



REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE FÁTIMA

Relatório de fundamentação

outubro de 2022



INDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ESTRATÉGIA TERRITORIAL	5
2.1. Breve enquadramento	5
2.2. Área de intervenção	6
2.3. Objetivos	9
2.4. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	10
3. MODELO DE ORDENAMENTO	12
3.1. Opções estruturantes	12
3.1.1 Classificação e qualificação do solo	12
3.1.2 Disposições de salvaguarda e proteção	16
3.1.2.1 Estrutura ecológica	16
3.1.2.2 Dolinas	19
3.1.2.3 Valores arquitetónicos	21
3.1.2.4 Proteção acústica	23
3.1.2.5 Proteção ao heliporto do quartel dos Bombeiros Voluntários de Fátima	25
3.2. Usos e edificabilidade	25
3.2.1 Solo rústico	25
3.2.2 Solo urbano	27
3.2.3 Regime de usos	30
3.2.4 Regime de edificabilidade	33
3.3. Opções setoriais	46
3.3.1 Rede viária	46
3.3.2 Estacionamento	50
3.3.3 Mobilidade sustentável	53
3.3.4 Modo pedonal	53
3.3.5 Modo ciclável	65
3.3.6 Saneamento ambiental e resíduos	74
3.3.7 Energia	80
3.3.8 Riscos	82
4. COMPATIBILIDADE COM O PROT-OVT	82
5. COMPATIBILIDADE COM O PDM DE OURÉM	86

ANEXO I – QUADROS SÍNTESE

ANEXO II – PEÇAS DESENHADAS

1. Planta de enquadramento
2. Planta da situação existente
3. Planta de compromissos urbanísticos
4. Planta estrutura ecológica

ANEXO III - ESTUDOS DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

1. INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde ao relatório de fundamentação do Plano de Urbanização de Fátima (adiante designado por PUF), que acompanha a proposta de plano, no âmbito de Fase 3 da revisão do Plano.

O relatório contém no seu segundo capítulo um breve enquadramento do processo de planeamento onde se salienta o histórico do PUF bem como os desafios da sua revisão. Neste capítulo são também identificadas as principais condicionantes em vigor bem como descritos os ajustes efetuados aos limites área de intervenção.

No capítulo 3 explicitam-se as opções estruturantes e setoriais do PUF e o respetivo modelo de ordenamento adotados, fundamentando as soluções técnicas que se traduzem na planta de zonamento e no regulamento.

Por fim, o capítulo 4 procura demonstrar a compatibilidade da proposta de revisão do PUF com a revisão do Plano Diretor de Ourém (RPDMO).

O relatório contempla em anexo alguns dos elementos complementares que integram o conteúdo documental do plano nos termos das alíneas a) a d) do número 3 do artigo 100º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, designadamente, a planta de enquadramento, a planta da situação existente, a planta dos compromissos urbanístico e os estudos de caracterização e diagnóstico, desenvolvidos na Fase 1.

2. ESTRATÉGIA TERRITORIAL

2.1. BREVE ENQUADRAMENTO

O desenvolvimento da cidade de Fátima é regulado por um Plano de Urbanização cuja primeira revisão foi aprovada em 2002 (publicado Resolução do Conselho de Ministros n.º 148-B/2002), tendo sido objeto de algumas alterações em 2009, e mais recentemente, alterado substancialmente (Aviso n.º 6992/2015, de 23 de junho). Este plano foi a consequência de diversos estudos, projetos e de um Antepiano de Urbanização que incidiram, ainda que parcialmente, na cidade de Fátima, estruturando a sua ocupação desde a década de 20 do século XX.

Fundamentando-se na existência de conflitos com outros instrumentos de gestão territorial em vigor, na evolução das condições económicas e sociais, na inoperacionalidade urbanística do seu regulamento e em erros materiais e cartográficos detetados nos documentos do plano, a CMO deliberou uma nova revisão do PUF, através do Aviso n.º 2826/2019, de 20 de fevereiro, tendo sido definidos os seguintes termos de referência:

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.

Os estudos de caracterização e diagnóstico que se apresentam em anexo integram um conjunto de caracterizações setoriais da área de intervenção do PUF que suportam as propostas que se apresentam no presente relatório. Esses estudos tiveram em consideração a natureza do plano, os termos de referência acima referidos, bem como as características específicas da cidade de Fátima, sendo estruturados nos seguintes domínios: caracterização biofísica, génese e morfologia urbana, estrutura funcional, população residente e flutuante, edificado e habitação, mobilidade e transportes, infraestruturas e valores arquitetónicos.

Os referidos estudos incluem a descrição das mudanças que o PUF foi sofrendo ao longo do tempo, a caracterização do instrumento em vigor e um balanço da sua execução e implementação. Com efeito, o perímetro urbano da cidade apresenta um baixo nível de ocupação, com 46% da área efetivamente edificada ou ocupada (sem considerar nesta as unidades Valinhos e o recinto público do Santuário). Mesmo considerando a redução do perímetro definida em sede de revisão de PDM, o tecido da cidade apresenta ainda grande margem de consolidação e as suas áreas mais periféricas apresentam amplos espaços para urbanizar. Por outro lado, boa parte dos espaços previstos para estacionamento, equipamentos coletivos e áreas verdes não foram concretizados no período de vigência do PUF. Acresce referir que o regulamento do PUF em vigor apresenta um conjunto de debilidades que dificultam uma adequada gestão deste território, como incoerências e falta de clareza de normas. Por fim, de referir que não foram desenvolvidos os Planos de Pormenor que o PUF propunha.

O enquadramento legal e estratégico da revisão do PUF em vigor, igualmente descrito nos estudos de caracterização e diagnóstico em anexo, inclui o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT) e a RPDMO (Aviso n.º 10844/2020, de 23 de julho). Por outro lado, na área de intervenção do PUF encontra-se em vigor o Plano de Pormenor da Tapada.

Neste contexto, para além das melhorias que o instrumento de planeamento necessita, dos termos de referência definidos para o processo e da articulação com a um novo PDM, a revisão do PUF pretende adaptar o modelo de ordenamento e de regulação da edificabilidade da cidade de Fátima a um enquadramento legal bastante distinto daquele que enquadrou o plano em vigor, em particular:

- Às regras de classificação e qualificação do solo definidas nos Decreto Regulamentar n.º 15/2015, o que terá implicações profundas nas opções do plano;
- Aos conceitos técnicos estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, que substituirão a quase totalidade das definições que constam do artigo 7º do regulamento;
- Aos princípios definidos na lei de bases da política pública dos solos, de ordenamento do território e de urbanismo, nomeadamente os que se referem ao regime económico e financeiro, traduzidos posteriormente no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial em exigências diversas ao nível dos conteúdos dos planos territoriais.

A RPDMO marca de forma decisiva a revisão do PUF na medida em que reduz consideravelmente o perímetro urbano da cidade, reclassificando uma parte substancial do solo urbano como rústico. Por outro lado, e apesar de a RPDMO assumir a manutenção do PUF, as suas opções em matéria de qualificação do solo urbano e os regimes de uso e edificabilidade constituem orientações a ter em consideração na revisão do PUF.

2.2. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PUF é uma área bastante heterogénea do ponto de vista da ocupação do solo, encontrando-se caracterizada no anexo III (neste relatório a área de intervenção é ligeiramente diferente da que surge no presente relatório pois corresponde a uma versão inicial da sua redelimitação).

Ao longo do processo de revisão do PUF, os limites da área de intervenção foram sendo ajustados, ora em função do confronto com a cartografia base que permitiu identificar diversas situações a corrigir (ajuste a edifícios, a vias existentes e aos limites do concelho), ora porque, do ponto de vista da proposta, se considerou importante acertar os limites do PUF com a classificação e qualificação do solo da RPDMO (foi ajustada ao novo perímetro urbano e retirada uma pequena área classificada na RPDMO como espaços de atividades económicas/núcleos empresariais) bem como com o traçado das vias propostas.

Tirando estes ajustes de pormenor, entendeu-se como essencial manter a abrangência do PUF em termos territoriais, incluindo a integração de áreas entretanto classificadas pela RPDMO como solo rústico, de modo a garantir uma transição adequada na zona periférica da cidade tanto na envolvente ao um dos principais acessos à cidade (ligação à A1) como na articulação das áreas edificadas com o Monte dos Valinhos.

Esta alteração significa uma ampliação da área de intervenção de 35 hectares (diferença entre a área de 1096 hectares do PUF em vigor e 1131 hectares da área considerada na revisão do PUF). A alteração mais significativa é aquela que decorre do ajustamento do limite do PUF ao traçado da variante projetada para o setor sudoeste da cidade.

Nas imagens seguintes são identificadas as alterações dos limites da área de intervenção referidas

Figura 1 – Localização geral das alterações à área de intervenção do PUF em vigor

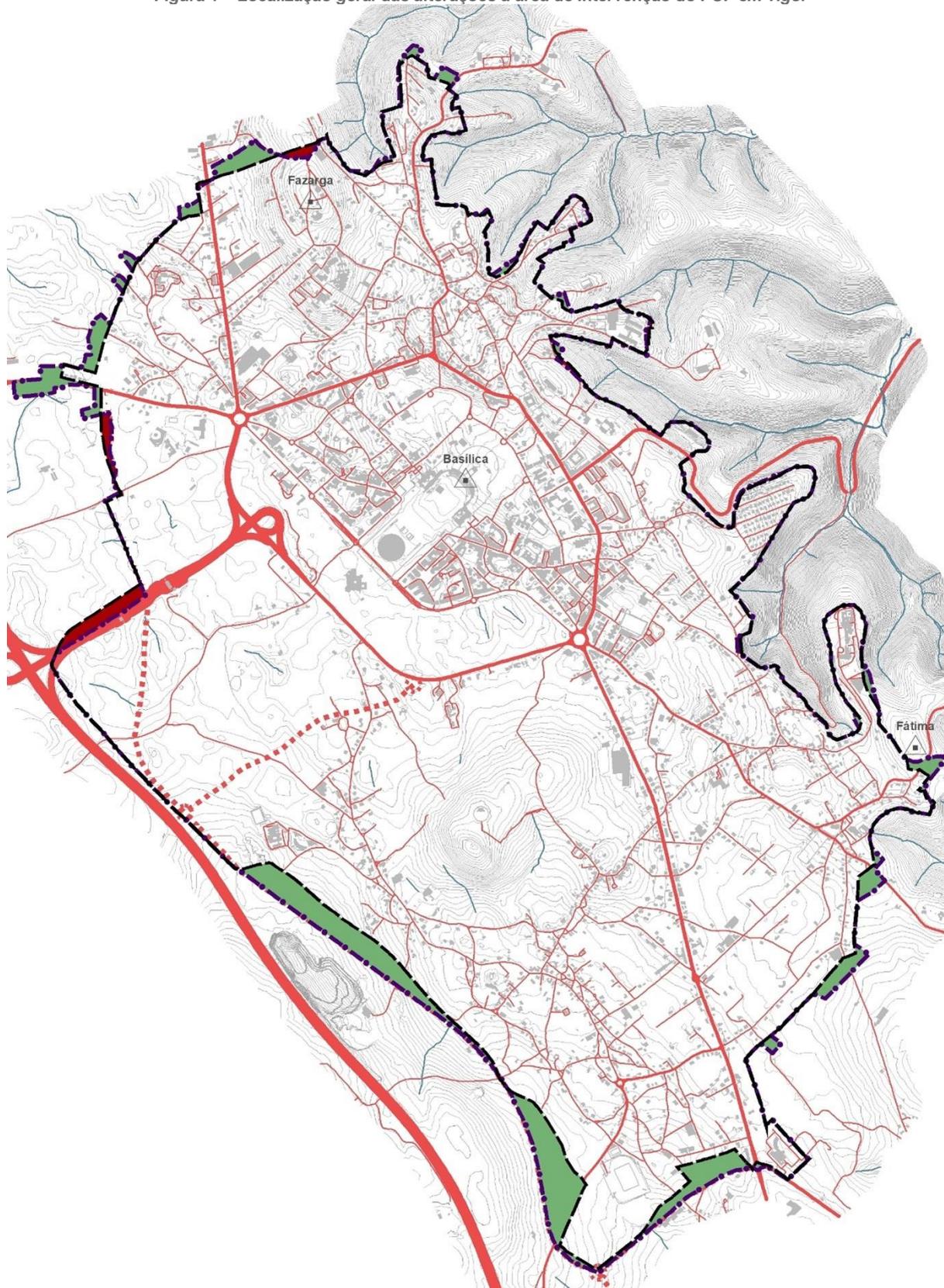
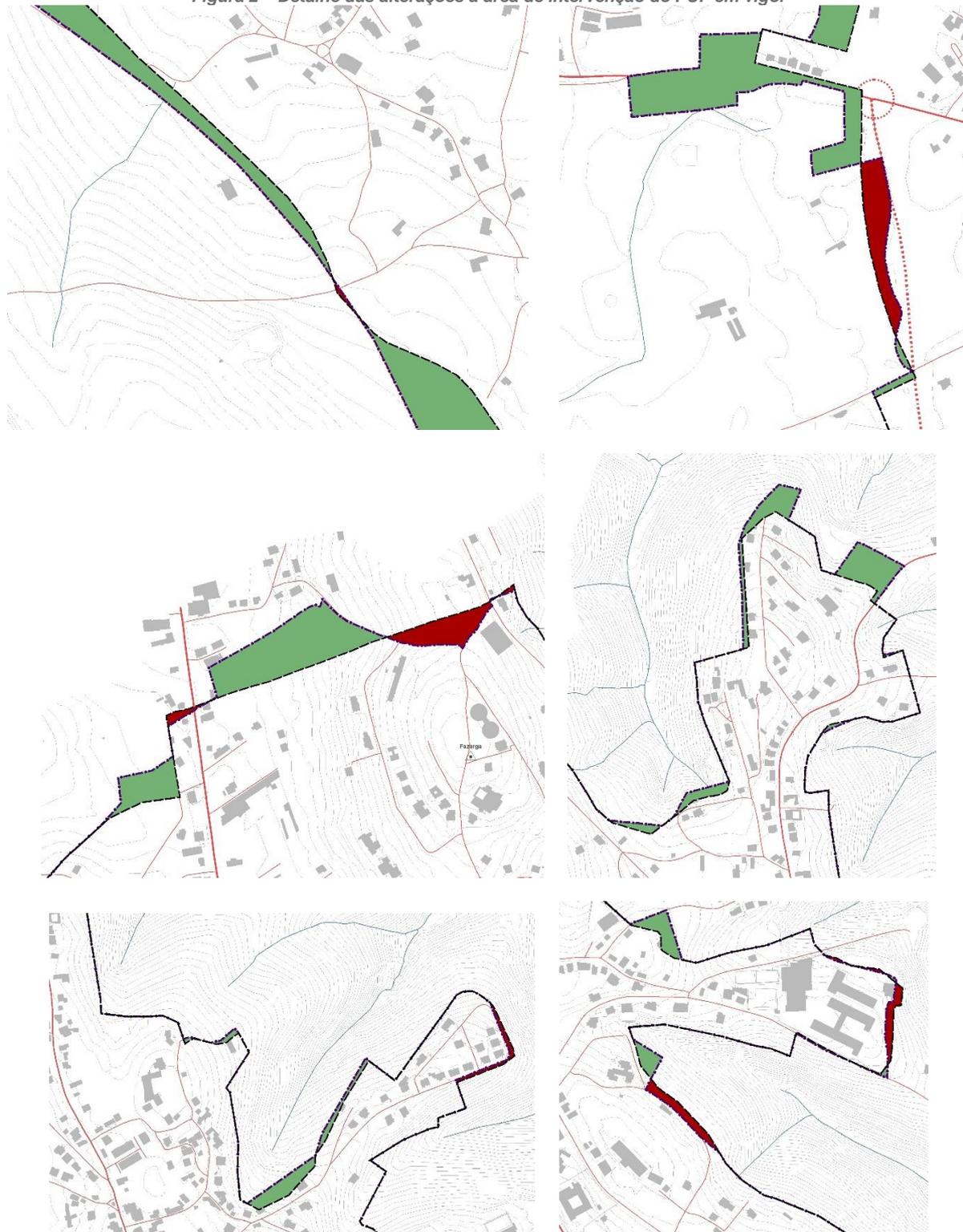


Figura 2 – Detalhe das alterações à área de intervenção do PUF em vigor





2.3. OBJETIVOS

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, os planos de urbanização desenvolvem e concretizam o PDM e estruturam a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais. Ademais, o plano de urbanização contém:

- A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e naturais a proteger e a informação arqueológica contida no solo e subsolo;
- A conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação, de transporte público e privado e de estacionamento;
- A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços, industriais e de gestão de resíduos, bem como a identificação das áreas a recuperar, a regenerar ou a reconverter;
- A adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal ou no plano diretor intermunicipal, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo, nomeadamente, o traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços-canal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva;
- As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação e regeneração urbanas de áreas urbanas degradadas;
- Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- A delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão, a estruturação as ações de compensação e redistribuição de benefícios e encargos e a identificação dos sistemas de execução do plano.

O PUF em vigor não define objetivos, ainda que as suas opções sejam claras a partir da leitura do respetivo relatório. A definição dos objetivos do plano constitui uma etapa fundamental no processo de planeamento e ponto de partida para, em conjunto com orientações externas ao plano (legais e estratégicas), os termos de referência e as características do território, estabelecer um ponto de partida para a reformulação do modelo de ordenamento.

Os **objetivos da revisão do PUF**, que seguidamente se apresentam, abrangem as principais temáticas que o PUF deve regular no quadro das orientações referidas:

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.

2.4. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

A área de intervenção encontra-se sujeita às condicionantes identificadas na tabela seguinte, que compila as identificadas no PUF em vigor, atualizando-as com base na RPDMO. De todas as servidões identificadas nesses instrumentos, apenas não foi mantida a referência às escolas por ter sido revogado o diploma legal que define a servidão (Decreto-Lei n.º 80/2010).

Tabela 1 – Servidões administrativas e restrições de utilidade pública na área do PUF

Recursos naturais	Recursos hídricos	Domínio hídrico	
	Recursos agrícolas e florestais	Reserva agrícola nacional (RAN)	
		Sobreiros e azinheiras (não cartografados)	
		Árvore de interesse público – azinheira (Aviso n.º1 de 02/01/2007)	
		Povoamentos florestais percorridos por incêndios	
Perigosidade de incêndio rural		Reserva ecológica nacional (REN)	
Património edificado	Recursos ecológicos		
	Imóveis de interesse público e respetiva zona de proteção: Casa dos Videntes Jacinta e Francisco e Casa da Vidente Lúcia (Decreto n.º 44075, DG, I Série n.º 281, de 05/12/1961)		
Zona de proteção do Santuário de Fátima (Decreto-lei n.º 37:008, de 11 de agosto de 1949)			
Infraestruturas	Infraestruturas de abastecimento de água	Adutora da EPAL	
	Infraestruturas de drenagem de águas residuais	Emissários	
	Gasoduto		
	Rede elétrica	Linhas de média e alta tensão	
	Telecomunicações	Feixe hertziano	
	Rede rodoviária nacional fundamental e respetivas zonas non aedificandi		
	Estradas Nacionais Desclassificadas		
	Estradas e caminhos municipais		
	Vértices geodésicos		

Dadas as características cársicas, na área do PUF não existem cursos de água superficiais, visto o escoamento ser essencialmente subterrâneo. Contudo, a cartografia base representa algumas linhas de água, sobretudo na zona sul de Valinhos e na zona de Casa Velha / Eira da Pedra, que correspondem possivelmente a linhas de escoamento temporário.

Deste modo, as linhas de água identificadas na planta de condicionantes, em representação do domínio hídrico, têm caráter indicativo sendo essencial aferir no terreno a sua existência.

A presença de sobreiros e azinheiras é reconhecida na área do PUF mas atendendo a que apenas há registo de localização deste tipo de elementos vegetais na zona do PP da Tapada, optou-se por não cartografar esta condicionante. Carece de prévia autorização da entidade da tutela o corte de sobreiros, azinheiras, sem prejuízo do disposto no PROF e na legislação em vigor.

A árvore de interesse público (fitomonumento) assinalada na planta de condicionantes corresponde a uma azinheira localizada no Santuário e com 100 anos de idade.

Relativamente às infraestruturas, são cartografadas as seguintes zonas de servidão *non aedificandi* da rede rodoviária nacional, de acordo com o Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional em vigor:

- IP1 e seu acesso: 50m para cada lado do eixo da via e nunca a menos de 20m da zona da estrada;
- Nó do acesso ao IP1: círculo de 150 m de raio centrado na interseção dos eixos das vias;
- Troço da variante à EN 356 (Av. João XXIII) entre o nó de acesso ao IP1 e a rotunda sul (estrada desclassificada ainda não entregue ao município): faixa de 20 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.

As diversas condicionantes identificadas e cartografadas são respeitadas pelo modelo proposto não sendo propostas quaisquer desafetações de áreas da REN ou da RAN.

3. MODELO DE ORDENAMENTO

O modelo de ordenamento proposto para a área de intervenção do PUF é substancialmente distinto do definido no PUF em vigor, traduzindo 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.

A construção do modelo de ordenamento foi orientada pelo princípio de simplificação do PUF em vigor em matéria de estruturação funcional, tendo-se assumido como orientação a classificação e qualificação do solo da RPDMO. Importa referir que a delimitação das categorias na RPDMO foi feita com recurso a uma simplificação dos limites das UOPG do PUF, donde se conclui que o modelo de ordenamento da RPDMO na área de intervenção do PUF traduz as opções do PUF em vigor de acordo com os critérios de classificação e qualificação do solo vigentes.

Com estas bases, foi desenvolvida uma proposta de qualificação do solo urbano ajustada à escala do PUF e, portanto, mais detalhada do que a do PDM, sendo propostas diversas alterações que traduzem apostas de estruturação, valorização e densificação da cidade.

A estrutura ecológica proposta e a (re)hierarquização e a reestruturação da rede viária constituem, paralelamente e articuladamente, elementos estruturantes do modelo de ordenamento que seguidamente se explicitam, traduzindo para a escala do PUF as opções definidas na RPDMO.

3.1. OPÇÕES ESTRUTURANTES

3.1.1 CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

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 recente revisão do PDMO, 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. Já no que toca ao solo urbano, e dada a escala a que é desenvolvido o PUF, a matriz de qualificação do solo urbano é bastante diferente, nomeadamente no caso dos espaços habitacionais e de equipamentos.

Deste modo, a área de intervenção do PUF abrange o perímetro urbano da cidade e as áreas do solo rústico “complementares a esse perímetro urbano de modo a garantir uma intervenção integrada de planeamento, permitindo promover uma adequada transição entre o solo urbano e o solo rústico” (cf. RJIGT, artigo 98º, n.2).

A qualificação do solo rústico segue a da revisão do PDM, que se subdivide em 3 categorias:

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

Os limites destas três categorias têm por base a qualificação da RPDMO mas foram ajustados em função do uso atual do solo (nomeadamente entre agrícolas e florestais) e em função da escala de trabalho e detalhe de cartografia (este fator têm maior tradução nos ajustamentos realizados à área dos Valinhos).

Já o solo urbano integra as seguintes categorias:

- Espaços centrais:
 - Área central da cidade de Fátima;

- Núcleo de Aljustrel;
- Áreas centrais periféricas;
- Espaços habitacionais:
 - Áreas habitacionais a consolidar;
 - Áreas habitacionais a valorizar;
 - Áreas habitacionais a estruturar;
- Espaços de equipamentos de utilização coletiva:
 - Santuário de Fátima;
 - Outros equipamentos, que se subdividem em áreas de equipamentos existentes e áreas de equipamentos previstos;
- Espaços verdes.

A delimitação destas categorias e subcategorias parte do modelo constante do PUF em vigor que se encontra sistematizado na RPMDO de acordo com o modelo de classificação e qualificação do solo previsto na lei, procedendo a uma série de alterações que consubstanciam um novo modelo de ordenamento para a área de intervenção.

Este novo modelo, 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, promovendo a sua densificação;
- 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.

As principais alterações face à RPMDO em termos de qualificação do solo são as seguintes:

- Ampliação da zona central da cidade, englobando espaços habitacionais de tipo I onde, na verdade, se localizam várias funções de centralidade;
- 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;
- Desdobramento dos espaços habitacionais de tipo II, em função das densidades presentes, mas, também, de necessidades diferentes de infraestruturação e inerente potencial de densificação;
- Revisão das áreas afetas a equipamentos e desdobramento de uma das subcategorias.

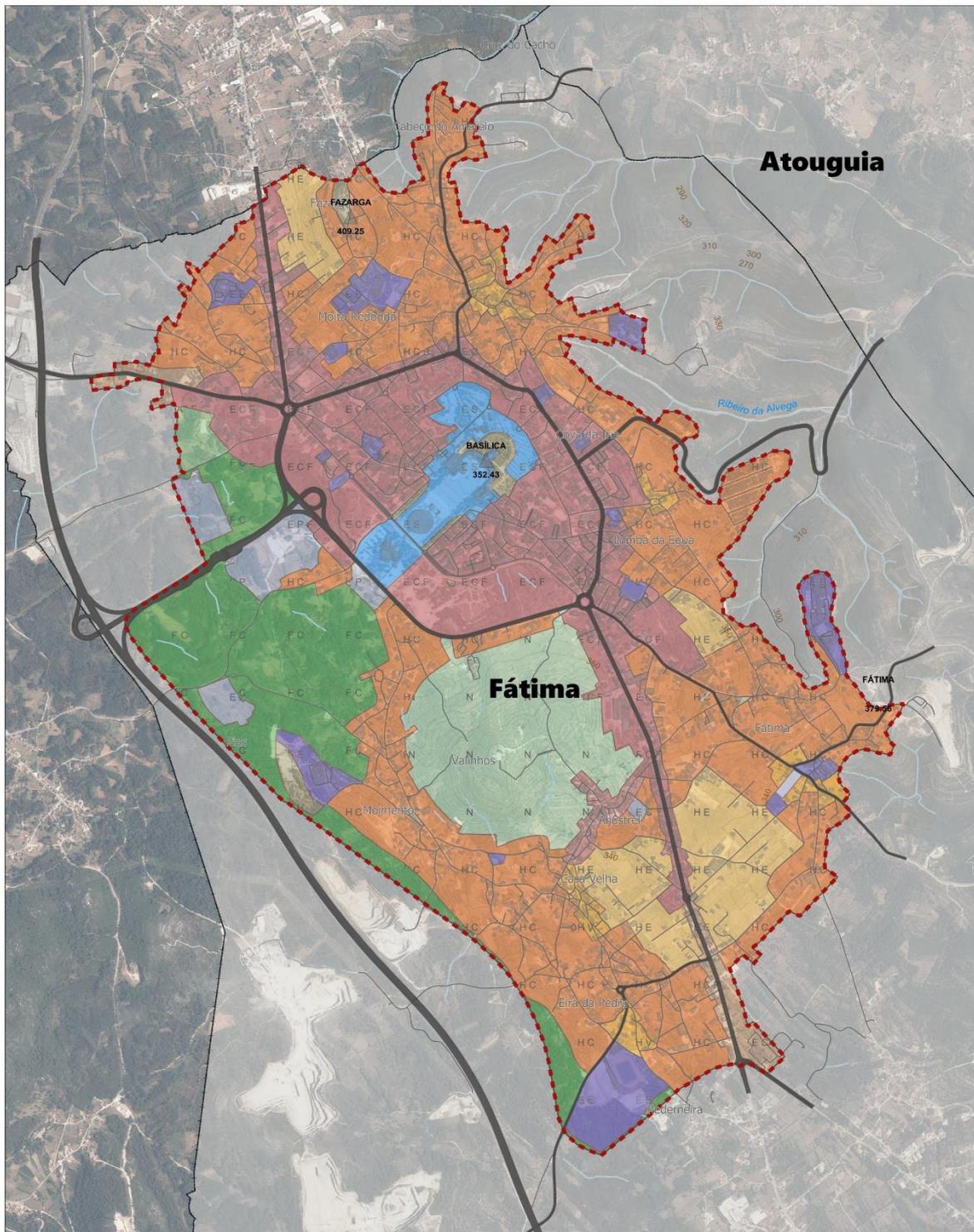
Por outro lado, o perímetro urbano consagrado na RPMDO foi sujeito a algumas alterações conforme referido no relatório de caracterização e diagnóstico.

No capítulo 3.2 desenvolvem-se os critérios que orientaram a delimitação das várias classes e categorias.

Tabela 2 – Quantificação das áreas associadas à diferentes categorias e subcategorias do PUF

Classe	Categoria	Subcategoria	Área (ha)	% área do plano
Solo rústico	Espaços agrícolas de produção	-	6,1	0,5
	Espaços florestais de conservação	-	125,5	11,1
	Espaços naturais e paisagísticos	-	94,8	8,4
	TOTAL		226,4	20
Solo urbano	Espaços centrais	Área central da Cidade de Fátima	233,4	20,6
		Núcleo de Aljustrel	7,2	0,6
		Áreas centrais periféricas	18,5	1,6
	Espaços habitacionais	Áreas habitacionais a consolidar	419,4	37,1
		Áreas habitacionais a valorizar	21,2	1,9
		Áreas habitacionais a estruturar	77,7	6,9
	Espaços verdes	-	11,6	1
	Espaços de equipamentos de utilização coletiva	Santuário de Fátima	34,2	3
		Equipamentos existentes	52,2	4,6
		Equipamentos previstos	28,5	2,5
TOTAL		903,9	80	

Figura 3 – Zonamento proposto



× × × × Limite do Concelho de Ourém
 × × × × Limite da área de intervenção do PUF
 Classificação e qualificação do solo

SOLO RÚSTICO

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

SOLO URBANO

- Espacos centrais
- Área central da cidade de Fátima
- Núcleo de Aljustrel
- Áreas centrais periféricas
- Espaços habitacionais
- Áreas habitacionais a consolidar
- Áreas habitacionais a valorizar

- Áreas habitacionais a estruturar
- Espaços de equipamentos de utilização coletiva
- Santuário
- Outros equipamentos
- Equipamentos existentes
- Equipamentos previstos
- Espaços verdes



0 300 600 900 m

1:25 000

3.1.2 DISPOSIÇÕES DE SALVAGUARDA E PROTEÇÃO

No âmbito do PUF consideram-se áreas de salvaguarda e proteção um conjunto particularidades do território que correspondem a condicionantes ambientais e patrimoniais, mas que, não constituindo servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, devem ser preservadas enquanto elementos que desempenham um papel importante na salvaguarda de recursos e de valorização patrimonial, exigindo medidas de proteção próprias.

As áreas de salvaguarda encontram-se identificadas na Planta de Zonamento II – Disposições de salvaguarda e proteção, integrando:

- Estrutura ecológica;
- Dolinas;
- Valores arquitetónicos;
- Proteção ao heliporto do quartel dos bombeiros voluntários de Fátima.

A Proteção Acústica integra a Planta de Zonamento III – Zonamento acústico.

3.1.2.1 ESTRUTURA ECOLÓGICA

A **estrutura ecológica** assume-se como um recurso territorial (artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), visando a identificação das áreas, dos valores e dos sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rurais rústicos e urbanos (artigo 16.º do mesmo diploma).

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

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

Em sintonia com a Estrutura Ecológica Municipal definida na RPDMO, 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 RAN, coincidentes com os espaços agrícolas de produção e as áreas de REN;
- **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.

A delimitação da estrutura ecológica complementar teve, ainda, em consideração a delimitação das áreas de salvaguarda e proteção designadas por dolinas, as áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga dos aquíferos, as áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo e a presença de jardins privados nas imediações dos corredores definidos.

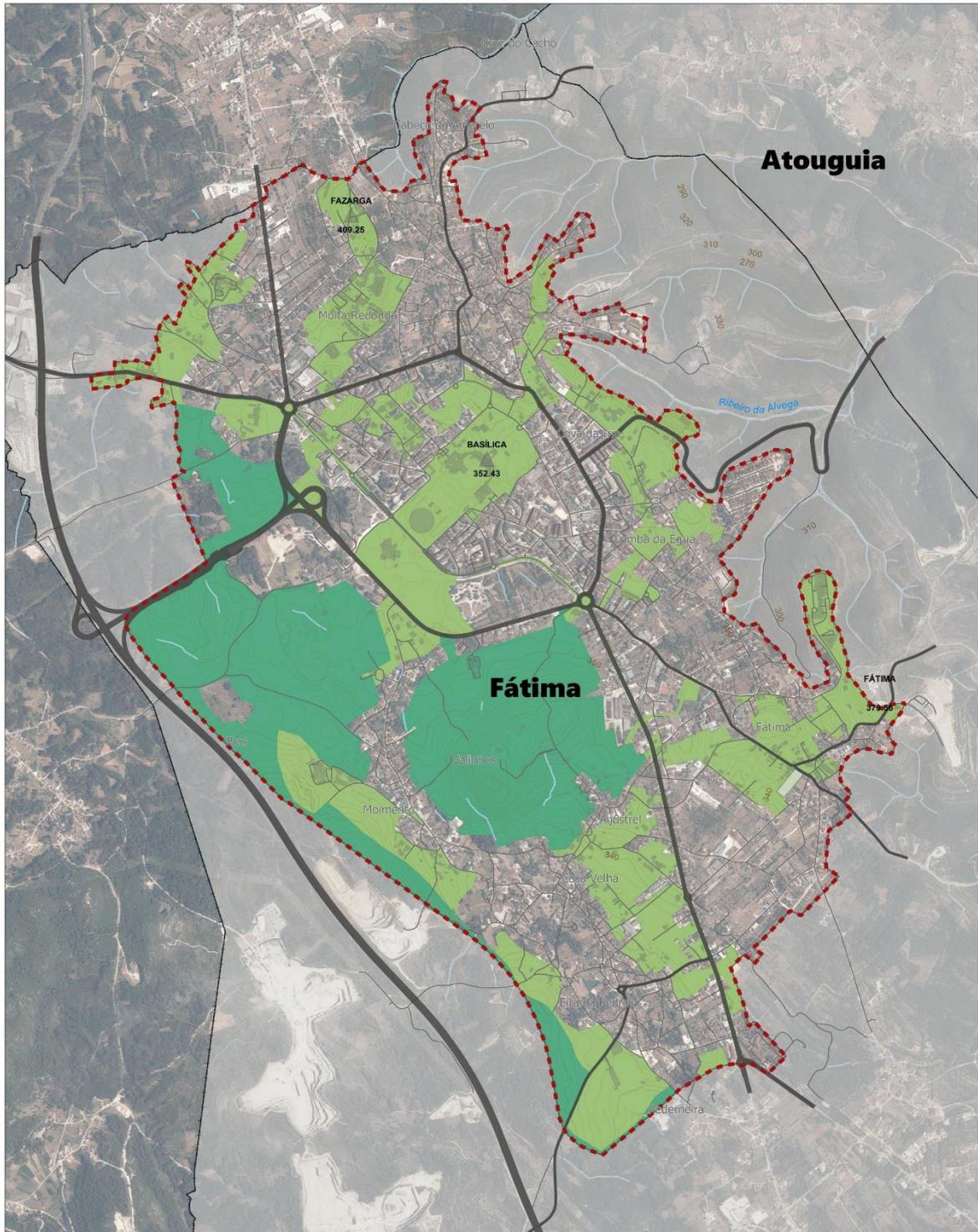
O regime de ocupação das áreas que integram a estrutura ecológica observa o previsto para as respetivas categorias ou subcategorias de espaço, articulado com as especificações que se estabelecem seguidamente, sem prejuízo dos regimes legais específicos aplicáveis.

