar, sem que tal signifique a criação de novos arruamentos e, por conseguinte, novas frentes urbanas. Este número aumenta consideravelmente se se considerar que algumas das frentes urbanas disponíveis na cidade serão ocupadas com habitação coletiva.

No Relatório de Caracterização (Anexo II) é referido o acentuado crescimento da oferta de alojamento turístico nos últimos 20 anos, maioritariamente concentrada na envolvente do Santuário, o seu forte peso na oferta total do concelho e a manifesta desproporção face ao quantitativo populacional residente. É referido um nível e procura e visitação a Fátima de 6 milhões de visitantes em aproximadamente 10 mil celebrações nos últimos 3 anos.

Segundo os **Termos de Referência** pretende-se com a Revisão do PUF:

1. Ordenar a cidade, tendo em conta a articulação com o edificado envolvente, o respeito pela paisagem e a capacidade de carga do território;
2. Programar áreas comerciais;
3. Identificar usos compatíveis entre si e com as categorias do espaço, por forma a estabelecer condicionamentos e medidas adequadas à eliminação de incompatibilidades;
4. Dinamizar a estrutura económica, promovendo a revitalização das atividades e a diversificação da base produtiva, gerando investimentos e riqueza num dinamismo de desenvolvimento sustentável;
5. Identificar os valores culturais e naturais a proteger, criando condições para a promoção e utilização turística;
6. Avaliar os elementos e conjuntos edificados com interesse patrimonial a fim de propor regulamentação específica para obras de alteração, ampliação e conservação;

7. Aumentar e qualificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva e de espaços públicos de estadia, recreio e lazer;
8. Promover a reabilitação de edifícios e de espaços públicos;
9. Promover a oferta de espaços vocacionados para a instalação de atividades de apoio às empresas;
10. Programar os equipamentos coletivos tendo em consideração as orientações e critérios fornecidos pela Câmara Municipal;
11. Propor a organização da circulação e estacionamento assegurando maiores e melhores acessibilidades internas e externas.

Na área do PUF identifica-se o “**Plano de Pormenor da Tapada**” publicado em 2013 e em vigor que, com a entrada em vigor da revisão, revogado (cf. dispõe artigo 70.º da proposta de regulamento).

2.3. Objetivos, ações propostas e classificação/qualificação do solo

2.3.1. O modelo de ordenamento proposto para a área de intervenção é substancialmente distinto do definido no PUF em vigor, pretendendo a CMO traduzir, não só as expectativas de correção e melhoria do instrumento de gestão do território, como também as transformações entretanto ocorridas no território e a evolução das condições sociais, ambientais, económicas e culturais do mesmo.

Os **principais objetivos** que se pretendem atingir constam do Relatório de Fundamentação e são:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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.

Segundo a CMO, o **novo modelo proposto**, para além de responder aos objetivos fixados para a revisão do PUF, pretendeu ajustar a delimitação das categorias ao rigor de uma nova cartografia, aproximar a qualificação do solo da situação efetivamente existente no terreno e promover algumas mudanças que se podem sintetizar nos seguintes pontos:

- Consolidar a zona central da cidade enquanto polo agregador de usos diversos e com características urbanas;
- Conferir maior urbanidade às principais entradas na cidade;

- Eliminar afetações de solo a usos que não se mostraram necessários ou viáveis;
- Uniformizar capacidades edificatórias;
- Promover a densificação de algumas áreas de baixa densidade;
- Aumentar as áreas verdes e salvaguardar as existentes.

Estão previstas **5 (cinco) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)** que correspondem a um conjunto de áreas territoriais dotadas de um programa operacional que promove a concretização do PUF no seu âmbito territorial:

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

Ao nível da programação e execução do plano, as UOPG delimitadas promovem genericamente o reforço das dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, de equipamentos e infraestruturas e a qualificação da ocupação urbana, incluindo a criação de um parque urbano e de áreas de recreio e lazer, a requalificação e reforço da rede pedonal e a instalação de um Centro de Estágios de carácter internacional (integra 1 pavilhão polidesportivo, 2 campos de ténis, 4 a 6 campos de padel e 1 campo de futebol).

2.3.2. O PUF em vigor não contém a classificação e a qualificação do solo nos termos da atual legislação, antes delimita UOPG e associa a cada uma delas um conjunto de funções dominantes. Atendendo à **revisão do PDMO em vigor, é adotado o modelo de classificação e qualificação do solo aí definido** como base, nomeadamente, no que se refere à definição do perímetro urbano e à qualificação do solo rústico.

A delimitação das categorias e subcategorias parte do modelo constante do PUF em vigor, que se encontra sistematizado no PDMO, procedendo a uma série de alterações que consubstanciam um novo modelo de ordenamento para a área de intervenção.

A qualificação do **Solo Rústico** segue a do PDMO, mas os limites das categorias foram ajustados em função do uso atual do solo (nomeadamente entre agrícolas e florestais) e em função da escala de trabalho e do detalhe da cartografia:

- **Espaços agrícolas de produção** - correspondem a uma única área na zona da Tapada, junto à estrada Nossa Sra. de Fátima, e 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;
- **Espaços florestais de conservação** - surgem essencialmente na zona da Cova Grande e na Tapada e correspondem a áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, onde são admitidos, como usos compatíveis: agricultura extensiva, atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental, atividades de vigilância, prevenção e combate a incêndios florestais, empreendimentos de turismo no espaço rural e de habitação, bem como estabelecimentos hoteleiros isolados;
- **Espaços naturais e paisagísticos** - correspondem à área do Monte dos Valinhos, de elevado valor paisagístico e ambiental, cuja salvaguarda é imprescindível devido às funções que desempenha, nomeadamente, de conservação da natureza, de biodiversidade, de estruturação da paisagem, de recolhimento e de recreio e lazer; nestes, deverá ser promovida a manutenção da multifuncionalidade, garantindo-se a coexistência dos usos e atividades agrícola, florestal, religiosa e de recreio e lazer.

No que toca ao **Solo Urbano** e dada a escala a que é desenvolvido o PUF, é referido que a matriz de qualificação é bastante diferente do PDM em vigor, nomeadamente no que toca aos espaços habitacionais e de equipamentos:

- **Espaços centrais** - respeitam à área de maior densidade e centralidade da cidade de Fátima, correspondente à área designada como Cova da Iria, que compreende o anel formado pelas Avenidas Beato Nuno e João XXIII e respetiva envolvente imediata, bem como a envolvente de dois dos principais acessos à cidade - a Estrada de Leiria e a Estrada de Minde; 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:

- Área central da cidade da Fátima;
- Área de Aljustrel;
- Áreas centrais periféricas;

- **Espaços habitacionais** - constituem a maior parte da área de intervenção classificada como solo urbano, abrangendo desde as áreas envolventes dos espaços centrais e do Monte dos Valinhos até à periferia do perímetro urbano; correspondem a áreas total ou parcialmente urbanizadas e edificadas que apresentam tipologias de edificação diversa:

- Áreas habitacionais a consolidar;
- Áreas habitacionais a valorizar;
- Áreas habitacionais a estruturar;

- **Espaços de equipamentos** - incluem, para além do Santuário de Fátima, áreas afetas a outros equipamentos existentes e propostos (do sector educativo, administrativo, de culto, da proteção civil, desportivo, cultural, cemiterial e de ação social); dividem-se em:

- 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 e que constituem propriedade do Santuário);

- Outros equipamentos, que se subdividem em Existentes e Previstos;

- **Espaços verdes** - correspondem às Áreas Verdes efetivamente existentes e previstas, fundamentais para a proteção e a valorização ambiental e paisagística da cidade; abrangem zonas ajardinadas existentes e propostas (o Miradouro da Fazarga, já contemplado no PUF em vigor e não concretizado, o Parque da Via Sacra, o jardim do Barreiro e o jardim da Casa do Povo de Fátima).

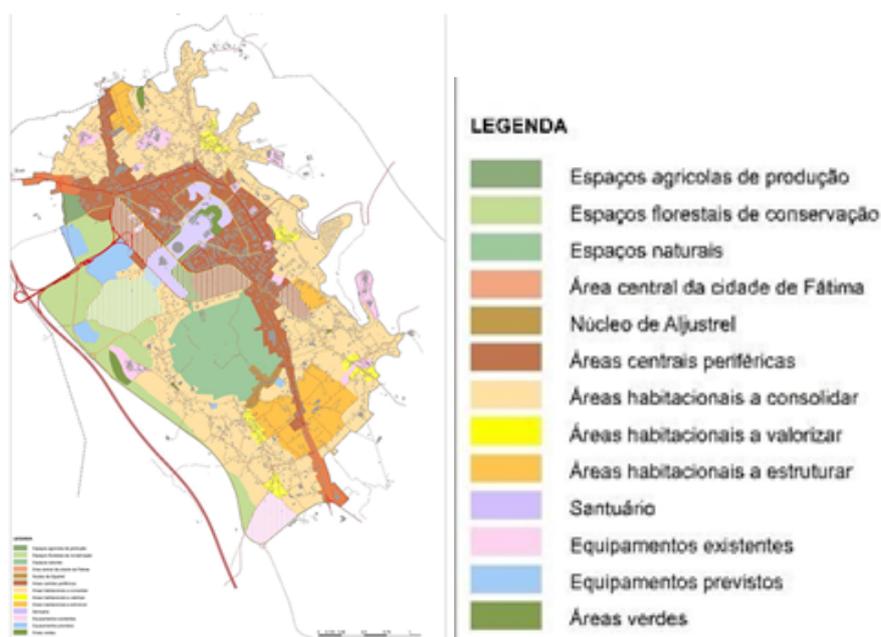


Figura 3 – Zonamento proposto

Não é exibido um *Quadro de áreas/valores globais e parciais*, com a quantificação do Solo urbano e do Solo rústico, com os parâmetros caracterizadores das intervenções/ações permitidas (áreas e índices máximos de ocupação, utilização e impermeabilização, densidade de fogos, altura da fachada/da construção) por categoria/subcategoria de espaço, em articulação com a *Ficha de dados estatísticos* (não exibida)

Com base nas características físicas e nas funções definidas, a **rede viária** da área de intervenção foi **ordenada e hierarquizada** do seguinte modo (cf. artigo 40.º do RPUF): - Grandes Coletoras, - Vias Distribuidoras Principais; - Vias Distribuidoras Secundárias; - Vias de acesso local.

O PUF determina especificamente os **parâmetros mínimos de estacionamento** em função dos usos habitacional, turístico, comércio, serviços e indústria, equipamentos de utilização coletiva e escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel. Nas situações tipificadas no artigo 51.º do RPUF admitem-se parâmetros inferiores e, em situações excecionais, o estacionamento em áreas próximas.

- habitação coletiva e moradias plurifamiliares; 1 lugar de estacionamento por cada fogo com uma superfície de pavimento inferior a 110m²; 2 lugares de estacionamento por cada fogo com uma superfície de pavimento superior a 110m² e inferior a 250m²; 3 lugares de estacionamento por cada fogo com uma superfície de pavimento superior a 250m².
- estabelecimentos hoteleiros é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do prédio correspondente a: 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 3 unidades de alojamento; 1 lugar de estacionamento para veículos pesados por cada 40 unidades de alojamento; 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros dimensionado para veículos pesados,
- Comércio, serviços e indústria: 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 60m² de área bruta de construção; comércio ou armazéns superiores a 2000m² é ainda necessário prever um lugar para estacionamento de veículos pesados por cada 750m² de área bruta de construção para esses usos; comércio e a serviços for superior a 2500m², o número de lugares de estacionamento a prever deve ser aumentado em função do tráfego estimado; edif. totalmente afetos à função industrial, aplicados os parâmetros estabelecidos na RPDMO.
- Equipamentos de utilização coletiva não pode, em qualquer caso, ser inferior a 1 lugar para estacionamento de veículos ligeiros por 100m² de superfície de pavimento e 1 lugar para estacionamento de veículos pesados de passageiros por cada 1500m² de superfície de pavimento;
- Escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel: Escolas de condução – 5 lugares; Restantes casos – 10 lugares.