Assim, nas áreas da estrutura ecológica fundamental são interditas as ações que envolvam a alteração da topografia e do coberto vegetal e as operações de infraestruturação e de edificação, com exceção das que se enquadram na legislação específica da RAN ou da REN, ou ainda quando admissíveis nas respetivas categorias de espaço onde incidem.

Por sua vez, nas áreas de estrutura ecológica complementar devem ser privilegiadas as funções ecológicas, de amenização ambiental e valorização paisagística, pelo que na conceção de novos espaços verdes ou a requalificação dos existentes se deve promover o aumento da resiliência, da biodiversidade e da permeabilidade do solo. Atendendo à continuidade da estrutura ecológica que se quer garantir, nestas áreas de estrutura ecológica complementar deverão ser preservados e mantidos os espaços ajardinados ou arborizados existentes, que pela sua qualidade e inserção na malha urbana, contribuam para a qualificação paisagística e ambiental e para o restabelecimento e manutenção da continuidade e conectividade ecológica.

Nas áreas de estrutura ecológica complementar apenas são permitidas construções cuja finalidade se integra nas utilizações existentes ou previstas nas respetivas categorias do solo urbano e rústico, desde que garantam a compatibilidade dos usos e se localizem na respetiva frente rua. Adicionalmente, qualquer intervenção está condicionada à prévia elaboração de projeto de espaços exteriores e as operações urbanísticas estão sujeitas ao índice de impermeabilização de 50%, ou seja, menor do que o definido para as subcategorias do solo urbano. Devem, ainda, ser preservados e mantidos os espaços ajardinados ou arborizados existentes, que pela sua qualidade e inserção na malha urbana, contribuam para a qualificação paisagística e ambiental.

Figura 4 – Estrutura ecológica da cidade de Fátima



× × × × Limite do Concelho de Ourém
- - - - Limite da área de intervenção do PUF

Estrutura ecológica
■ Estrutura ecológica fundamental
■ Estrutura ecológica complementar



0 300 600 900 m

1:25 000

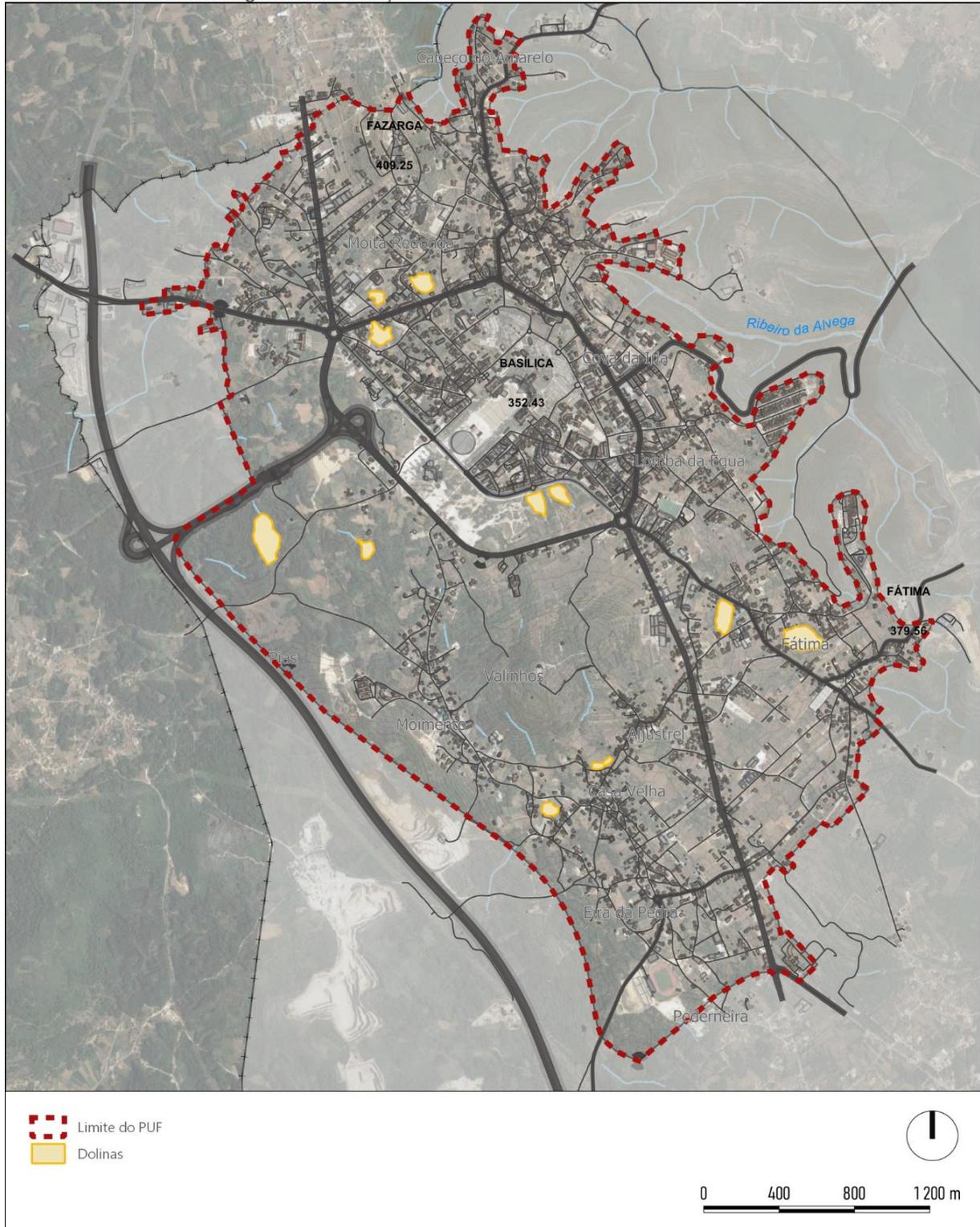
3.1.2.2 DOLINAS

As **dolinas** correspondem a depressões cársticas, normalmente associadas a erosão subterrânea, que se distribuem por toda a área do PUF, quer em solo urbano como no solo rústico. A sua delimitação foi efetuada com base na informação disponível nos serviços técnicos do Município de Ourém.

Dada a suscetibilidade à inundação e à erosão, a proposta assenta no condicionamento da construção em função da elaboração de um estudo geológico-geotécnico com sondagens locais, que permita estabelecer requisitos estruturais, graus de impermeabilização e outras especificações. Além disso, nas áreas delimitadas como dolinas que sejam coincidentes com a estrutura ecológica, devem privilegiar-se as intervenções conducentes à criação, integração ou a manutenção das dolinas como espaços verdes, em detrimento da edificação.

Importa salientar que a delimitação das dolinas é indicativa, devendo ser aferida no terreno no contexto das operações urbanísticas.

Figura 5 – Localização das áreas de dolinas na cidade de Fátima



3.1.2.3 VALORES ARQUITETÓNICOS

No que respeita aos valores arquitetónicos, são considerados como valores arquitetónicos a preservar os imóveis inventariados identificados na RPDMO e que constam no quadro seguinte. O regime proposto para estes imóveis prevê o seguinte:

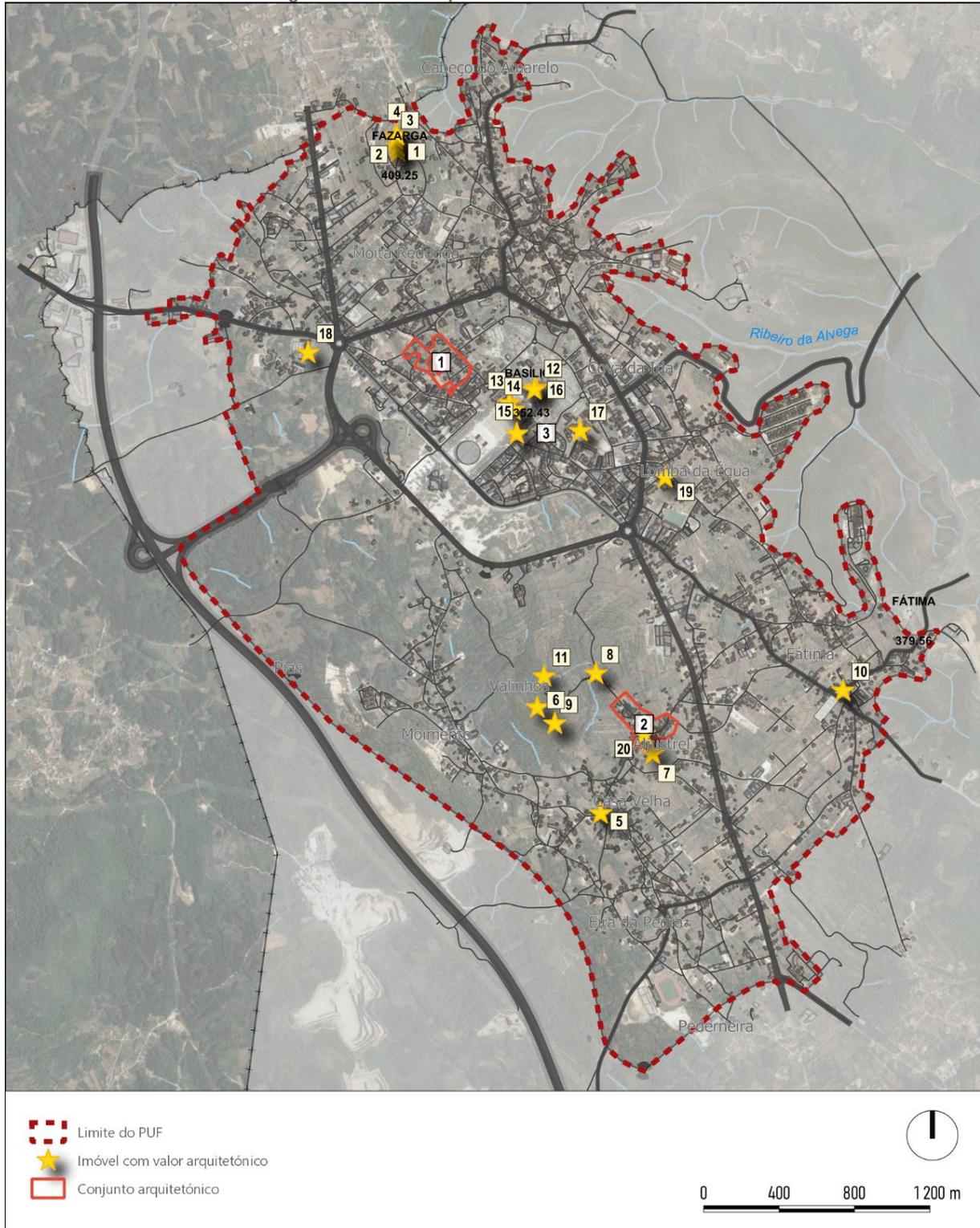
- Utilizações compatíveis com as características físicas desses imóveis;
- Condicionamentos às obras de reabilitação;
- Limitações à sua demolição;
- Condicionamentos às intervenções na sua envolvente;
- Exigência de um relatório em sede de controlo prévio, que explicita a forma como será garantida a salvaguarda do interesse arquitetónico e do valor histórico-cultural do bem patrimonial em causa e o seu enquadramento urbanístico e paisagístico;
- Condicionamentos associados à eventual identificação de vestígios arqueológicos.

Prevê-se, ainda, um regime específico para os conjuntos arquitetónicos que correspondem a áreas homogéneas com valor arquitetónico e urbanístico, cuja escala e características principais se pretende preservar. Nesse sentido, as operações urbanísticas que se realizem em edifícios inseridos nos conjuntos arquitetónicos está condicionada ao respeito pela escala, volumetrias e tipologia edificada preexistentes na sua envolvente, para além das limitações à demolição acima referidas.

Tabela 3 – Imóveis com valor arquitetónico, histórico e/ou cultural

N.º	Designação	Tipologia
1 a 4	Moinhos de vento da Fazarga	Arquitetura Civil Industrial - Moinhos
5	Lagar de Azeite da Casa Velha	Arquitetura Civil Industrial - Lagar
6	Moinho de Vento do Cabeço de Aljustrel	Arquitetura Civil Industrial - Moinhos
7	Poço dos Pastorinhos	Arquitetura Civil Industrial - Poço dos Pastorinhos
8	Via-Sacra	Arquitetura Religiosa - Via Sacra
9	Loça do Anjo	Arquitetura Religiosa - Oratório
10	Igreja Matriz de Fátima	Arquitetura Religiosa - Igreja
11	Calvário Húngaro - Capela de Santo Estevão	Arquitetura Religiosa - Igreja
12	Basílica de Nossa Senhora do Rosário de Fátima	Arquitetura Religiosa - Santuário de Fátima
13	Capelinha das Aparições	Arquitetura Religiosa - Santuário de Fátima
14	Monumento do Sagrado Coração de Jesus	Arquitetura Religiosa - Santuário de Fátima
15	Muro de Berlim	Arquitetura Religiosa - Santuário de Fátima
16	Orgão da Basílica Senhora do Rosário de Fátima	Arquitetura Religiosa - Santuário de Fátima
17	Seminário da Consolata	Arquitetura Religiosa - Seminário
18	Seminário do Verbo Divino	Arquitetura Religiosa - Seminário
19	Convento de São Domingos/Igreja de N.S Sra. do Rosário	Arquitetura Religiosa - Seminário
20	Casa-Museu de Aljustrel	Arquitetura Civil Industrial - Museu Aljustrel

Figura 6 – Valores arquitetónicos da cidade de Fátima



3.1.2.4 PROTEÇÃO ACÚSTICA

Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído (RGR), o PUF é acompanhado por um Mapa de Ruído, instrumento no âmbito do qual se procede à representação geográfica dos níveis de exposição ao ruído ambiente exterior, permitindo visualizar áreas às quais correspondem determinadas classes de valores de ruído expressos em dB(A) e, conseqüentemente, se identificam aquelas onde o ruído existente ultrapassa os limites legalmente considerados adequados (zonas de conflito). O ruído considerado é o que decorre das seguintes atividades humanas: tráfego rodoviário, tráfego ferroviário, tráfego aéreo e indústrias.

O Mapa de Ruído da área do PUF identifica zonas de conflito essencialmente provenientes do tráfego rodoviário e, pontualmente, de indústrias existentes (veja-se metodologia constante do referido relatório).

Dado que é no âmbito dos planos municipais de ordenamento do território que se procede à classificação acústica, ou seja, distinção entre zonas sensíveis e zonas mistas, o PUF procedeu à delimitação destas áreas com base na definição das referidas classes de acordo com o RGR e que constam da Planta de Zonamento IIII - Zonamento Acústico:

- Zona mista - a área cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível;
- Zona sensível - a área definida como vocacionada para uso habitacional, ou para escolas, hospitais ou similares, ou espaços de lazer, existentes ou previstos, podendo conter pequenas unidades de comércio e de serviços destinadas a servir a população local, tais como cafés e outros estabelecimentos de restauração, papelarias e outros estabelecimentos de comércio tradicional, sem funcionamento no período noturno.

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

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

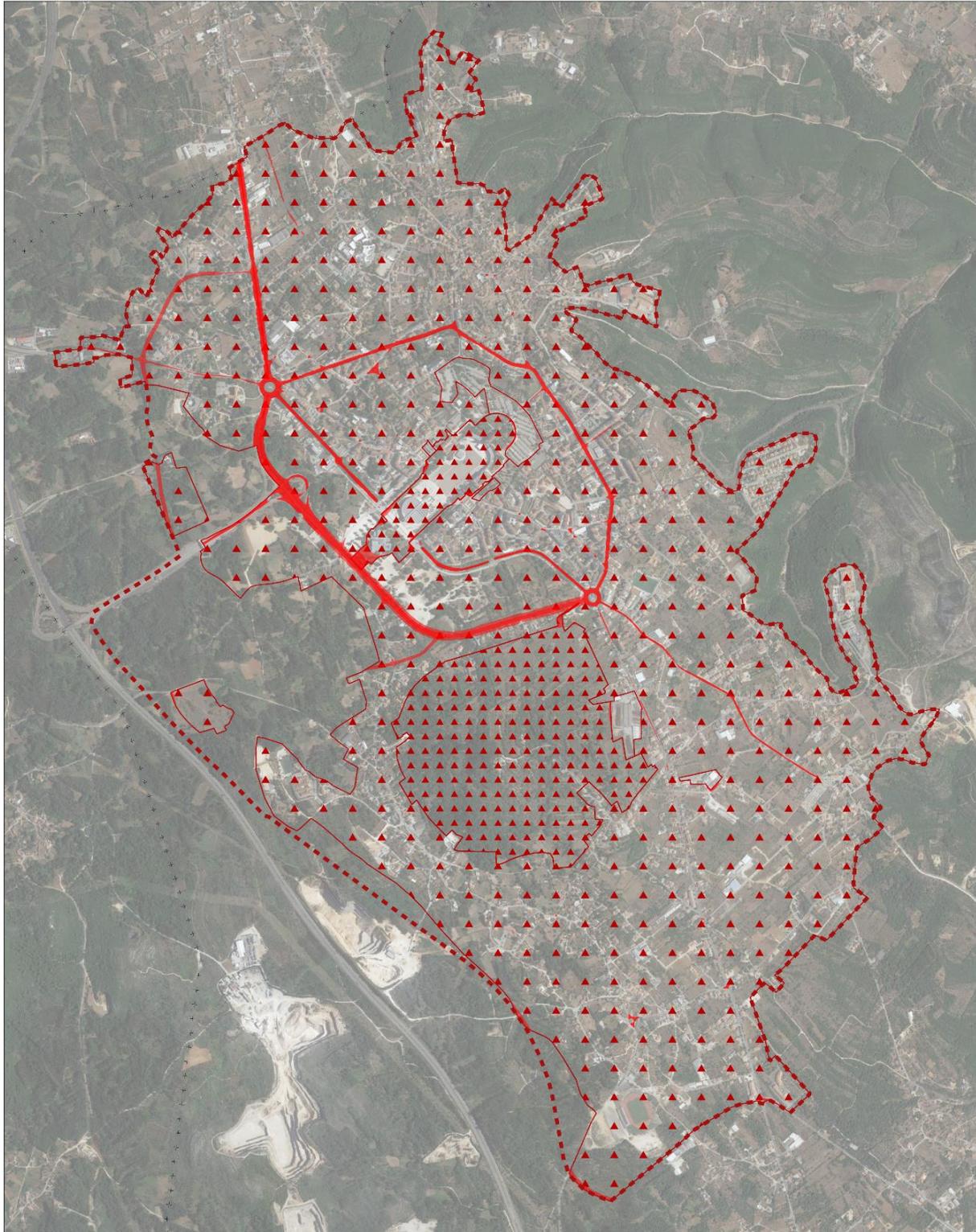
O Mapa de Ruído do PUF desenvolveu, ainda, a simulação para a situação futura tendo para tal considerado as alterações preconizadas pelo plano essencialmente associadas ao traçado da rede viária e às intervenções de requalificação da mesma, as quais pressupõe a redução das velocidades.

Com efeito, se o mapa de conflitos para a situação existente as incompatibilidades com os níveis sonoros legalmente definidos são, geralmente, ligeiras [≤ 5 dB(A)], concentrando-se na imediata proximidade das principais rodovias: Avenida Papa João XXIII, Estrada de Leiria(ex-EN357) e da Avenida Beato Nuno, mas cuja afetação de recetores sensíveis (edifícios residenciais), com a simulação para a situação futura, as áreas de conflito são reduzidas em torno das vias onde o conflito já existe, ainda que surjam novos conflitos associados às novas vias que o plano prevê (nomeadamente no caso da variante).

O Relatório do Mapa de Ruído propõe algumas medidas para garantir que as intervenções a realizar na rede viária principal trazem benefícios do ponto de vista do ruído. No entanto, considera pertinente a elaboração de um Plano Municipal de Redução do Ruído o qual deve ser elaborado se, após se terem desenvolvido as ações prevista no Programa de Execução e concretizadas as recomendações do Relatório do Mapa do Ruído, se verificar a sua persistência desses conflitos.

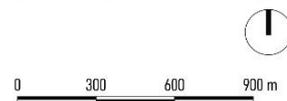
Por outro lado, recomenda o referido relatório, que as operações urbanísticas a realizar nas áreas de conflito sejam condicionadas à efetiva demonstração da compatibilidade da edificação e respetivos usos com o ambiente sonoro, através de avaliação acústica específica, nos termos do Regulamento Geral do Ruído, medida esta que é integrada no regulamento do PUF.

Figura 7 – Classificação acústica e zonas de conflito



Limite do Concelho de Ourém
Limite do PUF

Zonamento acústico
Zona Sensível ao Ruído
Zona Mista ao Ruído
Zonas de conflito acústico



1:23 000

3.1.2.5 PROTEÇÃO AO HELIPORTO DO QUARTEL DOS BOMBEIROS VOLUNTÁRIOS DE FÁTIMA

Esta medida de salvaguarda foi introduzida numa fase final de revisão do PUF no contexto do desenvolvimento do projeto do novo quartel dos bombeiros e pretende dar resposta à necessidade de acautelar a proteção de uma infraestrutura que cuja servidão ainda não se encontra instituída, com carácter transitório.

O artigo respetivo aplica às áreas de servidão aeronáutica identificadas na planta de zonamento II um conjunto de restrições à construção e a outras atividades, visando a segurança da operação do heliporto.

3.2. USOS E EDIFICABILIDADE

No presente capítulo descrevem-se as principais opções de uso do solo e de edificabilidade definidos para as várias categorias e subcategorias delimitadas na planta de zonamento I.

Para além das disposições específicas de cada classe e categoria de solo, a proposta de regulamento contém algumas disposições que são aplicáveis quer ao solo urbano quer ao solo rústico, a saber:

- Preexistências – regras que correspondem à da RPDMO;
- Legalização de situações desconformes com o PUF;
- Critérios gerais de viabilização e compatibilização de usos;
- Requisitos mínimos para edificação – que se referem às características do prédio e ao respetivo acesso viário bem como promoção da construção sustentável;
- Condições de drenagem e tratamento das águas residuais;
- Determinação da edificabilidade – que enquadra o cálculo da edificabilidade de acordo com os vários mecanismos definidos no regulamento.

Para além destas disposições comuns, salienta-se a revisão profunda do artigo relativo às definições que, para além de remeter a maioria dos conceitos usados para os previstos na lei, identifica algumas definições que constam da RPDMO. Para além da introdução da definição de piso recuado no âmbito da revisão do PUF, comparativamente à RPDMO, foram ainda introduzidas duas novas definições que estão associadas à aferição da edificabilidade – índice de edificabilidade e superfície de pavimento. Estas visam substituir as definições da lei de índice de utilização e área de construção e fundamentam-se na necessidade de ajustar o cálculo da edificabilidade na cidade de Fátima de modo a, simultaneamente:

- Conferir ao modelo de parametrização da edificabilidade uma tradução mais imediata em termos da volumetria das construções, um dos principais aspetos que o PUF pretende regular e um dos que apresenta maior influência na qualidade urbanística;
- Fomentar 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.

3.2.1 SOLO RÚSTICO

Integram o solo rústico as áreas qualificadas como espaços agrícolas de produção, espaços florestais de conservação e espaços naturais e paisagísticos, delimitadas em função do uso dominante existente.

Trata-se de áreas onde a edificabilidade tem carácter excecional e onde as potencialidades agrícolas e silvícolas, bem como a preservação dos valores naturais devem ser mantidas, limitando-se as atividades e ações que possam diminuir ou destruir as vocações do solo.

As categorias de solo constantes na planta de zonamento assumem a classificação do solo definida na RPDMO e na respetiva planta de ordenamento, mas refletem os estudos desenvolvidos no PUF, dos quais resultam alguns ajustes na delimitação das áreas em consonância com o detalhe e a escala de pormenor utilizada na elaboração deste instrumento.

No solo rústico todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de edificabilidade previsto, devem cumprir as medidas de defesa contra incêndios florestais definidas no quadro legal em vigor e no PMDFCI, designadamente:

- A salvaguarda dos afastamentos às extremas da propriedade;
- A adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.

Os **espaços agrícolas de produção** integram os solos de elevada capacidade agrícola, bem como solos de aptidão marginal onde predomina a vocação e o uso agrícola podendo acolher outras atividades complementares ou potenciadoras do aproveitamento dos recursos em presença. Os espaços assim delimitados correspondem a uma única área na zona da Tapada, junto à estrada Nossa Sra. de Fátima.

Neste espaço aplica-se o regime da RAN e interditam-se todas as ações que diminuam ou destruam as potencialidades para o exercício da atividade agrícola, não se admitindo a instalação de pecuárias e de equipamentos para a produção de energia a partir de fontes de energia renováveis. Estas limitações justificam-se pela localização da área, junto a solo edificado classificado de urbano, e pela sua reduzida dimensão.

Consideram-se usos compatíveis do solo agrícola de produção, as obras de construção ou de ampliação dos apoios às atividades agrícolas e dos estabelecimentos industriais ou comerciais complementares à atividade. Admitem-se, igualmente, atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental, estabelecendo-se os parâmetros urbanísticos a aplicar, em função do uso, em respeito com o estipulado no RPDMO. Nas situações em que a RPDMO continha parâmetros específicos para áreas abrangidas pela RAN, foram assumidos esses valores atendendo a que a maior parte dos espaços agrícolas de produção delimitados integram a RAN.

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

As práticas silvícolas devem ser compatíveis com a conservação de habitats de espécies de fauna e da flora, condicionando-se a mobilização do solo e promovendo-se a regeneração natural, sendo que nas ações de florestação e reflorestação deverá ser privilegiada a utilização de espécies autóctones de crescimento lento e de modo extensivo em especial as identificadas como a privilegiar para a sub-região homogénea das Serras de Aires e Candeeiros do PROF-LVT. Também os cortes deverão ser planeados de forma sequencial, de modo a minimizar o seu impacto visual negativo, a começar de trás para a frente dos locais de visibilidade e acessibilidade, dentro do exequível, para que as faixas da frente ocultem até ao máximo de tempo possível a intervenção.

Os espaços florestais de conservação surgem essencialmente na zona da Cova Grande e na Tapada, onde são admitidos como usos compatíveis à atividade silvícola a agricultura extensiva, empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, os equipamentos de utilização coletiva, as atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental e as atividades de vigilância, prevenção e combate a incêndios florestais. A edificabilidade permitida respeita os parâmetros urbanísticos estabelecidos na RPDMO, exceto na edificabilidade em atividades de animação turística, de recreio e lazer de modo a permitir enquadrar o “parque verde” previsto para a Cova Grande.

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

Aqui defende-se a manutenção da multifuncionalidade do espaço, garantindo-se a coexistência dos usos e atividades agrícola, florestal, religiosa e de recreio e lazer. Nas atividades agrícolas não serão admitidas culturas intensivas e as atividades florestais seguem as disposições aplicáveis aos espaços florestais. Nas atividades de recreio e lazer deverão ser privilegiadas as atividades religiosas e de animação ambiental desde que compatíveis com funções de proteção e de conservação de habitats e espécies da fauna e da flora.

Neste espaço, as únicas construções novas admitidas serão apoios às práticas agrícolas e silvícolas e equipamentos de apoio à atividade religiosa, de recreio e lazer, não sendo igualmente permitida a abertura de novos acessos, com exceção dos necessários para a execução da futura Via Sacra de ligação entre o Santuário e o Monte dos Valinhos e dos que vierem a ser identificados como necessários no âmbito da defesa da floresta contra incêndios ou da proteção civil.

3.2.2 SOLO URBANO

Integram o solo urbano as áreas que se destinam à urbanização e à edificação urbana, abrangendo os solos total ou parcialmente urbanizados ou edificados, bem como os solos afetos à estrutura ecológica e às infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva.

A cidade de Fátima apresenta características atípicas quando comparada com outras aglomerações urbanas do país, quer ao nível da sua estruturação funcional como ao nível da sua estrutura de ocupação. Por outro lado, face à dinâmica urbanística e económica, ainda relativamente positiva, a revisão do PUF deverá conter margem para responder a um aumento da procura nos vários setores do imobiliário, em especial ao nível da habitação e comércio/serviços.

Com efeito, a estimativa efetuada na Fase 1 da revisão do PUF 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.¹ No entanto, esta capacidade instalada está dependente da iniciativa dos proprietários relativamente à construção ou alienação do solo apto para edificação.

Tais especificidades determinam a necessidade de definir um modelo de ordenamento suficientemente flexível e, ao mesmo tempo, interpretar de forma flexível os conceitos associados às categorias de uso do solo. Tal flexibilidade impõe-se, sobretudo, à dicotomia dos espaços centrais e espaços habitacionais que, no caso de Fátima, correspondem não só a uma distinção funcional, mas também tipológica.

Neste sentido, os **espaços centrais** correspondem às áreas da cidade onde existem, ou se pretende que venham a existir, usos diversos num quadro de densidade média e de urbanidade progressivamente qualificada. Estes espaços concentram a maioria da oferta hoteleira e de comércio/serviços, bem como as congregações religiosas que se fixaram em torno do Santuário, as quais traduzem quase exclusivamente a componente habitacional existente. Estes espaços dispõem de condições de acessibilidade e espaço público privilegiadas.

Assim, os espaços centrais integram não apenas a principal centralidade, designada por Cova da Iria, mas também a envolvente externa das Avenidas Beato Nuno e João XXIII, exceto a frente desta última confinante com o Monte dos Valinhos. São, ainda, integrados nos espaços centrais, para além do núcleo da Aljustrel, a envolvente da Estrada de Leiria e a Av. dos Pastorinhos. Esta proposta visa abranger uma área que se caracteriza pela diversidade de funções, a par do uso habitacional, pela concentração dos edifícios de maior volumetria, quer em termos de implantação (mais associada a unidades empresariais), quer de altura (mais associada a edifícios habitacionais e de alojamento turístico). Acresce referir que a envolvente das referidas estradas é privilegiada em termos de acessibilidade estando em curso ou concluídas intervenções relevantes de qualificação destes arruamentos, fatores que reforçam a sua centralidade funcional. As frentes urbanas dos troços mais periféricos da Av. dos Pastorinhos e da Estrada da Batalha, inseridos nos espaços centrais, constituem uma subcategoria - os espaços centrais periféricos - que se destacam por uma intensidade construtiva ligeiramente inferior

¹ A estimativa de ocupação do perímetro urbano da cidade de Fátima foi feita com base no cruzamento entre as áreas livres (sem restrições) e os corredores associados à rede viária numa profundidade de 50m. Depois de eliminadas as áreas resultantes cuja configuração ou dimensão as revela inaptas para a edificação, foram analisadas individualmente, tendo sido aferido o número de edifícios admissível em cada uma, tendo por referência uma área de parcela de 1000 a 1500m².

e, no caso da envolvente à Estrada da Batalha, por não ser admitida nova habitação dada a proximidade existente com uma área de carácter industrial.

Sem prejuízo do mix funcional preconizado, e atendendo às especificidades da cidade-Santuário, é definida uma Zona de Regime Funcional Específico que corresponde à área envolvente do Santuário para a qual são previstas algumas restrições relativas a usos não habitacionais específicos.

Na área central da cidade, a edificabilidade deverá reger-se essencialmente por parâmetros morfotipológicos já que se trata de uma zona a consolidar. Constitui exceção o espaço delimitado pelas Avenidas D. José Alves Correia da Silva e João XXIII, cuja urbanização deve ser previamente estruturada através de unidades de execução ou operações de loteamento que garantam a correta articulação formal e funcional com o tecido urbano envolvente e não prejudiquem o ordenamento urbanístico desta área. Aqui serão aplicáveis parâmetros quantitativos semelhantes à edificabilidade prevista no Plano de Pormenor da Avenida João XXIII, entretanto revogado, para aquela área.

Os **espaços habitacionais** constituem a maior parte da área de intervenção classificada como solo urbano, abrangendo desde as áreas envolventes dos espaços centrais e Monte dos Valinhos até à periferia do perímetro urbano. São espaços predominantemente habitacionais, de densidades reduzidas e níveis de consolidação variáveis, onde a habitação unifamiliar constitui a tipologia-padrão. Localizados de forma relativamente dispersa, encontram-se algumas indústrias e armazéns, em especial no setor sul da área de intervenção, sendo reduzida a presença de funções complementares ao uso habitacional, como comércio e serviços. Deste modo, os espaços habitacionais destinam-se essencialmente a habitação devendo ser reforçada a presença de usos compatíveis, como comércio/serviços, os equipamentos coletivos e o turismo.

O desdobramento proposto nos espaços habitacionais pretende destacar, por um lado, a necessidade de valorização dos núcleos de constituem a génese do povoamento local, e por outro, promover a estruturação e densificação de áreas que se encontram com muito reduzida ocupação. Os índices globais previstos para esta área não são muito distantes dos previstos no PUF em vigor, exceto nas áreas habitacionais a estruturar para as quais a edificabilidade a concretizar através de operações de desenho urbano beneficiam de um incentivo que se traduz em maior edificabilidade.

Não sendo muito distinto o povoamento existente nas áreas habitacionais a consolidar e a estruturar, o que distingue estas últimas é o seu potencial para uma maior densificação urbana associada à criação de novos arruamentos e frentes urbanas, que constitui a única forma de conferir maior urbanidade a este povoamento envolvente da cidade que apresenta um carácter ainda bastante rural.

Nos espaços habitacionais, é promovida a fixação de usos complementares ao habitacional, anteriormente não permitidos, embora com limites de área de construção no caso de comércio e serviços, atenda a fragilidade da rede viária existente.

As áreas habitacionais a estruturar constituem espaços onde o povoamento é muito rarefeito ou fragmentado e abrange vastas áreas arruamentos que permitam densificar e estruturar esse povoamento. Se nada for feito, ou seja, se se permitir uma ocupação à parcela ou operações de loteamento enquadradas no cadastro existente, a ocupação destas áreas manterá o seu carácter rural, baixa densidade e ausência de uma estrutura viária coerente e interligada com a envolvente. Deste modo, o modelo de edificação que se propõe visa incentivar um modelo de urbanização diferente daquele que tem conduzido, ao longo de décadas, a ocupação destas áreas. Esse modelo depende da delimitação de unidades de execução ou, em alternativa, do condicionamento das operações de loteamento a um desenho prévio. Como orientação, são representadas na planta de zonamento do PUF algumas vias propostas de âmbito local cujo traçado tem um carácter meramente indicativo, constituindo uma orientação para a aprovação de novas operações urbanísticas e eventual delimitação de unidades de execução (algumas das vias propostas abrangem também os espaços habitacionais a consolidar embora apenas em situações pontuais, onde se pretende densificar o tecido urbano).

Os **espaços de equipamentos de utilização coletiva** identificados incluem, para além do Santuário de Fátima, áreas afetas a outros equipamentos existentes e propostos, abrangendo setores diversos: educação, de ação social, administrativos, de culto, de proteção civil, desportivos, culturais e cemiterial. Considera-se, ainda, como área de equipamento todos os parques de estacionamento público existentes a manter bem como outros previstos (como é o caso do parque previsto para Aljustrel (o plano propõe a criação de outros parques periféricos, mas não classifica o solo dessa forma, de modo a não condicionar a sua execução).

A área afeta ao Santuário de Fátima prevista na RPDMO engloba o Recinto de Oração, a Capelinha das Aparições, a Basílica de Nossa Senhora do Rosário, a Basílica da Santíssima Trindade, o Centro Pastoral Paulo VI e os edifícios religiosos envolventes. A esta área foram adicionados alguns parques de estacionamento existentes e nos quais o Santuário poderá vir a edificar outras estruturas que sejam consideradas necessárias. Foram excluídas da área do Santuário todas as áreas verdes existentes de carácter público e inseridas, de acordo com as suas funções, na categoria de espaços verdes. Foi, também, inserida na área do Santuário, a área destinada a parque de estacionamento que irá substituir o estacionamento informal que ocorre junto ao Centro Pastoral.

Os espaços definidos como outros equipamentos existentes, compreendem os seguintes equipamentos:

- Educação: Centro de Estudos de Fátima; Centro Escolar da Cova da Iria, Colégio Sagrado Coração de Maria; Colégio de São Miguel de Fátima; Centro Escolar Beato Nuno; Antigo Seminário dos Monfortinhos; antiga Escola Básica da Casa Velha;
- Ação Social: Centro de Apoio de Deficientes João Paulo II e Unidade de Cuidados Continuados Bento XVI; Comunidade Vida e Paz, Centro de Reabilitação e Integração de Fátima; Aldeia Intergeracional Arca da Aliança; Centro Social Divina Providência;
- Administrativo: Junta de Freguesia de Fátima;
- Culto: Igreja Matriz de Fátima e Salão Paroquial;
- Proteção Civil: Guarda Nacional Republicana;
- Desporto: Estádio Municipal, Polidesportivo da Eira da Pedra, Estádio João Paulo II,
- Transportes: Terminal Rodoviário de Fátima
- Cemitério, incluindo a respetiva área de expansão).

Os outros equipamentos propostos correspondem a equipamentos a erigir ou adaptar a novas funções, nomeadamente: edifício da proteção civil, equipamento cultural (na antiga escola da Lomba d'Égua), parque de campismo e caravanismo, quartel de bombeiros e escola de hotelaria.

Em termos de regulamentação, para o Santuário, a RPDMO admite obras de ampliação até 10%. Contudo, não se vê inconveniente em que possam ser construídos novos edifícios em áreas atualmente afetadas a outros usos (nomeadamente parques de estacionamento).

Por sua vez, nas áreas de outros equipamentos, a perspetiva é de manutenção do uso, permitindo-se que, em caso de desativação definitiva, se possa aplicar o regime da categoria ou subcategoria contígua de maior dimensão, desde que a CMO entenda como desnecessária a reserva dessa área para a instalação de novos equipamentos. Os parâmetros de edificabilidade destas áreas seguem os definidos na RPDMO, contrariando o PUF em vigor no qual os parâmetros variam consoante as unidades operativas onde se localizassem. Nas áreas de equipamentos propostos impera a aplicação de parâmetros quantitativos sem prejuízo do dever de garantir a integração urbanística na envolvente.

Numa situação de necessidade de ampliação e esgotamento da edificabilidade associada ao índice, deve respeitar-se a morfologia e densidade urbanísticas da sua envolvente.

Por fim, os **espaços verdes** delimitados na planta de zonamento correspondem a um conjunto de áreas fundamentais para a proteção e valorização ambiental e paisagística da cidade (foi ampliado o número de espaços verdes previstos na RPDMO). Estas abrangem zonas ajardinadas existentes e três propostas: o Miradouro da Fazarga que já estava contemplada no PUF em vigor, embora não seja sido concretizado, o Parque das Pedreiras de Moimento e espaço de recreio da escola básica de Fátima.

Para além destes, é identificada por meio de um símbolo a intenção de construção do Parque da Via Sacra, projeto que constava do revogado Plano de Pormenor da Avenida João XXIII. No entanto, dadas as incertezas quando à sua configuração (porque recai sobre propriedade privada), optou-se por não traduzir este projeto numa reserva de solo, remetendo-se para a implementação da UOPG respetiva.

Os espaços verdes admitem a instalação de estabelecimentos de restauração e bebidas, equipamentos de apoio às atividades recreativas e de lazer, desportivas e culturais, bem como à atividade religiosa e, ainda, instalações de apoio à manutenção e vigilância dos espaços. A edificabilidade deste tipo de estruturas está condicionada a 1 piso e uma área de implantação máxima de 150m². As áreas verdes devem ser dotadas de infraestruturas e de mobiliário urbano que permitam e favoreçam a sua fruição pela população residente e pelos peregrinos, e a impermeabilização do solo deve ser reduzida ao mínimo indispensável, nunca podendo ser ultrapassado o valor de 50%.

3.2.3 REGIME DE USOS

O regime de usos do modelo de ordenamento do PUF em vigor é estruturado por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão pois, para cada uma delas, são estabelecidos os usos admitidos com base numa matriz funcional bastante complexa, que mistura funções normalmente associadas à edificação com outras associadas a espaços públicos e que consubstanciam categorias de uso do solo, nos termos da lei.

Da lista dos usos que são regulados no PUF em vigor, a proposta de revisão acolhe apenas uma parte, sendo que na maioria dos casos é reduzida a segregação funcional numa perspetiva de promover o mix funcional. Por outro lado, alguns usos são reconduzidos a categorias do solo urbano.

Seguidamente expõem-se as opções de alteração da matriz de usos do PUF em vigor.

Habitação

No PUF em vigor, a função habitacional é admitida em praticamente toda a cidade exceto na zona do Santuário e em duas zonas adjacentes, exclusivamente destinadas a edifícios religiosos, bem como em duas áreas exclusivamente destinadas a equipamentos coletivos. Por outro lado, o PUF em vigor distingue a habitação em moradia da habitação coletiva, assumindo-as como duas funções distintas.

Por uma questão de clarificação e harmonização com o que tem vindo a ser a prática mais recente em matéria de ordenamento do território, a revisão do PUF deve assumir a função habitacional apenas, sendo a questão tipológica remetida para as normas de edificabilidade. Por outro lado, não se vê inconveniente, numa ótica de flexibilidade, que dentro dos limites à edificação de baixa densidade possam surgir habitações coletivas (dois ou três fogos por edifício, por exemplo), porque que considera ser mais relevante regular as volumetrias e a integração urbanística, neste caso, do que a densidade habitacional.

Assim, propõe-se que a função habitacional seja admitida em todo o solo urbano, exceto áreas verdes e de equipamentos. Não existe justificação para se impedir que possa surgir na Cova da Iria porque se trata de uma zona consolidada onde predominam as Congregações Religiosas as quais constituem uma forma de habitação coletiva.

Comércio e Serviços

As funções de comércio e serviços surgem no PUF em vigor de forma desagregada traduzindo-se territorialmente em áreas distintas: o comércio é admitido na quase totalidade da área de intervenção, mas os serviços não são admitidos nas unidades mais periféricas da cidade onde existe habitação e, até, alguns núcleos urbanos da génese do povoamento da cidade.

Tal desagregação não faz qualquer sentido na prática atual uma vez que estas duas funções são muito semelhantes em termos da forma como se distribuem no tecido urbano e das dinâmicas urbanas que geram, havendo frequentemente dificuldade em classificar as atividades económicas numa destas duas opções. Por outro lado, não se identifica qualquer justificação para impedir que numa zona onde de admite comércio não se possa admitir igualmente a instalação de serviços.

Deste modo, a revisão do PUF considera o comércio e os serviços como uma única função, alargando o mais possível a sua abrangência territorial, assumindo-a como função compatível e complementar à função habitacional.

Ainda que o comércio ou serviços possam em ser instalados em praticamente toda a área de intervenção, considera-se que a sua instalação deve ser condicionada em função da área quer em espaços habitacionais, quer na envolvente ao Santuário, quer também em Aljustrel. Tal opção visa

impedir grandes superfícies comerciais em locais de recolhimento ou onde as infraestruturas viárias não comportam os fluxos que tais estabelecimentos geram. Esta opção traduz-se, em conjunto com outras opções funcionais, na delimitação de uma Zona de Regime Funcional Específico, delimitada na planta de zonamento I.

Hotelaria

O PUF em vigor apenas admite a instalação de hotelaria numa área central da cidade, em torno do Santuário, da Av. Beato Nuno e da Estrada de Leiria, bem como na zona desportiva de Barroqueiras. Por outro lado, o conceito de hotelaria não está de acordo com as denominações do regime jurídico dos empreendimentos turísticos.

Assumindo que o conceito de hotelaria utilizado no PUF diz respeito a várias tipologias de empreendimentos hoteleiros, questiona-se a limitação destes noutras áreas da cidade.

A proposta prevê a alteração da interdição de tipologias de estabelecimentos hoteleiros e os apartamentos turísticos (as tipologias que consomem menor área de solo e portanto mais fáceis de integrar numa área urbanizada e em processo de consolidação) em unidades como Fátima, Moita Redonda, Aljustrel ou Moimento, na medida em que apesar do povoamento de baixa densidade que predomina, existem áreas onde o PUF admite volumetrias até 4 pisos e que são perfeitamente compatíveis com este tipo de atividade (os dois pisos também o são embora provavelmente menos atrativos em termos de investimento).

Acresce referir que existem outras tipologias de empreendimentos turísticos que são compatíveis com o povoamento rural existente e não parecem existir inconvenientes a essa possibilidade (empreendimentos de turismo em espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação).

Além disso, o modelo vigente traduz uma intenção expressa de concentração de unidades hoteleiras na envolvente ao Santuário que resultam numa excessiva monofuncionalização desta área urbana. Considera-se que tal fenómeno, que aliás já se faz sentir, é redutor do potencial de Fátima enquanto cidade e não contribui para o equilíbrio das funções e vivências urbanas. Um dos efeitos deste desequilíbrio é, claramente, a sobrecarga do espaço público com os veículos destinados aos turistas e com comércio exclusivamente dirigido aos mesmos.

Deste modo, propõe-se alargar geograficamente a área com potencial de implantação de novos empreendimentos turísticos no solo urbano, sem discriminação de tipologias. Já no solo rústico, apenas se admitem nos espaços florestais de conservação, algumas tipologias de empreendimentos turísticos, de acordo com o estabelecido na RPDMO (turismo no espaço rural e turismo de habitação, bem como estabelecimentos hoteleiros isolados).

Construções ou equipamentos religiosos

A função em causa é uma situação particular do PUF em vigor. O conceito encontra-se definido no próprio plano e diz respeito aos edifícios que estejam de modo permanente e direto afetas ao exercício de liberdade religiosa, designadamente por incluírem lugares de culto e instalações acessórias do culto como casas de acolhimento e de recolhimento que cabe ao Bispo Diocesano confirmar, caso a caso. Deste conceito resulta que estes edifícios tanto podem corresponder, na prática, a equipamentos coletivos como a estabelecimentos com uma componente de alojamento local. Atendendo à amplitude e subjetividade do conceito, questiona-se a sua real eficácia, porque na verdade esta função é sempre acompanhada de outras, exceto no Santuário propriamente dito onde apenas coincide com a função de estacionamento.

Analisando as áreas para as quais o PUF em vigor permite a instalação desta função traduzem a intenção de a concentrar na Cova da Iria, envolvente da Av. Beato Nuno, em Aljustrel e Moimento. Esta opção é bastante questionável, pois não parece haver justificação para que estes equipamentos não possam surgir em áreas que são atualmente exclusivamente habitacionais e, no limite, em qualquer ponto da área de intervenção onde não existam restrições à edificação. Como qualquer equipamento coletivo, esta função é bem-vinda em tecidos predominantemente habitacionais desde que existam condições na rede viária para garantir a acessibilidade ao mesmo.

Neste sentido, propõe-se que esta não seja assumida como uma função específica do PUF.

Equipamentos coletivos

Uma parte significativa da área de intervenção (cerca de metade das unidades/subunidades operativas definidas no PUF em vigor) admite a instalação de equipamentos coletivos, sendo incluídos nestes os de iniciativa privada.

Sendo os equipamentos coletivos essenciais ao funcionamento dos espaços urbanos, na medida em que prestam serviços essenciais à satisfação das necessidades básicas dos cidadãos, não se encontra fundamentação para impedir que os mesmos possam surgir em áreas predominantemente residenciais tais como Fátima, Casa Velha/Eira da Pedra ou Moita Redonda.

A RPDMO procedeu à delimitação de áreas de equipamentos estruturantes a manter, as quais são revistas e ajustadas no quadro da revisão do PUF. Neste contexto, propõe-se que a revisão do PUF prossiga o mesmo espírito que subjaz às opções da RPDMO, permitindo equipamentos em todas as áreas do solo urbano que contenham capacidade edificatória.

Armazéns / Indústria

O PUF em vigor admite a instalação de indústria e armazéns, em determinadas condições, em praticamente toda a periferia da área de intervenção, ficando excluída desta possibilidade a Cova da Iria, Valinhos, Lomba d'Égua e Fazarga/S. Miguel, exceto na envolvente à Estrada de Leiria. Trata-se de áreas onde, na sua maioria, não é admitida a instalação de hotelaria e equipamentos religiosos e onde predomina um povoamento disperso e a função habitacional.

A qualificação urbana que a revisão do PUF pretende conferir à cidade como um todo e, em especial, a todas as áreas que não se integram na Cova da Iria não é compatível com tal permissividade pois a mesma é indutora de potenciais conflitos urbanísticos e ambientais, acentuando a sua ruralidade.

Por outro lado, tendo a CMO a intenção de criação de um parque de negócios a sul da área do PUF, considera-se que a cidade de Fátima não deverá constituir a localização preferencial para a instalação de novas indústrias e outras unidades empresariais de grande "porte".

A RPDMO não refere expressamente se se admitem indústrias e armazéns no solo urbano, exceto quando se trate de espaços de atividades económicas. No artigo 86º relativo às utilizações e incompatíveis com solo urbano, é referido que são incompatíveis com o solo urbano as atividades que gerem incompatibilidades com os usos dominantes, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade para as atividades e funções preferenciais. Há, ainda, a considerar as regras gerais de compatibilidade de usos definidas no artigo 23.º, que estabelece as condições para a verificação de tal incompatibilidade.

Neste contexto, a revisão do PUF adota o princípio da RPDMO, pelo que na área de intervenção apenas poderão ser admitidas algumas novas indústrias desde que cumpram aqueles requisitos, que são incorporadas nas disposições gerais do PUF e nas disposições específicas do solo urbano. Tal significa que poderão ser admitidas, por exemplo, algumas atividades artesanais bem como padarias/pastelarias com fabrico próprio.

Adicionalmente, considera-se ser de condicionar a instalação de novos armazéns/logística bem como novas oficinas automóveis e postos de abastecimento de combustível na já referida Zona de Regime Funcional Específico correspondente à envolvente ao Santuário e ao Núcleo de Aljustrel.

Espaços verdes

Atendendo a que a salvaguarda de áreas verdes existentes bem como a proposta de novas áreas verdes se garante através da qualificação do solo e de normas de uso associadas à delimitação da estrutura ecológica, entende-se que os espaços verdes não devem integrar a matriz de usos que se

aplicam às operações urbanísticas. Os espaços verdes correspondem a uma categoria do solo urbano sendo nessa sede explicitada a proposta de alteração do modelo do PUF em vigor.

Estacionamento

À semelhança do referido para os espaços verdes, entende-se que o estacionamento não deve ser referido como um uso admitido ou interdito, mas um parâmetro que qualifica as intervenções urbanísticas, seja em espaços públicos, seja em edifícios ou parcelas privadas. Deste modo, e assumindo a função de estacionamento como uma componente de outros usos, entende-se que não faz sentido interditar esta função, mas apenas parametrizar o tipo e dimensão de estacionamento que deverá acompanhar as futuras operações urbanísticas.

Em síntese, a tabela seguinte identifica a alteração substancial da matriz de usos que se propõe.

Tabela 4 – Proposta de alteração da matriz de usos do solo urbano

Matriz de usos prevista no PUF em vigor	Matriz de usos proposta
✓ Habitação coletiva	✓ Habitação
✓ Habitação em moradia	✓ Comércio e serviços
✓ Comércio	✓ Equipamentos coletivos
✓ Serviços	✓ Empreendimentos turísticos
✓ Hotelaria	✓ Indústria
✓ Construções ou equipamentos religiosos	
✓ Equipamentos coletivos	
✓ Armazéns / Indústria	
✓ Espaços verdes	
✓ Estacionamento	

De salientar que, para além do artigo relativo aos critérios gerais de viabilização e compatibilização de usos, integrado nas disposições comuns, e das definições associadas a usos dominantes, complementares e compatíveis que se encontra no artigo das definições (veja-se artigos 5º e 12º do regulamento), são definidos os seguintes usos interditos ou condicionados no âmbito das disposições gerais do solo urbano:

- Depósitos de resíduos de construção e demolição, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos urbanos e as operações de gestão de resíduos, de acordo com o previsto na RPDMO;
- Ações de arborização e rearborização, de acordo com o previsto na RPDMO;
- Estabelecimentos de diversão noturna, de acordo com o previsto no PUF em vigor;
- Postos de combustível, de acordo com o previsto no PUF em vigor.

3.2.4 REGIME DE EDIFICABILIDADE

Sendo um dos objetivos da revisão do PUF a melhoria do plano enquanto instrumento de enquadramento das operações urbanísticas, a alteração e simplificação das normas de edificabilidade constituem uma peça chave para alcançar tal meta.

Por outro lado, a RPDMO criou um modelo diferente de regulação da edificabilidade no concelho, pelo que se considera importante que o modelo do PUF se articule com aquele e com ele partilhe opções estruturantes de regulação da edificabilidade, nomeadamente através da utilização de uma bateria de indicadores próxima da RPDMO, garantindo desta forma uma maior integração entre instrumentos de planeamento.

Neste sentido, o modelo de regulação da edificabilidade da revisão do PUF assentará, por um lado, num menor número de parâmetros quantitativos quando comparado com o plano em vigor e, por outro

lado, na utilização de regras morfotipológicas em detrimento de parâmetros quantitativos nas situações de colmatção urbana, à semelhança do que se encontra previsto na RPDMO.

A RPDMO consagra um modelo de edificabilidade em solo urbano que assenta na distinção entre as operações que se realizam em frente urbana consolidada das restantes situações. A RPDMO apresenta as seguintes definições relevantes para o entendimento deste princípio:

- **Frente urbana** – superfície, em projeção vertical, definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;
- **Frente urbana consolidada** - frente urbana predominantemente edificada que apresenta um alinhamento de fachadas estabilizado e uma moda de altura de fachadas claramente definidas, a manter;
- **Colmatção** – preenchimento através de edificação nova ou de ampliação de edifício, de um prédio ou conjunto de prédios contíguos, situado entre edifícios existentes ou no fecho de uma frente edificada, em que a distância entre esses edifícios ou entre o último dos edifícios da frente edificada e o limite da via pública concorrente, não é superior a 50m;
- **Plano de vedação ou de fachada dominante** – plano que compreende as vedações dos prédios ou as fachadas dos edifícios em maior extensão numa dada frente urbana.

Tais conceitos constituem a base para a aplicação de normas qualitativas no sentido da aferição do potencial construtivo em situações de frente urbana consolidada, enquanto nas restantes esse potencial é definido através de parâmetros quantitativos (índices). No caso da área de intervenção do PUF, a maior parte do solo urbano é abrangido por categorias onde se aplica este modelo: espaços centrais e espaços habitacionais. Ambas apresentam regras próprias que visam a integração urbanística das novas construções, sistematizadas na tabela seguinte.

Tabela 5 – Parâmetros de edificabilidade qualitativos da RPDMO

Espaços centrais - Zona central da cidade de Fátima	<p>Construção em frente urbana consolidada:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cumprimento de plano de vedação ou de fachada dominante e a moda da altura da fachada e da forma de relação do edifício com o espaço público na frente urbana;
Espaços centrais - Aljustrel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apenas se admite a construção de novos edifícios nas situações de espaços de colmatção em frente urbana; ▪ Cumprimento ao plano de vedação ou de fachada dominante e à forma de relação do edifício com o espaço público na frente urbana; ▪ A altura da fachada dos novos edifícios é a da moda da frente urbana, podendo essa altura ser ajustada, para mais ou para menos, em função da localização, dos valores patrimoniais em presença ou das edificações próximas ou contíguas.
Espaços habitacionais tipo I e tipo II	<p>Construção em frente urbana consolidada:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Manutenção das características morfotipológicas dominantes; ▪ Cumprimento da moda da altura da fachada; ▪ Cumprimento dos planos de vedação ou de fachada dominantes;

Deste modo, as opções de regulação da edificabilidade do PUF procuram dar continuidade e densificar esta opção da RPDMO. Nesse sentido, os 4 conceitos acima referidos são introduzidos no PUF, sendo que em qualquer uma das subcategorias destinadas à edificação, a edificabilidade em situações de colmatção de frentes urbanas consolidadas é sempre calculada através de princípios de integração urbanística desenvolvidos no regulamento (ver artigo 25º do regulamento).

Em relação à aplicação de parâmetros quantitativos, as opções baseiam-se na apreciação crítica dos parâmetros contidos no PUF em vigor, tendo ainda por referência o balanço de implementação do plano, as opções da RPDMO, os regulamentos municipais vigentes e os objetivos definidos para a revisão do PUF.

No PUF em vigor a edificabilidade é regulada a dois níveis:

- Em **disposições gerais**, que abrangem a totalidade da área de intervenção, variando, quando muito, de acordo com a tipologia de edifício e o respetivo uso; estas normas abrangem os

seguintes aspetos: forma das parcelas, implantação, profundidade, altura, alinhamentos das construções, materiais e cores, anexos e infraestruturas (Capítulo IV – artigos 27º a 34º);

- Em **disposições específicas** definidas de forma diferenciada para cada unidade ou subunidade de operativa, e que incluem os seguintes parâmetros (para além dos usos): número máximo de pisos; altura máxima (m); parcela edificável mínima (m); percentagem máxima de ocupação ao lote; índices de utilização (Seção I do Capítulo VI e Anexo II).

De seguida, descreve-se a proposta de revisão dos parâmetros de edificabilidade do PUF em vigor, de acordo com a orgânica acima referida.

No que diz respeito às **disposições gerais**, propõe-se uma revisão geral das opções do PUF em vigor, quer numa perspetiva de adoção dos conceitos legalmente definidos, quer de simplificação e eliminação de redundâncias.

▪ **Forma das parcelas**

O artigo 27º do PUF em vigor integra um conjunto de regras que condicionam a edificabilidade em função da forma das parcelas bem como orientam processos de emparcelamento e loteamento da propriedade. Para tal, são definidas duas orientações:

- Uma relativa à **largura** da parcela: é definida uma frente mínima confinante com a via pública, sendo variável em função do uso e tipo de edificação (6m para moradias e 10m para outros tipos de edifícios e usos) e em função do tipo de operação urbanística (7m para moradias e 10m para outros tipos de edifícios e usos, em operações de loteamento). Em situações de gaveto, os referidos parâmetros são cumpridos obrigatoriamente pela frente de menor dimensão.
- Outra relativa à **profundidade** da parcela: é definido que a parcela tem que poder inscrever um retângulo com uma profundidade mínima de 18m (sem contar com afastamentos obrigatórios). Por outro lado, nas situações de gaveto, a frente de maior dimensão deve ser superior a uma vez e meia a frente de menor dimensão.

Num quadro de redução significativa do solo urbano, que decorre da RPDMO, o potencial de crescimento da cidade depende quase exclusivamente de processos de colmatação do tecido existente. Deste modo, a aposta assenta no fomento dos processos de colmatação urbana donde resulta que o PUF não deve condicionar de forma tão intensa o potencial edificatório do solo urbano. Os afastamentos ao limite das parcelas e outras normas previstas condicionam suficientemente a viabilidade da construção nas parcelas mais reduzidas. Por outro lado, a edificação em parcelas menores não põe em causa a integração urbanística e a harmonia do povoamento.

Nesse sentido, a revisão do PUF propõe eliminar este tipo de restrições à edificabilidade, reconduzindo aqueles parâmetros **apenas às situações de emparcelamento, loteamento ou destaque**, de modo a impedir uma maior subdivisão da propriedade (sendo simplificados nas situações de gaveto). Neste sentido, são revistos os parâmetros de frente mínima da parcela, aumento da diferença de acordo com a tipologia de construção: aumentando-se a frente mínima das parcelas,

Assim, as parcelas que resultem de futuras operações que envolvam a alteração da reconfiguração da propriedade em solo urbano ficam condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros mínimos (veja-se n.º 5 do artigo 24º do regulamento):

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

▪ **Implantação dos edifícios** (alinhamento, afastamento, recuo)

Os artigos 28º e 30 do PUF em vigor definem um conjunto diversificado de normas que condicionam a implantação dos edifícios, aplicando-se em função da tipologia edificatória ou uso. Tais normas assentam em conceitos que foram, entretanto, estabilizados na lei geral, obrigando à sua correção em sede de plano.

As regras constantes do artigo 28º abrangem, essencialmente, o parâmetro de afastamento dos edifícios relativamente aos limites das parcelas, no caso das fachadas laterais e de tardo, e traduzem-se no seguinte:

- Afastamentos laterais mínimos, quando existam fachadas laterais com vãos:
 - a) Moradias com 1 ou 2 pisos, com vãos de área inferior a 2m² – 3m;
 - b) Outros edifícios de habitação ou indústrias e armazéns - 5m;
 - c) Edifícios de comércio e serviços, de hotelaria, construções e equipamentos religiosos e equipamentos coletivos de iniciativa privada - 4m;
- Afastamentos de tardo mínimos:
 - d) Edifícios multifamiliares e edifícios para usos não habitacionais – 6m;
 - e) Moradias – 3m.

Por sua vez, o RGEU estabelece duas orientações para a implantação dos edifícios, a considerar: i) um afastamento mínimo de 10m entre fachadas onde existam vãos de compartimentos de habitação (art. 60º); ii) um afastamento mínimo de 3 metros das fachadas com vãos relativamente a muros e fachadas de edifícios confinantes (art.º 73º). Deste modo, as normas referidas acima nas alíneas a), b) e e) traduzem o que consta do RGEU e, neste caso, considera-se que apenas os afastamentos laterais devem ser mantidos. Já a regra referida na alínea d) é mais exigente, devendo ser mantida. A alínea c) é menos exigente de que o RGEU, pelo que deve ser corrigida.

O artigo 28º do PUF em vigor contém, ainda, três regras que, pela sua redundância ou ambiguidade, devem ser eliminados:

- A possibilidade de os afastamentos laterais serem nulos nos casos de edifícios multifamiliares ou moradias, em banda ou geminadas (n.º 3), é redundante pois a ausência de vãos que caracteriza uma empena significaria sempre a não aplicação dos afastamentos mínimos definidos;
- A exceção de situações já comprometidas por condições anteriores com a redução do afastamento mínimo a tardo para 5 m (parte final do n.º 4) constitui uma exceção à aplicação da alínea d) acima referida;
- O disposto no n.º 8, que exclui da aplicação dos afastamentos mínimos às caves é desnecessário pois decorre da definição legal de afastamento que se aplica apenas à fachada.

A RPDMO nada acrescenta acerca do parâmetro de afastamentos laterais e de tardo, sendo que o disposto no n.º 3 do artigo 20º da RPDMO vai de encontro ao estabelecido no PUF em vigor.

Neste contexto, propõe-se que a revisão do PUF contenha os seguintes parâmetros de afastamento lateral e a tardo (veja-se artigo 24º da proposta de regulamento):

- Afastamentos laterais mínimos, quando existam fachadas laterais com vãos:
 - a) Habitação unifamiliar, bifamiliar e coletiva com 1 ou 2 pisos – 3m;
 - b) Outros edifícios de habitação - 5m;
 - c) Os edifícios que não se enquadram nos usos mencionados nas alíneas anteriores (tais como comércio/serviços, turismo e equipamentos coletivos) - 5m;
- Afastamentos de tardo mínimos:
 - a) Edifícios de habitação coletiva e edifícios para usos não habitacionais com 1 ou 2 pisos – 3m
 - b) Edifícios de habitação coletiva e edifícios para usos não habitacionais com 3 ou mais pisos – 6m;
- Afastamentos de pisos enterrados destinados a estacionamento – 0m.

Já o artigo 30º do PUF em vigor inclui normas (números 1 a 7) que complementam as relativas ao afastamento lateral e de tardo nas opções de implantação de edifícios já que se referem ao afastamento frontal das construções. Trata-se de referências a parâmetros de alinhamento,

afastamento ao eixo da via e recuo dos edifícios que têm como objetivo primordial fazer cumprir os perfis dos arruamentos definidos no plano, em função da sua hierarquia.

Nesse sentido, o PUF em vigor define, por um lado, afastamentos mínimos ao eixo da via, variando entre 8 e 20m (conforme tabela constante do regulamento) e, por outro, impõe que sejam cumpridos os alinhamentos preexistentes em frentes de edifícios em banda e geminados quando estes cumpram os perfis transversais das vias. Nos casos em que as frentes preexistentes não cumpram os perfis transversais estabelecidos no plano, impõe-se o seu recuo.

Na ausência de perfis de vias que sirvam de referência ao alinhamento das construções (conforme referido no capítulo 3.1.3), as normas de alinhamento dos edifícios devem adotar, tal como previsto na RPDMO, o plano de vedação ou de fachada dominante na frente urbana. Neste sentido, admite-se que a CMO possa condicionar a implantação das edificações de acordo com a necessidade de garantir as dimensões previstas no perfil da via correspondente.

▪ **Altura da fachada e dos edifícios**

As regras aplicáveis à altura dos edifícios do PUF em vigor constam tanto das disposições gerais como das específicas, resultando o regime vigente da articulação entre o artigo 30º (n.º1 a 7) o anexo II do regulamento. Por uma questão de sistematização, este tema é tratado no âmbito das disposições específicas, adiante.

▪ **Profundidade dos edifícios**

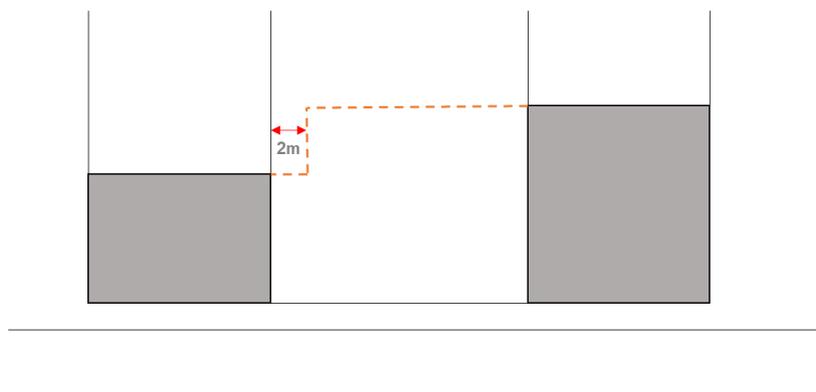
O artigo 29º do PUF em vigor estabelece uma profundidade máxima para as construções de 15m, excecionando as seguintes situações:

- Nos casos de pisos em cave e rés-do-chão, quando não utilizados para habitação;
- Nos casos de edifícios destinados a equipamentos coletivos;
- No caso de edifícios destinados exclusivamente a fins oficiais ou industriais de armazenagem, podendo, nestes casos, atingir a profundidade máxima de 30 m;
- No caso de edifícios destinados exclusivamente a serviços e comércio, podendo, neste caso, a profundidade máxima atingir 30 metros;
- No caso de unidades hoteleiras a profundidade máxima a atingir são 30 metros;
- No caso de edifícios singulares destinados exclusivamente a comércio e serviços.

Considerando a prática de gestão urbanística do PUF em vigor, considera-se que este parâmetro não é necessário para orientar a implantação das edificações na medida em que existe legislação geral suficiente que garanta as condições de salubridade das edificações, estando também acautelados os afastamentos aos limites das parcelas.

O único contexto em que se justifica que o PUF interfira na profundidade dos edifícios diz respeito às situações de frente urbana contínua. Com efeito, e dado que a revisão do PUF preconiza a adoção de parâmetros morfotológicos e de integração urbanística em operações colmatação de frentes urbanas, é importante garantir a articulação dos novos edifícios com os preexistentes não só a nível das fachadas como também do tardoz.

Neste quadro, propõe-se que nas situações de colmatação de frentes urbanas contínuas, a profundidade dos edifícios seja aquela que garanta o alinhamento das fachadas de tardoz dos novos edifícios (ou a ampliação dos existentes) com os edifícios confinantes e de modo a não criar situações de ensombramento e insalubridade aos mesmos, ou seja, distanciando em 2m o avanço do novo edifício relativamente aos confinantes, conforme se exemplifica na imagem seguinte (veja-se números 2 e 3 do artigo 25º do regulamento).