O PUF estabelece **parâmetros de dimensionamento mínimos** de áreas destinadas à instalação de infraestruturas, de equipamentos e de espaços urbanos de utilização coletiva, que são integradas no domínio municipal.

Ao nível das **restantes redes de infraestruturas**, o Relatório do PUF procede à caracterização das redes de saneamento ambiental, nomeadamente do sistema de abastecimento de água, sistema de drenagem e tratamento de águas residuais, redes de águas pluviais, resíduos sólidos urbanos, redes e sistemas energéticos, rede de distribuição de gás natural.

Os **valores arquitetónicos** presentes na área de intervenção do PUF incluem os imóveis classificados (Casa dos Videntes Jacinta e Francisco (Decreto n.º 44075, DG, I Série n.º 281, de 05/12/1961) e Casa da Vidente Lúcia (Decreto n.º 44075, DG, I Série n.º 281, de 05/12/1961) e os imóveis inventariados (20 imóveis). O RPU não regula as intervenções nestes imóveis e remete para o PDMO (competência da DGPC).

No âmbito do PUF consideram-se **Áreas de salvaguarda e proteção** que, não constituindo servidão, devem ser preservadas: - Estrutura ecológica, Áreas de dolinas, Valores arquitetónicos e Proteção acústica.

Em sintonia com a **Estrutura Ecológica Municipal (EEM)** a Estrutura Ecológica do PUF desdobra-se em dois níveis: 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) e 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).

O PUF é **executado de forma sistemática**, mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas no âmbito de unidades de execução, e de forma não sistemática, sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, através das operações urbanísticas a realizar nos termos do RJUE.

O PUF prevê a possibilidade de definição de **Unidades de Execução (UE)** incluídas ou não em UOPG.

Não consta dos documentos do plano o Relatório de Execução e Financiamento referido no artigo 3.º do RPUF que, segundo aquele, integra o programa de execução, o modelo de distribuição de benefícios e encargos; o plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económico-financeira e os indicadores de monitorização. Desconhece-se desde modo o prazo de execução do plano.

A CMO procede, através de regulamento administrativo específico, à criação do **Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (FMSAU)**, dedicado a todo o território municipal, nos termos da RPDMO (cf. previsto no artigo 65.º do RPUF)

O PUF estabelece a **perequação** como garantia da justa repartição dos benefícios e encargos entre os diversos intervenientes na transformação do uso do solo e no seu aproveitamento urbanístico. As componentes da perequação a considerar são: 1-a distribuição equitativa dos benefícios e encargos inerentes à execução sistemática a realizar no âmbito das unidades de execução; 2-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; 3-a afetação social das mais-valias gerais atribuídas pelo PUF; 4-cedência de solo para a instalação de infraestruturas, equipamentos e espaços de utilização coletiva.

Cabe à autarquia zelar pela equidade de distribuição de custos e benefícios e assegurar os meios para a execução do Plano.

3. Cumprimento das Normas Legais e Regulamentares

3.1. Avaliação Ambiental

A CMO deliberou a **qualificação da revisão do PUF** para efeitos de Avaliação Ambiental, cf. deliberação tomada em reunião de 03/12/2018

3.1.1 - Enquadramento legal

.**Regime Jurídico da Avaliação Ambiental de Planos e Programas (RJAAPP)** - publicado pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho

.**Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)** - publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

3.1.2 - Pareceres da CCDRLVT em fases anteriores

A CCDRLVT não foi chamada a pronunciar-se enquanto Entidade com Responsabilidades Ambientais Específicas (ERAE) sobre o âmbito das avaliação e alcance da informação a incluir no Relatório Ambiental, nos termos do n.º 3 do artigo 5º do RJAAPP conjugado com o n.º 7 do artigo 74º do RJIGT.

3.1.3. Estrutura e conteúdo (definido no regime)

Estrutura e o conteúdo adequados ao procedimento e à natureza e características do plano, tendo-se optado por uma abordagem de natureza estratégica.

3.1.4. Metodologia da avaliação (identificar e ver coerência com o ponto anterior)

Metodologia da AA descrita de forma clara, identificando as várias etapas metodológicas.

Segue um modelo de base estratégica

3.1.5. Objeto e objetivo da avaliação

O objeto de avaliação é a proposta de Revisão do PUF.

O objetivo da realização da avaliação ambiental visa garantir que os potenciais efeitos ambientais são tomados em consideração durante a elaboração e implementação do PUF.

Os aspetos essenciais do plano são apresentados permitindo a compreensão do objeto de avaliação.

3.1.6. Quadro de referência estratégico e as questões estratégicas

O **Quadro de Referência Estratégico (QRE)** elenca os principais instrumentos nacionais, regionais e municipais que enquadram o desenvolvimento da Revisão do PUF. São ainda mencionados os referenciais associados ao novo quadro da política de coesão da EU e os 5 principais objetivos que deverão nortear os investimentos da EU em 2021-2027.

Com base no enquadramento da área e nos objetivos e natureza do PUF, cruzada com as questões, preocupações e objetivos da AAE do PDMO, foram estabelecidas as seguintes **Questões Estratégicas (QE)**:

- QEAS 1- Dinâmica populacional, económica e condições de vida;
- QEAS 2 - Valorização e requalificação da paisagem urbana, do conjunto edificado e do património;
- QEAS 3 - Promoção da utilização de energia sustentável;
- QEAS 4 - Proteção e valorização dos recursos e valores naturais;
- QEAS 5 - Riscos e alterações climáticas;
- QEAS 6 - Adequação dos níveis de cobertura e qualidade dos serviços ambientais.

É apresentada a matriz de correlação entre os objetivos da revisão do PUF e o QRE que mostra um forte relação.

3.1.7. Fatores Críticos para a Decisão (FCD), respetivos critérios (C) e indicadores (I), reportando às áreas/setores em análise

- **FS1 - Valores Naturais, Paisagísticos e Patrimoniais** - Avaliar os efeitos das intervenções estratégicas da revisão do PUF ao nível da preservação, gestão e valorização dos espaços naturais existentes, tendo em conta a importância e fragilidade dos ecossistemas e espécies presentes.

Este fator permitirá igualmente avaliar os efeitos das intervenções estratégicas da revisão do PUF ao nível da promoção da qualidade paisagística e da preservação do património não classificado arquitetónico e cultural existente na área de intervenção.

- **FS2 - Dinâmica Social, Económica e Ambiente Urbano** - Avaliar o contributo do plano para a dinâmica social do território, especialmente na inversão de tendências verificadas na região, relativamente ao despovoamento redução dos postos de trabalho.

Avaliar o contributo da revisão do PUF para o desenvolvimento económico das comunidades locais bem como o crescimento económico da região e dos centros urbanos periféricos através da promoção de atividades geradoras de riqueza e emprego e aproveitamento de recursos endógenos.

- **FS3 - Acessibilidades e Mobilidade** - Avaliar de que forma a revisão do PUF promove soluções e condições adequadas de acessibilidade e mobilidade sustentável proporcionando aos cidadãos deslocamentos seguros, confortáveis e com tempos aceitáveis, assegurando que a sua mobilidade se exerça com eficiência energética e reduzidos impactes ambientais e contribuindo para a integração territorial e social.

Avaliar de que forma a revisão do PUF promove a proximidade dos usos e funções urbanas oferecendo um serviço de transporte público mais regular, cómodo e próximo, associado a um aumento do uso da bicicleta e de maior número de peões que têm acesso a toda a cidade e seus serviços.

Avaliar de que forma a revisão do PUF promove soluções para a rede viária e estacionamento, adequadas aos fluxos rodoviários, com especial foco para os pesados, bem como a implementação de uma nova cultura de mobilidade e de desenho do espaço urbano

- **FS4 - Infraestruturas Ambientais e Desempenho Energético** - Este fator permitirá avaliar o contributo da revisão do PUF na promoção da qualidade ambiente e saúde, através dos serviços de saneamento básico considerados mais relevantes no seu contexto, tais como os serviços de abastecimento de água, saneamento de águas residuais, recolha e tratamento de resíduos.

Pretende igualmente avaliar o contributo da revisão do PUF para a promoção do uso de energia gerada por fontes renováveis, dotando o Plano de medidas com vista à autonomia energética e redução do grau de dependência no uso de combustíveis fósseis, bem como a adoção de medidas de eficiência energética, com vista à redução dos consumos e custos associados à fatura energética (quer ao nível de usos domésticos, como de serviços, comércio e transportes).

- **FS5 - Riscos e Vulnerabilidades** - Pretende avaliar o contributo da revisão do PUF para a prevenção e/ou minimização dos riscos naturais e tecnológicos bem como a sua influencia sobre os aspetos que potenciem riscos para a população e bens.
- **FS6 - Mitigação, Resiliência e Adaptação às Alterações Climáticas** - Pretende analisar de que forma será o contributo da revisão do PUF para a mitigação, adaptação e resiliência aos efeitos das alterações climáticas.

É estabelecida a relação dos FS com o QRE e com os domínios ambientais, desenvolvendo a articulação com os instrumentos de planeamento e orientação existentes e considerados pertinentes na relação com o plano, destacando os objetivos ou os contributos com os quais o plano estabelece relação.

Foram selecionados por FS um conjunto de **critérios e indicadores de medida** quantitativos e qualitativos.

3.1.8. Análise SWOT - indicação dos riscos e oportunidades e das tendências de evolução

Foi efetuada uma análise SWOT para cada um dos Fatores de Sustentabilidade (FS).

Foram identificados os pontos fortes/oportunidades e os pontos fracos/ameaças e as correspondentes Oportunidades e Ameaças associados a cada FS.

São apresentadas as principais conclusões da análise por FS, ao nível do cenário global dos efeitos das estratégias do plano, das oportunidades e das ameaças, bem como das respetivas recomendações.

3.1.9. Programa de seguimento (estruturas/modelos de suporte à monitorização e à comunicação institucional/pública que acompanham a implementação do plano)

Segundo o RA, a **Fase de Seguimento** requer que a CMO adote as medidas necessárias no sentido de estruturar uma equipa de acompanhamento da AAE, que seja capaz de desenvolver as atividades de controlo previstas.

Foram apresentadas Diretrizes de Seguimento para cada um dos FS.

No âmbito da **monitorização** são propostos dois tipos de abordagem, em articulação com o Plano de Monitorização da revisão do PUF e com o Manual de Indicadores para a Monitorização do Ordenamento do Território da RAA (SRAM, 2011)

- Monitorização territorial (evolução das variáveis de estado que caracterizam o território em análise no que respeita aos efeitos do Plano sobre os mesmos)
- Monitorização estratégica (avaliação ao grau de implementação dos parâmetros analisados na AAE, nomeadamente, efeitos positivos e efeitos negativos identificados, e recomendações emanadas por este Relatório Ambiental)

É apresentado o Quadro de Governança. São sintetizadas em quadro as responsabilidades específicas de cada entidade na implementação do plano/ações, acompanhamento e monitorização das recomendações de cada FS.

Considera-se relevante que seja explicitado o papel da CCDRLVT de que forma e em que âmbito irá acompanhar a fase de monitorização do plano (cf. indicado tabela 7.1 do RA).

3.1.10. Apreciação conclusiva sobre a adequação formal

A informação e os resultados da avaliação ambiental evidenciam as **componentes mais relevantes** à construção de uma proposta de ordenamento ambientalmente sustentável, nomeadamente nas

componentes **uso e ocupação do solo**, identificando os efeitos e procedendo à sua avaliação com algum grau de especificidade. Entende-se que os indicadores de monitorização servem os objetivos de monitorização ambiental subjacentes ao procedimento de AA.

No entanto, no âmbito do Ruído, o RA é omissivo relativamente à componente acústica do ambiente, o que se considera incoerente com os conflitos acústicos diagnosticados, bem como com os efeitos previstos com a concretização do PU, nomeadamente com a construção das novas variantes e com os projetos de requalificação e de coexistência relativos a algumas vias rodoviárias.

A abordagem ao objeto de avaliação assenta no âmbito estratégico, mostrando correlação entre os processos com vista a atingir os objetivos preconizados.

Atendendo às várias referências no RA às ações do Programa de execução do PUF (não exibido), considera-se que esta omissão obstou a uma melhor compreensão e avaliação do conteúdo do RA, nomeadamente na sua articulação e desenvolvimento com as propostas de plano.

Conclui-se assim que o Relatório Ambiental deve ser reanalisado, associado à eventual adaptação da proposta do plano, visto que este procedimento permitirá identificar melhor os termos de viabilidade/sustentabilidade do plano, sublinhando a relevância do programa de seguimento e o sistema de indicadores propostos para monitorização.

No âmbito da **Reserva Ecológica Nacional (REN)**, atendendo a que o PUF não prevê a alteração das áreas de REN na sua área de intervenção, considera-se não ser de exigir quaisquer complementos do Relatório Ambiental relativos a esta restrição de utilidade pública.

Parece apontar-se para a salvaguarda das áreas da REN, situação que, no entanto, carecerá de confirmação antes da conclusão do PUF (vd. ponto 3.4.2) para que se possa assegurar que não estão previstas ações interditas de acordo com o regime jurídico da REN. Deverá ser assegurado que as ações/propostas do PUF e que se localizem ou atravessem as áreas integradas na REN, sejam avaliadas à luz do regime jurídico da REN, para identificar eventuais situações de conflitualidade / críticas, e comprovar que, de facto, não será necessário alterar a delimitação da REN. (...)"

Atentas as variáveis e o território em presença, sublinha-se a importância dos pareceres/posições das restantes ERAE chamadas à pronúncia; APA/ARHTO, IP, ARSLVT, ICNF, DGPC, ANEPC, DRAPLVT, LNEG e ARSLVT.

3.2. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT)

3.2.1. Enquadramento Legal

- Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto - Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPSOTU)
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT)

Nos termos do RJIGT é da competência da **Câmara Municipal de Ourém (CMO)** a definição da área de intervenção do plano e dos respetivos Termos de Referência e a promoção/desenvolvimento de todas as formalidades.

Como nota prévia, a proposta de Revisão do PUF prevê uma alteração nos limites da área de intervenção do plano em vigor, com inclusão e exclusão de áreas. Terá a CMO de assegurar que a alteração preconizada decorre dos Termos de Referência que foram objeto do período de divulgação e participação pública inicial previsto no RJIGT.

Impende ainda sobre o município a responsabilidade de acautelar/assegurar que foram rigorosamente cumpridas todas as formalidades previstas do RJIGT (deliberações camarárias necessárias, participação preventiva, publicitação, etc.), bem como assegurar a congruência/articulação das várias peças/elementos escritos e desenhados que compõem o plano, garantindo que integram a informação necessária à correta perceção da proposta.

3.2.2. Conteúdo Documental e Material

Em matéria de **conteúdo documental** o PUF tem de responder às exigências do artigo 100º do RJIGT. O conteúdo documental do plano deve ser adaptado ao seu conteúdo material, cf. dispõe o seu n.º 4.

Atendendo ao disposto nos n.ºs 1, 2, 3 e 5 do referido artigo 100.º, verifica-se que o seguinte:

- 1) Elementos constituintes - O plano contém um Regulamento, uma Planta de Zonamento e uma Planta de Condicionantes (cf. alíneas a), b) e c) do n.º 1)
- 2) Elementos de acompanhamento - O plano contém um Relatório de fundamentação e um Relatório Ambiental (cf. alíneas a) e b) do n.º 2).

Não foram disponibilizados o “Programa de Execução” (alínea c) do n.º 2), que estabelece um conjunto de ações que são obrigatoriamente inscritas nos planos de atividades e nos orçamentos municipais e onde consta o prazo previsto para a sua execução, nem o “Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira” (alínea e) do n.º 2).

- 3) Elementos complementares - O plano contém uma Planta de Enquadramento, uma Planta de Situação Existente, uma Planta de compromissos urbanísticos, uma Planta de infraestruturas (cf. alíneas a), b), c), d) do n.º 3).

No âmbito do ruído (alínea e) do n.º 3) vd. apreciação no ponto 3.5.

Não se detetou a Ficha dos dados estatísticos devidamente preenchida (alínea g) do n.º 3), contendo os indicadores/índices e parâmetros urbanísticos globais da proposta.

O PP **não inclui indicadores qualitativos e quantitativos** que suportem a avaliação prevista no Capítulo VIII do RJIGT (cf. n.º 5).

Tratando-se de um procedimento de revisão e reponderação global das opções do plano em vigor e não obstante a avaliação realizada no Capítulo 2 do Relatório de Caracterização e Diagnóstico (Anexo II), **é necessário que a proposta de revisão tenha por base os resultados do REOT previsto no artigo 189.º do RJIGT.** Independentemente da abordagem realizada no relatório de caracterização, desconhece-se a existência de relatório aprofundado e eventuais conclusões e diretrizes para a área do PUF que fundamentam a sua revisão. **Esta questão terá de ser explicitada pela CMO.**

O artigo 99.º do RJIGT indica que o **conteúdo material** dos Planos de Urbanização é o apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos das políticas urbanas e às transformações previstas nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, dispondo sobre um conjunto de aspetos que, na sua generalidade são abordados e tratados na proposta de PU. Na generalidade o plano adotou o conteúdo material às condições da respetiva área territorial, estabelecendo a qualificação do solo e definindo a rede viária e sua hierarquia, zonamento e localização de funções urbanas e demais infraestruturas.

No entanto, na especialidade, **não consta o Relatório de Execução e Financiamento** referido no artigo 3.º do RPUF que, segundo aquele, integra o programa de execução (com ações previstas, respetivas precedências, prazo de execução e horizonte temporal do plano), o modelo de distribuição de benefícios e encargos; o plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económico-financeira e os indicadores de monitorização.

É importante que o PUF identifique, para além de outras, as verbas a serem suportadas pelo município com o cronograma para as intervenções públicas. Dada a dimensão de algumas das intervenções/ações (ex. espaços verdes/parques, equipamentos), afigura-se existirem investimentos avultados. O plano de financiamento que suporta a execução do PUF terá de assegurar a viabilidade das intervenções.

Considera-se em falta a **quantificação das áreas correspondentes a cada UOPG** e sua relação com a área global da intervenção do PUF, de modo a avaliar as dinâmicas de execução e de operação de transformação fundiária, assim como do peso dos investimentos envolvidos para cada um dos casos.

Identificam-se **outros aspetos** da proposta que nos suscitam dúvidas e/ou carecem de ser complementadas/melhoradas/acautelados nos elementos do plano por forma a dar cumprimento ao RJIGT:

- **Relatório**

O Relatório e o seu anexo (caracterização e diagnóstico) enquadram os âmbitos/matérias com interesse face às características da área e aos objetivos da proposta, sem prejuízo dos pareceres especializados de outras entidades no âmbito das suas competências específicas.

Contudo, **não possui um capítulo de aferição/verificação e fundamentação da compatibilidade e conformidade com os IGT, nomeadamente com o PROTOVT e com o PDMO em vigor.**

Deve ser elaborado um **Quadro de áreas/valores globais e parciais** com a quantificação do Solo urbano e do Solo rústico, com os parâmetros caracterizadores das intervenções/ações permitidas (áreas e índices máximos de ocupação, utilização e impermeabilização, densidade de fogos, altura da fachada/da construção) por categoria/subcategoria de espaço, em articulação com a Ficha de dados estatísticos (não exibida)

Procede a uma caracterização física, funcional e tipo-morfológica do parque edificado e socioeconómica (qualificações e emprego). Avança com projeções demográficas no sentido da tendência de envelhecimento pelo menos até 2025, data após a qual se prevê um aumento da população mais jovem. É sublinhada a importância turística de Fátima e apresentada uma caracterização da oferta e da procura turística (competência do Turismo de Portugal).

Com base na caracterização efetuada, é apresentada uma análise SWOT, onde são identificados os pontos fortes e as oportunidades e onde são referenciadas as ameaças e os pontos fracos.

- **Planta de Condicionantes**

Nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 100º do RJIGT a Planta de Condicionantes de um PU identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública (SARUP) em vigor na área de intervenção que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

Compete às entidades com responsabilidades setoriais específicas verificar se as SARUP foram corretamente identificadas/delimitadas na planta do PUF e se as opções de uso e ocupação do solo respeitam os regimes legais setoriais aplicáveis.

A Planta de Condicionantes terá de ser **corrigida/alterada** porquanto não se propõe a delimitação da REN na área do PUF, devendo ser eliminadas as referências a “Área a incluir na REN” e “Área a excluir da REN”. Conforme informação prestada pela CMO, essa situação será clarificada e corrigida em Concertação.

- **Planta de Zonamento**

A Planta de zonamento representa a estrutura territorial e o regime de uso do solo da área a que respeita (cf. alínea b) do n.º 1 do artigo 100º do RJIGT). Nos termos do artigo 3º do D.R. n.º 15/2015 o regime de uso do solo estabelecido nos planos processa-se através da classificação e qualificação do solo definida naquele diploma.

A Planta de zonamento do PUF traduz a classificação e qualificação do solo adequada à estratégia de desenvolvimento local, com base no PDMO, define o zonamento para localização das diversas funções urbanas, a rede viária estruturante, a localização de equipamentos e de espaços verdes.

Alterar a designação “Espaços naturais” para “Espaços naturais e paisagísticos” (cf. alínea c) do n.º 2 do artigo 8.º e subsecção III do RPUF.)

Rever a paleta de cores utilizada, por exemplo para identificar os “Espaços agrícolas de produção” do solo rural e as “Áreas verdes” do solo urbano que se confundem. Sugere-se ainda a utilização de uma linha que permita distinguir rapidamente o Solo urbano do Solo rústico (note-se que as cores por vezes confundem-se e geram incerteza).

Melhorar o tracejado que identifica os dois níveis de vias propostos que confundem.

- **Regulamento**

Como nota prévia, algumas das normas urbanísticas do RPUF aplicáveis a cada situação/categoria de espaço não são claras e sintéticas e, por diversas vezes, carecem de interpretação situacional dos prédios a que respeita a operação urbanística e dependem da verificação e conjugação em cadeia com outros normativos.

Acresce o facto de serem estabelecidas regras, para logo de seguida se criarem várias exceções (veja-se por exemplo a regulamentação das áreas habitacionais a estruturar).

Salienta-se que o regulamento do plano deve ser claro e rigoroso, de consulta/leitura acessível aos cidadãos e deve permitir uma gestão rigorosa pelos serviços camarários e outras entidades que terão de aplicar o plano.