▪ **Corpos balançados (incluindo varandas)**

O PUF em vigor admite o surgimento de corpos balançados nos edifícios nas seguintes condições (artigo 29º)

- Só são permitidos em arruamentos onde a distância entre fachadas fronteiras seja superior a 12 m, mas os balanços nunca poderão ter lugar a menos de 2,5 m, medidos horizontalmente na perpendicular ao eixo do arruamento, a partir da vertical do lancil no ponto mais desfavorável, nem ocasionar obstrução visual e de acesso ao trânsito automóvel e de peões.
- A distância mínima da face inferior de um corpo balançado ao solo é de 3 m, medida no ponto mais desfavorável.

Por outro lado, a revisão do RMUE de Ourém (novembro de 2020) estabelece como princípio geral no seu artigo 59º a possibilidade de se admitir “a ocupação aérea do espaço público por corpos balançados e varandas” “nas novas edificações localizadas em espaços de colmatação e nas intervenções em edifícios existentes localizados em frente urbana consolidada”. Este regulamento baliza, contudo, os corpos balançados e varandas do seguinte modo:

- A sua dimensão sobre espaço público não pode ultrapassar 50% da largura do passeio;
- A sua dimensão máxima sobre espaço público é de 1,60 m;
- A sua projeção, em toda a extensão sobre a via pública, cumpre uma distância vertical não inferior a 3 m.

Considera-se que a opção do RMUE simplifica o disposto no PUF em vigor, sem colocar em causa a integração urbanística das operações que incluam pelos corpos balançados. No entanto, o seu âmbito revela-se demasiado amplo no contexto da cidade de Fátima, pelo que se opta pela transposição das regras do RMUE com um enquadramento distinto: apenas se admitem os corpos balançados e as varandas nos edifícios cujas fachadas confinem com a via pública (veja-se número 7 do artigo 24º do regulamento).

▪ **Anexos**

O PUF em vigor define regras de dimensionamento e implantação de edifícios anexos (artigo 33º). A definição de anexo consta igualmente do regulamento, sendo admitida a contiguidade bem como a não contiguidade com a edificação principal.

Por sua vez, o artigo 28º relativo à implantação das construções, também regula os anexos, definindo que estes podem ter afastamento nulo relativamente aos limites da parcela a tardo, e que são obrigatoriamente contíguos em relação à construção principal, “exceto em casos em que correspondam a soluções geminadas, ou estas não sejam possíveis”.

Atendendo ao princípio geral definido no quadro do conceito, importa eliminar a norma relativa à exigência de contiguidade face à construção principal pois a mesma parece ser incoerente com o princípio de afastamento nulo a tardo. Por outro lado, considera-se importante garantir que os anexos se afastem da via pública.

Neste contexto, as regras definidas para os anexos são as seguintes (veja-se artigo 26º do regulamento):

- Área máxima de construção de 40m²;
- Altura máxima do edifício de 3 metros;
- Afastamento a tardoz pode ser nulo, desde que não existam vãos.

▪ **Materiais e cores dos edifícios**

O artigo relativo aos materiais de acabamento e cores do edificado do PUF em vigor (31º) tem um conteúdo regulamentar muito reduzido, remetendo para posterior regulamentação autónoma, sendo de salientar a intenção de fazer predominar a cor branca e os ocres claros nas fachadas e utilização de materiais da região em detrimento de materiais cerâmicos.

Por se considerar desajustado este tipo de especificação num Plano de Urbanização bem como demasiado redutor em termos do que tem sido a prática arquitetónica recente, entende-se como preferível deixar ao critério da apreciação técnica, em sede de controlo prévio, o potencial de integração arquitetónica de cada operação, permitindo que a CMO condicione as soluções a adoção das características arquitetónicas dominantes na envolvente (materiais, alinhamentos, morfologias, cores e texturas). Paralelamente, deve a CMO decidir a oportunidade de aprovar um regulamento municipal especificamente focado nesta temática (veja-se n.º 8 do artigo 24º do regulamento).

No entanto, considera-se que as características do Núcleo de Aljustrel justificam o aprofundamento das referidas normas gerais assim como as áreas habitacionais a valorizar (vejam-se n.º 5 do artigo 29º e n.º 5 do artigo 33º do regulamento).

▪ **Publicidade**

As normas relativas à publicidade surgem no regulamento do PUF em vigor num artigo intitulado “Imagem do edificado” (32º). Para além de se considerar um título demasiado abrangente para as referidas normas, este tipo de normas já integra o Regulamento Municipal de Publicidade aprovado em 2012, não sendo por isso necessário duplicar o respetivo regime no âmbito do PUF.

▪ **Infraestruturas**

O PUF em vigor contém as seguintes normas:

- Todas as edificações deverão ser ligadas às redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e distribuição de energia elétrica.
- Dos recuos dos edifícios em relação à via marginante da parcela e cota de implantação não poderá resultar uma solução para o ramal de ligação da drenagem de águas residuais que requeira bombagem ou de que resulte declive insuficiente.
- Não são permitidas instalações sanitárias ou outras utilizações, consumidoras de água que originem águas residuais, em caves cuja cota de pavimento se situe abaixo da cota do coletor da rede pública de drenagem de águas residuais, existente ou proposto, que margine a parcela de terreno respetiva.
- A ligação à rede pública de drenagem de águas residuais obriga ao prévio tratamento de efluentes incompatíveis com o bom funcionamento da Estação de Tratamento de Águas Residuais, por instalações e equipamentos adequados no interior das parcelas onde se localizem as atividades que os produzam.
- A rede de distribuição de energia elétrica e as suas ligações deverão ser feitas por cabo subterrâneo, designadamente quando se efetuarem obras de renovação da rede existente.

Relativamente às acessibilidades, considera-se que apenas se podem viabilizar novos edifícios em prédios servidos de acesso viário com características apropriadas às exigências de circulação de pessoas e veículos, nomeadamente de veículos das forças de segurança e proteção civil. Na

ausência deste tipo de infraestrutura, a mesma deve ser criada no âmbito da operação urbanística em causa.

A exigência de ligação dos novos edifícios às redes de infraestruturas de abastecimento de água e saneamento básico constitui uma opção que se deve manter aplicável em solo urbano, sendo que em solo rústico se admite o recurso a soluções autónomas de abastecimento de água e saneamento básico quando não existam redes públicas disponíveis na periferia do prédio. No caso específico da drenagem de águas residuais, as soluções autónomas serão obrigatoriamente estanques. O artigo 14º do regulamento congrega todas as normas relativas às condições de drenagem e tratamento de águas residuais, que são mais desenvolvidas do que o que constava do PUF em vigor, de acordo com as vulnerabilidades da área de intervenção, conforme se descreve no capítulo 3.3.6.

Relativamente aos parâmetros associados às **disposições específicas**, as opções da revisão são as seguintes:

▪ **Número máximo de pisos**

No PUF em vigor, este parâmetro pode variar entre 2 e 6 pisos, sendo admitidos, adicionalmente, pisos recuados em algumas zonas. Inclui caves parciais e semicaves que não se destinem a estacionamento e exclui caves, especificações a manter. Para armazéns e indústria é definido um máximo de 2 pisos.

A utilização deste parâmetro em conjunto com o parâmetro de altura máxima da fachada revela-se redundante.

A RPDMO apenas recorre a este parâmetro para regular a edificabilidade de empreendimentos turísticos em solo rústico (turismo de habitação e turismo em espaço rural) e quando o faz recorre simultaneamente à altura máxima da fachada.

Deste modo, propõe-se não utilizar este parâmetro a não ser nas mesmas condições em que vem referido na RPDMO, ou seja, apenas em solo rústico, recorrendo-se à altura da fachada nas categorias do solo urbano (veja-se ponto seguinte).

▪ **Altura máxima (da fachada e do edifício)**

O PUF em vigor estabelece a altura máxima da fachada para cada unidade territorial, parâmetro que varia entre 9 e 21m (anexo II ao regulamento). Complementarmente, é fixada uma altura máxima por piso que varia consoante a função: 3m para habitação, hotelaria e serviços e 4m para comércio. Para alguns usos, é definida uma altura máxima da fachada específica: 7m para comércio e 6m para armazéns e indústria. Alguns destes valores têm-se revelado desajustados na prática pelo se prevê a sua correção.

A altura máxima do edifício também é definida, consistindo num acréscimo de 3m em relação à altura máxima da fachada. Para armazéns e indústria é definida, especificamente, uma altura máxima da edificação de 9m.

A RPDMO recorre ao conceito de altura máxima da fachada para regular a edificabilidade em praticamente todas as categorias. Deste modo, a revisão do PUF assume este parâmetro como estruturante na regulação da volumetria das edificações (veja-se n.º 3 do artigo 24º do regulamento).

A altura máxima da fachada varia consoante as categorias e subcategorias de uso do solo. Os diferentes valores foram definidos tendo por base os valores pré-definidos no PUF em vigor e ajustados ao modelo de ordenamento preconizado, resultando em situações pontuais para as quais se aumenta ou diminui a altura de fachada pré-estabelecida.

Os valores definidos tiveram, ainda, em consideração os usos previstos bem como o dimensionamento por piso. Para habitação e turismo passou a ser de 3,5m de altura, embora para

o piso térreo se admitam os 4m. Para o comércio e os serviços aumentou-se a altura do piso para 5,5m para o piso térreo e 4m para os restantes e 7m para indústria e armazéns. Salva-se, contudo, a possibilidade de se adotarem alturas diferentes quando tecnicamente justificado (veja-se subalínea IV) da alínea b) do n.º 3 do artigo 24º do regulamento).

A tabela seguinte sistematiza este indicador para as diversas subcategorias, sendo de evidenciar que na maioria das situações a relação entre a altura da fachada e o n.º de pisos é idêntica à do PUF em vigor. É de salientar que, para além da altura de fachada, pode, em alguns casos, haver lugar a mais um piso recuado.

Tabela 6 – Altura da fachada por subcategoria

Subcategoria de uso do solo	Altura máxima da fachada	N.º de pisos associado	Piso recuado
Área central da cidade de Fátima - geral	23m	6	Sim
Área central da cidade de Fátima – Estrada de Leiria, Av. Dos Pastorinhos e Estrada da Batalha	16m	4	Sim
Núcleo de Aljustrel	7,5m	2	Não
Áreas centrais periféricas - Envoltente da Estrada da Batalha	16m	4	Sim
Áreas centrais periféricas - Envoltente da Av. dos Pastorinhos	12m	3	Sim
Áreas habitacionais a consolidar	7,5m	2	Sim
Áreas habitacionais a valorizar	7,5m	2	Não
Áreas habitacionais a estruturar – fora de unidade de execução	7,5m	2	Sim
Áreas habitacionais a estruturar – dentro de unidade de execução	12m	3	Sim
Espaços de equipamentos de utilização coletiva – Outros equipamentos previstos	8,5m	2	Não

Admite-se manter a limitação da altura máxima dos edifícios nos termos em que se encontra prevista no PUF em vigor, por se considerar importante para controlar a altura das coberturas para aproveitamento de sótão bem como enquadrar a possibilidade de pisos recuados (veja-se alínea a) do n.º 3 do artigo 24º da proposta de regulamento).

Em ambos os casos passam a ser considerados os conceitos previstos na lei vigente.

▪ Parcela edificável mínima

O PUF em vigor define áreas mínimas para as parcelas poderem ser objeto de edificação e que variam, consoante a localização na área de intervenção, entre 300m² e 800m². Para além da área mínima, são definidos outros dois critérios que condicionam a edificabilidade numa dada parcela: a dimensão da frente da parcela confinante com a via pública e a forma da parcela (que permita inscrever um retângulo de determinada dimensão). Da sobreposição destes 3 critérios, resulta que muitas parcelas existentes em solo urbano não têm qualquer edificabilidade. Por outro lado, são definidos parâmetros que condicionam a área dos lotes a constituir em operações de loteamento.

Considerando o histórico de gestão do PUF, entende-se que a área mínima da parcela deve ser eliminada enquanto parâmetro de edificabilidade a aplicar à globalidade da área de intervenção, porque:

- Num quadro de redução significativa do solo urbano, o potencial de crescimento da cidade depende quase exclusivamente de processos de colmatação do tecido existente, fazendo sentido permitir o aumento da possibilidade de esta colmatação ocorrer, sem colocar em causa a integração urbanística.
- Se considera um critério desnecessário para garantir a integração urbanística e a harmonia do povoamento, uma vez que existem outros parâmetros que têm esse fim. A dimensão mínima dos edifícios encontra-se suficientemente regulada na lei geral. Os afastamentos ao limite da parcela impedem, naturalmente, a viabilidade da construção nas parcelas mais reduzidas.

A RPDMO utiliza um parâmetro similar – dimensão mínima da parcela – mas apenas em solo rústico, aspeto que será de manter por uma questão de coerência.

Mesmo no caso de operações de loteamento, entende-se que tal parametrização é desnecessária considerando que são definidas frentes mínimas de lote (veja-se ponto anterior relativo à forma das parcelas).

▪ **Percentagem máxima de ocupação ao lote / índice de ocupação do solo**

O PUF em vigor define o conceito de percentagem de ocupação do terreno que é equivalente ao índice de ocupação do solo definido na lei. O parâmetro varia entre 30% e 100%, consoante as unidades em que se encontra dividida a área de intervenção.

Trata-se de um parâmetro que importa manter em algumas áreas, mas com clarificação de conceitos e aplicabilidade e eliminação de incongruências (no anexo II do regulamento é utilizada a terminologia “lote” enquanto a definição remete para o conceito de “terreno”; a definição refere que aquele índice pode ser bruto, líquido ou ao lote, variantes que não se encontram desenvolvidas no articulado).

A RPDMO não utiliza o parâmetro legalmente definido – índice de ocupação do solo, antes opta por definir o parâmetro de área máxima de implantação que apenas aplica no solo rústico, mais concretamente aos espaços florestais de conservação, a todos os usos exceto ao turismo.

Neste contexto, a proposta de revisão do PUF manterá, de acordo com a RPDMO, a utilização do parâmetro de área máxima de implantação em solo rústico, onde a dimensão das parcelas é maior, recorrendo ao índice de ocupação do solo em solo urbano.

Nas áreas consolidadas, onde se irá aplicar o normativo da situação urbanística consolidada, este parâmetro não é necessário. De resto, prevê-se a utilização do índice de impermeabilização do solo em praticamente todas as categorias. O índice de ocupação do solo apenas faz sentido em áreas menos urbanizadas como é o caso dos espaços habitacionais a estruturar ou de parte da zona central da cidade que não tem ocupação.

Neste caso, e considerando que se prevê um índice de impermeabilização do solo de 70%, o índice de ocupação do solo é de 50%, exceto nas áreas de maior densidade que é de 70% (espaços centrais – área central da cidade de Fátima e áreas centrais periféricas). Tal significa que, na maior parte da área de intervenção, os prédios devem concentrar o seu potencial edificatório em menos de metade da sua área. O índice de 50% corresponde ao que já era contemplado no PUF em vigor para a maior parte da área periférica de Fátima.

▪ **Índices de utilização do solo**

O PUF em vigor define três índices de utilização:

- Bruto, que se aplica à área bruta de uma ou mais parcelas objeto de uma operação de loteamento;
- Líquido, que se aplica em duas situações distintas: a uma ou mais parcelas objeto de operação de loteamento, à área de terreno remanescente da subtração de áreas destinadas a equipamentos e espaços de utilização coletiva; ou a uma ou mais parcelas não objeto de operação de loteamento ou de Plano de Pormenor;
- Ao lote, que se aplica aos lotes constituídos no quadro de operações de loteamento.

A orgânica de aplicação destes índices no PUF em vigor é extremamente confusa e opaca e gerou grandes dificuldades na gestão das operações urbanísticas, tendo tido como um dos efeitos negativos a redução do número de operações de loteamento.

Conforme referido anteriormente, a revisão do PUF privilegia a utilização de parâmetros qualitativos e morfológicos em detrimento de parâmetros quantitativos, nomeadamente em zonas consolidadas. Num contexto destes, os parâmetros quantitativos devem manter-se como referencial, aplicando-se essencialmente a operações de loteamento e edificações que ocorram em áreas pouco ocupadas.

A RPDMO contém, exclusivamente, um índice máximo de utilização, sendo esta a opção optada na revisão do PUF.

Neste contexto, é definido um índice de edificabilidade para cada categoria, o que se apresenta na tabela seguinte sistematiza.

Tabela 7 – Índices de edificabilidade por subcategoria
Subcategoria de uso do solo

Subcategoria de uso do solo	Índice de edificabilidade
Área central da cidade de Fátima	3,5
Núcleo de Aljustrel	0,5
Áreas centrais periféricas	2
Áreas habitacionais a consolidar	0,7
Áreas habitacionais a consolidar – adjacente à área central	1,5
Áreas habitacionais a valorizar	0,5
Áreas habitacionais a estruturar – fora de unidade de execução	0,7
Áreas habitacionais a estruturar – dentro de unidade de execução	1,5
Espaços de equipamentos de utilização coletiva	1,2
Espaços de equipamentos de utilização coletiva – Outros equipamentos previstos	0,7

O PUF em vigor apresenta uma enorme diversidade de valores associados aos índices de edificabilidade já que os faz variar em função das diversas unidades e subunidades operativas. Logo, o exercício de uniformização de índices pressupõe que, em zonas com maior diversidade, a revisão do PUF implique reduzir ou aumentar os índices preexistentes. Importa, contudo, salientar que nas zonas mais consolidadas, os índices de edificabilidade não constituem a forma preferencial de aferição da edificabilidade de cada prédio, pelo que a sua importância deve ser relativizada.

A relação dos índices de edificabilidade propostos com os índices do PUF em vigor estabelece-se através do “índice de utilização ao lote (máximo)” neste definido, considerando a prática na gestão corrente do plano.

Na zona central da cidade, o índice proposto é, de certa forma, um intermédio relativamente aos valores de índice referido previsto no PUF em vigor (entre 0,5 e 4,5) e que se considera traduzir bem a ocupação existente, ao mesmo tempo garantindo a coerência com o índice de ocupação e altura máxima da edificação preconizada.

No núcleo de Aljustrel e nos espaços habitacionais a valorizar os índices são os do PU em vigor, enquanto nos espaços habitacionais a consolidar e a estruturar o índice proposto corresponde a um valor intermédio entre o previsto no PUF em vigor para a maior parte desta área (0,6) e o previsto na RPDMO (0,8). Já o índice proposto para os espaços habitacionais a estruturar no quadro de unidades de execução configura um aumento de edificabilidade numa zona onde se pretende incentivar operações de reconfiguração cadastral e de infraestruturização.

O índice dos espaços de equipamentos de utilização coletiva corresponde ao previsto na RPDMO.

▪ Índice de impermeabilização

O PUF em vigor não estabelece índices de impermeabilização para as operações urbanísticas (apesar de a definição constar do articulado). A única referência está presente no n.º 6 do artigo 28º, onde, no contexto das normas relativas à implantação das construções, é definida uma área permeável mínima de 30% da parcela, sempre que se trate de edifícios que contenham logradouros privados.

Já a RPDMO contempla a utilização deste parâmetro nos regimes das categorias do solo urbano, oscilando entre 0,8 e 0,7. Tratando-se de um parâmetro que contribui para a prevenção de situações de risco (inundações) e para o reforço da resiliência urbana, a revisão do PUF contempla a inclusão deste parâmetro no modelo de regulação da edificabilidade.

Deste modo, propõe-se a aplicação generalizada do índice impermeabilização do PUF em vigor – 70%. Contudo, nas áreas integradas na rede complementar da estrutura ecológica, o índice de impermeabilização é menor (50%), conforme referido no capítulo 3.1.2.1.

A tabela seguinte sistematiza os parâmetros quantitativos que regulam a edificabilidade no PUF em vigor e a proposta de revisão, evidenciando a simplificação pretendida.

Tabela 8 – Proposta de alteração da matriz de parâmetros quantitativos

Matriz de parâmetros do PUF em vigor	Matriz de parâmetros da revisão do PUF
1. Forma das parcelas	1. Frente mínima da parcela (loteamentos)
2. Implantação	2. Afastamentos lateral e tardoz
3. Profundidade	3. Alinhamentos
4. Altura	4. Corpos balançados
5. Alinhamentos	5. Anexos
6. Materiais e cores	6. Altura da fachada
7. Anexos	7. Índice de ocupação do solo
8. Corpos balançados	8. Materiais e cores (parcialmente)
9. Publicidade	9. Índice de impermeabilização
10. Infraestruturas	10. Índice de edificabilidade
11. Nº Pisos	
12. Altura máxima	
13. Parcela edificável mínima	
14. Percentagem máxima de ocupação lote	
15. Índice de utilização bruto	
16. Índice de utilização líquido à parcela não resultante de loteamento	
17. Índice de utilização líquido ao lote	

3.3. OPÇÕES SETORIAIS

3.3.1 REDE VIÁRIA

A rede rodoviária que serve a cidade de Fátima é constituída por:

- Estradas da Rede Nacional Fundamental (Itinerários Principais – IP):
 - IP1/A1, segue entre Lisboa e Porto, delimitando, a Poente a Freguesia de Fátima, incluindo acessos e ramos de ligação, integrado na Concessão Brisa (Concessão do Estado), tutelada pelo Instituto de Mobilidade e Transportes, IP (IMT), entidade responsável pela gestão deste Contrato de Concessão;
 - Estradas Nacionais Desclassificadas – EN 356;
- Vias municipais, correspondentes a vias urbanas da área de intervenção.

Para o bom funcionamento da rede rodoviária é fundamental definir um conjunto de características para cada nível hierárquico, sendo desejável que as características das vias se adequem às definidas para o nível hierárquico em que se inserem. Na tabela seguinte apresentam-se os principais parâmetros-base a ter em consideração na hierarquização funcional da rede viária.

Tabela 9 – Descrição dos parâmetros para a Hierarquização da Rede Viária na cidade de Fátima

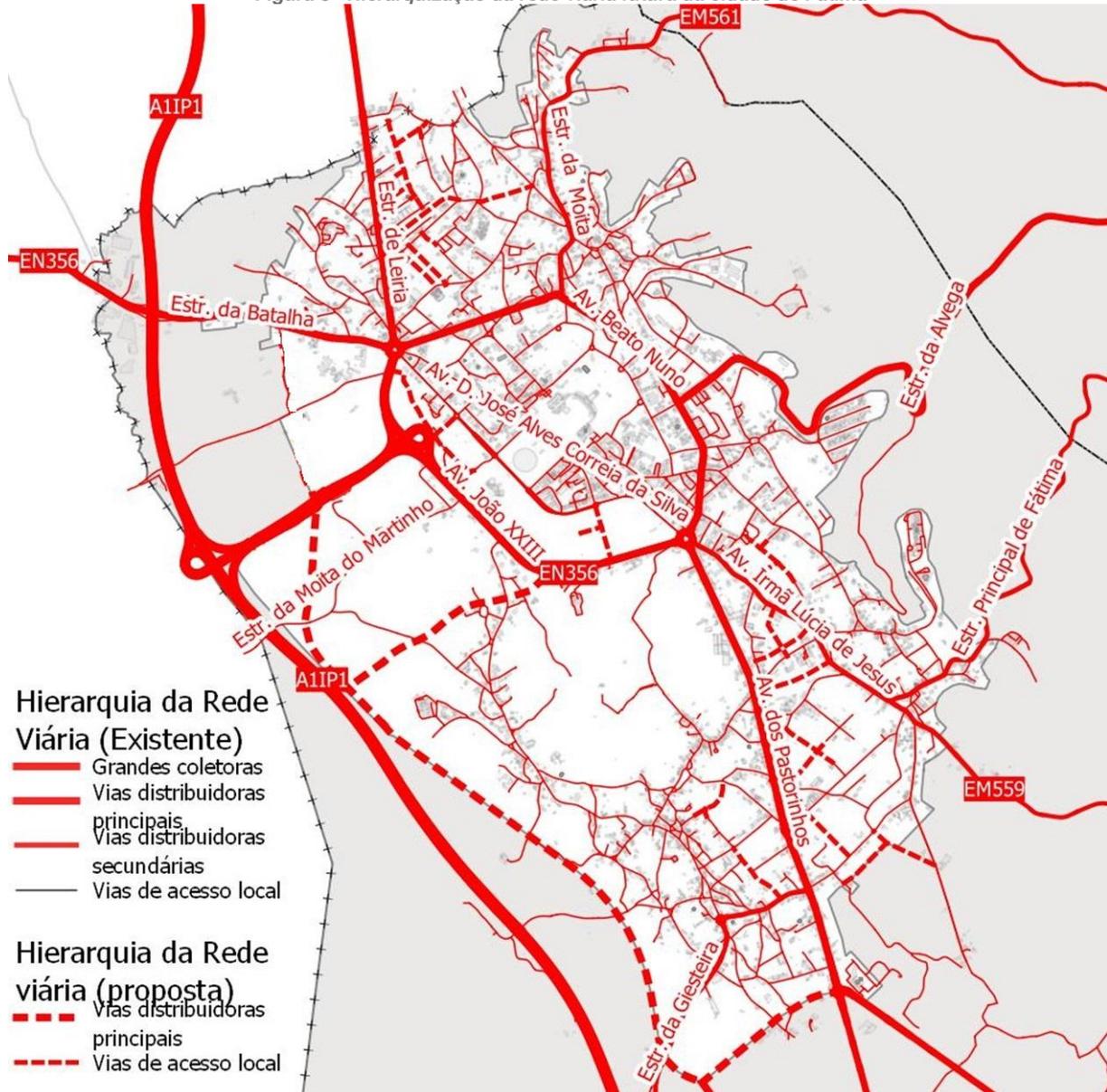
Parâmetros	Descrição
Funções	Tipologia de ligações e funções a assegurar por cada nível hierárquico
Características físicas	Perfis transversais tipo por nível hierárquico
Acessos	Condições de acesso às várias vias por nível hierárquico
Tipo de Nós	Condições físicas da articulação entre vias do mesmo nível hierárquico
Permissão de estacionamento	Condições em que pode processar-se o estacionamento
Paragens de Transporte Coletivo	Condições para a largada e tomada de passageiros

Com base nas características físicas e funções definidas, a rede viária da área de intervenção foi ordenada e hierarquizada pelo PUF em vigor do seguinte modo:

- **Rede de Grandes Coletoras**, que inclui as vias Arteriais/Estruturantes Regionais que garantem o atravessamento do concelho de Ourém e as conexões deste ao resto do território e onde se inserem:
 - A A1/IP1,
 - Acesso à Autoestrada A1, a partir da Av. João XXIII,
- **Rede de Distribuidoras Principais**, as quais suportam as ligações urbanas estruturantes, nomeadamente as ligações entre os diversos setores da cidade, nomeadamente:
 - O anel urbano formado pela Av. Beato Nuno e Av. João XXIII, contendo duas rotundas onde se inserem as principais ligações ao exterior;
 - A Estrada de Leiria - ligação a Leiria, a partir da Rotunda dos Peregrinos;
 - A Estrada da Batalha - ligação à Batalha, a partir da Rotunda dos Peregrinos;
 - A Av. Dos Pastorinhos/Estrada de Minde - ligação a Minde e a Torres Novas, a partir da Rotunda dos Pastorinhos;
 - Rua de São João de Deus/Estrada de Alvega, com ligação a Ourém, por Alvega, a partir da Av. Beato Nuno;

- A futura circular da cidade (variante) composta por 2 troços:
 - o A futura **Variante Sul a Fátima**, e que visa ligar a Av. João XXIII à Estrada de Minde na zona da Maxieira/Boleiros, permitindo o acesso ao Parque Desportivo de Fátima, ao Aeródromo e ao futuro parque da cidade, e desviando o tráfego de atravessamento norte/sul do centro da cidade;
 - o A **via de ligação entre a futura variante e a rotunda** que articula a Estrada de Minde com a Estrada de Torres Novas.
- **Rede de Distribuidoras Secundárias**, que garantem a ligação e os fluxos de tráfego entre a rede local e a rede de distribuidoras principais e que integra as seguintes vias:
 - **Av. Irmã Lúcia de Jesus/Estrada principal de Fátima** - ligação a Ourém e Fátima Sede, a partir da Rotunda dos Pastorinhos, com troço de variante em torno do centro de Fátima Sede;
 - **EM 561** – Estrada da Moita, que permite a ligação a Ourém, entroncando em Fátima com a Avenida Beato Nuno junto ao Carmelo de São José;
 - **EM 559** - que estabelece a ligação entre a zona da igreja paroquial de Fátima e Ourém;
 - **Estrada da Giesteira/Estrada da Lameira**, que permite a ligação ao aeródromo de Fátima, e que se articula com a Estrada de Minde;
- **Vias de acesso local**, que assegura predominantemente funções de acesso local às atividades e funções urbanas, integrando ruas com utilização distinta e partilhada por veículos e peões, sendo constituída por Vias de Acesso Local integrando a Avenida D. José Correia da Silva e as seguintes vias propostas:
 - **Via de ligação entre Rotunda dos Peregrinos e a Avenida João XXIII** no cruzamento com a Estrada da Moita do Martinho, junto aos parques de estacionamento, que se desenvolve paralelamente à Avenida de Dom José Alves Correia da Silva, e que permite o desenvolvimento de uma nova frente urbana nas traseiras do Terminal Rodoviário e da GNR;
 - **Via de ligação entre a Rotunda de Santo António Avenida de Dom José Alves Correia da Silva à Avenida João XXIII**, no lado oposto ao início da Via Sacra dos Valinhos.
 - **Arruamentos estruturantes das zonas urbanas a estruturar e a densificar**, de forma a evitar que a mesma ocorra de forma desordenada, esses arruamentos localizam-se em áreas onde o cadastro nem sempre é compatível com o planeamento ordenado de infraestruturas urbanísticas como rede viária, eletricidade, abastecimento e saneamento. Algumas destas vias encontram-se representadas na planta de zonamento.

Figura 8 – Hierarquização da rede viária futura da cidade de Fátima

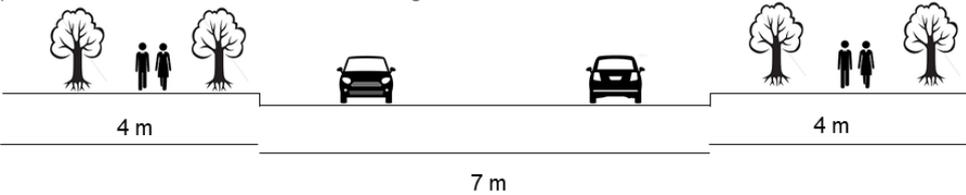
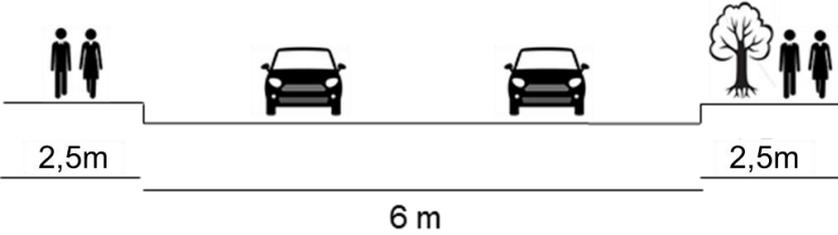
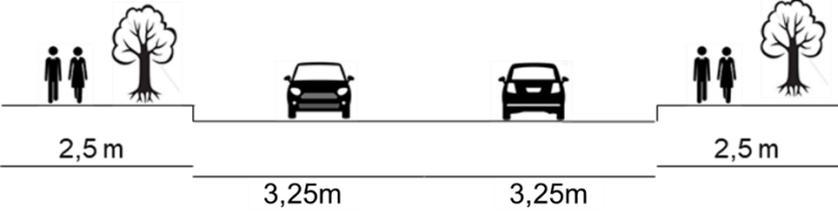


Fonte: PRN 2000 e PDM de Ourém

Na tabela seguinte apresentam-se as características físicas e operacionais das vias por nível hierárquico, de acordo com os parâmetros de estabelecidos na tabela anterior.

Tabela 10 – Características desejáveis da Rede Viária

Parâmetros	Descrição
Rede de Grandes Coletoras	
Funções	A sua função dominante é de atravessamento e acesso a Fátima, suportando as principais ligações urbanas estruturantes. Nalguns casos pode incluir via de serviço, com separador para distribuição local.
Características físicas	Perfil transversal mínimo de 7 metros, com uma via por sentido de circulação e existência de passeios ou bermas com largura mínima de 2,5 metros, sendo desejável uma largura de passeio de 4,0 metros. Sempre que o fluxo de tráfego o justifique deverá existir separação dos sentidos de tráfego.
	<p>4 m 3,5 m 1 m 3,5 m 4 m</p>

Parâmetros	Descrição
Acessos	Uma via por sentido, com possibilidade de duas vias nos troços em que a função e/ou volume de tráfego o justifique. Efetuado através de ligações de nível ordenadas e com regulação de tráfego.
Tipo de Nós	De nível ou desnivelados, em função dos volumes de tráfego
Permissão de estacionamento	Condicionado. Caso seja autorizado deverá ser longitudinal.
Paragens de Transporte Coletivo	Interditos em plena via.
Rede de Distribuidoras Principais	
Funções	Assegura as ligações urbanas estruturantes, nomeadamente entre os diversos setores da cidade.
Características físicas	Uma via por sentido de circulação, com largura mínima de 7 metros (3,5 metros por sentido) e passeios de ambos os lados da via com largura mínima de 4,0 metros. 
Acessos	Sempre que possível, uma via por sentido, sendo efetuados, através de ligações de nível ordenadas e com regulação de tráfego. No caso em que não é possível uma via por sentido, deverá ser limitada a velocidade máxima de circulação e instalados elementos semafóricos de controlo de velocidade.
Tipo de Nós	De nível ou desnivelados, em função dos volumes de tráfego. Com sinalização semafórica ou elementos físicos de articulação como rotundas.
Permissão de estacionamento	Condicionado. Caso seja autorizado deverá ser longitudinal.
Paragens de Transporte Coletivo	Preferencialmente em sítio próprio.
Rede de Distribuidoras Secundárias	
Funções	Permite a coleta e a distribuição de tráfego entre as redes primária e secundária e a rede local, podendo garantir ainda o acesso local às edificações.
Características físicas	Um sentido de circulação, com possibilidade de via por sentido de circulação nos troços em que o volume de tráfego o justifique e o perfil transversal o permita. Largura mínima de 6,0 metros no caso de apenas um sentido, com passeios de ambos os lados da via e com 2,5 metros de largura mínima.  Caso seja possível a existência de uma via por sentido de trânsito, a largura mínima da mesma deverá ser de 6.5 metros com passeios de 2,5 metros de largura em ambos os lados da via. 
Acessos	Livres.
Tipo de Nós	Nível.
Permissão de estacionamento	Autorizado, com regulamentação própria.
Paragens de Transporte Coletivo	Permitido na via de circulação.
Vias de Acesso Local	
Funções	Permite o acesso local e atividades e funções das áreas marginais à mesma.
Características físicas	Preferencialmente, apenas um sentido de circulação com uma largura mínima de 2,8 metros e passeios de ambos os lados, com uma largura recomendável de 2,5 metros. Nos casos em se demonstre ser indispensável admitir os dois sentidos, a largura mínima da mesma deverá ser de 5,60 metros com passeios de 2,5 metros de largura em ambos os lados da via

Parâmetros	Descrição
Acessos	Livres.
Tipo de Nós	Nível.
Permissão de estacionamento	Livre.
Paragens de Transporte Coletivo	Permitido na via de circulação.