Assim, mostra-se necessária uma revisão geral da proposta de regulamento com vista à clareza e síntese dos normativos, tendo em vista evitar dúvidas na sua aplicação e diferentes interpretações.

1. Na generalidade

A proposta de regulamento do PUF encontra-se bem estruturada, apresenta algumas normas cuja redação carece de ser melhorada, apresenta alguns erros de sintaxe que devem ser supridos. É, no que aos equipamentos coletivos diz respeito, um regulamento que é omissivo quanto aos critérios de localização e de inserção urbanística, conforme exigido pela alínea b) do artigo 99.º do Decreto - Lei nº 80/2015, de 14 de maio.

2. Quanto ao articulado proposto

No n.º 2 do artigo 1.º indicar RPDMO por extenso.

Os n.ºs 1 e 2 do artigo 4.º não são comandos normativos porque não impõem uma conduta. São afirmações que podem ou não ser verdadeiras, donde não devem constar do artigo. Neste, ou noutro artigo, deve constar de forma clara quais são os demais IGT aplicáveis no território em causa, e como devem ser supridas as lacunas de regulamentação do PU.

A redação do artigo 5.º merece aprimoramento, dele passando a constar que, para efeitos da interpretação e aplicação do regulamento, são adotadas aquelas definições.

Sobre as definições do artigo 5.º ver abordagem no ponto 3.3.

O n.º 3 artigo 6.º tem um erro de sintaxe.

.No artigo 6.º falta mencionar a REN.

A redação do n.º 1 do artigo 10.º deve ser melhorada, dizendo qual é a finalidade do conceito de “preexistências”, isto é dizer-se, que para efeitos da aplicação do PU se consideram como preexistências as que são definidas. Importa a este propósito referir que as preexistências a que a norma se refere, não se sobrepõem, nem derogam os regimes legais onde a questão das preexistências se coloque, como é o caso do RJREN. O regulamento do PU, enquanto regulamento administrativo não pode sobrepor-se à lei, porque a sua função é desenvolver o regime consagrado nos diplomas legais, não podendo alterá-los.

A norma constante do n.º 3 do artigo 10.º, no que às preexistências que sejam tituladas por licenças, autorizações ou comunicações prévias, diz respeito, parece-nos uma norma ilegal na medida em que vem permitir que alteração destes títulos, o que viola o princípio geral de direito *tempus regit actum*, que mais não é do que a expressão do princípio da legalidade consagrado no n.º 1 do artigo 3.º do CPA.

No n.º 2 do artigo 11.º não se alcança o objetivo de impor a data do início da discussão pública do PUF. O n.º 3 e o n.º 4 parecem-nos bastante subjetivos.

No n.º 2 do artigo 12.º não se alcança a segunda parte da definição de usos compatíveis (outros que vir a ser considerados como tal, por cumprirem o disposto no presente regulamento)

O n.º 3 do artigo 12.º tem um erro de sintaxe.

O n.º 3 do artigo 15.º carece de revisão, não sendo de aceitar que em determinada categoria de espaço se apliquem outros parâmetros/índices que consubstanciam uma capacidade de carga superior à permitida nessas mesmas áreas.

No n.º 5 do artigo 16.º não se percebe em que âmbito “carecem de prévia aprovação da CMO ou da respetiva tutela”.

Rever o articulado aplicável aos Espaços agrícolas de produção (artigo 17.º) no sentido de clarificar que os estabelecimentos industriais complementares às atividades agrícolas devem apenas se admitirem quanto comprovada pela entidade competente que a sua localização exige proximidade da produção primária.

A norma do n.º 3 do artigo 18.º terá de ser revista pois permite que sejam ultrapassados os parâmetros definidos na alínea a) do n.º 2 sem qualquer tipo de limite.

Como se articulam os usos permitidos em Espaços florestais de conservação (artigo 19.º) e dos Espaços naturais e paisagísticos (artigo 20.º) com a norma de interdição do PROTOVT? (1.2.1 – *Interditar a construção de novos edifícios nas áreas naturais e nas áreas florestais de proteção e conservação, com exceção de:*).

.No artigo 22.º atenta a sensibilidade dos espaços naturais e paisagísticos, também nos casos especiais devidamente fundamentados deveria ser estabelecido um máximo de edificabilidade

O **n.º 3 do artigo 25.º** contem um erro de sintaxe, devendo constar “extrema” em vez de “extremas”.

Sobre o **artigo 26.º** e sem prejuízo do referido no ponto 3.3. seguinte quanto à utilização de novo conceito de índice de edificabilidade, entende-se que a definição de índices brutos e líquidos nos termos dos pontos 2. e 3. é de difícil interpretação e deixa-os reservas sobre a sua aplicabilidade a situações concretas. Sugere-se que a CMO pondere e reveja estas definições.

No **n.º 1 do artigo 27.º** a área dos anexos também não poderá condicionar o índice de utilização (m2 de construção).

Na norma constante do **n.º 1 do artigo 27.º** falta a preposição “de”.

No **n.º 3 do artigo 29.º** clarificar o conceito de “envolvente urbana”.

No **artigo 35.º** o que se entende por *estudos urbanísticos de conjunto*?

No **artigo 36.º** rever a redação (envolvente imediata?). Como se conjuga uma nova categoria de espaço e novos usos sem ponderação quanto às novas necessidades? Como tratar caso se trate de área cedida ao domínio público para fins de equipamento?

A norma constante do **n.º 2 do artigo 46.º** institui o poder de a Autarquia exigir de forma discricionária, um lugar de estacionamento suplementar, porque não define quais são as condições que devem verificar-se para que isso possa ser imposto. Trata-se de uma norma que desvirtua aquela que é a função de um PU, que é a definição objetiva, abstrata e geral de um regime de uso e ocupação do solo.

No **artigo 48.º** alude-se a *áreas de construção e a superfície de pavimento*?

O **artigo 49.º** sob a epígrafe “Equipamentos de utilização coletiva” não cumpre o disposto na alínea b) do artigo 99.º do RJIGT, na medida em que remete, por um lado, para um outro regulamento municipal específico, e na falta deste, para uma decisão casuística. Esta norma consubstancia a negação da definição de um regime para a instalação de equipamentos de interesse coletivo, porque não permite inteligir em termos gerais e abstratos, quais são as regras a observar para que essa instalação possa verificar-se e institui a discricionariedade administrativa relativamente a uma matéria que, obrigatoriamente, deve constar de um PU.

Corrigir a numeração dos pontos do **artigo 64.º**.

A redação do **artigo 68.º** deve ser revista pois não parece consonante com o artigo 154.º do RJIGT. Note-se, por exemplo, que o n.º 2 não explicita as razões pelas quais a caducidade acontece findo o prazo de 5 anos (porque não houve aquisição do terreno no prazo? vd. RJIGT)

A redação do **n.º 4 do artigo 68.º** está incompleta.

No **âmbito do ruído**, alterar nos termos do ponto 3.5.7.

No âmbito da **REN**, atender ao ponto 3.4.2.

3. Conclusão

Face ao acima exposto, somos de parecer que a proposta de regulamento não disciplina toda a matéria que, nos termos do artigo 99.º do Decreto - Lei nº 80/2015, de 14 de maio, deve constar de um PU e que contem normas que violam o CPA.

3.3. Regimes Jurídicos Específicos

Cartografia/representação gráfica

Acautelar o **parecer da DGT** a quem cumpre assegurar e verificar o cumprimento dos dispositivos legais aplicáveis.

Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27/9 - conceitos e definições

Fixa os conceitos técnicos/definições no domínio do ordenamento do território e urbanismo a aplicar nos planos.

Segundo o artigo 5.º do RPUF são adotadas as definições estabelecidas no D.R. n.º 5/2019, de 27/09 que fixa os conceitos técnicos/definições no domínio do ordenamento do território e urbanismo.

O RPUF adota ainda um conjunto de definições constante do RPDMO e duas novas definições de “superfície de pavimento” e de “índice de edificabilidade”. Se bem que se entenda esta opção, facilitadora da leitura conjugada dos dois planos, é uma opção que desvirtua aquele que é o objetivo de homogeneização de critérios e harmonização da sua aplicação nos IGT.

De facto, não obstante estarmos perante definições distintas das do DR, que define “área de construção” e “índice de utilização”, exprimem igualmente a quantidade de edificação por unidade de área de solo o que dificulta a sua aplicabilidade e articulação entre planeamento e gestão.

Não obstante a CMO ter entendido substituir os conceitos do DR por dois novos conceitos, justificando que assim se tem uma tradução mais imediata em termos da volumetria das construções e que se fomenta que as operações urbanísticas integrem as áreas de estacionamento exigidas em pisos enterrados e prevejam a criação de varandas, sem com isso consumir a edificabilidade conferida pelo plano, **não se entende que tal seja impeditivo da utilização dos conceitos previstos na lei. Assim, a opção tomada não é adequada pelas razões expostas.**

Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto - Critérios de classificação e reclassificação do solo

Relativamente à **figura de Plano de Urbanização** importa atender ao disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 87º do RJIGT, onde é referido que os PU podem abranger *“Qualquer área do território do município incluída em perímetro urbano por plano diretor municipal eficaz e, ainda, os solos rústicos complementares (sublinhado meu) de um ou mais perímetros urbanos, que se revelem necessários para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento”*.

Atendendo aos elementos disponibilizados, verifica-se que a maior parte da área de intervenção do PUF insere-se em Solo urbano do PDMO em vigor, mas também em Solo rústico essencialmente associado a uma grande mancha de “Espaços florestais de conservação” e outra de “Espaços naturais e paisagísticos”, e ainda a uma área mais reduzida afeta a “Espaços agrícolas de produção”. Abrange ainda pequenas faixas limítrofes afetas a solo rústico.

Importa não esquecer que o PUF em vigor não contém a classificação e qualificação do solo nos termos do atual RJIGT e diplomas complementares.

Nestes termos, ainda que se possa considerar que as referidas áreas não urbanas se revelam necessárias para a construção/implementação de uma intervenção integrada de planeamento deste território, **terá a CMO de melhor explicitar no Relatório a decisão de as manter no perímetro de intervenção do PUF em articulação com o PDMO.**

Estando em causa um Plano de Urbanização não poderá este reclassificar Solo rústico (no caso, complementar) para Solo Urbano, nos termos do n.º 4 do artigo 72.º do RJIGT e do n.º 2 do artigo 8º do D.R. n.º 15/2015, o que pode ocorrer por dinâmica dos Planos de Pormenor com efeitos registais.

No caso, a revisão do PDMO marca a revisão do PUF na medida em que reduz consideravelmente o perímetro urbano da cidade, reclassificando o solo como rústico. Por outro lado, o PDMO assume a manutenção e prevalência do PUF, sendo que as suas opções em matéria de qualificação do solo urbano e os regimes de uso e edificabilidade constituem orientações a ter em consideração na atual revisão do PUF.

A área de intervenção considerada na revisão do PUF, com aproximadamente 1.100 hectares, tem por base a área do plano de vigor, tendo ocorrido algumas alterações fundamentadas derivadas de desajustamentos:

- à nova cartografia base do plano,
- aos elementos físicos do território (edifícios e eixos de via existentes e previstas) e
- aos limites administrativos.

Foi, ainda, efetuada uma correção da área de intervenção em função da qualificação do solo definida em PDM, de modo a evitar abranger uma pequena área incluída na categoria de espaços de atividades económicas/núcleos empresariais.

De acordo com os referidos critérios, a área de intervenção sofreu uma ampliação 13,41 hectares.

Não obstante o PUF integrar a “Planta de Proposta de novos limites da Área de Intervenção”, onde são identificados os limites do PUF em vigor e os limites do PUF em revisão, **não são identificadas em figuras adequadas nem explicitadas no Relatório as situações concretas em que ocorreram tais alterações e a respetiva fundamentação e enquadramento legal.**

O PUF deve assim identificar no seu Relatório as situações/áreas concretas em que ocorreram tais alterações, seja por supressão de área, seja por inclusão de área, com figuras ilustrativas (a escala adequada), respetiva fundamentação e indicação da classificação e qualificação do solo face ao PDMO.

Não obstante, procedeu-se a uma **breve análise comparativa** das duas plantas de zonamento e da Planta de Ordenamento do PDMO, verificamos que (a poente) as novas áreas a incluir abrangem zonas de franja classificadas como Solo rústico no PDMO e que se mantém como Solo rústico.

Verificam-se outras situações (a norte e sul) de inclusão de áreas classificadas como Solo urbano/categoria de Espaços habitacionais que também mantêm a mesma classificação/qualificação.

A mencionada “correção de área” que é justificada pelo facto de se pretender evitar abranger uma pequena área incluída na categoria de Espaços de Atividades Económicas/Núcleos Empresariais, parece localizar-se a sul. Contudo, deve ser clarificado.

Não obstante a necessidade de completamento e explicitação/fundamentação da necessidade de alterar os limites da área do PU, julga-se poder concluir que a revisão do PUF considera a classificação e a qualificação do solo do PDMO (já adaptado ao RJIGT e ao DR) e as categorias operativas e subcategorias funcionais adequadas, sem prejuízo de alguns ajustes na delimitação de áreas face ao detalhe e à escala do plano (vd. apreciação adiante face ao PDMO).

Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto - Acesso de pessoas com mobilidade condicionada

A lei geral e o diploma mencionado regulam a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada.

Embora o plano não remeta especificamente para o diploma legal, existem várias referências no Relatório e no Regulamento que indiciam ter a CMO acautelado estas matérias. Todavia, verificando-se a omissão em Regulamento, deve ser feita a respetiva integração no Regulamento cabendo à autarquia aferir do cumprimento de todas as disposições estabelecidas neste diploma, nomeadamente no âmbito do processo de implementação/dimensionamento do espaço público, acessos pedonais, estacionamento, equipamentos, etc.. O disposto no D.L. n.º 163/2006, de 8 de Agosto deverá ser vertido no Regulamento do PU.

Veja-se que o acesso de pessoas com mobilidade condicionada assume especial relevância neste território, designadamente ao nível da circulação pedonal e do estacionamento. De igual modo, o acesso a equipamentos de utilização coletiva terá de acautelar as normas em vigor.

Dimensionamento e captação para espaços verdes/espaço público, equipamentos e estacionamento

Na secção II do RPUF é determinado o dimensionamento e a captação de estacionamento de veículos ligeiros e pesados por uso/atividades.

A rede viária é dimensionada nos termos do Anexo III do RPUF por tipo de via (grandes coletoras, distribuidoras principais e secundárias e de acesso local), incluindo os acessos, os nós e as paragens de TC.

O artigo 64.º do RPUF determina no seu n.º 1 (incorreto n.º 5) que 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, nos termos do n.º 2 (incorreto n.º 6.).

O plano institui áreas de reserva de solo para equipamentos previstos e espaços verdes previstos que vigoram pelo período de 5 anos a partir da data da entrada em vigor deste (cf. artigo 68.º do RPUF).

3.4. Condicionantes Legais e Servidões de utilidade pública

3.4.1. Situações em presença e entidades competentes

Segundo a Planta de Condicionantes da revisão do PUF a área de intervenção encontra-se parcialmente **sujeita à restrição Reserva Agrícola Nacional - RAN** numa manha localizada a noroeste, que se afigura corresponder à mancha da RAN delimitada na Planta de Condicionantes do PDMO. Não sendo proposta a exclusão de solos da RAN, **competete à DRAPLVT** verificar se foi corretamente transposta e aferir a conformidade com a regulamentação do plano aplicável à respetiva área.

Impendem ainda sobre a área de intervenção **outras condicionantes** ao uso e ocupação do solo decorrentes de legislação setorial, a saber:

- Servidão do domínio hídrico (**APA/ARHTO**);
- Servidão a espécies protegidas (sobreiros e azinheiras) (**ICNF**);
- Servidão a património arquitetónico - imóveis/áreas de proteção (**DGPC**)
- Servidão elétrica de média e alta tensão (**EDP**)
- Servidão a rede de abastecimento de água (conduta, est. elevatória e reservatório) (**CMO, EPAL e AdCL**)
- Servidão a gasoduto (**TAGUSGÁS**)
- Servidão a rede de drenagem de águas residuais (**VALORLIS**)
- Servidão rodoviária/rede nacional e municipal (**IP e CMO**)
- Feixe hertziano (**ANACOM**)
- Marco geodésico (**DGT**)

3.4.2. Reserva Ecológica Nacional (REN)

Na Planta de Condicionantes são indicadas como propostas uma área a incluir na REN e uma área a excluir da REN que, tendo como base esclarecimentos prestados pela CMO, serão retiradas da proposta de Revisão do Plano em fase de concertação, situação que se entende não merecer contestação, devendo então ser ponderada a consequente retificação da Planta de Zonamento - *Classificação e Qualificação do Solo* neste local.

Deste modo, a **opção da CMO consistirá em assumir a delimitação da REN em vigor na área**, procurando que o PUF acate e acautele esta restrição de utilidade pública, para o que se terá procurado incluir na Planta de Condicionantes do PUF as áreas integradas na REN.

Assim, impondo-se verificar se a área integrada na REN em vigor foi devidamente transposta, o que não foi corretamente efetuado, não só porque as áreas de REN não foram incluídas na sua totalidade, mas também porque as áreas excluídas não foram integradas e, em qualquer dos casos, terão de ser, para que se possa defender posteriormente que as áreas integradas nesta restrição de utilidade pública correspondem às da delimitação da REN em vigor, dando consistência ao disposto no Capítulo II - *Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública*, artigo 6.º - *Identificação*, do Regulamento, segundo o qual 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 do regime jurídico da REN, e que (artigo 7.º) nestas áreas a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é condicionada à observância do respetivo regime jurídico.

Independentemente destas situações, que carecerão de correção, para se avaliar se esta restrição de utilidade pública foi devidamente acautelada no plano, efetuou-se o levantamento das categorias e subcategorias de espaço, bem como de outras existências / propostas, que interferem com as áreas de REN, tendo verificado que, nestas áreas, se detetam pelo menos:

- “Solo Rústico” - “Espaços agrícolas de produção”;
- “Solo Rústico” - “Espaços florestais de conservação”;
- “Solo Rústico” - “Espaços naturais”;
- “Solo Urbano” - “Espaços verdes” - “Áreas verdes”;
- “Solo Urbano” - “Outros equipamentos” - “Equipamentos previstos”;
- “Solo Urbano” - “Espaços habitacionais” - “Áreas habitacionais a consolidar”;
- “Áreas de dolinas”;
- “Rede viária” - “Vias distribuidoras principais (propostas)”;
- “Rede viária” - “Vias de acesso local (existentes)”;
- “Rede viária” - “Parque de estacionamento existente” (1);
- “Rede viária” - “Parques de estacionamento a criar” (5);

- “Unidades Operativas de Planeamento e Gestão” - “UOPG 3 - Parque da Cidade”;
- “Unidades Operativas de Planeamento e Gestão” - “UOPG 5 - Área Desportiva da Cidade”;
- “Sistema de Abastecimento de Água” - “Conduta da EPAL”;
- “Sistema de Abastecimento de Água” - “Rede de abastecimento de água”;
- “Rede de Transporte e Distribuição de Energia” - “Rede Elétrica de Média Tensão”;
- “Compromissos Urbanísticos”.

Este levantamento permite fazer as **seguintes observações**:

- Independentemente de, como se verificou atrás, se referir no Regulamento do PUF que na área do Plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as decorrentes do regime jurídico da REN, **entende-se ser de especificar algumas disposições daquele documento que poderão não ser compatíveis com o regime jurídico da REN**:

- . [“Compatibilização de usos”] artigo 12.º - critérios para a viabilização;
- . [“Solo Rústico”] artigo 16.º, n.os 3 a 6 - ações permitidas;
- . [“Espaços agrícolas de produção”] artigos 17.º, n.os 3 e 4, e 18.º, n.º 3 - usos e ações permitidos;
- . [“Espaços florestais de conservação”] artigos 19.º, n.º 2, e 20.º, n.º 3 - usos e ações permitidos;
- . [“Espaços naturais”, ou “Espaços naturais e paisagísticos”, como se refere no Regulamento do PUF] artigo 22.º, n.os 1, 3 e 4 - usos e ações permitidos;
- . [“Espaços verdes”] artigos 38.º, n.º 4, 39.º, n.os 1 e 3 - ações admitidas;
- . [“Equipamentos previstos”] artigos 36.º, n.os 1 e 7, 37.º, n.º 5 - compatibilidade de usos e ações admitidos;
- . [“Áreas habitacionais a consolidar”] artigo 33.º - usos e ações permitidos;
- . [“Áreas de dolinas”] artigo 53.º, n.os 2 e 3 - ações admitidas;
- . [“Vias distribuidoras principais (propostas)”] artigo 9.º, n.os 4, 5 e 6 - admissão de novas vias;
- . [“Parques de estacionamento a criar”] artigo 45.º, n.os 9 e 10 - admissão da construção de novos parques de estacionamento;
- . [“UOPG 3 - Parque da Cidade”] artigo 59.º, n.º 3, alínea c) - usos e ações permitidos;
- . [“UOPG 5 - Área Desportiva da Cidade”] artigo 59.º, n.º 3, alínea e) - usos e ações permitidos.

Assim, considera-se que as disposições especificadas - cujo levantamento carecerá de eventual completamento - ainda deveriam merecer reflexão antes da conclusão do PUF, no sentido de avaliar as intervenções em causa à luz do regime jurídico da REN e comprovar que não estão previstas ações interditas de acordo com este regime jurídico.

A ser assim, confirmar-se-ia ser desnecessário alterar a delimitação da REN em vigor, ainda que possam ter de se submeter à CCDR ações que sejam compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN, nos termos do exposto nos n.os 2 e 3 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, na sua atual redação.

Uma situação que, apesar de não se inserir diretamente nas propostas do PUF, integra este plano é a dos compromissos urbanísticos. Ora, efetuando a avaliação das **áreas dos compromissos** face às áreas integradas na REN, verificam-se algumas sobreposições que deverão merecer **ponderação por parte da CMO**.

Em termos pontuais, deve ser **incluído o texto que está em falta no Artigo 8.º, n.º 3, alínea d) do Regulamento do PUF**.

3.5. Regulamento Geral do Ruído (RGR)

3.5.1. Dispositivo legal

- Regulamento Geral do Ruído (RGR) - aprovado pelo Decreto-Lei nº 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação nº 18/2007, de 16 de março e com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 278/2007, de 1 de agosto.
- Decreto-Lei nº 146/2006, de 31 de julho, retificado pela Declaração de Retificação nº 57/2006, de 31 de agosto, e alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 136-A/2019, de 6 de setembro, que transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva nº 2002/49/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de junho, relativa à avaliação e gestão do ruído ambiente;
- “Diretrizes para Elaboração de Mapas de Ruído Versão 3” (Agência Portuguesa do Ambiente, dezembro de 2011), disponível no respetivo sítio da internet.