A cidade de Fátima apresenta atualmente, alguns problemas de circulação, com vias cujo perfil não se adequa à função que desempenha, integrando, no mesmo espaço, dois sentidos de circulação, espaços de estacionamento e de circulação pedonal que entram, muitas vezes em conflito, causando constrangimentos na circulação e estacionamento e conseqüentemente, diminuindo a qualidade do espaço urbano numa área que se quer atrativa para o peão, seja residente, seja visitante.

A futura adequação das condições de circulação e de segurança do tráfego de veículos e peões depende dos volumes médios e excepcionais que se verificarem e também das características da rede destinada a suportá-los e do peso relativo dos tráfegos futuros em comparação com os já existentes, nas atuais condições de circulação.

A gestão da circulação deverá assim, assegurar, como regra geral, para os espaços internos da área do Plano, a harmonização dos tráfegos locais, nomeadamente de peões, garantindo a sua segurança, sem, no entanto, impedir a segregação geral de tráfegos de passagem e a segregação parcial dos restantes tráfegos nas vias principais.

As diferentes formas de segregação de tráfegos, ou a sua harmonização, deverão ser estabelecidas através de regras de circulação e sinalização, mas também através de adaptação das características dos traçados das vias existentes a manter e a remodelar e das vias propostas e do recurso a dispositivos de controle e segurança e de medidas de acalmia de tráfego (e.g. separadores, semáforos, vedações, deflexões verticais, controlo de acessos), estabelecendo e garantindo a coerência e articulação entre as formas de segregação dos tráfegos e a hierarquização funcional das vias.

Assim, e para além das intervenções preconizadas no âmbito da mobilidade sustentável (veja-se capítulo 3.3.3), considera-se pertinente a elaboração de um **Estudo de Circulação e Estacionamento da Cidade de Fátima** nos termos definidos na ficha corresponde que consta do Programa de Execução do PUF.

3.3.2 ESTACIONAMENTO

O estacionamento é uma das componentes mais relevantes da funcionalidade das áreas urbanas, devendo a oferta de estacionamento e o regime de exploração resultar de uma articulação entre os diversos usos do solo e da organização do sistema de transportes. Assim, o estacionamento é uma

componente importante do sistema de transportes dos municípios, podendo servir de elemento dissuasor da utilização do transporte individual.

A política de planeamento e a gestão integrada do estacionamento em áreas urbanas é uma ferramenta eficaz de promoção de uma política de mobilidade sustentável e gestão do espaço público, sendo importante ter presente que:

- O automóvel é um dos principais modos de deslocação, exercendo enorme pressão sobre o espaço público, quer relativamente à circulação, que no que concerne ao estacionamento;
- A oferta de estacionamento deve estar ajustada à procura, a qual resulta das necessidades da população e também das atividades económicas;
- A oferta de estacionamento, nos seus mais diversos aspetos, nomeadamente, localização, dimensionamento, sistema tarifário e duração de estacionamento permitida, deve ser planeada de modo a responder às necessidades da procura, devendo ainda ser adaptada às características das diferentes zonas que compõem a área de intervenção, influenciando estas a procura de estacionamento, bem como, os níveis de tráfego ao longo das vias de acesso e áreas envolventes ao estacionamento;
- A eficácia da gestão de estacionamento pode contribuir para a gestão de espaços de maior qualidade, como são exemplo a libertação de áreas para circulação pedonal e de usufruto do espaço público. É de ressaltar que, por norma, as receitas resultantes do sistema de estacionamento devem ser investidas na melhoria do sistema de transportes urbanos, como é o caso da promoção de transportes públicos e de modos suaves.

Nas políticas e medidas de estacionamento são assim relevantes os aspetos respeitantes à sua tipologia e dimensões, à sua localização (relativamente às vias e atividades) e aos seus acessos, tendo em conta a procura previsível e a circulação associada.

Os espaços para estacionamento de utilização normal na via pública e dentro dos lotes urbanos e rústicos destinam-se aos residentes, aos empregados e utentes de hotelaria, dos serviços e comércio locais, em complemento do estacionamento coberto, embora a sua rotação possa permitir também o estacionamento de viaturas de visitantes em cada zona.

Acrescem os grandes parques de estacionamento, designadamente os assinalados na planta de zonamento e na Figura 9, que são utilizados em dia de peregrinações, sendo todos gratuitos e propriedade do Santuário.

A permissão de estacionamento ao longo das vias, em recortes nos passeios ou longitudinalmente nas próprias vias, contribui para a redução da capacidade de tráfego dessas vias e dá origem a conflitos resultantes das manobras frequentes de entrada e saída de veículos, considerando-se que estes lugares deverão destinar-se prioritariamente ao serviço de residentes e empregados e utentes do comércio e serviços localizados ao longo dessas vias.

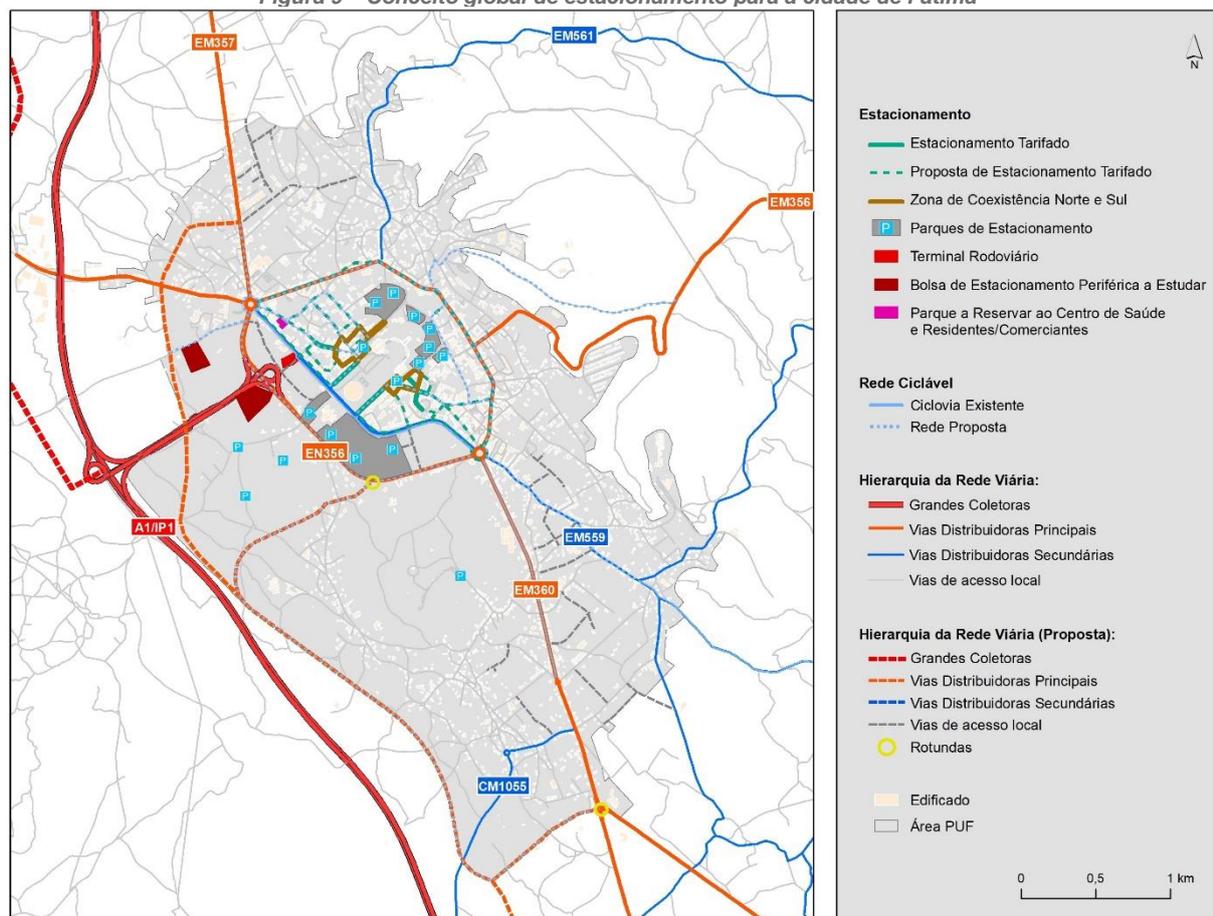
Nos últimos anos, tem-se vindo a assistir a uma segregação do estacionamento habitual daquele que é o estacionamento adicional necessário em períodos de peregrinação, que deverá basear-se na sua diferenciação espacial e temporal, induzida através da sinalização, principalmente informativa e facilitada pela demarcação clara dos vários espaços de estacionamento existentes e pela criação de outros espaços de dimensão significativa.

Assim, define-se um conceito para o estacionamento na cidade de Fátima, o qual deverá ser operacionalizado no Estudo de Circulação e Estacionamento referido no subcapítulo anterior, integrando as seguintes prioridades:

- **Privilegiar o estacionamento para residentes** (dia/ noite) e funcionários das zonas comerciais e de serviços nas áreas críticas onde se regista défice de oferta;
- **Criar estacionamento de longa duração em zonas mais periféricas do aglomerado urbano** de forma a evitar o estacionamento no centro da cidade, com a criação de bolsas de estacionamento periféricas (Figura 9):

- Na envolvente da futura localização do Centro de Emergência e Proteção Civil, junto ao nó da A1/IP1 com a Avenida João XXIII;
- Na área destinada a equipamentos da Estrada da Batalha;
- Na envolvente do futuro “parque da cidade”;
- **Promover o estacionamento de duração limitada na via pública**, como medida de controlo da ocupação e promoção da rotatividade, de forma a assegurar o estacionamento nas zonas comerciais e de serviços e desincentivar o estacionamento de longa duração associados a pendularidades e a visitantes em especial fora das épocas das grandes peregrinações (Figura 9); Esta medida será concretizada pela expansão das áreas de estacionamento tarifado de superfície, em arruamentos centrais com elevada procura ilegal;
- **Rever a política tarifária** das áreas de estacionamento tarifado de superfície, através da diferenciação dos horários e de duas zonas com tarifários distintos no estacionamento de superfície;
- **Ordenar o estacionamento nos principais eixos pedonais de penetração da cidade e nas áreas de coexistência a criar**, associado a intervenções mais abrangentes de requalificação destes eixos.

Figura 9 – Conceito global de estacionamento para a cidade de Fátima



No que se refere ao dimensionamento dos lugares de estacionamento por tipologia de uso do solo, os mesmos são definidos no regulamento, apresentando-se na tabela seguinte.

Tabela 11 – Parâmetros mínimos de estacionamento

Temática	Lugares no interior da parcela	Lugares de acesso público
Habitação unifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> • 2 lug. / fogo 	-
Habitação coletiva	<ul style="list-style-type: none"> • 1 lug. / SP < 110 m² • 2 lug. / 110m² < SP < 250 m² • 3 lug. / SP > 250 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 lugar por cada 4 fogos
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais	<ul style="list-style-type: none"> • 1 lugar / 3 unidades de alojamento • 1 lugar pesados / 40 unidades de alojamento • 1 lugar para tomada/largada de passageiros dimensionado para veículos pesados 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 lugar por cada 10 quartos
Turismo em espaço rural e Turismo de habitação	<ul style="list-style-type: none"> • 1 lugar / 2 unidades de alojamento 	-
Parques de Campismo	<ul style="list-style-type: none"> • 1 lugar / 10 lugares para campistas 	-
Comércio, Serviços e pequenas Indústrias	<ul style="list-style-type: none"> • 1 lug. / 60 m² • 1 lug pesado /750 m² se SP. > 2 000 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 80% deverá ser de acesso público
Equipamentos de utilização coletivo	<ul style="list-style-type: none"> • 1 lug. / 100 m² • 1 lugar pesados / 1 500 m² 	-
Escolas de condução e rent-a-car	<ul style="list-style-type: none"> • 5 lugares / escola • 10 lugares / rent-a-car 	-

*SP – superfície de pavimento

3.3.3 MOBILIDADE SUSTENTÁVEL

3.3.4 MODO PEDONAL

Estratégia e linhas de orientação

As propostas para o modo pedonal passam pela requalificação da rede pedonal da cidade de Fátima, assim como das vias que integram as Rotas Peregrinas.

A requalificação da rede pedonal da área de intervenção do PU de Fátima, nomeadamente da rede pedonal estruturante e dos Caminhos de Peregrinos, deverá seguir um conjunto de orientações estratégicas que se apresentam na

Tabela 12 e dos quais se destacam, pela sua importância: (i) a promoção da acessibilidade universal e (ii) as questões relacionadas com a segurança.

Tabela 12 – Orientações Estratégicas para a requalificação da rede pedonal estruturante

Temática	Orientações Estratégicas
Conetividade	<ul style="list-style-type: none"> • A rede deve ser contínua e não apresentar interrupções (como por exemplo descontinuidades nos passeios ou presença de obstáculos) • Deve apresentar uma boa integração urbana, assegurando interligações lógicas dos percursos
Conforto	<ul style="list-style-type: none"> • Os materiais utilizados devem propiciar deslocações confortáveis e seguras e ser adequados ao uso e condições climatéricas. • Sempre que possível, os percursos devem ser arborizados, oferecer proteção climatérica, nomeadamente níveis de sombreamento aceitáveis. • Deverá minimizar-se a exposição ao ruído e à poluição atmosférica causada pelo tráfego motorizado.
Acessibilidade Universal	<ul style="list-style-type: none"> • Promover um desenho urbano universal e inclusivo que permita a circulação de pessoas com mobilidade reduzida, contribuindo para a eliminação de barreiras à livre circulação. • Os critérios de dimensionamento dos passeios devem cumprir o estipulado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006.
Segurança Rodoviária	<ul style="list-style-type: none"> • Promover a segurança nos atravessamentos pedonais existentes ao longo destes percursos. • A localização das passadeiras deve ser avaliada criteriosamente no sentido de responder às necessidades dos peões, minimizando os percursos de atravessamento. • Providenciar bons sistemas de iluminação dos percursos, aspeto essencial no combate à criminalidade
Legibilidade	<ul style="list-style-type: none"> • Os percursos devem ser intuitivos e permitir uma fácil orientação. • Proporcionar sempre que possível, dispositivos que auxiliem a locomoção dos utilizadores com necessidades especiais.

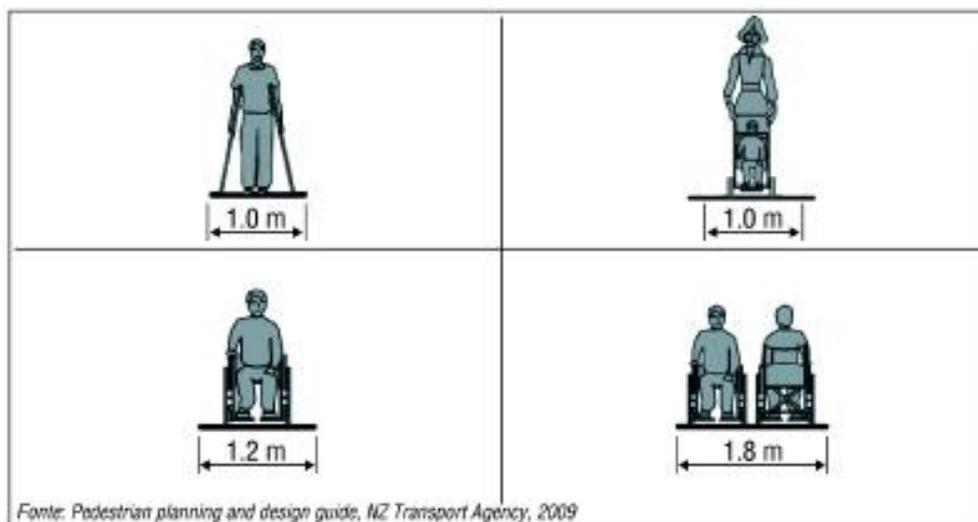
Princípios para o dimensionamento de passeios

A legislação define que nos passeios adjacentes a vias principais e a vias distribuidoras exista, no mínimo, uma largura livre de 1,50 metros, devendo a mesma, ser de 1,20 metros nos restantes percursos pedonais. Estabelece ainda que podem existir troços dos percursos pedonais com largura inferior a 1,20 metros, se satisfizerem as dimensões referidas relativamente à largura livre. Aponta ainda como largura necessária para a manobra de uma pessoa em cadeira de rodas 1,50 metros.

Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas à implantação de espaços de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, definem como valor mínimo a considerar na largura dos passeios 2,25 metros.

Face aos vários critérios definidos na legislação em vigor, recomenda-se que na conceção de raiz de um passeio se considere, sempre que possível, uma largura livre ou útil de 2,50 metros. No que concerne aos projetos de requalificação deverá estabelecer-se um compromisso entre a largura da faixa destinada à circulação automóvel e a largura dos passeios e ponderar vários aspetos: (i) intensidade de fluxos pedonais; (ii) volume de tráfego automóvel; (iii) função que se pretende para o arruamento e tipologia de tráfego a privilegiar. Sempre que possível, deverá procurar-se que o passeio disponha, no mínimo, de uma largura útil de 1,50 metros a 1,80 metros, sendo a largura desejável 2,50 metros.

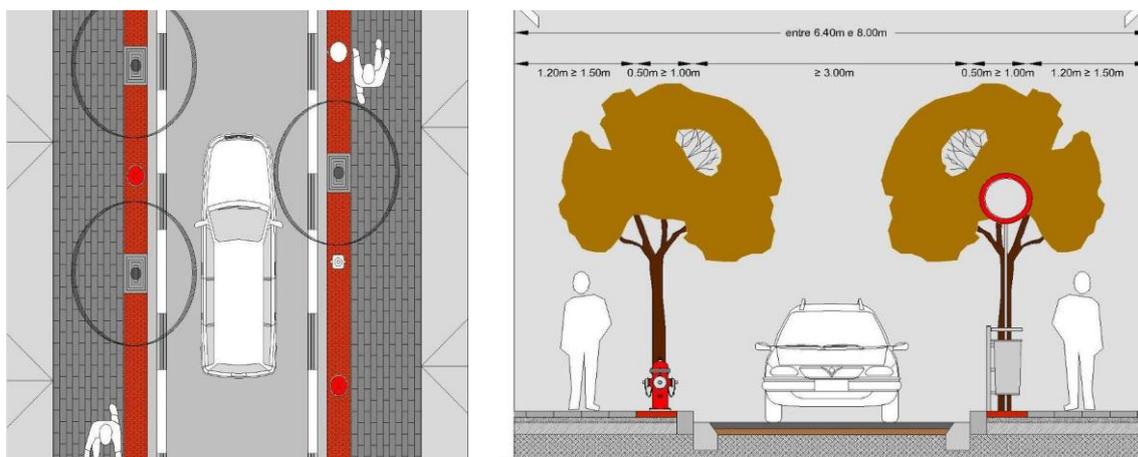
Figura 10 – Espaço mínimo de manobra de peões



Fonte: Pedestrian Planning and design guide, Transport Agency, 2009

Um dos aspetos relevantes está associado à colocação de mobiliário urbano, que, de *per si*, constitui um obstáculo à circulação pedonal. Sempre que possível deverá ser criada uma faixa destinada à colocação de mobiliário urbano, infraestruturas e arborização (Figura 11) e que seja paralela às vias de circulação (automóvel e pedonal).

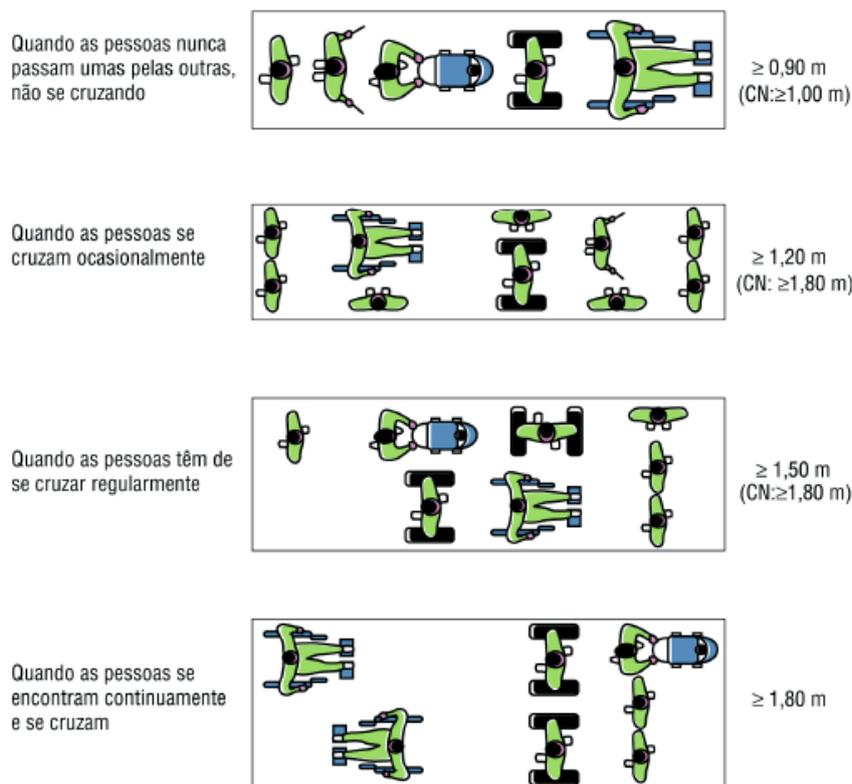
Figura 11 – Exemplo de intervenção em vias de segregação automóvel - peão



Fonte: @figueiradesousa

Ainda no que concerne à colocação de mobiliário urbano é importante ter presente que a ocupação da via pública deve obedecer a um conjunto de regras no que concerne a: i) tipologia de materiais (cor, mobiliário, dimensão, iluminação); (ii) colocação e disposição do material na via pública (devendo o mesmo ser facilmente amovível, evitando-se situações de estruturas fixas e de difícil remoção) e; (iii) larguras úteis livres para circulação pedonal a salvaguardar, as quais deverão ser determinadas em função da tipologia de arruamentos, bem como dos fluxos pedonais dos arruamentos.

Figura 12 – Espaço útil necessário para as deslocações pedonais



CN: critérios nos países nórdicos (Dinamarca, Finlândia, Islândia, Noruega e Suécia)

Fonte: Rede pedonal – Princípios de Planeamento e Desenho Urbano, Coleção de Brochuras Técnicas, IMT, março 2011

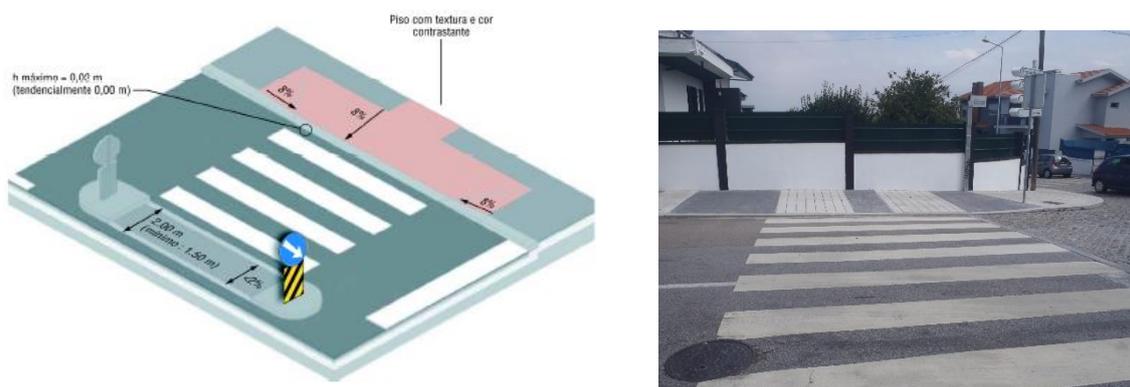
Princípios para o dimensionamento de passadeiras

Os atravessamentos pedonais constituem o principal ponto de conflito numa via entre os peões e o tráfego motorizado devendo, no entanto, ser garantidas as condições de segurança necessárias para o atravessamento da via pelo peão. A localização das passadeiras deve dar resposta às necessidades dos peões e proporcionar, sempre que possível e em segurança, o percurso por estes desejado (caminho mais curto).

Nos atravessamentos pedonais recomenda-se ainda o **rebaixamento do passeio ao nível da faixa rodoviária**, importante para a população com mobilidade condicionada e que confere maior conforto às deslocações pedonais. A dimensão transversal da passadeira deve estar compreendida entre os 4 e os 5 metros e o lancil, no encontro com o passeio, não poderá ter uma altura superior a 2 cm.

Tendo em vista a criação de percursos pedonais acessíveis, recomenda-se ainda que nos projetos de requalificação e/ou construção de passadeiras se coloque **pavimento tátil**, que facilite o atravessamento de invisuais. A sinalização tátil deve ser colocada em faixas com largura entre os 25 e 60 cm, perpendiculares ao sentido de deslocação e ser de cor e textura contrastantes com o piso adjacente. O pavimento texturado tem de ter pelo menos 0,8 m de largura.

Figura 13 – Dimensões para a conceção de passagens de peões e exemplos de passadeiras

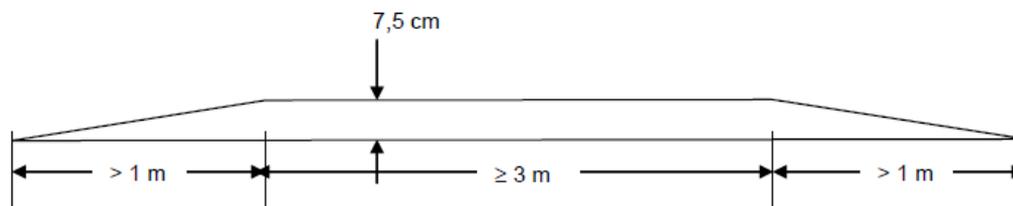


Fonte: Adaptado de Guia Acessibilidade e Mobilidade para Todos, 2007 e @figueiradesousa, 2018

A passagem de peões pode ser implementada associada a um elemento de **acalmia de tráfego**, por exemplo uma **plataforma sobrelevada trapezoidal**. Esta plataforma, para além de obrigar à redução da velocidade dos veículos motorizados, contribui para uma melhor visibilidade do peão. Não se recomenda a implementação destas soluções em vias onde exista circulação de serviços de transporte público coletivo rodoviário, nem em itinerários principais de veículos de socorro.

Estes dispositivos verticais apresentam como desvantagens o ruído produzido e a eventual contribuição para efeitos de aceleração e desaceleração por parte dos condutores, sendo desaconselhadas em vias de atravessamento de bairros residenciais onde se registre um volume significativo de tráfego. Na Figura 14 apresentam-se os critérios de dimensionamento de uma passadeira sobrelevada (trapezoidal). A maioria das passadeiras de peões na cidade de Fátima são desta natureza, propondo-se a manutenção desta tipologia de medidas na área central da cidade.

Figura 14 – Princípios de Dimensionamento de uma plataforma trapezoidal



Fonte: Nota técnica para instalação e sinalização de lombas redutoras de velocidade, ANSR, 2007

Nas imediações de polos geradores/atratores onde se registem fluxos pedonais intensos localizados junto a vias distribuidoras principais (e.g. escolas, áreas de concentração de comércio e serviços) recomenda-se a colocação de semáforos e/ou a sinalização com luzes LED das passadeiras e ainda com sinal sonoro para invisuais.

Princípios para a criação de áreas de coexistência

As zonas de coexistência correspondem a zonas concebidas para serem utilizadas de forma partilhada por peões e veículos, dando prioridade ao peão e outros modos suaves de deslocação face aos modos motorizados, sendo que em caso de acidente os veículos motorizados são considerados por defeito culpados.

Na conceção das zonas de coexistência devem observar-se as regras fundamentais de desenho urbano na via pública e os princípios de desenho inclusivo, considerando as necessidades dos utilizadores vulneráveis, inclusive com a definição de uma plataforma única onde não existam separações físicas de nível entre os espaços destinados aos diferentes modos de deslocação.

A velocidade máxima nas zonas de coexistência é de 20 km/h para qualquer categoria de veículo e os condutores devem moderar a velocidade na aproximação às mesmas.

Figura 15 – Zonas de Coexistência - exemplos



Fonte: Manual de Apoio às Zonas Residenciais e de Coexistência da ANSR, 2007

A implementação destas zonas está intimamente relacionada com a importância de proteção do peão e promoção da função social dos arruamentos urbanos, onde não se pretenda ou possa interditar a circulação automóvel por completo.

Recomendam-se como princípios a ter em consideração no desenho urbano destas zonas:

- Adequação dos espaços destinados à circulação pedonal e ciclável em função dos fluxos registados, tendo igualmente em atenção, no seu dimensionamento, as necessidades das pessoas com mobilidade reduzida;
- Redução dos espaços destinados à circulação de veículos motorizados, assegurando, contudo, o espaço necessário à movimentação dos veículos;
- Desenho urbano desencorajador das velocidades de circulação de veículos motorizados e que promova a segurança de circulação dos modos suaves;
- Adequada seleção de materiais, tais como utilização de pavimentos diferenciados, colocação de mobiliário urbano, elementos arbóreos, entre outros;
- O início e fim destas zonas deve encontrar-se bem sinalizada de forma a permitir aos condutores perceber facilmente a alteração do ambiente rodoviário.

Na elaboração de projetos destas zonas deverá ter-se em linha de conta o Manual de Apoio às Zonas Residenciais e de Coexistência da ANSR.

Pavimentação de áreas de vocação pedonal e de zonas de coexistência

Nas áreas de vocação pedonal e zonas de coexistência deverá valorizar-se a colocação de um pavimento seguro e cómodo que facilite este tipo de deslocações. Poderá por exemplo criar-se uma faixa com um pavimento confortável que facilite estas deslocações.

Os materiais a adotar deverão proporcionar uma **superfície regular, homogénea, resistente, com durabilidade e alguma permeabilidade para evitar acumulação de água e ser antiderrapante**. Devem ainda ser consideradas as questões estéticas e de construção, bem como económicas, na escolha das soluções e dos materiais. A boa iluminação dos percursos é outro aspeto chave para a segurança das áreas a requalificar.

Soluções tipo de intervenções por tipologia de arruamento

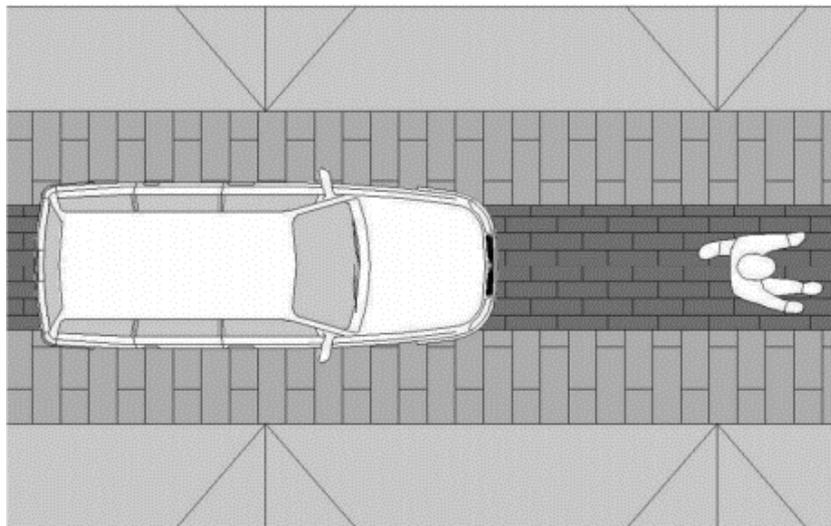
As intervenções urbanas implicam muitas vezes a alteração do perfil-tipo dos arruamentos, assim como a adoção de soluções de desenho urbano que se coadunem com as recomendações para requalificação dos arruamentos anteriormente apresentadas. Note-se que, como referido anteriormente, sempre que a largura da via o permita, deverão ser previstos passeios com 2,50 metros de largura. Contudo, nas

situações em que tal não é possível poderá optar-se pela implementação de um dos perfis-tipo que se apresenta seguidamente:

- Perfil 1 - Perfil-transversal tipo de dimensão média inferior a 5,40

Neste escalão enquadram-se todos os arruamentos que tendo uma faixa de rodagem de 3,00 metros, não possibilitam a existência de passeios de ambos os lados do arruamento com a dimensão mínima consentida a percursos acessíveis – 1,20 metros. São arruamentos que comportam um só sentido de tráfego, devendo as áreas afetas à circulação pedonal ser complanares ao plano de circulação automóvel. Quando o perfil transversal tipo médio for inferior a 5,40 metros, o arruamento deverá ser classificado como sendo predominante pedonal, devendo o tráfego motorizado ser condicionado exclusivamente a moradores. Nestes casos, o pavimento deverá ser confortável para os fluxos pedonais em todo o perfil do arruamento, ou caso isso não seja possível, implementar-se uma faixa pedonal como as descritas no ponto anterior.