3.5.2. Elementos/peças apresentados

A proposta apresenta a classificação de zonas no Regulamento e é acompanhada por um “Relatório do mapa de ruído”.

3.5.3. Apreciação conclusiva sobre o conteúdo documental e material

Classificação de zonas

O plano inclui a classificação de zonas no Regulamento, dando cumprimento ao disposto no artigo 6º do RGR. Contudo, atendendo a que a área afeta ao plano integra zonas mistas e zonas sensíveis, considera-se que a sua delimitação deverá constar da Planta de Zonamento.

Segundo o n.º 1 do artigo 55.º do Regulamento do PU, a área de intervenção do PUF é classificada como mista, exceto as áreas delimitadas na planta de zonamento como Espaços Naturais e Espaços de Equipamentos de Utilização Coletiva - Santuário de Fátima, as quais são classificadas como sensíveis.

As categorias de espaço definidas no PUF como zona sensível (Espaço Natural do Monte dos Valinhos e Espaço de Equipamento de Utilização Coletiva - Santuário de Fátima) coincidem genericamente com as do PDMO, embora os seus limites não sejam totalmente coincidentes. Segundo o artigo 4º do Regulamento, na área de intervenção prevalecem as normas do PUF sobre as do PDMO, pelo que apenas se considera a classificação do PUF.

O PP integra na classificação todos os usos definidos no artigo 3.º, alíneas v) e x), do RGR, estando, nesta matéria, em conformidade aquele diploma.

Estudo Acústico

O plano é acompanhado por um “Relatório do mapa de ruído”, que inclui os respetivos mapas de ruído, o que dá cumprimento ao conteúdo documental definido pelo artigo 7º do RGR em conjugação com o artigo 100º do RJIGT.

Para a elaboração dos mapas de ruído, o estudo acústico recorreu a dados obtidos junto do município e a informação fornecida pela Infraestruturas de Portugal S.A., pelo Instituto da Mobilidade e dos Transportes e pela Brisa, complementados com trabalho de campo. Estes dados tiveram em conta a sazonalidade do tráfego decorrente de eventos religiosos. Para a situação prospetiva, e na falta de um estudo de tráfego/mobilidade, o estudo acústico considerou um acréscimo de tráfego rodoviário semelhante à evolução da população prevista para o futuro a 10 anos, tendo considerando adequado o fator de crescimento 1,1. Foram ainda consideradas as principais rodovias previstas, nomeadamente as novas variantes, relativamente às quais foi considerado, na ausência de dados mais específicos, que o tráfego médio anual deveria cativar 70% do tráfego atual de passagem pela atual EN 360, sendo distribuído respetivamente pelas rodovias que se pretende complementar. Foram também considerados projetos em estudo ou em execução pela CMO, que implicarão a redução da emissão sonora (por diminuição ou condicionamento do volume do tráfego ou pela regularização e limitação da velocidade máxima de circulação), nomeadamente:

- Requalificação da Estrada de Leiria, ex-EN357 (onde se prevê a construção de passeios, passadeiras, algumas das quais elevadas);

- Requalificação da Avenida Irmã Lúcia de Jesus (construção de ecovia em via dedicada e aumento do número de passadeiras);
- Ecovia de Ortiga (no seguimento da Avenida Irmã Lúcia de Jesus);
- Requalificação do centro de Aljustrel (primazia aos modos suaves, restringido o acesso automóvel na Rua dos Valinhos e na Rua dos Pastorinhos, entre Rua do Poço e a Rua da Lomba);
- Requalificação da Avenida João XXIII (aumento do número de passadeiras, algumas com semáforo, previsão de separador arborizado central, reperfilamento da via e construção de uma nova rotunda junto à Rua Principal).

As fontes fixas do tipo industrial consideradas no estudo acústico correspondem a indústrias transformadoras de pedra e de madeira, a pedreiras, a metalomecânica e a indústrias de betão. Estas foram caracterizadas com recurso a medições experimentais.

O estudo acústico apresenta mapas de ruído, elaborados com recurso ao software de previsão CadnaA (Versão BPM XL - 2020), de acordo com os métodos/normas de cálculo aprovados. Os mapas apresentados-Situação Atual (2019) e Situação Futura - respeitam aos indicadores regulamentares Lden e Ln determinados a uma altura de 4m. O estudo apresenta também mapas de conflitos, os quais tiveram por base a classificação adotada pelo plano.

O estudo acústico não detalha as características qualitativas e quantitativas das vias rodoviárias consideradas na Situação Futura, não sendo conhecida a parametrização considerada relativamente às variantes e aos projetos de requalificação previstos pela CMO. Esta informação deverá ser complementada.

Aparentemente, o estudo acústico não teve em conta todas as ações previstas no Programa de Execução do PUF, relativas à rede viária e estacionamento [cf. Tabela 4.1. do Relatório Ambiental], situação que deverá ser revista. São aquelas:

- Ação 6.1 - Requalificação da Estrada da Batalha;
- Ação 6.2 - Requalificação da Avenida da Irmã Lúcia;
- Ação 6.3 - Requalificação da Avenida João XXIII;
- Ação 6.4 - Requalificação da Avenida Beato Nuno;
- Ação 6.5 - Requalificação urbana de arruamentos a norte do Santuário;
- Ação 6.6 - Requalificação do espaço público de Aljustrel;
- Ação 6.7 - Construção do Parque de estacionamento de Aljustrel;
- Ação 6.8 - Sinalização dos Caminhos de Fátima;
- Ação 6.9 - Implementação da zona de coexistência sul;
- Ação 6.10 - Implementação da zona de coexistência norte;
- Ação 6.11 - Criação de uma rede urbana de ciclovias

O Quadro I do estudo acústico parece ser omissivo relativamente à Avenida Papa João XXIII.

Não obstante o exposto, a questão mais significativa relativa ao estudo acústico prende-se com o facto de este não ter assentado num estudo de tráfego e de mobilidade que caracterizasse a situação atual e que refletisse eficazmente a Situação Futura decorrente da construção das variantes e da concretização dos projetos de requalificação e das zonas de coexistência.

Este facto é salientado no Relatório Ambiental, que “recomenda uma posterior avaliação ambiental aquando da disponibilização de informação técnica mais pormenorizada a produzir em fase de desenvolvimento da “Ação 4.2 - Elaboração de Estudo de Circulação e Estacionamento da Cidade de Fátima””, denotando a fragilidade da avaliação apresentada.

3.5.4. Relacionar a classificação de zonas com as propostas de ocupação, referenciando as principais fontes sonoras e variações dos níveis sonoros da proposta

As principais fontes sonoras com influência no ambiente acústico atual da área de intervenção são as vias rodoviárias, com especial destaque para a A1/IP1 (classificada como Grande Infraestrutura de Transporte, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 146/2006, de 31 de julho, na sua atual redação) e respetivo acesso e as Vias Distribuidoras Principais, bem como algumas fontes pontuais de tipo industrial (referentes a transformação de pedra e de madeira e a metalomecânica). Com o PUF, prevê-se a construção das Variantes Sul e Norte e dos respetivos acessos, bem como a concretização de projetos de requalificação de algumas vias.

Atendendo à especificidade do tráfego da área de estudo, decorrente da afluência permanente com picos sazonais ao Santuário e da circulação de veículos pesados das pedreiras da envolvente e das indústrias da área de estudo que acedem à A1, e atendendo às alterações à rede viária preconizadas para Situação Futura, considera-se uma omissão relevante o facto de a elaboração da proposta não ter sido acompanhada de um estudo de tráfego e de mobilidade que suportasse o estudo acústico. De acordo com o Relatório Ambiental, a “Elaboração de Estudo de Circulação e Estacionamento da Cidade de Fátima” constitui uma ação do Programa de Execução [este não disponibilizado], enquadrada no âmbito da “Rede Viária e Estacionamento”. Considera-se que esta avaliação deverá sustentar a elaboração da proposta de zonamento e não o contrário.

Assim, não obstante se considerar que o estudo acústico deverá ser revisto de molde a integrar os resultados do estudo de mobilidade a elaborar, passa-se a sintetizar as principais conclusões retiradas dos elementos apresentados.

O estudo acústico conclui, relativamente à Situação Atual, que:

- ocorrem incompatibilidades ligeiras (≤ 5 dB(A)) nas zonas mistas envolventes às principais vias - Avenida Papa João XXIII, EN357 (Estrada de Leiria) e Avenida Beato Nuno - sendo a afetação de recetores sensíveis (edifícios residenciais) pouco expressiva;
- ocorrem conflitos na zona sensível associada ao Santuário de Fátima, na envolvente da Avenida Papa João XXIII e da Rua São Vicente de Paulo, que corresponde a áreas afetadas aos parques de estacionamento do Santuário;
- a indústria de corte de pedra Marsefal é geradora de conflitos acústicos na zona mista envolvente (incumprimento do indicador Lden), embora sem afetação de recetores sensíveis.

Relativamente à Situação Futura, a avaliação acústica (elaborada com base em pressupostos teóricos) estima a ocorrência de conflitos nos mesmos locais da Situação Atual e ainda na envolvente das novas variantes. Paralelamente, estima que, com a concretização dos vários projetos de requalificação em estudo ou em execução pela CMO, se verificará uma diminuição da emissão sonora das rodovias e, conseqüentemente, uma redução do incumprimento dos valores limite de exposição. Esta situação é mais evidente na envolvente da Av. Papa João XXIII, em que se verifica, na Situação Futura, uma redução dos conflitos da zona sensível associada ao Santuário, embora as intervenções na via não sejam suficientes para os eliminar.

Os conflitos mais expressivos decorrem da classificação do Santuário como zona sensível, situação que merece reponderação pela CMO. Sugere-se que a classificação do Santuário de Fátima como zona sensível não seja inteiramente coincidente com a respetiva categoria de uso do solo, mas apenas com as zonas em que os objetivos de qualidade acústica são determinantes para a atividade desenvolvida. Ou seja, considera-se que os parques de estacionamento deverão ser retirados da classificação de zona sensível, o que obstará a grande parte dos conflitos verificados nesta categoria de uso do solo. Para tal, a delimitação da classificação de zonas na Planta de Zonamento afigura-se indispensável.

No mesmo âmbito se sugere, em linha com a estratégia do PDMO, que não sejam classificadas as áreas agrícolas e florestais, porquanto a extensão da sua área e o facto de não terem uso sensível dominante permitirão o controlo prévio das operações urbanísticas caso a caso, conciliando esta ocupação com as emissões sonoras das novas variantes e evitando o surgimento de novos conflitos. Pelo contrário, assinala-se como situação merecedora de análise e ponderação a proximidade e a sobreposição a usos sensíveis (sobretudo a equipamentos existentes e previstos) do troço da Variante Norte em Tapada/Charneca/Fazarga, o que poderá comprometer a viabilidade dos primeiros, considerado o disposto no n.º 6 do artigo 12.º do RGR.

Relativamente aos conflitos com origem nas novas variantes, considera o estudo acústico que a conformidade com os limites legais aplicáveis no âmbito do RGR deverá ser avaliada nos estudos ambientais associados ao respetivo projeto de execução. Relativamente aos projetos de requalificação das principais rodovias, nomeadamente da Estrada de Leiria ex-EN357 e da Avenida Papa João XXIII, recomenda o estudo acústico que se preveja a adoção de pavimento com uma camada de desgaste betuminosa menos ruidosa (tipo SMA11 ou equivalente, ou betume modificado com borracha), com vista à redução das emissões sonoras.

Não obstante se prever que, caso sejam seguidas as sugestões relativas à classificação de zonas, os conflitos acústicos diminuem significativamente, constata-se que a proposta de plano não esgota as medidas necessárias à conformidade com o RGR e propõe ainda zonas mistas e sensíveis para a envolvente e em sobreposição com as novas variantes. Assim, atendendo ao âmbito territorial alargado e à especificidade deste IGT, que obrigou à consideração, no estudo acústico, da totalidade das vias rodoviárias e das fontes sonoras de tipo industrial mais relevantes, e atendendo a já ter sido largamente ultrapassado o prazo de elaboração do plano municipal de redução de ruído (fevereiro de 2009), considera-se que o PUF deverá esgotar as medidas de redução sonora tendentes à conformidade com o RGR, devendo o estudo acústico evidenciar a eficácia das mesmas. Tal passará pela integração na proposta (Regulamento e Planta de Zonamento) de todas as medidas necessárias à conformidade com aquele diploma, bem como da vinculação do plano aos projetos de requalificação previstos pela CMO, incluindo, se aplicável a medida de repavimentação proposta no estudo acústico. Por estas razões e também porque os planos municipais de redução de ruído se aplicam unicamente aos conflitos existentes [aquando da aprovação do RGR], considera-se que o n.º 3 do artigo 55.º do Regulamento não permite a conformidade da proposta com o RGR, ao remeter para plano municipal de redução de ruído a resolução das situações existentes e previstas em incumprimentos dos valores limite de exposição.

Pelo exposto, e considerando às competências da CMO no planeamento municipal e na gestão do ruído ambiente, entende-se ainda que o município não deverá remeter para o controlo prévio das operações urbanísticas (regulamentado no artigo 12.º do RGR) a garantia da conformidade com o RGR, devendo, na presente fase de planeamento, assegurar a distribuição dos usos do solo em função das fontes sonoras existentes e previstas, como dispõe o artigo 6.º do RGR. Por esta razão, considera-se extemporânea a delimitação das zonas de conflito na Planta de Zonamento, como forma de as vincular a Plano Municipal de Redução de Ruído, bem como a sujeição a estudo acústico das operações urbanísticas que aí se localizem. Acresce o facto de se entender que o n.º 4 do artigo 55.º do Regulamento remete para os particulares uma responsabilidade que é, em primeira linha, da CMO.

Ao contrário do mencionado no estudo acústico e no Relatório de Fundamentação, apenas estão excecionados da interdição ao licenciamento de usos sensíveis em áreas em violação dos valores limite os novos edifícios habitacionais localizados em áreas urbanas consolidadas, os quais ficam, neste caso, condicionados ao cumprimento das condições definidas no n.º 7 do artigo 12.º do RGR.

3.5.5. Identificação das situações de incumprimento (violação dos limiares máximos de exposição a ruído ambiente) e relacionar com o respetivo motivo (existente e/ou proposto)

Cf. 3.5.4.

3.5.6. Identificação e apreciação das medidas de minimização/resolução das situações de conflito acústico (violação dos limiares máximos de exposição a ruído ambiente)

Cf. 3.5.4.

3.5.7. Identificação e apreciação (conclusões/propostas) das regras consideradas na proposta do plano

O Regulamento (artigo 55.º) deverá ser alterado, na sequência da eventual alteração da classificação de zonas e das medidas de redução sonora propostas.

O n.º 1 do artigo 55.º deverá remeter para a delimitação das zonas sensíveis e mistas a constar da Planta de Zonamento.

De acordo com o exposto em 3.5.4., os n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 55.º deverão ser eliminados.

No artigo 3.º do Regulamento, correspondente ao conteúdo documental, a referência ao estudo acústico deverá ser alterada para “Mapa de Ruído”, o qual deverá integrar o relatório e aos respetivos mapas.

4. Compatibilidade/Conformidade com os Instrumentos de Gestão Territorial

4.1. Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território (PNPOT)

A revisão do PNPOT foi publicada em 05/09/2019, pela Lei n.º 99/2019, que revogou a Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro.

A revisão do plano tem como objetivos apontar a matriz do modelo territorial e de ação para o horizonte 2030.

Constituem elementos fundamentais do PNPOT o Modelo Territorial que esquematiza os principais sistemas territoriais e a Agenda para o Território que contempla as medidas de política.

4.2. Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)

A área de intervenção do plano está abrangida pelo PROTOVT aprovado pela RCM n.º 64-A/2009, de 6 de agosto e retificado pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009.

Os planos municipais de ordenamento do território do OVT - figura na qual se insere o PU - devem adequar-se à estratégia metropolitana de desenvolvimento territorial do PROTOVT, às suas orientações e determinações.

Por conseguinte, impõe-se verificar da conformidade da proposta de plano com as orientações territoriais estabelecidas neste IGT para a área objeto de intervenção, que visam a prossecução do esquema territorial metropolitano, assim como da estrutura metropolitana de proteção e valorização ambiental que nele se incorpora.

4.2.1. Classificação territorial/setorial e o quadro orientador e normativo aplicado à área de intervenção

Segundo o PROTOVT a área de intervenção do plano insere-se na **Unidade Territorial n.º 11 - Maciço Calcário**.

No **modelo territorial** do PROT-OVT a área do plano localiza-se na “Zona de Interesse Turístico” (ZIT) de Fátima e é próxima do Centro Urbano Regional - Ourém e de Ligações viárias estruturantes principais.

Segundo o Esquema do Modelo Territorial insere-se em área de “Floresta de Produção e Olivicultura” das “Áreas de desenvolvimento agrícola e Florestal”.

Não são abrangidas áreas integradas na Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), sendo a área do plano próxima de uma Área Nuclear Secundária (ANS).

Ao nível dos **Riscos** estão em causa áreas com Perigo de incêndio elevado, áreas com Perigo de instabilidade de vertentes elevado e, em toda a área, identifica-se perigosidade sísmica moderada.

Ao nível dos padrões de ocupação do solo são abrangidas várias classes e subclasses, em especial as classes AE-Áreas edificadas e AF-Áreas florestais e as subclasses AEF-Áreas edificadas fragmentadas e AED2-Áreas edificadas dispersas tipo2.

4.2.2. Apreciação conclusiva (vertentes/ações que convergem/promovem ou divergem/dificultam relativamente às disposições do PROT)

Considerando as orientações estratégicas emanadas pelo PROTOVT e atento o contexto da área de intervenção e os objetivos da revisão do plano traçados a montante, considera-se que as opções tomadas pelo município não colocam em causa a estratégia de desenvolvimento territorial **vertida neste instrumento regional que, note-se, foi já incorporado na Revisão do PDMO**.

Considera-se que os objetivos do plano e o modelo de estruturação da área consolidada, em articulação com a área ainda não consolidada, promovem a sua qualificação e revitalização e asseguram a sua valorização urbana e ambiental, fortalecendo a capacidade do núcleo urbano de Fátima de atração e polarização e de referência para o turismo religioso.

O PROTOVT avança para a UT 11 a elaboração de um Esquema de Ordenamento para o aglomerado de Fátima e envolvente com vista à sua requalificação, entendendo-se que o PUF serve tal propósito. Não obstante, a relação da área de intervenção com a sua envolvente deve se melhor tratada e aprofundada no

PUF, nomeadamente a nível das acessibilidades (falta o estudo de tráfego) e na articulação por exemplo com pedreiras existentes.

Ao nível das normas do PROTOVT aplicáveis ao setor do turismo e às atividades em solo rústico, remete-se para o **Turismo de Portugal**.

Ao nível dos riscos importa ouvir as entidades competentes face aos riscos identificados, em especial o ICNF, a ANEPC, o LNEG.

4.3. Planos Municipais de Ordenamento do Território

- **Plano de Urbanização de Fátima (PUF)** - ratificado pela RCM n.º 148-B/2002, de 30 de dezembro, tendo sido posteriormente objeto de quatro alterações, duas correções materiais e uma suspensão, por último, através do Aviso n.º 19732/2019, de 9 de dezembro (4.ª alteração).
- **Plano de Pormenor da Tapada (PPT)** - publicado pelo Aviso (extrato) n.º 12171/2013, de 01/10
- **Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém (PDMO)** - publicada em 23/07/2020, pelo Aviso (extrato) n.º 10844/2020

4.3.1. Enquadrar a proposta na qualificação e classificação do solo e respetivas regras de ocupação/edificabilidade

Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém (PDMO)

A área de intervenção do PUF abrange Solo Urbano (perímetro urbano da cidade de Fátima) e Solo rústico e inclui a UOPG/UT1 - Fátima e a SUOPG 8 - Tapada (cf. PO-1).

O **Solo Urbano** do PDMO integra as seguintes categorias/subcategorias:

- Espaços centrais
 - o Nível I - Cidades de Ourém e Fátima,
- Espaços habitacionais
 - o Tipo II
 - o Tipo III,
- Espaços urbanos de baixa densidade;
- Espaços de equipamentos estruturantes
 - o Santuário de Fátima
 - o Outros equipamentos

A qualificação do **Solo Rústico** subdivide-se em 3 categorias:

- Espaços agrícolas
 - o Espaços agrícolas de produção;
- Espaços florestais
 - o Espaços florestais de conservação;
- Espaços naturais e paisagísticos

No âmbito dos regimes de salvaguarda são identificadas na PO-2 áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal Complementar e Fundamental, bem como Património arquitetónico inventariado e conjuntos arquitetónicos. No âmbito das Redes de defesa da floresta contra incêndios identificam-se pontos de água 8aéreo) e rede viária florestal fundamental (1ª ordem).

Ao nível dos riscos identificam-se vastas Áreas de vulnerabilidade elevada de contaminação de aquíferos (Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos) (competência da **APA**)

Do ponto de vista acústico a área do plano é classificada como Zona mista, dispondo de grandes machas classificadas como Zona sensível (Valinhos e Basílica/recinto).

A área apresenta Perigosidade de incêndio florestal alta, média, baixa e muito baixa definida no PMDFCI (PC-5) (competência da CMO e do ICNF). Importa ainda a posição da **ANEPC** sobre as propostas de plano.

Outras condicionantes da competência é de várias entidades são identificadas na área de intervenção (PC-6): domínio hídrico (associado a LA-APA), árvores de interesse público (fitomonumento - azinheira - ICNF), património arquitetónico classificado (cas onde nasceram os videntes de Fátima - D n.º 44075, DG, I série, n.º 281, de 05/12/1961-DGPC), adutora da EPAL, LE de alta tensão (60 kV-EDP) e média tensão (10,15,30kV-EDP), feixe hertzianos (ANACOM), rede rodoviária nacional (IP1/A1-jurisd. da BRISA, EN113-jurisd. da IP), estradas desclassificadas sob jurisdição do município (EN113, ...), estradas municipais e vértices geodésicos (DGT).

Plano de Urbanização de Fátima (PUF)

O PUF foi objeto de uma Suspensão parcial com medidas prevenidas (Aviso(extrato) n.º 19548/2019, de 05/12) numa área delimitada e que vigoram por 2 anos, prorrogável por mais 1, e que caducam com a entrada em vigor do Revisão do PUF, estando suspensa a aplicação do PUF nessa área.

O PUF em vigor não contém a classificação e a qualificação do solo nos termos da atual legislação, antes delimita UOPG e associa a cada uma delas um conjunto de funções dominantes.

Plano de Pormenor da Tapada (PPT)

Com a entrada em vigor da revisão do PUF este plano é revogado, sendo essa uma prerrogativa do município a quem compete a ponderação da oportunidade de revogar um plano da sua competência, as propostas do PUF para a sua área de intervenção são ponderadas no contexto da globalidade da proposta de revisão do PUF.