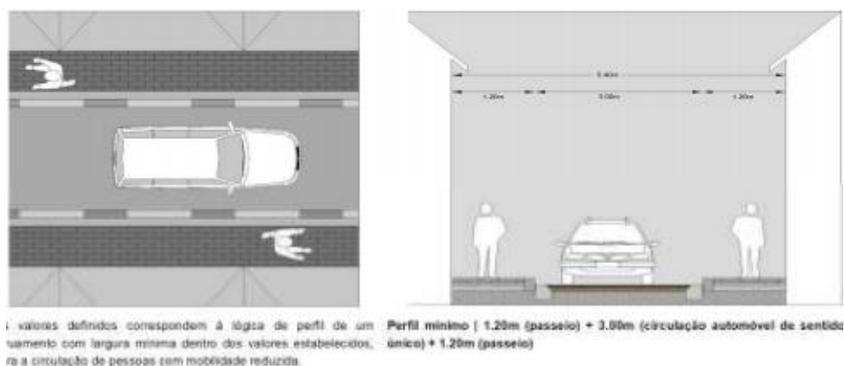
Figura 16 – Planta e perfil inferior a 5,40 metros



- Perfil 2 – Perfil transversal tipo de dimensão média superior a 5,40 metros e inferior a 8,40 metros

Neste escalão enquadram-se todos os arruamentos que, com uma faixa de rodagem compreendida entre os 5,40 e os 8,40 metros, possibilitam a existência de passeios de ambos os lados do arruamento com a dimensão mínima consentida a percursos acessíveis – 1,20 metros. Trata-se de arruamentos que têm a capacidade de acomodar dois sentidos de tráfego sem que a largura mínima do passeio seja posta em causa. Para arruamentos apenas com um sentido de tráfego e o perfil transversal médio igual ou superior a 5,40 metros, poderá ter-se passeios com 1,20 metros de largura em cada lado, sendo que em alguns casos poderá ser possível a inserção de uma faixa destinada a infraestruturas, desde que a faixa de rodagem tenha apenas 3,00 metros de largura.

Figura 17 – Planta e perfil de arruamento com 5,40 m de largura (sentido único)



Os arruamentos com dois sentidos de tráfego e um perfil transversal médio de, no máximo, igual a 8,40 metros, poderão comportar passeios com 1,20 metros de largura e com uma faixa de rodagem de 3,00 metros de largura para cada sentido de tráfego.

Figura 18 – Planta e perfil de arruamento com mais de 5,40m de largura e menos de 8,40m (sentido único)

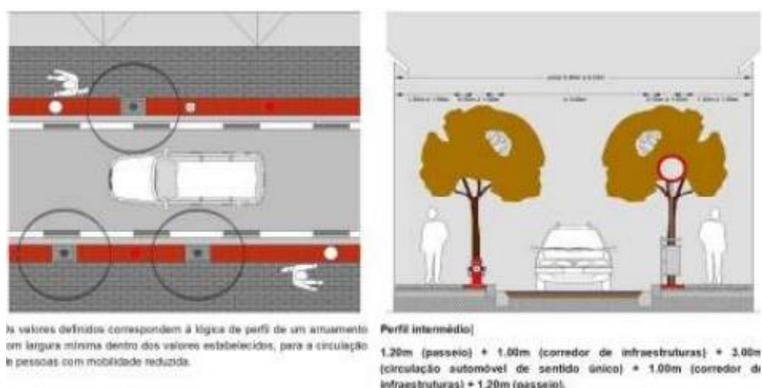
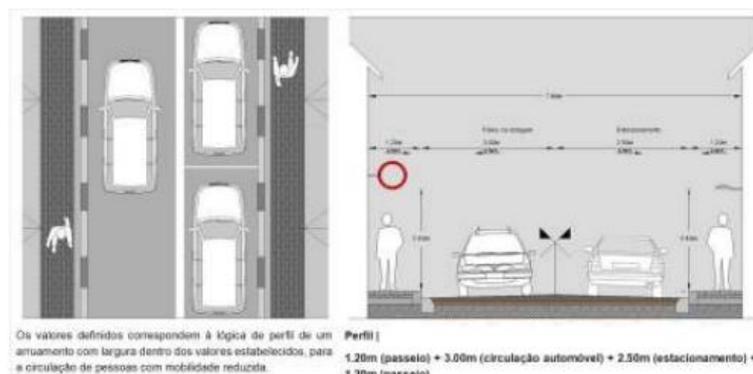


Figura 19 – Planta e perfil de arruamento com mais de 5,40m de largura e menos de 8,40m (sentido único e estacionamento)

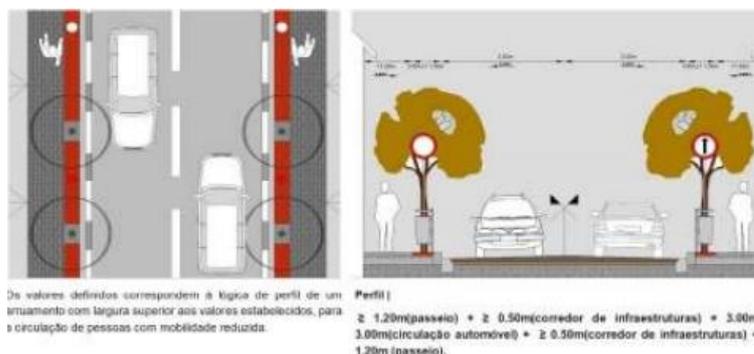


- Perfil 3 – Perfil transversal tipo de dimensão média superior a 8,40 metros

Neste escalão enquadram-se todos os arruamentos com uma faixa de rodagem superior a 8,40 metros e que possibilitam a existência de passeios de ambos os lados do arruamento com a dimensão mínima consentida a percursos acessíveis – 1,20 metros. Trata-se de arruamentos que dispõem de duas faixas de rodagem para cada sentido de tráfego, sem que a largura mínima do passeio seja comprometida. É também possível a inserção, nos passeios, de faixas destinadas às infraestruturas, bem como de estacionamento na via pública. Em arruamentos com dois sentidos de tráfego e perfil transversal médio igual ou superior a 8,40 metros, podem existir passeios de ambos os lados, com 1,20 metros de largura, assim como faixas de infraestruturas e faixas de rodagem, com 3,00 metros de largura para cada sentido de tráfego.

Nos arruamentos com dois sentidos de tráfego e perfil transversal médio superior a 8,40 metros, poderão existir passeios de ambos os lados de 1,20 metros de largura, assim como faixas de infraestruturas, separador central com largura igual ou superior a 1,20 metros e faixas de rodagem com 3,00 metros de largura para cada sentido de tráfego. Já nos arruamentos com dois sentidos de tráfego e perfil transversal médio superior a 8,40 metros, poderão existir passeios de ambos os lados da via com 1,20 metros de largura, assim como faixas de infraestruturas, estacionamentos com 2,50 metros de largura e duas faixas de rodagem com 3,00 metros de largura para cada sentido de tráfego.

Figura 20 – Planta e perfil de arruamento largura superior a 8,40m



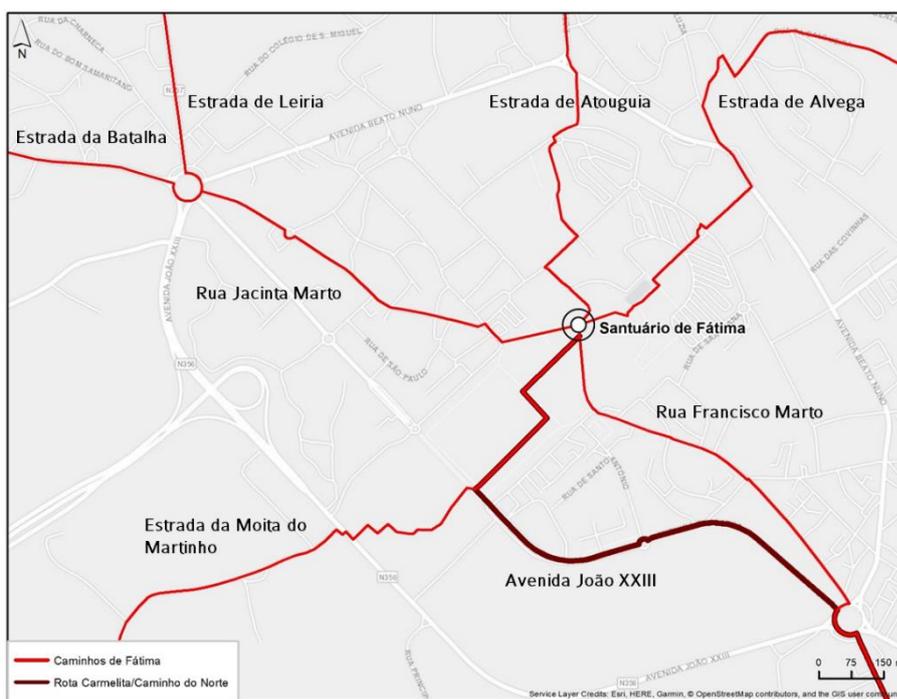
A definição de uma boa rede pedonal que interligue os principais polos atratores/geradores poderá potenciar grandes mudanças na vivência e dinâmicas da cidade e zonas adjacentes. A existência de passeios largos e confortáveis e passadeiras acessíveis incentiva uma maior utilização do modo pedonal, reduzindo-se a necessidade do uso de modos motorizados, em especial nas deslocações de curta distância.

Intervenções a concretizar

Procedeu-se à classificação e hierarquização da rede pedonal de Fátima, tendo-se dividido a mesma em:

- **Caminhos de Peregrinos**, constituídos cada um por um conjunto de via rodoviárias, a saber:
 - Estrada da Atouguia – Estrada da Moita – Av. Beato Nuno – R. de Nossa Senhora do Carmo – R. do Imaculado Coração de Maria – Rua do Anjo de Portugal, entrando no Santuário pelas entradas do lado oeste (Rua D. João Paulo II)
 - Estrada de Alvega – Rua da Salgueira – Rua de São João Eudes – Rua de Santa Luzia – Avenida Beato Nuno – Rua dos Monfortinos, entrando no Santuário pelo topo norte (atrás da Basílica de Nossa Senhora do Rosário de Fátima);
 - Estrada da Batalha/Estrada de Leiria – Rotunda do Peregrino – Rua Jacinta Marto - Praceta de São José, entrando no Santuário pelas entradas do lado oeste (Rua D. João Paulo II);
 - Estrada da Moita do Martinho, atravessando os parques de estacionamento ao lado do Centro Pastoral de Paulo VI e entrando na Basílica pelo topo sul;
 - Estrada de Minde – Avenida dos Pastorinhos – Rotunda dos Pastorinhos - Avenida D. José Alves Correia da Silva, entrando na Basílica pelo topo sul;
 - Rotunda dos Pastorinhos – Rua Francisco Marto – Praceta de Santo António, entrando no Santuário pela entrada do lado este (junto ao parque P10).

Figura 21 – Caminhos Pedonais de Peregrinos



Avenida dos Pastorinhos

Fonte: Câmara Municipal de Ourém

Atualmente, a contabilização da extensão dos caminhos de Fátima, inicia-se no chamado “Km Zero”, localizado junto ao Posto de Turismo e onde se colocará um marco quilométrico.

Estes Caminhos de Peregrinos assumem uma variedade de perfis, usos e funções que não permitem a apresentação de uma solução tipificada para estas vias, considerando-se que todas as vias rodoviárias que integrem os Caminhos de Peregrinos deverão ser passíveis de serem fechadas ao trânsito automóvel durante as maiores peregrinações anuais, garantindo a segurança dos peregrinos.

A sinalização destas vias deverá incluir sinalização vertical de informação aos condutores e cartazes de sensibilização e aviso, como os que se apresentam na figura seguinte, assim como sinalização que informe sobre início e fim de “Caminho de Peregrinos”.

Figura 22 – Exemplo de sinalização



Fonte: ANSR – Autoridade Nacional de Segurança Rodoviária e Revista dos Pneus

- **Rede pedonal estruturante**, qual inclui alguns troços dos caminhos de Fátima, e que inclui as seguintes vias:
 - Avenida dos Pastorinhos e Rotunda dos Pastorinhos;
 - Avenida de Dom José Correia Alves da Silva;

- Rua Francisco Marto;
- Rua Jacinta Marto;
- **Zonas pedonais a valorizar:**
 - A **área central** da cidade, na envolvente imediata do Santuário para este e oeste;
 - Os **arruamentos na envolvente à casa dos Pastorinhos** (Rua dos Valinhos/Caminho dos Pastorinhos e Rua dos Pastorinhos), até ao final de Via Sacra, devendo esta zona ser transformada numa zona de coexistência.

Figura 23 – Rede pedonal estruturante e áreas de vocação pedonal



Na área central da cidade propõe-se a criação de duas **zonas de coexistência**, sendo ainda proposta uma zona desta natureza para o aglomerado de Aljustrel:

- **Zona de coexistência sul** – que abrange a zona envolvente à Praça de Santo António, incluindo o parque P10 do Santuário, a Rua Francisco Marto até à cruzamento com a Rua da Santa Isabel e as vias de ligação entre esta zona e os parques de estacionamento do Santuário, como se pode observar na figura seguinte.

Figura 24 – Zona de Coexistência Sul



- **Zona de coexistência norte** – que abrange a envolvente ao parque P1 do Santuário e a Praceta de São José, incluindo a zona pedonal já existente (Praça Luís Kondor), e os arruamentos envolventes como a Rua de São José, a Rua de São Paulo, a Rua de Nossa Senhora de Lurdes e a Rua da Sagrada Família, assim como a via de ligação entre esta zona e os parques de estacionamento do Santuário, como se pode observar na figura seguinte. É ainda proposta a pedonalização da Rua de São Paulo, sendo apenas permitido ao acesso automóvel ao parque de estacionamento privativo das unidades hoteleiras da Rua João Paulo II.

Figura 25 – Zona de Coexistência Norte



- **Zona de coexistência de Aljustrel**, para onde existe já um projeto de execução, que visa a valorização e requalificação daquele núcleo histórico, com a limitação da circulação automóvel, a proibição do estacionamento e cujas propostas se apresentam na figura seguinte.

Figura 26 – Zona de Coexistência de Aljustrel





Fonte: Câmara Municipal de Ourém/ Arquetis Arquitetura, julho 2019

A implementação destas zonas de coexistência obrigará à alteração de sentidos de trânsito e de esquemas de circulação, devendo as mesmas ser estudadas de forma mais aprofundada no Estudo de Circulação e Estacionamento proposto no programa de execução.

A leste da zona central da cidade regista-se a existência de um conjunto de trilhos que efetuam a ligação entre a zona imediatamente a sul da A1 e a zona do futuro Parque da Cidade, os quais deverão ser alvo de um projeto que vise a criação de percursos pedonais de lazer e fruição da natureza.

3.3.5 MODO CICLÁVEL

Conceito e orientações estratégicas

A rede de ciclovias a implementar na cidade de Fátima integrará 4 tipologias de ciclovias², a saber:

- Canal ciclável partilhado com automóvel (P1);
- Área ciclável partilhada com peão (P2);
- Corredor ciclável (P3);
- Pista ciclável (P4).

Para uma melhor caracterização de cada uma das tipologias de ciclovia, apresentamos a sua definição devidamente ilustrada nos pontos seguintes.

² Consideramos esta definição de tipologias das ciclovias de acordo com o Pacote da Mobilidade aprovado pelo IMT e disponível nos documentos referenciados como “Rede Ciclável – princípios de planeamento e desenho”, cfr. www.imt-ip.pt.

▪ **P1 – Canal Ciclável partilhado com o automóvel**

As vias partilhadas são aplicadas neste projeto nos casos em que a via existente não tem largura suficiente para aplicação de uma faixa ciclável independente.

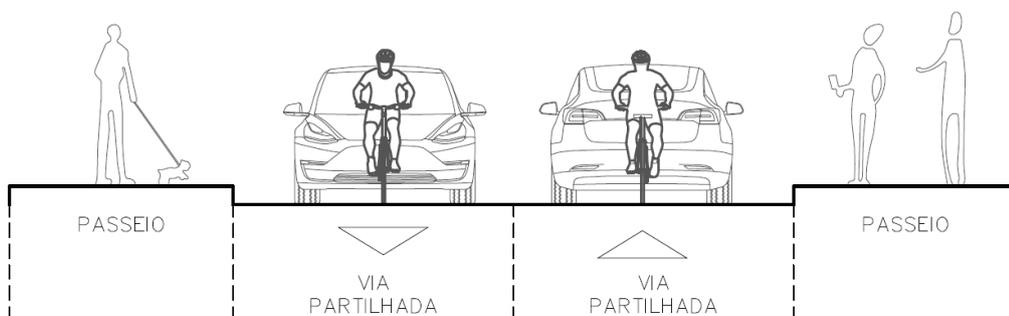
As vias partilhadas previstas tiveram em consideração os seguintes aspetos:

- As bicicletas partilham o espaço da via com os automóveis, circulando no mesmo sentido;
- Nestas zonas são tomadas medidas de acalmia de tráfego;
- Inclui-se sinalização horizontal indicativa da presença de ciclistas.

A aplicação deste tipo de via visa o aproveitar das infraestruturas existentes, reduzindo assim os custos de execução.

Complementarmente, procurou-se garantir o estrito cumprimento de regras de trânsito e acalmia de tráfego, através de uma correta sinalização e em número suficiente, de modo a garantir a segurança dos ciclistas.

Figura 27 – Perfil transversal de canal ciclável partilhado com automóvel



Fonte: Mobilidade Urbana em Lagos – Percursos Cicláveis – Estudo Prévio, @figueiradesousa, março 2020

▪ **P2 – Área Ciclável partilhada com o peão**

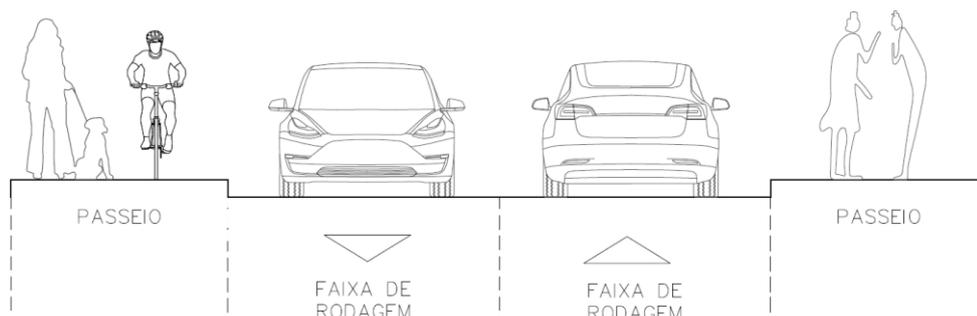
As vias partilhadas são aplicadas neste projeto nos casos em que a via existente não tem largura suficiente para aplicação de uma faixa ciclável distinta e independente.

As vias partilhadas previstas tiveram em consideração os seguintes aspetos:

- As bicicletas partilham o espaço da via com os peões;
- Inclui-se sinalização vertical indicativa da presença de ciclistas.

A aplicação deste tipo de via visa o aproveitar das infraestruturas existentes, reduzindo assim os custos de execução.

Figura 28 – Perfil transversal de área ciclável partilhada com peão



Fonte: Mobilidade Urbana em Lagos – Percursos Cicláveis – Estudo Prévio, @figueiradesousa, março 2020

▪ **P3 – Corredor Ciclável**

Os corredores cicláveis são aplicados neste projeto nos casos em que a via existente tem largura suficiente para aplicação de uma faixa independente à via automóvel. Neste caso, o ciclista dispõe de um espaço próprio de circulação contíguo à faixa de circulação automóvel.

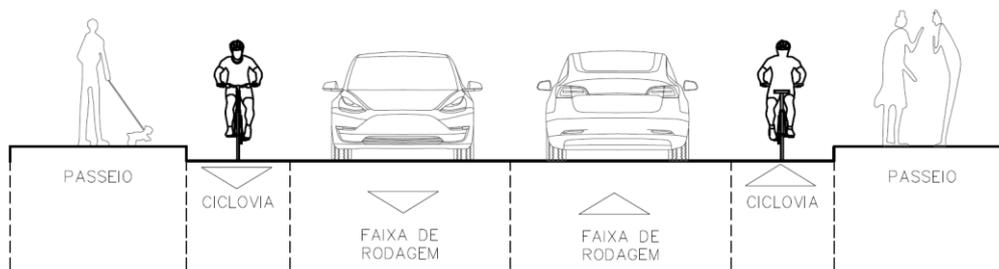
No caso dos corredores cicláveis consideramos os seguintes aspetos:

- As bicicletas circulam numa faixa contígua ao automóvel, circulando no mesmo sentido;
- Sinalização horizontal indicativa da presença de ciclistas;
- Separação visual dos espaços de circulação automóvel / bicicletas;
- Boa integração nas interseções, de modo a evitar sinistralidade.

No caso de existência de estacionamento na via pública, foram tomadas as diligências de modo a mitigar situações que impliquem perigo para os ciclistas.

A aplicação deste tipo de via na rede existente pretende aproveitar as infraestruturas existentes. No entanto, procurou-se garantir o estrito cumprimento de regras de trânsito e acalmia de tráfego, através de uma correta sinalização e em número suficiente, de modo a garantir a segurança dos ciclistas. São previstas as medidas necessárias de segurança, nomeadamente através de aplicação de balizas flexíveis, de modo a impedir a possibilidade de invasão do espaço dos ciclistas pelo automóvel.

Figura 29 – Perfil transversal de corredor ciclável



Fonte: Mobilidade Urbana em Lagos – Percursos Cicláveis – Estudo Prévio, @figueiradesousa, março 2020

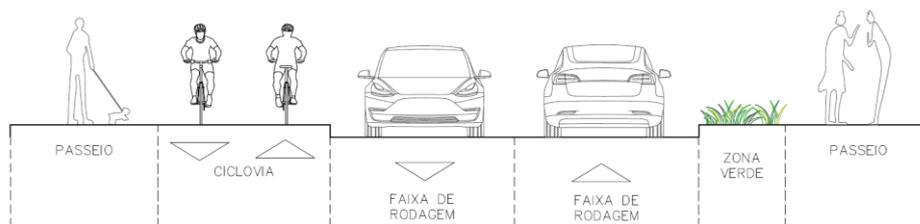
▪ **P4 – Pista Ciclável**

As pistas cicláveis são aplicadas neste projeto nos casos em que se conseguiu realizar uma separação física da via automóvel, mediante uma infraestrutura ciclável dedicada e fisicamente segregada. Neste caso existe uma pista ciclável exclusiva, que poderá, nalguns casos, ser partilhada com os peões, desde que exista sinalização específica.

Apesar dos custos de implementação serem superiores, uma vez que é necessário criar infraestruturas independentes da via automóvel, as vantagens para o utilizador são significativas. Para considerar esta solução de tipo de pista é necessário requerer a disponibilização de espaço físico no meio urbano consolidado ou em consolidação.

Complementarmente, procurou-se garantir o estrito cumprimento de regras de trânsito e acalmia de tráfego, através de uma correta sinalização e em número suficiente, de modo a garantir a segurança dos ciclistas.

Figura 30 – Perfil transversal de pista ciclável



Fonte: Mobilidade Urbana em Lagos – Percursos Cicláveis – Estudo Prévio, @figueiradesousa, março 2020

Intervenções concretizadas

A orografia da cidade de Fátima é propícia à utilização do modo ciclável pelos residentes e visitantes, existindo, no entanto, apenas dois troços de ciclovias:

- **Ciclovias da Avenida Dom José Alves Correia da Silva**, que se estende desde a Rotunda dos Pastorinhos até à Rotunda do Peregrino. A ciclovias encontra-se sinalizada, sendo o pavimento da mesma distinto do pavimento da envolvente.

Nalguns troços desta via, nomeadamente na envolvente à entrada do Santuário pela zona da Basílica da Santíssima Trindade, a ciclovias é interrompida, já que esta zona é exclusivamente pedonal.

Considera-se que, de forma a contribuir para uma rede ciclável coerente e robusta, deverá ser permitido o atravessamento desta zona por bicicletas, a realizar em corredor segregado e localizado na zona mais afastada da Basílica, junto ao Centro Pastoral Paulo VI.

Figura 31 – Ciclovias da Avenida Dom José Alves Correia da Silva



- **Ciclovias da Avenida dos Pastorinhos**, que se estende desde o início do Perímetro Urbano da cidade até à Rotunda dos Pastorinhos, numa extensão de 1,5km;

Esta ciclovias encontra-se sinalizada através de pintura amarela no pavimento sendo em via partilhada com o modo pedonal.

Sugere-se que esta ciclovias seja intervencionada no sentido de ser de mais fácil identificação, nomeadamente através da diferenciação do pavimento, à semelhança do que acontece na ciclovias da Avenida de Dom José Alves Correia da Silva.

Figura 32 – Ciclovias da Avenida dos Pastorinhos



- **Percursos cicláveis entre o Santuário de Nossa Senhora da Ortiga e a Igreja Paroquial de Fátima**

Esta ciclovia, já inaugurada, percorre a Estrada da Ortiga.

No troço que se desenvolve no centro de Fátima Sede, nomeadamente na Rua da Escola da Irmã Lúcia e no largo da igreja/centro paroquial, poderá ser em via partilhada.

Este projeto deverá articular com o corredor ciclável a implementar entre o largo central de Fátima Sede (junto à igreja paroquial) e a Rotunda dos Pastorinhos.

Figura 33 – Ecovia Senhora da Ortiga – Fátima Sede



No âmbito do PU de Fátima desenvolveu-se uma proposta de expansão da rede ciclável da cidade, a qual teve por base: (i) os projetos em desenvolvimento pelo município de Ourém e: (ii) as propostas da equipa consultora para a criação de uma malha ciclável, conectada e coesa, que melhorasse a acessibilidade no perímetro urbano e periurbano da cidade.

Apresenta-se de seguida a proposta de rede para a cidade de Fátima, a saber:

- **Percurso ciclável da Estrada de Leiria**

Atualmente, o município de Ourém tem em fase de execução a empreitada de requalificação da Estrada de Leiria, a qual inclui a construção de uma ciclovia, sempre que possível em corredor ciclável. Este percurso ciclável estender-se-á desde o limite do concelho de Ourém até à Rotunda dos Peregrinos.

Figura 34 – Eixo rodoviário de implantação do percurso ciclável da Estrada de Leiria



- **Percurso ciclável de ligação a S. Mamede**

Percurso ciclável que se pretende seja intermunicipal, efetuando a ligação entre a Rotunda do Peregrino em Fátima e a localidade de São Mamede e as Grutas das Moeda já no concelho da Batalha, numa extensão de 1,4 km.

Face ao atual estado da via rodoviária de implementação deste percurso, considera-se que a mesma deverá ser alvo de uma requalificação integrada, que englobe a melhoria da circulação viária, com repavimentação da faixa de rodagem e criação de passeios que contribuam para a melhoria da circulação pedonal.

Considera-se que este percurso ciclável poderá ser em área ciclável partilhada com o peão ou em canal ciclável partilhado com o automóvel, desde que sejam implementadas medidas de acalmia de tráfego e redução de velocidade ao longo do eixo.

Figura 35 – Eixo rodoviário de implantação do percurso ciclável de ligação a São Mamede



- **Percurso ciclável entre a Igreja Paroquial de Fátima e a Rotunda dos Pastorinhos**

Projeto que visa a implementação de um corredor ciclável, em via partilhada, ao longo da Avenida da Irmã Lúcia de Jesus, dando continuidade ao corredor ciclável previsto no ponto anterior.

Este troço terá um comprimento de 1,5 km, devendo ser partilhado com o modo pedonal, através da requalificação da via rodoviária e da construção de bermas e passeios, sendo demarcado à semelhança do que acontece já na Avenida Dom José Alves Correia da Silva, com diferenciação do pavimento.

Este troço articula com o corredor ciclável já concluído entre a Estrada de Nossa Senhora da Ortiga e Fátima sede.

Figura 36 – Eixo rodoviário de implantação do corredor ciclável da Av. Irmã Lúcia de Jesus



- **Percurso ciclável entre a Ponte dos Namorados em Ourém e Fátima**

O município de Ourém tem prevista a construção de uma ciclovia que percorra o território das ribeiras, entre a Ponte dos Namorados em Ourém e Fátima, entrando neste aglomerado pela Estrada da Salgueira.

Na área de influência do PU de Fátima, esta ciclovia tem 1,75 km de comprimento, estendendo-se desde o cruzamento da Estrada de Alvega com a Estrada/Rua da Salgueira até esta via entroncar com a Rua de São João Eudes. A maioria do eixo de implantação desta ciclovia é, na sua maioria, de terra batida, existindo, ao longo da mesma, alguns pontos de apoio, como mesas de refeição. Considera-se que o corredor ciclável deverá ter o menos impacto possível na envolvente, devendo o mesmo ser partilhado com o tráfego automóvel (reduzido) e pedonal e mantendo o nível de permeabilização do terreno atual.

Figura 37 – Eixo de implantação da ciclovia entre Ourém e Fátima, pela Estrada da Salgueira



- **Percurso ciclável na Avenida João XXIII**

O projeto de requalificação da Avenida Papa João XXIII engloba a construção de uma nova rotunda de onde partirá a nova variante de Fátima, prevendo a construção de uma ciclovia entre esta nova rotunda e a Rotunda dos Pastorinhos, ao longo de 800 metros.

Ciclovia a ser construída em via dedicada, segregada do tráfego automóvel.

Figura 38 – Projeto da ciclovia da Avenida João XXIII entre a nova rotunda e a Rotunda dos Pastorinhos



Fonte: Câmara Municipal de Ourém, janeiro 2020

▪ **Percurso ciclável da Rua São Vicente de Paulo**

Corredor ciclável que ligará as redes cicláveis norte e sul da cidade de Fátima, ao longo da Rua São Vicente de Paulo numa extensão de 800 metros.

A largura da via não permite a criação de uma pista ciclável segregada pelo que se propõe a criação de uma via partilhada com o modo rodoviário, devendo limitar-se a velocidade nesta via aos 30 km/h.

Figura 39 – Eixo de implantação da ciclovia da Rua São Vicente de Paulo



▪ **Percurso ciclável de ligação da Rua São Vicente de Paulo à Rua São João de Eudes**

Este corredor visa ligar o corredor ciclável da Estrada da Salgueira ao corredor ciclável da Rua São Vicente de Paulo, passando pela Rua de Santa Luzia, Avenida Beato Nuno e Rua dos Monfortinhos, servindo o Conservatório de Música e a Escola Profissional de Hotelaria.

A ligação entre a Rua São João de Eudes e a Rua de Santa Luzia realizar-se-á pelo caminho de terra batida existente, o qual deverá ser requalificado e marcado, devendo, no entanto, manter-se as condições de permeabilização do mesmo.

O troço da Rua de Santa Luzia até à Rua Beato Nuno será em via partilhada no pavimento, devendo requalificar-se o eixo de via, com a construção de passeios e a proibição de estacionamento fora das bolsas existentes.

Figura 40 – Eixos de implantação da ciclovia de ligação (troço de terra batida e Rua de Santa Luzia)



Ao longo da Avenida Beato Nuno e da Rua dos Monfortinhos deverá implementar-se um corredor ciclável em pista ciclável (dedicada e segregada com modo rodoviário), já que a largura dos passeios e da via o permitem.

Deverão ainda ser implementadas medidas que impeçam o estacionamento ao longo da Rua dos Monfortinhos.

Figura 41 – Eixos de implantação da ciclovia de ligação (Avenida Beato Nuno e Rua dos Monfortinos)



▪ **Percurso ciclável da Avenida Beato Nuno**

Este eixo viário assume-se como uma das principais ligações entre as zonas norte e sul da cidade, ligando a Rotunda dos Pastorinhos à Rotunda do Peregrino e servindo, no seu percurso, um conjunto de equipamentos de ensino como o Centro Escolar Beato Nuno, o Conservatório de Música, a Escola Superior de Hotelaria e ainda diversos equipamentos hoteleiros e comerciais.

O projeto de requalificação desta Avenida deverá melhorar as condições de circulação pedonal e ciclável, devendo analisar e definir a tipologia de ciclovia a implementar em cada troço.

Figura 42 – Eixo de implantação do percurso ciclável da Avenida Beato Nuno



▪ **Percurso ciclável da Rua Jacinta Marto**

Este corredor visa ligar a Rotunda do Peregrino à zona de coexistência proposta imediatamente a norte do Santuário, servindo o Centro de Saúde e diversas unidades hoteleiras ali localizadas, através de via partilhada, entre a Rotunda do Peregrino e a Avenida de Santo Agostinho e em pista ciclável a partir deste entroncamento até à Praça Luis Kondor.

Para tal, esta via deverá ser requalificada, sendo o estacionamento ao longo da mesma ordenado de forma a potenciar a utilização dos modos suaves e mitigar os atuais conflitos existentes entre estacionamento, modo rodoviário e circulação pedonal.

Figura 43 – Eixo de implantação da ciclovia da Rua Jacinta Marto



▪ **Percurso ciclável da zona norte do Santuário**

Integrado no projeto de requalificação de um conjunto de arruamentos a norte do Santuário de Fátima, este percurso desenvolve-se ao longo de 1 350 metros, pela Rua do Anjo de Portugal, Rua de São José e Rua Dr. Júlio Ferreira Constantino, articulando com o corredor ciclável da Rua Jacinta Marto em 2 pontos distintos – na rotunda de articulação destas duas vias, a norte e através da Rua de Santa Cruz, a sul.

▪ **Percurso ciclável na Variante Sul a Fátima**

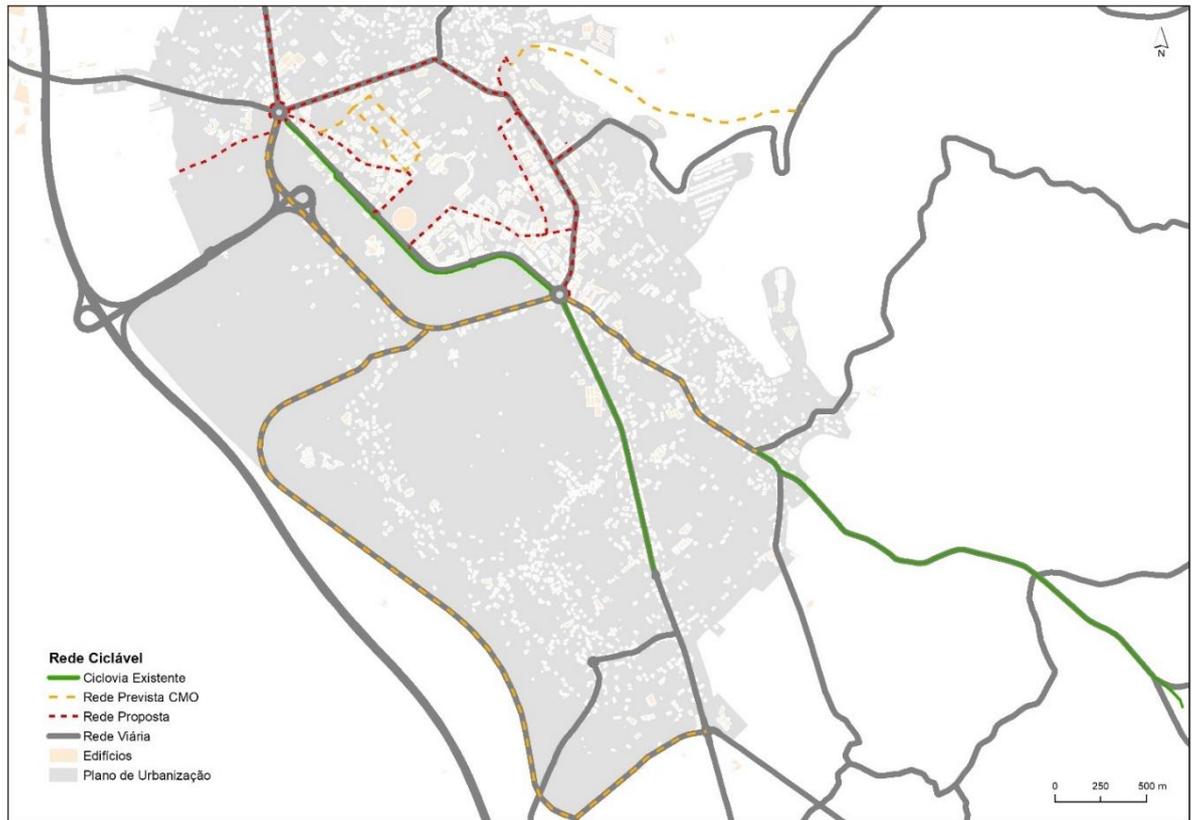
Este percurso ciclável deverá ser implementado em canal dedicado ao longo de toda a extensão da Variante Sul, articulando com a ciclovia da Avenida João XXIII, numa extensão de 4,86 km.