Sublinhe-se que a área abrangida por este plano corresponde à SUOPG 8 delimitada no PDMO e abrange essencialmente Espaço agrícola e outros equipamentos, que o PUF pretende manter em solo rústico na categoria de Espaço florestal identificando ainda um Equipamento previsto em solo urbano.

4.3.2. Propostas que alteram os IGT em vigor, relacionando com as respetivas justificações

O Relatório não dispõe de um capítulo específico alusivo e demonstrativo da (des)conformidade urbanística da proposta face ao PDMO, sendo informação dispersa nos vários capítulos. Esta situação não permitiu com rigor aferir da conformidade urbanística. Essa informação deve ser sintetizada eventualmente em quadro comparativo, incluindo as normas do RPDMO e do RPUF aplicáveis a cada espaço.

Nos termos do n.º 1 artigo 4.º do RPDMO no território do PDMO vigora, entre outros, o Plano de Urbanização de Fátima (PUF). O n.º 2 do mesmo artigo refere que *“A classificação do solo dos planos municipais do n.º anterior é automaticamente alterada de acordo com a classificação de solo estabelecida no PDMO, respeitando a disciplina neles consagrada em relação às restantes áreas sem prejuízo da alteração desses planos se compatibilizar com o PDMO”*.

Nestes termos, o PUF mantém-se em vigor até à sua alteração (ou revisão), momento em que terá de ser feita uma reavaliação com vista à sua compatibilização com o PDMO.

De uma breve leitura das peças desenhadas e tendo em conta a informação disponível, afigura-se que são genericamente respeitados os limites do Solo urbano e do Solo rústico do PDMO.

Já no que respeita à **qualificação do solo** e atenta a informação no Relatório, verificamos que ocorreram alterações que consubstanciam um novo modelo de ocupação e que são justificadas pelo ajustando dos limites das categorias, aproximação da qualificação do solo ao existente e promoção de algumas mudanças, a saber:

- a) Ampliação da zona central da cidade, englobando espaços habitacionais de tipo I onde, na verdade, se localizam várias funções de centralidade;
- b) Encolhimento do perímetro da zona de Aljustrel, ajustando à área efetivamente edificada já que é sobre os edifícios existentes na antiga aldeia e eventuais situações de colmatação das frentes urbanas que vai incidir o regime específico;
- c) Desdobramento dos espaços habitacionais de tipo II, em função das densidades presentes;
- d) Revisão das áreas afetas a equipamentos e desdobramento de uma das subcategorias;

e) Ampliação das áreas delimitadas como espaços verdes.

Quanto à alínea a) verificamos que são também englobados na zona central espaços habitacionais de tipo II do PDMO. Clarificar, justificar e quantificar. Não obstante a diversidade de funções e a concentração de edifícios de maior volumetria, deixa-nos algumas reservas a extensão da zona central (para sul e para norte) em extensas faixas ao longo de vias, atraindo e concentrando população ao longo das vias.

Relativamente à alínea b) nada a opor à alteração dos limites/forma do perímetro de Aljustrel. Importa apenas quantificar.

Quanto à alínea c) e ao desdobramento efetuado importa melhor explicitar a qualificação de duas áreas a norte e sul como Áreas habitacionais a estruturar, não sendo claro que se trata de outro tipo de povoamento, com necessidades especiais de estruturação (e onde ocorrem incentivos à edificabilidade) face às restantes categoriais de espaço habitacional definidas (a consolidar e a valorizar).

Sobre as alíneas d) e e) nada a referir.

Relativamente aos **usos propostos**, verifica-se que o plano é conforme com as disposições aplicáveis às categorias/subcategorias em presença. Verifica-se uma maior simplificação ao nível da definição dos usos e atividades.

Já no que respeita à **conformidade urbanística** e atento o vasto conjunto de indicadores e parâmetros urbanísticos associados a cada uma das categorias/subcategorias de espaço urbano, não foi possível aferir rigorosamente. **O Relatório do PUF terá de conter um capítulo sistematizado (com recurso a quadros) que demonstre a conformidade urbanística da proposta e, caso se verifiquem desvios, fundamentar as opções tomadas.**

Relativamente ao **Solo rústico** verificam-se alterações nos limites da macha noroeste qualificada no PDMO como “Espaços agrícolas de produção”, que passa a deter 2 qualificações: Espaços agrícolas de produção (apenas os solos de elevada capacidade agrícola) e Espaços florestais de conservação (uso e vocação florestal). Relativamente ao espaço agrícola o PUF restringe os usos permitidos n PDMO.

A **estrutura ecológica** do PUF encontra-se representada na Planta de Zonamento - Estrutura Ecológica e apresenta consonância com a Estrutura Ecológica Municipal.

O plano deveria conter peças desenhadas com os **perfis das vias** existentes e propostas.

Importa acautelar situações em que seja possível prever perfis generosos e desaconselhar perfis inferiores. Note-se que se trata de aspetos que podem divergir dos objetivos de qualificação territorial definidos a montante, atentas as futuras ligações viárias preconizadas.

Atentas as características e as dinâmicas da área de intervenção e a sua relação com a envolvente, as deslocações de pessoas continuadas e sazonais, assume grande impacte e um papel fulcral neste plano, considerando-se determinante que o PU se faça acompanhar de um Estudo de tráfego, acessibilidades e de mobilidade que fundamente e suporte as opções tomadas e reflita eficazmente a situação atual e futura decorrente da construção das variantes e da concretização dos projetos de requalificação e das zonas de coexistência. Este facto é salientado no Relatório Ambiental, que *“recomenda uma posterior avaliação ambiental aquando da disponibilização de informação técnica mais pormenorizada a produzir em fase de desenvolvimento da “Ação 4.2 - Elaboração de Estudo de Circulação e Estacionamento da Cidade de Fátima”*”, denotando a fragilidade da avaliação apresentada.

Salienta-se que se trata de uma área sujeita a tráfego permanente e com picos sazonais, associados à afluência ao Santuário, bem como a tráfego de pesados com origem nos núcleos de pedreiras da envolvente, que acede à área de intervenção com destino à A1 ou às indústrias de transformação de pedra.

Os projetos de infraestruturas viárias e de operações urbanísticas devem contemplar um plano de mobilidade suave, o qual deverá permitir a articulação com a restante rede de mobilidade suave existente ou a projetar. O plano estabelece os canais reservados para o efeito, contudo, apenas aborda sinteticamente a sua articulação com a restante rede.

Porque se trata de uma zona que apresenta **risco de incêndio e de contaminação de aquíferos** e abrange servidão do **domínio hídrico** importa que as entidades com competências nas matérias, nomeadamente a **APA**, o **ICNF**, a **ANEPC** avaliem da necessidade de fixar eventuais medidas de salvaguarda/minimização de ocorrências e garantir as condições adequadas, impondo, caso seja necessário, a realização de estudos específicos.

A validação da proposta de plano pelas **entidades competentes** e a eventual necessidade de realização de estudos setoriais geológicos/geotécnicos, hidráulicos/hidrologicos, etc., onde comprovadamente possam ser identificados os níveis de risco a que a área está sujeitas, releva para a prossecução da proposta.

Em suma, entende-se que na generalidade a solução urbanística proposta enquadra-se na pormenorização das regras contidas no PDMO, materializando-se numa intervenção localizada (cidade) mas integrada num contexto mais vasto.

No entanto, a **ausência de síntese final comparativa (PDMO e PUF) e a dimensão e entrosamento do articulado do RPUF, não permitiu concluir cabalmente sobre a conformidade da proposta com todo o normativo do PDMO aplicável (em especial as regras do foro urbanístico), devendo a CMO fazer um esforço de síntese (por exemplo em quadro síntese), afigurando-se poderem ocorrer alguns desvios que terão de ser devidamente identificados e justificados pela CMO.**

5. Apreciação global

A proposta é consonante com objetivos genéricos estabelecidos a montante para a área de intervenção e mostra coerência com os Termos de Referência do plano.

O plano de urbanização visa a requalificação de um espaço urbano central, em parte consolidado, enquadrado pelo PDMO de ordem superior, de carácter único e singular cuja necessidade de regular e intervir neste território é evidente.

Ao nível os objetivos genéricos preconizados pelo PDMO, e segundo foi possível apurar, a proposta de revisão do PUF não os desvirtua/contraria, não obstante a necessidade de ouvir as entidades competentes em matérias específicas.

A proposta e o modelo de ocupação refletem as intenções e a estratégia definidas para a área, promovendo a qualificação urbana e ambiental da cidade, por via do reforço das dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, de equipamentos e infraestruturas, incluindo a criação de um parque urbano e de áreas de recreio e lazer, a requalificação e reforço da rede pedonal e a instalação de um Centro de Estágios de carácter internacional.

Vê-se com agrado a proposta de implementação dos espaços verdes de maior relevância, essenciais para uma efetiva qualificação da área em causa e que exigem a sua dotação com os equipamentos e infraestruturas necessários à sua fruição.

A implementação de outros equipamentos correspondentes a equipamentos a erigir, nomeadamente: edifício da proteção civil, parque de campismo e caravanismo, escola de hotelaria e unidade hospitalar (estes últimos previstos no Plano de Pormenor da Tapada, que se pretende revogar no âmbito da revisão do PUF), e ainda o recinto da antiga Escola Básica da Casa Velha que será transformado numa creche, são propostas que valorizam a área.

A **ausência de um Estudo de tráfego e acessibilidades** que fundamente as necessidades, quer de estacionamento quer de novas vias ou intervenção nas existentes, é um ponto negativo que terá de ser colmatado.

Independentemente da posição de outras entidades sobre o modelo de regulação do solo urbano, nomeadamente da edificabilidade e dos usos/atividades permitidos, as opções surgem na sua maioria adequadas e justificadas com o grau de consolidação (maior ou menor) e de estabilização quer do edificado, quer da rede urbana de infraestruturas.

Em suma, entende-se que a proposta de plano poderá vir a ser aceite quando devidamente colmatadas as falhas de conteúdo material e documental, fundamentadas as propostas de redefinição de limites do PUF e as situações concretas identificadas ao nível da qualificação do solo e demonstrada a sustentabilidade económica e financeira da proposta em articulação com o programa de execução (documentos não exibidos).

6. Conclusão

Nos termos e para os efeitos do RJIGT e tendo por base todos os domínios atrás apreciados, emite-se **Parecer favorável condicionado** à resolução das seguintes lacunas/falhas de informação:

- Conteúdo material e documental (ausência do programa de execução e do plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira; ausência de estudo de tráfego e acessibilidades, necessidade de robustecer, completar e reformular o Relatório e o Regulamento e melhorar algumas peças do plano);
- Conformidade com o RGR (rever o estudo acústico nos termos do presente parecer, sendo a questão mais significativa relacionada com o facto de este não ter assentado num estudo de tráfego e de mobilidade);
- Enquadramento nos IGT (enquadrar e demonstrar a compatibilidade/conformidade com o PDMO e PROTOVT e explicitar/reforçar alguns dos fundamentos que sustentam as propostas);
- Enquadramento no RJREN (necessidade de avaliar as intervenções, identificadas no parecer, à luz do regime jurídico da REN e comprovar que não estão previstas ações interditas de acordo com este regime jurídico);

No âmbito da Avaliação ambiental, ajustar/completar e adaptar o RA nos termos indicados no parecer.

Terá o município de atender às posições das restantes entidades com competências em matérias vinculativas de modo a assegurar a respetiva conformidade legal e regulamentar.

DSOT/DGT - julho de 2021