Em síntese, a rede de ciclovias da cidade de Fátima terá uma extensão de 21,8 km, estando a mesma representada na Figura 44. Na tabela seguinte listam-se os percursos cicláveis existentes e propostos para a cidade de Fátima, assim como a tipologia proposta para os mesmos e respetivas extensões.

Tabela 13 – Rede de ciclovias de cidade de Fátima

Percurso ciclável	Tipologia de percurso	Extensão
Ciclovia da Avenida dos Pastorinhos	Área ciclável partilhada com o peão	1,55
Ciclovia da Avenida de Dom José Alves Correia da Silva	Área ciclável partilhada com o peão	1,6
	Corredor ciclável	0,3
Percurso ciclável da Estrada de Leiria	Corredor ciclável ou Canal ciclável partilhado com o automóvel	1,1
Percurso ciclável da Estrada de São Mamede	Área ciclável partilhada com o peão ou Canal ciclável partilhado com o automóvel	1,4
Corredor ciclável entre o Santuário de Nossa Senhora da Ortiga e a Igreja Paroquial de Fátima	Corredor ciclável	2,88
Corredor Ciclável ao longo da Estrada da Salgueira	Percurso em terra batida/partilhado	1,75
Corredor ciclável da Avenida João XXIII	Pista ciclável	0,8
Corredor ciclável da Avenida da Irmã Lúcia de Jesus	Área ciclável partilhada com o peão e corredor ciclável	1,6
Corredor ciclável da Rua São Vicente de Paulo	Canal ciclável partilhado com o automóvel	0,65
Corredor ciclável de ligação entre a Rua São Vicente de Paulo e a Rua São João de Eudes	Corredor ciclável	0,3
	Percurso em terra batida/partilhado	0,25
Percurso ciclável da Avenida Beato Nuno	Canal ciclável partilhado com o automóvel/Corredor ciclável/Área, ciclável partilhada com o peão	2,60
	Canal ciclável partilhado com o automóvel	0,5
Corredor ciclável da Rua Jacinta Marto	Corredor ciclável	0,3
Percursos cicláveis nos arruamentos a norte do Santuário	Canal ciclável partilhado com o automóvel	1,35
Percurso ciclável da Variante Sul a Fátima	Pista ciclável	4,86
Total		24,3

Figura 44 – Rede de ciclovias existente e proposta para a cidade de Fátima



3.3.6 SANEAMENTO AMBIENTAL E RESÍDUOS

O sistema de **abastecimento de água** do município de Ourém encontra-se dividido em 12 subsistemas, sendo que a área de intervenção do PUF se insere no subsistema de Fátima – Caridade. Este subsistema é fornecido por cinco captações, uma estação de tratamento de água (ETA), dezassete reservatórios (um fora de serviço), seis estações elevatórias, dois grupos hidropressores e cerca de 325 mil metros de rede (adutora e distribuidora).

O sistema de abastecimento de Fátima-Caridade tem água de origem subterrânea. Contudo, para fazer face às necessidades superiores de consumo, o sistema tem capacidade complementar de receber água importada da EPAL a partir do reservatório da Cascalheira. A água captada é aduzida por condutas adutoras independentes ao reservatório das instalações da Caridade. Na chegada a água bruta é submetida a um processo de desinfecção e correção do pH na referida ETA.

A acessibilidade física do serviço de abastecimento de água em “baixa” é considerada globalmente boa, cobrindo 97% da população residente no concelho. O índice de água segura atingiu os 99,93% em 2019 pelo que a qualidade da água é globalmente boa.

Este subsistema abastece as cidades de Ourém e Fátima, a freguesia de Atouguia, parte de Seiça e parte de N.ª S.ª das Misericórdias. Foram realizadas inúmeras obras do Plano de Investimentos da Concessão em redes e no aumento da capacidade dos reservatórios da Fazarga. Em virtude das obras de remodelação e beneficiação de redes e infraestruturas hidráulicas a qualidade global do serviço tem vindo a melhorar, resultando numa melhoria da qualidade de água fornecida, e menor número de avarias, gastos e reclamações. Contudo, ainda subsistem problemas inerentes aos níveis de perdas reais de água e água não faturada que merecem intervenção futura por parte da entidade gestora.

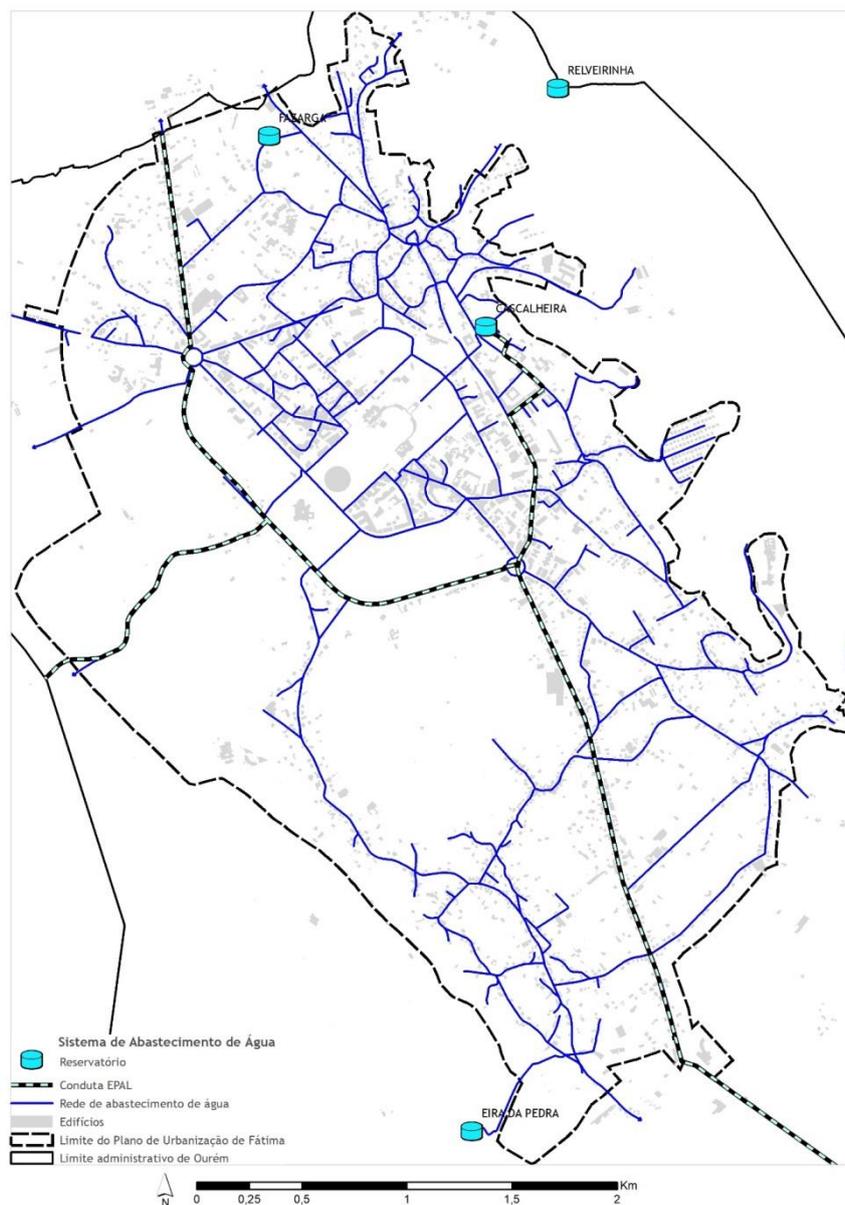
Como se pode verificar na figura seguinte dentro da área de intervenção estão os reservatórios de Fazarga e Cascalheira. Os reservatórios de Fazarga têm uma capacidade total de reserva de 6.000 m³ mostrando-se suficientes para satisfazer as necessidades de toda a população da área de intervenção, não havendo necessidade de reforço da capacidade de reserva. A rede de distribuição é constituída

por condutas de fibrocimento (a mais antiga), sendo os novos troços mais recentes em PVC, tanto nas renovações, como nas extensões. É ainda visível a conduta da EPAL que entrega o sistema em “alta”.

Com o objetivo da melhoria global do serviço de abastecimento de água na área de intervenção são apresentadas um conjunto de intervenções a desenvolver no período de vigência do PUF:

- **Substituição de condutas de abastecimento degradadas:** renovação de cerca de 11 km de redes existentes no interior da área do PUF, tendo por objetivo reduzir as perdas de água, através da substituição de condutas mais antigas (em fibrocimento) por condutas de material mais estanque;
- **Reforço da cobertura de rede de abastecimento de água:** dotar a cidade de uma taxa de cobertura de 100%, abrangendo alguns arruamentos sem rede de abastecimento de água bem como alargar a rede em áreas a desenvolver urbanisticamente, de acordo com o modelo de ordenamento previsto na revisão do PUF.

Figura 39 – Sistema de abastecimento de água na área de intervenção do PUF



Fonte: CMO

A área de intervenção do PUF, é abrangida em grande parte pelo subsistema de **saneamento de águas residuais** de Fátima que encaminha as águas residuais urbanas para a ETAR de Fátima (gerida pelas Águas do Centro Litoral, S.A.) e que dispõe de um sistema de tratamento terciário por desinfecção e

remoção de nutrientes em bom estado de conservação, situando-se em Vale de Cavalos e descarrega no Ribeiro das Matas. O noroeste da área de intervenção do PUF, mais concretamente junto ao Centro de Estudos de Fátima na Moita Redonda e junto à Capela de S. João Baptista, na Lomba d'Égua, é abrangido pelo subsistema de **saneamento de águas residuais** de Seiça que encaminha as águas residuais urbanas para a ETAR de Seiça (gerida pela Tejo Ambiente-Empresa Intermunicipal de Ambiente do Médio Tejo, S.A., EIM) e que dispõe de um sistema de tratamento terciário por desinfecção e remoção de nutrientes em bom estado de conservação, situando-se na freguesia de Sabacheira, no concelho de Tomar e descarrega na ribeira da Sabacheira.

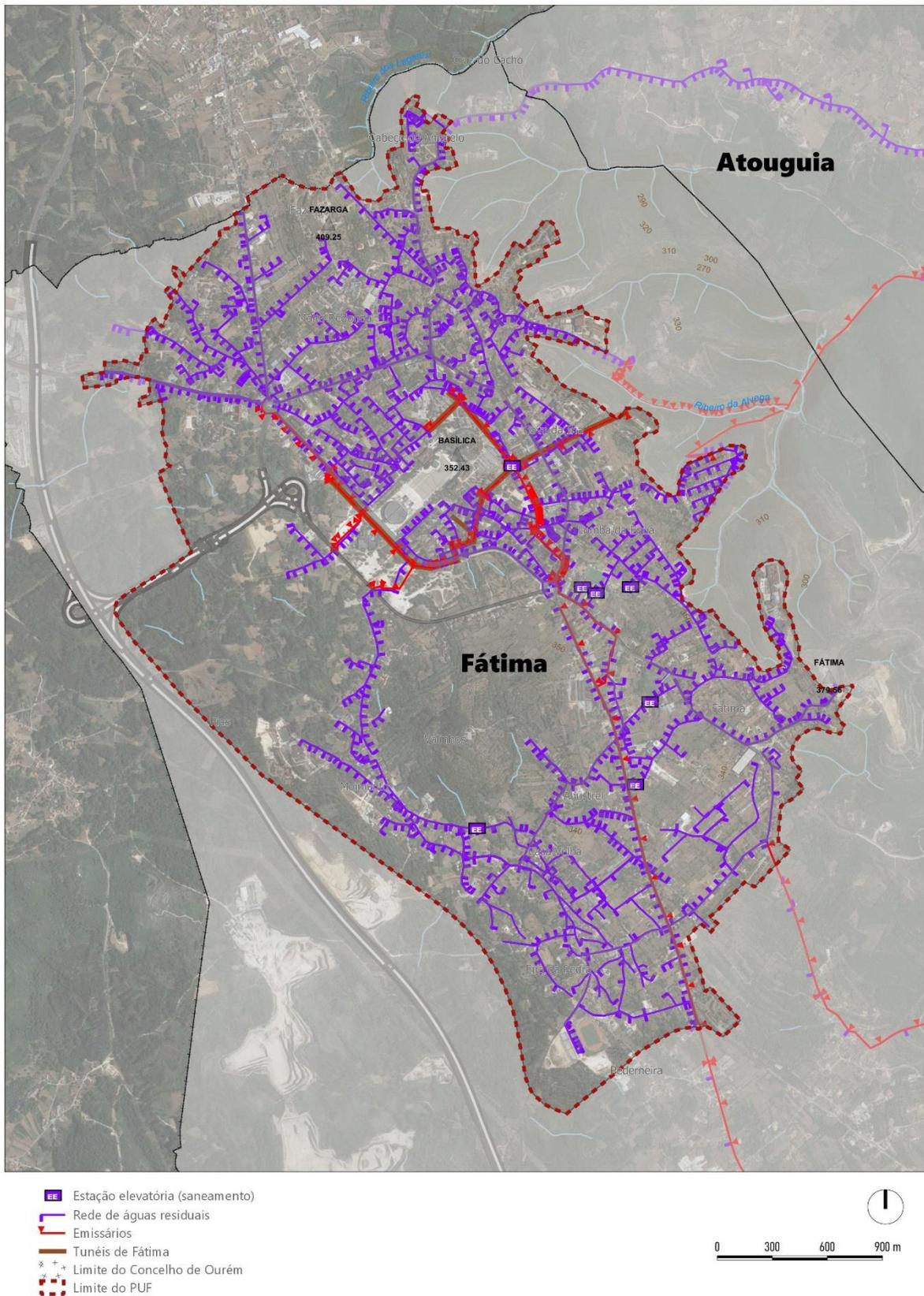
A ETAR de Vale de Cavalos tem capacidade para responder às necessidades atuais e futuras do Plano de Urbanização de Fátima, considerando-se que está dimensionada para tratar o caudal de 33.120 habitantes equivalentes, o que corresponde ao caudal de 5.193 m³/dia, para um caudal de ponta afluente de 181,7 l/s (afluência extraordinária considerando os peregrinos), e que atualmente recebe, em termos médios, aproximadamente 50% do caudal diário para o qual está dimensionada. Contudo, no que respeita aos caudais diários, a sua capacidade, em determinados períodos do ano, é ultrapassada em consequência das afluências indevidas, com origens pluviais, pelo que qualquer incremento de caudal deve ser compensado com a identificação e eliminação de origens pluviais aduzidas ao sistema em alta.

A solução de tratamento da ETAR baseia-se num sistema por lamas ativadas de baixa carga, em regime de arejamento prolongado. A fase líquida conta com uma linha de gradagem grossa e fina e um tanque de desarenamento, um reator biológico composto por duas valas de oxidação independentes e dois decantadores secundários. Através de processos físicos e biológicos, são removidos da água os detritos sólidos e a matéria orgânica dissolvida. O efluente clarificado proveniente dos decantadores secundários é posteriormente submetido a uma desinfecção por radiação ultravioleta, reduzindo assim a contaminação microbiológica. A fase sólida é composta por um espessador gravítico, uma centrífuga e um silo de lamas.

Devido ao relevo da área de intervenção e localização da ETAR não é possível realizar drenagem gravítica das águas residuais e pluviais. Contudo, a remodelação efetuada em 2005 do túnel no centro da Cova da Iria tornou o transporte de águas residuais domésticas e pluviais da área de intervenção mais eficiente. As águas pluviais são descarregadas em superfície livre no final do túnel para a Ribeira de Alvega, enquanto que as águas residuais são transportadas a partir da estação elevatória da Cova da Iria até aos emissários. No emissário de Boleiros, existe uma outra estação elevatória que eleva as águas residuais para os emissários que chegam à ETAR de Fátima (designada Vale de Cavalos). Nas redes de águas residuais em baixa existem três estações elevatórias. A ETAR localizada a Norte da área de intervenção e representada na figura 40, encontra-se desativada.

Com vista à melhoria da qualidade do serviço de saneamento, no ano de 2018 foram efetuadas duas obras de ampliação da rede de drenagem de águas residuais da freguesia de Fátima – Casa Velha, Eira da Pedra e Fátima Antiga mediante a execução de coletores gravíticos, condutas elevatórias e estações elevatórias, ficando disponível para 1 517 habitantes e cerca de 969 alojamentos. Beneficiando da adesão à Tejo Ambiente, em 2020 foi também aprovado o projeto de execução da extensão de redes de drenagem de águas residuais em Fátima, na Estrada de Minde e no lugar de Boleiros, e que contempla a implantação 2,3 km de coletores na Estrada de Minde e de 8,63 km de coletores no lugar de Boleiros, e a construção de 310 ramais domiciliários de esgotos domésticos, bem como a pavimentação integral das vias.

Figura 40 – Sistema de drenagem e tratamento de águas residuais na área de intervenção do PUF



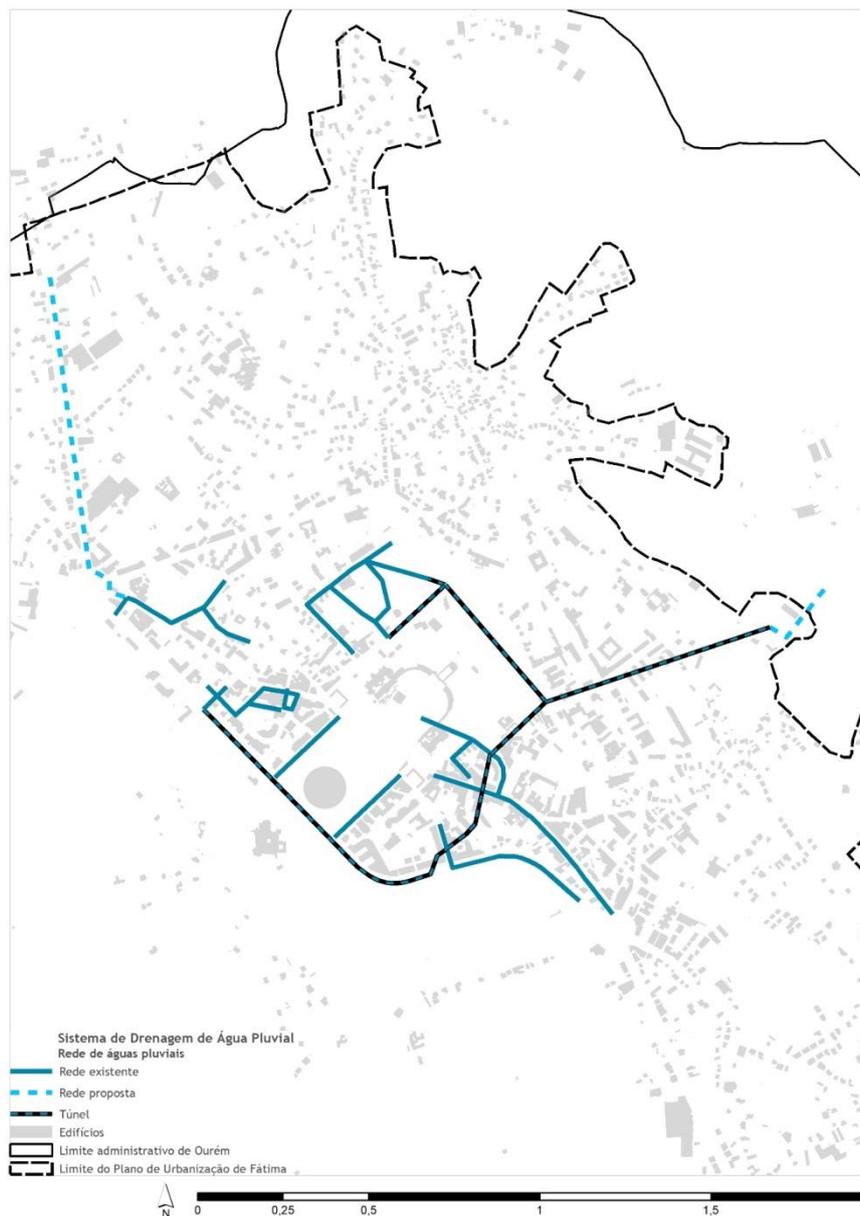
Fonte: CMO

As **redes de águas pluviais** na área de intervenção encontram-se parcialmente construídas apresentando uma extensão de cerca de 13 km, sendo atualmente insuficientes para satisfazer as necessidades de drenagem pluvial de toda a área impermeabilizada da área de intervenção.

Com o objetivo da melhoria global do serviço de saneamento de águas residuais na área de intervenção são apresentadas um conjunto de intervenções a desenvolver no período de vigência do PUF:

- **Reforço da cobertura de rede de drenagem de águas residuais:** dotar a cidade de uma taxa de cobertura de 100%, garantido a cobertura em alguns arruamentos sem serviço de saneamento, bem como alargar a rede em áreas a desenvolver urbanisticamente, de acordo com o modelo de ordenamento previsto na revisão do PUF;
- **Ampliação e adequação da rede de drenagem de águas pluviais:** alargar a rede a toda a cidade e promover a drenagem separativa através da eliminação de aflúências indevidas de águas pluviais aos coletores de águas residuais urbanas, executando obras de correção e separação dos coletores;
- **Acondicionamento e reutilização de águas pluviais:** prever vários pontos de armazenagem de água para fins menos exigentes como rega de espaços públicos e lavagens no âmbito da limpeza urbana, para acautelar os fenómenos de escassez de água que ocorrem de forma pontual e cada vez mais frequentes em Fátima e as dificuldades técnicas atuais de escoamento.

Figura 41 – Sistema de drenagem de água pluvial na área de intervenção do PUF

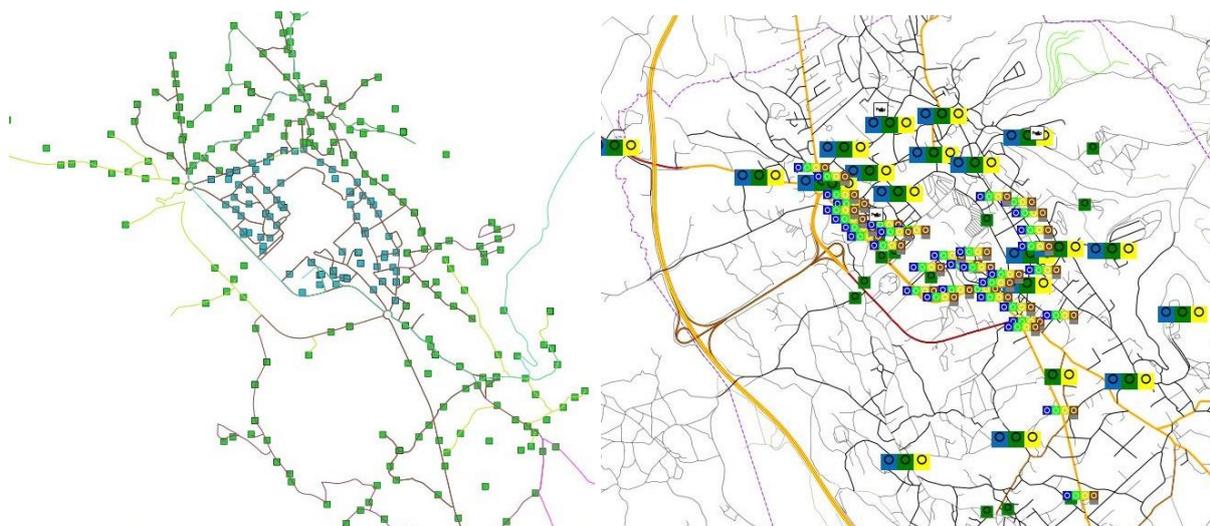


Fonte: CMO

A área de intervenção encontra-se servida por vários sistemas de **recolha de resíduos urbanos**, de recolha indiferenciada e seletiva da competência da CMO, bem como da recolha de fluxos específicos de resíduos efetuada por operadores específicos de resíduos, nomeadamente, os resíduos de construção e demolição, os resíduos de medicamentos e suas embalagens, os resíduos de óleos usados, os resíduos de equipamentos elétricos e eletrónicos, entre outros, garantindo que são encaminhados para destino adequado.

Na área de intervenção do PUF a frequência de recolha de RSU é diária, sendo assegurada a cobertura do serviço de recolha indiferenciada e seletiva.

Figura 42 – Localização das infraestruturas de deposição indiferenciada e seletiva de resíduos urbanos na área de intervenção do PUF



Fonte: Websig da CMO

Os resíduos recolhidos por forma indiferenciada e seletiva (ecopontos) são encaminhados pela empresa SUMA – Serviços Urbanos e Meio Ambiente, S.A., para a estação de transferência da VALORLIS, S.A., situada em Gondemaria. Aqui efetua-se a triagem dos resíduos indiferenciados, sendo os resíduos biodegradáveis encaminhados para a central de valorização orgânica e o remanescente é encaminhado para o aterro sanitário de Leiria. Os resíduos de volumosos (monstros/monos) são conduzidos ao Ecocentro de Gondemaria onde é efetuada a triagem e valorização dos materiais incluídos nestes resíduos.

Importa notar que a Diretiva (UE) 2018/851, de 30 de maio, que altera a Diretiva 2008/98/CE, de 19 de novembro, “Diretiva-Quadro Resíduos”, estabelece a obrigatoriedade de recolha seletiva de biorresíduos até 31 de dezembro de 2023. As entidades gestoras têm que submeter até 31 de dezembro de 2021 sobre a estratégia de implementação da recolha seletiva do fluxo dos biorresíduos, e assegurar até 31 de dezembro de 2023 que os biorresíduos são separados e reciclados na origem, ou são recolhidos seletivamente e não misturados com outros tipos de resíduos.

Considerando as especificidades da área de intervenção, nomeadamente, a existência do Santuário de Fátima que promove a movimentação de fluxos significativos de visitantes e as amplas e significativas áreas do PUF ocupadas por parques de estacionamento e pequenos parques de lazer, considera-se fundamental adequar o tipo de equipamentos de deposição às várias tipologias e quantidades de resíduos urbanos que se prevê gerar na área de intervenção aquando da implementação do novo modelo de ordenamento proposto pelo PUF.

Neste sentido, as entidades gestoras de gestão de resíduos deverão definir e concretizar uma estratégia operacional e de sensibilização e comunicação concertada para promover uma eficiente gestão das várias frações de resíduos urbanos, integrando com as demais opções territoriais prevista pelo PUF para a área de intervenção e respondendo às metas nacionais e comunitárias em matéria de gestão de resíduos.

3.3.7 ENERGIA

No que respeita à componente energética, os objetivos de eficiência e sustentabilidade energética devem ser assumidos não apenas na perspetiva da produção, mas ao nível do consumo de energia elétrica, nomeadamente, numa articulação e transversalidade entre os domínios da microgeração de energia a partir de fontes de energias renováveis ou alternativas, eficiência energética e as principais tipologias de consumo como os transportes, parque edificado ou atividades produtivas. Neste sentido, devem ser foco do PUF a formulação de orientações estratégicas para a gestão sustentável dos recursos energéticos.

De um modo geral, no que respeita à estratégia a assumir para o concelho e para a área de intervenção do PUF em particular, assumem-se como suscetíveis de aplicação algumas das medidas propostas no âmbito do Plano de Ação do setor de Energia Sustentável, no âmbito da adaptação do concelho de Ourém ao fenómeno das alterações climáticas.

Foram definidas nesse plano diversas medidas de sustentabilidade energética (a concretizar até 2030) cuja implementação permitirá o cumprimento do compromisso assumido no Pacto de Autarcas, nomeadamente a redução de, pelo menos, 40% das emissões do município até 2030 e a adoção de uma abordagem conjunta para a mitigação e a adaptação às alterações climáticas.

Deste modo, o Plano de Ação do Setor de Energia Sustentável define um conjunto de medidas, que deve ser alvo de consideração e aplicação aquando da fase de projeto com vista à prossecução e execução física de algumas medidas correlacionadas e definidas no Programa de Execução do PUF, a destacar:

- Elaborar um “Plano de Iluminação Eficiente” que conte com a participação de profissionais da área dos serviços, equipamentos públicos e/ou agentes privados;
- Gerir de forma adequada os recursos energéticos, nomeadamente através da seleção de tecnologias e sistemas de gestão, informação, monitorização e controlo da qualidade da iluminação pública, nomeadamente balastros que permitem uma melhor gestão do fluxo energético/luminoso na IP;
- Substituir luminárias pouco eficientes por luminárias mais eficientes, para melhorar a relação qualidade/custo. A tecnologia LED é a solução mais eficiente dentro das soluções para a Iluminação Pública e sinalização semafórica;
- Promover a construção eficiente e a realização de auditorias nos edifícios, serviços públicos e indústrias que permitam a identificação e avaliação do grau de eficiência energética, resultando na certificação energética;
- Adquirir veículos elétricos para as frotas de transportes públicos e adotar medidas estratégicas de promoção da substituição de veículos a combustíveis fósseis por veículos elétricos;
- Criar uma rede que permita tornar a área de intervenção mais pedonal e ciclável;
- Otimizar e criar novas soluções para a rede intermodal de transportes, permanentes e/ou temporárias, com mais e melhores interligações entre si. Estudar os fluxos de deslocação da população, nomeadamente movimentos pendulares, eventos, entre outros e ajustar a rede de transportes às suas necessidades específicas. Criar uma plataforma inteligente de gestão de energia para gestão integrada da mobilidade urbana e melhoria da sustentabilidade;
- Conceber um plano para a introdução de melhorias na rede de distribuição e apoio aos serviços urbanos de modo a permitir uma melhor gestão das frotas.
- Implementar planos de mobilidade para trabalhadores e utentes dos estabelecimentos empresariais no município;
- Promover uma reabilitação urbana energeticamente eficiente nomeadamente através da elaboração de um manual de desenho bioclimático urbano e de um plano para a melhoria e otimização da rede urbana;
- Melhorar o modelo atual da gestão da procura e consumo de água, para procurar uma melhor eficiência energética (articulação com as infraestruturas ambientais nesse domínio);
- Melhorar o modelo de gestão de resíduos, atingindo a máxima eficiência da utilização de energia (quer nos fluxos e rotas definidas, quer na tipologia de equipamentos e veículos, e articulação com as infraestruturas ambientais nesse domínio);
- Promover e incentivar o investimento em projetos de minigeração e outros projetos de produção de energia para autoconsumo ou venda de energia com recurso a fontes de energia renovável;
- Instalação de postos de carregamento rápido (ou convencional) para viaturas elétricas;
- Instalação de coberturas / estruturas de ensombreamento nos parques de estacionamento que integrem painéis solares para carregamentos de veículos elétricos, ou até para produção de energia elétrica para outros fins / usos.

3.3.8 RISCOS

Em consonância com o PROT-OVT e com o PDM, a área do PUF situa-se na região de Portugal de maiores **intensidades sísmicas** caracterizadas por apresentarem uma magnitude elevada ($M > 6$). O traçado das isossistas atribuí à região de Ourém uma intensidade máxima VIII, a norte do concelho, e IX, a sul, na escala de Mercalli Modificada, para um período de retorno de 1000 anos, denunciando a litologia diferenciada e tectónica do concelho, mais rígida e fraturada a sul.

Toda a área de intervenção do PUF localiza-se em zona de sismo de intensidade IX - *Desastrosa - Pânico geral. Alvenaria D destruída; alvenaria C grandemente danificada, às vezes com completo colapso; as alvenarias B seriamente danificadas. Danos gerais nas fundações. As estruturas, quando não ligadas, deslocam-se das fundações. As estruturas são fortemente abanadas. Fraturas importantes no solo. Nos terrenos de aluvião dão-se ejeções de areia e lama; formam-se nascentes e crateras arenosas (IPMA)*³

Neste contexto, as novas urbanizações e edificações deverão cumprir os regulamentos em vigor, nomeadamente no que toca aos mecanismos de redução da vulnerabilidade sísmica da construção.

No que respeita ao **risco de incêndio rural**, recorrendo à informação constante no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Ourém 2018-2027⁴, verifica-se que a classificação do risco de incêndio florestal na área do PUF é predominantemente nula, sendo que apenas as áreas dos Valinhos e da Tapada possuem classificação distinta, variando entre a classificação de muito baixo a médio.

Em respeito pela legislação em vigor e em articulação com o PMDFCI, fora das áreas edificadas consolidadas é proibida a construção de novos edifícios nas zonas de perigosidade de incêndio da classe “alta” e “muito alta” (n.º 2 do artigo 16.º, Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho).

Ainda de acordo com o mesmo diploma legal, o n.º 4 do seu artigo 16.º, refere que a construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios existentes apenas são permitidas fora das áreas edificadas consolidadas, nas áreas classificadas na cartografia de perigosidade de incêndio rural definida no PMDFCI como de “média”, “baixa” e “muito baixa perigosidade”, desde que se cumpram, cumulativamente, os seguintes condicionalismos:

- Garantir, na sua implantação no terreno, a distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50 metros, quando confinantes com terrenos ocupados com floresta, matos ou pastagens naturais, ou a dimensão definida no PMDFCI respetivo, quando inseridas, ou confinantes com outras ocupações;
- Adotar medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e nos respetivos acessos;
- Existência de parecer favorável da Comissão Municipal de Defesa da Floresta.

Na área em estudo dominam as classes de perigosidade de incêndio florestal muito baixa e baixa, verificando-se apenas uma área com condicionantes à edificação na zona de Valinhos.

4. COMPATIBILIDADE COM O PROT-OVT

O Plano de Urbanização de Fátima permite ao Município definir e estruturar a cidade de Fátima a uma escala de maior pormenor, ao desenvolver e concretizar o PDM em vigor. Nesta ótica, encontra-se alinhado com os instrumentos de gestão territorial e os planos estratégicos que materializam as diferentes políticas de incidência territorial, e que se encontram a montante do PDMO, estabelecendo-se o quando orientador de referência.

³ Consultado em julho 2020, no sítio da internet, ipma.pt/pt/enciclopedia/geofisica/escalas/macro/index.html

⁴ Consultado em janeiro 2020, no sítio da internet <https://www.ourem.pt/areas-de-acao/protecao-civil/floresta/planos/>

A elaboração do PUF seguiu os princípios do PROT OVT, cumprindo as normas específicas, orientações e diretrizes aplicáveis.

Na tabela seguinte procura-se demonstrar a ponderação e compatibilidade das opções do PROT na estratégia de desenvolvimento territorial no projeto de revisão do PUF.

Tabela 14– Seleção de normas de carácter sectorial do PROT-OVT - Sistema Urbano e a Competitividade

	PROT OVT Diretrizes	PUF Demonstração de conformidade
Estrutura urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Definir opções e medidas de valorização e qualificação dos espaços públicos e da imagem urbana, como fatores fundamentais da qualificação da cidade, da qualidade de vida e saúde dos habitantes, bem como da identidade urbana; - Desenvolvimento de uma política de ordenamento urbano que inove e aposte: na melhoria da qualidade de vida e saúde dos residentes e visitantes, na mobilidade urbana sustentada; na eficiência energética e na promoção de energias renováveis; nas tecnologias da informação e comunicação como instrumento para a promoção de cidades inteligentes e para a sua governação; 	<ul style="list-style-type: none"> - É objetivo do PUF garantir uma melhoria qualitativa da paisagem urbana da cidade de Fátima através da qualificação dos seus espaços públicos. Ao nível de ações relevantes importa destacar a requalificação da Avenida Beato Nuno, de arruamentos a norte do santuário e do espaço público de Aljustrel e a implementação das zonas de coexistência sul e norte, por exemplo. - É objetivo do PUF 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. Ao nível de ações relevantes importa referir a criação de uma rede urbana de ciclovias, a requalificação da Estrada da Batalha, requalificação da Avenida da Irmã Lúcia, por exemplo. São definidos ainda incentivos à construção de edifícios onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável e/ou de gestão sustentável da água, à utilização de coberturas verdes nos edifícios para retardamento da chegada das águas pluviais à rede pública e acréscimo do sequestro de carbono, assim como, à instalação de empresas com certificação ambiental. A preocupação de integrar a estrutura natural enquanto elemento valorizador do espaço urbano.
Atividades comerciais	<ul style="list-style-type: none"> - Identificar as áreas urbanas consolidadas, caracterizadas pela maior densidade comercial, funções urbanas centrais, maior confluência de rede de transportes públicos e onde a localização de novas formas de comércio pode ser um fator de consolidação e de qualificação das centralidades existentes; - Identificar nas novas centralidades as áreas a afetar ao uso comercial e de serviços garantindo um bom funcionamento da rede urbana; 	<ul style="list-style-type: none"> - A identificação das áreas de concentração de comercial encontra-se descrita no <i>capítulo 3.3 estrutura funcional</i>, da “<i>Caracterização e diagnóstico - Anexo III ao Relatório de Fundamentação</i>”. - O PUF tem como objetivo melhorar o quadro de vida da população residente, passando por rever a oferta de comércio e serviços, encontrando-se estas funções regulamentadas pelo PUF. Apesar de ser assente numa lógica de multifuncionalidade, são identificadas as áreas com maior aptidão para a instalação de superfícies comerciais e de serviços de maior dimensão, colocando fatores diferenciadores ao nível da dimensão dos estabelecimentos em razão da qualificação do solo.
Indústria e serviços às empresas	<ul style="list-style-type: none"> - Prever mecanismos que desincentivem a localização das unidades empresariais de forma dispersa, valorizando a sua localização na Rede de Polos Empresariais; 	<ul style="list-style-type: none"> - São definidos incentivos à transferência de atividades de indústria ou de armazenagem, com evidentes impactes ambientais negativos, para os espaços de atividades económicas do concelho, sendo que a instalação de novas indústrias e a ampliação das existentes só pode ser admitida se os respetivos usos e atividades forem expressamente consideradas pela CMO como compatíveis. É preocupação do plano condicionar a instalação de novas atividades consumidoras de solo urbano.
Turismo e lazer	<ul style="list-style-type: none"> - Zonas Turísticas de Interesse (ZTI) - Privilegiar o investimento público e privado nas ZTI dando preferência à qualificação da oferta cultural, e ao enquadramento e valorização do património 	<ul style="list-style-type: none"> - A área de intervenção do PUF abrange a ZTI de Fátima, tendo entre os seus objetivos garantir uma melhoria qualitativa da paisagem urbana da cidade de Fátima, através da qualificação dos

	<p>edificado, com prioridade aos edifícios e espaços classificados como Património da Humanidade e Património Nacional;</p>	<p>seus espaços públicos, valorização dos seus patrimónios e regulação da edificabilidade. Para além de diferenciar o Núcleo de Aljustrel dos restantes Espaços Centrais, é proposta a subcategoria de Espaços Habitacionais-Áreas habitacionais a valorizar, que visa valorizar os núcleos que constituem a génese do povoamento local.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Estabelecimentos hoteleiros isolados - Podem ser Pousadas, Hotéis e Hotéis Rurais construídos de raiz, fora dos perímetros urbanos); os hotéis devem ter a categoria mínima de 3 estrelas; a densidade máxima de ocupação dos terrenos a afetar aos estabelecimentos hoteleiros (Hi) é de 40 camas/há e a capacidade máxima de 200 camas; associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias); 	<ul style="list-style-type: none"> - O PUF determina que os estabelecimentos hoteleiros isolados são compatíveis com os espaços florestais, tendo o artigo 19.º - Identificação e usos, incorporado os parâmetros definidos no PROT-OVT.
Cultura	<ul style="list-style-type: none"> - Salvar e valorizar o património cultural como base para o desenvolvimento sustentável, através da criação de programas e projetos e de parcerias, ações de divulgação; 	<ul style="list-style-type: none"> - É objetivo do PUF 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. Entre as ações previstas são propostos projetos de reabilitação de património existentes, nomeadamente no que concerne no aproveitamento de antigas escolas primárias, como por exemplo, a criação da Casa da Cultura de Fátima, na antiga escola primária de Lomba de Égua.
	<ul style="list-style-type: none"> - Ponderar o interesse relativo dos valores socioculturais em presença e a salvaguardar no âmbito das decisões de localização de novas ocupações no quadro do planeamento; 	<ul style="list-style-type: none"> - Atendendo os valores socioculturais em presença foi estabelecida a subcategoria de Espaços Habitacionais-Áreas habitacionais a valorizar, que visa valorizar os núcleos que constituem a génese do povoamento local, regulamentando a ocupação do solo nestes locais.
	<ul style="list-style-type: none"> - Inventariação dos elementos e valores patrimoniais e culturais de acordo com as tipologias e nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais; 	<ul style="list-style-type: none"> - A inventariação do património, consta do capítulo 3.1.2.3 <i>Valores arquitetónicos</i> deste relatório, capítulo 3.8 <i>Valores Arquitetónicos da "Caracterização e diagnóstico - Anexo III ao Relatório de Fundamentação"</i>, da planta de zonamento II – <i>disposições de salvaguarda e proteção</i> (entre outros documentos).
	<ul style="list-style-type: none"> - Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado; 	<ul style="list-style-type: none"> - A descrição das medidas de proteção previstas, consta do capítulo 3.1.2.3 <i>Valores Arquitetónicos</i> deste relatório e do artigo 53.º <i>Valores arquitetónicos</i>, da proposta de regulamento.
	<ul style="list-style-type: none"> - Criação de condições de preservação do património edificado e da sua envolvente, bem como facilitar a criação de equipamentos indispensáveis ao acolhimento dos turistas (estacionamento, miradouros, locais de observação, zonas de repouso, percursos de visita, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - A preservação do património edificado encontra-se assegurada pelo plano. Ao nível de ações relevantes importa destacar a requalificação do espaço público de Aljustrel e a construção do parque de estacionamento de Aljustrel, por exemplo.
	<ul style="list-style-type: none"> - Definição de estratégias de planeamento e gestão com vista à salvaguarda e valorização dos Centros Históricos (restrições à circulação automóvel, critérios de intervenção no edificado mais rigorosas e do espaço público, reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/ entidades centradas na reabilitação urbana; 	<ul style="list-style-type: none"> - O PUF promove intervenções de regeneração urbana, em diversos espaços da cidade de Fátima; a título de exemplo e pela relevância que assume na estruturação e organização do tecido urbano, salientamos a requalificação do espaço público de Aljustrel e a sua relação com o Monte dos Valinhos e o Santuário de Fátima.
	<ul style="list-style-type: none"> - Definição, nos aglomerados urbanos, nomeadamente nos seus centros tradicionais, regras urbanísticas que permitam, quer a valorização do património existente, quer a qualidade das novas intervenções que, sem prejuízo da sua contemporaneidade, se integrem no existente; 	<ul style="list-style-type: none"> - O PUF assegura a valorização dos aglomerados urbanos e dos seus centros tradicionais, regulamentando as intervenções a realizar, nas diferentes categorias de solo urbano, nomeadamente, nos espaços centrais da cidade de Fátima e no Núcleo Aljustrel e nos espaços habitacionais, Áreas habitacionais a valorizar.
	<ul style="list-style-type: none"> - Criação de incentivos para que os empreendimentos estruturantes previstos para o território incluam nos seus projetos ações de valorização de elementos culturais patrimoniais na sua envolvente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Neste âmbito são de referir os incentivos existentes no âmbito da reabilitação urbana.

No concerne ao sistema ambiental, em particular à Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental e não obstante a mesma não coincidir com a área de intervenção do PUF, verifica-se que esta é contígua à Área Nuclear Secundária (ANS), referente às Lombas de Fátima, mas não a intersecta quando realizamos a sua transposição à escala do PU. Todavia, a EEM proposta no PUF procura promover uma ligação dos valores naturais que integram a EPRVA com a cidade de Fátima.

Tabela 15 – Seleção de normas de carácter sectorial do PROT-OVT - Sistema de Mobilidade

Diretrizes	- Definir níveis adequados de serviço em transporte público.	- É objetivo do plano a conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação, de transporte público e privado e de estacionamento.
	- Adequar as acessibilidades /infraestruturas, espaços canais de acesso rodoviário e acolhimento do transporte público às necessidades existentes.	- Todas estas questões foram tratadas pelo plano, sendo que um dos sistemas que sustenta o modelo territorial proposto é especificamente dedicado à conectividade/mobilidade.

Relativamente às normas associadas à classificação e qualificação do solo, optou-se por não fazer referência às mesmas atendendo a que o seu cumprimento é garantido em sede de revisão do PUF pelo cumprimento das opções de ordenamento constantes da revisão do PDMO, as quais estão de acordo com o PROT-OVT. Um dos exemplos mais notórios refere-se à unidade operativa 2 do PUF em vigor, Cova Grande, que no âmbito da revisão do PDMO, transitou na quase totalidade de solo urbano para solo rústico e cujo regime de uso, ocupação e transformação do solo teria necessariamente de ser equacionado neste processo de revisão do PUF, garantido a efetiva compatibilização entre dos diferentes IGTs.

No que se refere às normas específicas por unidade territorial, a unidade 11 – Maciço Calcário é objeto de apenas uma norma relativa a Fátima a qual se traduz diretamente na revisão do PUF: Elaborar um Esquema de Ordenamento para o aglomerado de Fátima e envolvente, tendo em vista a sua requalificação urbanística.

5. COMPATIBILIDADE COM O PDM DE OURÉM

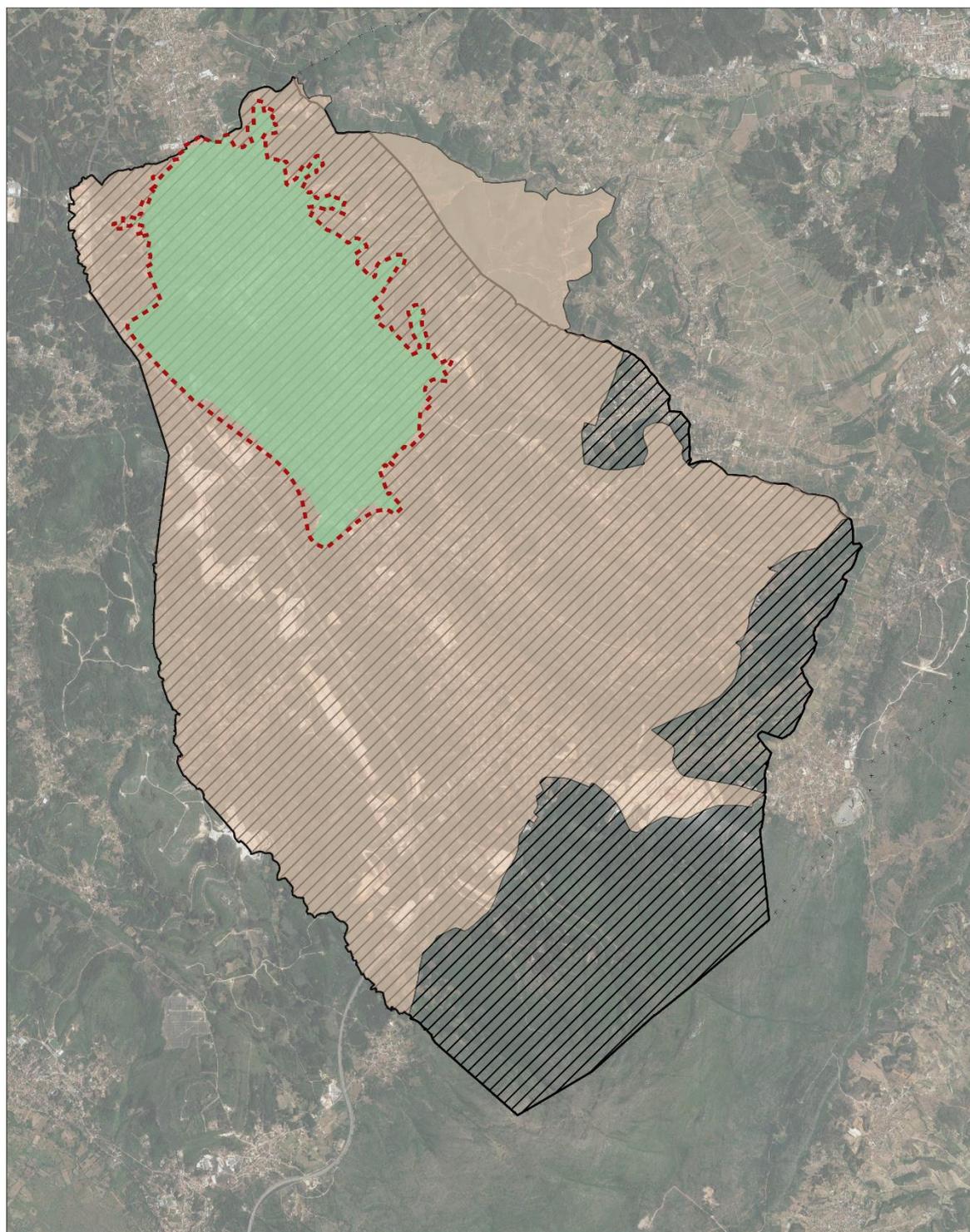
Entre os planos supramunicipais com os quais os planos territoriais devem obrigatoriamente conformar-se encontra-se o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), que estabelece as diretrizes de ordenamento do território de âmbito nacional, e o Programa Regional de Ordenamento do Território de Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT), que estabelece as diretrizes regionais nomeadamente para a elaboração dos Planos Municipais de Ordenamento do território, dentro desta região de planeamento onde se insere Ourém.

Entre as orientações do PROT-OVT para a unidade territorial de Fátima encontra-se, por exemplo, a classificar a cidade de Fátima como Zona de Interesse Turístico (ZTI); melhorar a relação funcional do polígono urbano de Ourém-Fátima; aprofundar as relações urbanas rurais; e integrar a Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), nomeadamente através das lombas de Fátima (que estabelece ligação à Serra de Aire) e proteção dos solos de elevado valor ecológico. Trata-se de orientações que se encontram incorporadas no PDMO e que por sua vez este instrumento as pormenoriza e direciona para a Unidade Territorial de Fátima.

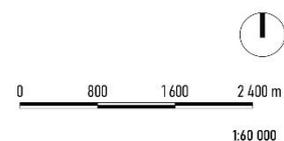
Importa, por isso, verificar esta conformidade entre o PDMO e a proposta de revisão do PUF, através da análise aos seus elementos principais nomeadamente ao Regulamento e Programa de Execução, e plantas principais de ordenamento e condicionantes.

O PDMO estabelece as normas a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal e define as regras gerais de gestão urbanística a utilizar na implementação dos PMOT. Dentro desses preceitos encontram-se as diretrizes de desenvolvimento para cada uma das Unidades Territoriais (UT) e para as Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG). Considerando a área de intervenção do PUF, apresenta-se uma descrição das principais orientações programáticas para a UT1, relativa a Fátima (e que integra a cidade de Fátima), e para as Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão, no caso, a SUOPG 3 – cidade de Fátima (vide figura seguinte).

Figura 42 – Enquadramento do PUF no esquema de programação e execução do modelo de territorial estabelecido no PDMO



-  Limite do Concelho de Ourém
-  Limite da Freguesia de Fátima
-  UT/UOPG - Fátima
-  SUOPG 3 - Cidade de Fátima
-  Limite do PUF



Como se pode verificar o limite da UT1 – Fátima extravasa a cidade de Fátima abrangendo grande parte da freguesia de Fátima, ou seja, apenas alguns dos conteúdos programáticos definidos pelo PDM para esta unidade territorial estão intrinsecamente relacionados com a cidade de Fátima, sendo eles os seguintes:

Para a Mobilidade/Transportes:

- Melhoria da acessibilidade terminal a equipamentos estruturantes (Aeródromo, Parque de Negócios de Fátima, Centro de Estágios Desportivos, etc.)
- Melhoria da ligação da Cova da Iria aos Valinhos/Aljustrel.
- Reforço do apoio à estadia de peregrinos com a criação de espaços equipados para o efeito (Parque de Campismo e Caravanismo, Parque de Merendas, etc.).

Para o Tecido edificado /organização das atividades e usos, nomeadamente no que concerne à Requalificação urbanística da cidade de Fátima:

- Disponibilização de espaços verdes públicos, com carácter estruturante na cidade;
- Reabilitação/valorização do edificado e criação de uma nova imagem urbana de qualidade;
- Melhoria da sinalização direcional e da hierarquia viária;
- Promoção e valorização dos aglomerados com valor patrimonial como Aljustrel (...);
- Promoção de um Centro de Estágios Desportivos de carácter internacional.

Para a Infraestrutura verde e face ao espaço construído e habitado / Recursos naturais

- Salvaguarda e promoção do património natural e paisagístico: Lombas de Fátima e Planalto de Santo António.

No que respeita às Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão, o PDMO procura densificar o seu modelo territorial, representando as áreas do concelho que assumem as posições superiores na hierarquia do sistema urbano, que exigem níveis de planeamento mais desenvolvido. Deste modo, o PDMO, delimitou a SUOPG 3 – cidade de Fátima, em que o uso, a ocupação e a transformação do solo regem-se pelo plano de urbanização em vigor e cujas orientações programáticas são as seguintes:

- Melhorar a qualidade de vida existente;
- Promover a consolidação e definição do tecido urbano;
- Reforçar a coerência e o carácter de conjunto da cidade;
- Infraestruturas de transporte, eficazes e bem integradas no tecido urbano;
- Diversificar e promover as atividades, na cidade, de modo a suportar uma utilização mais intensiva da rede de infraestruturas existentes;
- Valorizar a paisagem urbana, valorizando os pontos notáveis (como o Santuário de Fátima, etc), a insolação e outras referências que caracterizam a paisagem;
- Valorizar e requalificar o espaço público, no sentido de potenciar a fruição, admitindo a instalação de atividades, serviços, equipamentos;
- Implementar e favorecer a interconetividade do tecido urbano, com a infraestrutura Verde;
- Melhorar o nível de serviços à população, concretizando a instalação de equipamentos coletivos, e/ou institucionais;
- Estimular a criação de alojamentos através da reabilitação urbana;
- Favorecer a alteração de usos/funções de edifícios atualmente utilizados para fins menos consonantes com as funções urbanas, para outros compatíveis com essas funções;
- Promover a regeneração de áreas devolutas e com uma expressão territorial relevante;
- Estimular a mobilidade suave, numa articulação crescente, com a rede de transportes coletivos;
- Desenvolver o potencial turístico;
- Promover a vitalidade da função residencial;
- Definição e aproveitamento dos terrenos livres de construção, situados nas áreas centrais;
- Favorecer a articulação das novas áreas de atividades económicas com os diversos modos de transporte (existentes e previstos) que integram o Sistema de Mobilidade;
- Salvaguardar e articular com o tecido urbano, as atividades agrícola e florestal;
- Proteger o edificado com interesse patrimonial;
- Reduzir e controlar a poluição sonora, onde se admite edificação.

A revisão do PUF procurou integrar os conteúdos programáticos enunciados no PDM, na estratégia de desenvolvimento os objetivos que presidiram a revisão do PUF; descritos no capítulo 2.2.

Também no capítulo do programa de execução e financiamento, o Plano pretendeu absorver e compatibilizar as ações com o proposto no PDM, conforme descrito no quadro abaixo.

Tabela 16 – Articulação entre as ações proposta no PUF e o PDM em vigor

PDMO			Proposta PUF	
ID. ACÇÃO	DESCRIÇÃO DA ACÇÃO	CUSTOS	PE PUF	CUSTOS
01	Promoção de um Centro de Estágios Desportivos de carácter internacional, na cidade de Fátima	5 000 000	Ação 1.1 – Ampliação da área desportiva da cidade;	3.000.000€
05	Casa da Cultura de Fátima	600 000	Ação 1.3 – Criação da Casa da Cultura de Fátima	400.000€
20	Variante Parque de Negócios de Fátima - Cidade de Fátima	3 000 000	Ação 4.1 – Construção da variante a Fátima	3.000.000€
	Requalificação da Av. Papa João XXIII	2 400 000	Ação 6.3 – Requalificação da Avenida João XXIII	2.400.000€
29	Reconfiguração da Estrada de Fátima (Estrada Principal de Fátima - intersecção com Estrada de Alvega); com integração da ecovia)	1 500 000	Ação 6.2 – Requalificação da Avenida da Irmã Lúcia	2.000.000€
38	Requalificação da Estrada de Leiria	1 500 000	Já em execução	
39	Requalificação da Estrada da Batalha	350 000	Ação 6.1 – Requalificação da Estrada da Batalha	1.000.000€
40	Regeneração urbana do Aglomerado de Aljustrel	A definir	Ação 6.6 – Requalificação do espaço público de Aljustrel	350.000€
41	Melhoria da ligação da Cova da Iria aos Valinhos/Aljustrel.	500 000	Sem articulação	
49	Parque das Pedreiras do Moimento	500 000	Ação 2.2 – Parque das Pedreiras de Moimento	500.000€

O regulamento do PDMO estabelece as normas a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal e define as regras gerais de gestão urbanística a utilizar na implementação dos PMOT. Dentro desses preceitos encontram-se as diretrizes de desenvolvimento para cada uma das Unidades Territoriais (UT), entre as quais para a UT1, relativa a Fátima (e que integra a cidade de Fátima).

Da análise efetuada ao Regulamento foi possível identificar cerca de 40 referencias de ordenamento e urbanismo que estabelecem diretrizes para na área de intervenção do PUF (quadro seguinte).

Em termos de articulação entre as plantas que compõem o PDMO onde se destacam as Planta de Ordenamento e de Condicionantes e a Planta de Zonamento e de Condicionantes do PUF, regista-se uma conformidade geral entre os documentos.

A Figura 45 sobrepõe o zonamento do PUF à classificação do solo do PDMO, permitindo verificar as diferenças entre ambos os planos. O limite das categorias do PUF encontram-se a preto, com a exceção das categorias de equipamentos propostos e existentes e de espaços verdes, que se encontram a cinzento escuro. Importa referir a existência de pequenas manchas de difícil identificação na figura, correspondendo de um modo geral a equipamentos existentes e a espaços verdes.

Tabela 17 – Articulação entre as diretrizes estabelecidas no Regulamento do PDMO e a proposta de PUF

Art.º	Tema	Estratégia e objetivos PDM	Relatório	Planta	Regulamento	Execução
2.º Estratégia e objetivos	Acessibilidades	Ponto ii), Alínea a) Assunção do eixo urbano Fátima — Ourém — Caxarias — Freixianda, valorizando o perfil funcional de cada um dos aglomerados e o transporte ferroviário e reforçando a interface de Caxarias e sua articulação com o transporte público rodoviário no serviço do eixo urbano;	São referidas as duas principais vias de ligação da Cidade de Fátima com a Cidade de Ourém, Av. Irmã Lúcia de Jesus/Estrada principal de Fátima e a Rua de São João de Deus/Estrada de Alvega.	Representação da via distribuidora principal proposta referente à variante de Fátima e identificação das principais vias que permitem a interconectividade deste eixo urbano como vias distribuidoras principais (Rua de São João de Deus/Estrada de Alvega) e secundárias. (Av. Irmã Lúcia de Jesus/Estrada de Fátima)	Os objetivos do PUF de um modo geral vão de encontro com este objetivo do PDM, ao pretender valorizar o perfil funcional da cidade através de diferentes eixos temáticos, Art.2.º.	As ações previstas procuram ir de encontro com este objetivo, visto pretenderem valorizar a cidade de Fátima. Destacam-se algumas ações importantes não só para a cidade de Fátima como a todo o eixo urbano Fátima – Ourém-Caxarias, tais como a Ação 4.1 – Construção da variante a Fátima e a Ação 6.3 -Requalificação da Avenida da Irmã Lúcia, por exemplo, indiretamente vão aperfeiçoar a interconectividade deste eixo urbano.
2.º Estratégia e objetivos	Mobilidade suave	Ponto v), Alínea a) Promoção de modos suaves de transporte;	O Plano prevê que na conceção de passeios de raiz se preveja uma largura livre ou útil de 2,50 metros. Os modos suaves encontram-se previstos, quer a requalificação da rede pedonal da cidade de Fátima, assim como das vias que integram as Rotas Peregrinas. Esta problemática encontra-se refletida designadamente neste relatório no capítulo referente à mobilidade sustentável.	Planta de Zonamento I – Classificação e qualificação do solo: Representação das ciclovias propostas e previstas.	Art.º 41.º a 43.º - A largura de passeios não deve ser inferior a 2,5m, podendo ser de apenas 2,25m, nas intervenções de reconstrução ou remodelação de vias existentes, contudo, nas vias onde se pretende criar um percurso pedonal, pelo menos um dos passeios deve ter 4m.	As ações que têm premente este objetivo são as seguintes: 3.1; 4.1; 4.2; 4.5; 4.6; 6.1; 6.2; 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.8; 6.9; 6.10; 6.11
2.º Estratégia e objetivos	Mobilidade condicionada	Ponto vi), Alínea a) Garantia que todos os espaços públicos ou de utilização coletiva sejam inclusivos e acessíveis a todos;	Esta problemática encontra-se refletida designadamente no relatório de caracterização e diagnóstico – Anexo II, mais concretamente no capítulo das acessibilidades pedonais e neste relatório no capítulo referente à mobilidade pedonal.	-	alínea f), do artigo 2.º -“ <i>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</i> ”	As ações que têm premente este objetivo são as seguintes: Ações 6.6; 6.9 e 6.10.
2.º Estratégia e objetivos	Transportes públicos	Ponto vii), Alínea a) Reforço da importância da mobilidade , na preparação	Esta problemática encontra-se refletida designadamente no relatório de caracterização e	-	alínea f), do artigo 2.º “ <i>Apostar num sistema de mobilidade e acessibilidade que contribua</i> ”	De um modo geral as ações têm em consideração este objetivo sendo mais premente nas ações inseridas

Art.º	Tema	Estratégia e objetivos PDM	Relatório	Planta	Regulamento	Execução
		dos Programas, Planos ou Projetos que venham a ser elaborados para a concretização dos vetores estratégicos e respetivos objetivos que suportam o modelo de desenvolvimento territorial;	diagnóstico – Anexo II, mais concretamente no capítulo de Mobilidade e Transportes e neste relatório no capítulo referente às opções setoriais.		<i>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</i>	na temática, 3. Estruturação Urbana, 4. Rede Viária e estacionamento e 6. Qualificação urbana e mobilidade sustentável.
2.º <i>Estratégia e objetivos</i>	<i>Espaços verdes</i>	<i>Ponto viii), Alínea a)</i> Valorização dos espaços verdes em meio urbano, numa lógica de continuidade e articulação com o solo rústico envolvente e como medida passiva de redução da vulnerabilidade a ondas de calor. (articula-se também com o art.º 132/1/h “Implementar e favorecer a interconectividade do tecido urbano, com a infraestrutura verde”)	Esta problemática encontra-se refletida designadamente no relatório no capítulo da Estrutura Ecológica e no subcapítulo do solo urbano.	Delimitação de espaços verdes urbanos na Planta de Zonamento I – Classificação e qualificação do solo. Delimitação da Estrutura Ecológica na Planta de Zonamento II – disposições de salvaguarda e proteção.	alínea e), do artigo 2.º “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”; Subsecção V, do Capítulo III e artigo 52.º e artigo 53.º	As ações que têm premente este objetivo são as ações 1.4; 1.7; 2.2; 2.3; 2.4; 2.5;2.6; 3.1; 3.2;
2.º <i>Estratégia e objetivos</i>	<i>Recursos endógenos</i>	<i>Ponto i), Alínea b)</i> Renovação do modelo de crescimento económico, e valorização dos recursos endógenos ;	Estas problemáticas encontram-se refletidas neste relatório no capítulo das opções estruturantes.	Planta de zonamento I- Classificação e qualificação do solo. Delimitação de espaços verdes e de equipamentos. Planta de Zonamento II – disposições de salvaguarda e proteção. - Delimitação da Estrutura Ecológica, identificação de dolinas e identificação do património arquitetónico existente. Planta de condicionantes. Imóveis de Interesse público.	Alínea c), do artigo 2.º “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;”	De um modo geral as ações têm em consideração este objetivo sendo mais premente nas ações inseridas na temática 1-Equipamentos de utilização coletiva e 2-Estrutura Ecológica.
2.º <i>Estratégia e objetivos</i>	<i>Acessibilidades</i>	<i>Ponto iii), Alínea b)</i> Melhoria das acessibilidades externas e internas essenciais ao desempenho das actividades económicas , com a articulação entre a A1 e o IC9 , a hierarquização funcional da rede rodoviária, a	Estas problemáticas encontram-se refletidas neste relatório no capítulo referente à rede viária.	Planta de Zonamento I – Classificação e qualificação do solo. Representação das vias propostas e existentes, hierarquizadas segundo as suas características e funções.	Artigo 40.º e artigo 41.º	As ações que têm premente este objetivo são as ações 4.1; 6.1; 6.2; 6.3 e 6.4

Art.º	Tema	Estratégia e objetivos PDM	Relatório	Planta	Regulamento	Execução
		articulação modal com o transporte ferroviário.				
2.º <i>Estratégia e objetivos</i>	<i>Infraestruturas empresariais</i>	<i>Ponto iv), Alínea b)</i> Definição de uma rede de espaços de atividades económicas que combine áreas empresariais, oferecendo elevados níveis de infraestruturas, serviços e vantagens de localização , tirando partido da inserção nas redes de transportes nacionais e internacionais, com espaços para instalação e ordenamento das iniciativas empresariais de proximidade;	O plano não prevê a criação de áreas exclusivas para atividades económicas visto o PDM ter previsto na envolvente, espaços de atividades económicas, prevendo inclusivamente um incentivo à transferência de atividades de indústria ou de armazenagem, impactes ambientais negativos, para os espaços de atividades económicas delimitados no PDM.	-	alínea c), n.º 1, artigo 67.º A compatibilidade usos encontra-se descrita nos artigos referentes às diferentes categorias de solo.	-
2.º <i>Estratégia e objetivos</i>	<i>Património natural</i>	<i>Ponto i), Alínea c)</i> Promoção dos valores naturais, paisagísticos e culturais singulares de cada UT, enfatizando os fatores diferenciadores: Santuário de Fátima , Pegadas dos Dinossáurios, Agroal, Castelo de Ourém, Rio Nabão, Ribeiras da Salgueira, de Caxarias, do Olival, de Seiça e do Fárrio, Parque Natural da Serra de Aire e Candeeiros e Lombas de Fátima (e as vegas de Fátima c) Área dos Valinhos;	O plano prevê a proteção e valorização do Santuário de Fátima e da área dos Valinhos, assim como incentivos a ações de salvaguarda dos valores arquitetónicos identificados no PUF. O Monte dos Valinhos encontra-se qualificado como Espaço Natural e Paisagístico. Estas problemáticas encontram-se refletidas neste relatório nomeadamente no capítulo referente à estrutura ecológica.	Classificação como Espaços Naturais e Paisagísticos o Monte dos Valinhos e o Santuário de Fátima como Espaços de Equipamentos – Santuário de Fátima conforme representado na Planta de Zonamento I – Classificação e qualificação do solo. Delimitação da Estrutura Ecológica, identificação de dolinas conforme a Planta de Zonamento II – disposições de salvaguarda e proteção.	Artigo 54.º Valores arquitetónicos; Alínea b), n.º 1, artigo 67.º Subsecção III, Secção II, Capítulo III e Subsecção IV, Secção III, Capítulo III	As ações que têm premente este objetivo são as ações 2.3 e 2.5
2.º <i>Estratégia e objetivos</i>	<i>Património natural</i>	<i>Ponto ii) Alínea c),</i> Assunção de que o património natural é um ativo económico e produtor dos serviços dos ecossistemas e, como tal, fator de promoção do bem-estar da população residente e utente; (articula-se também no art.º 132/1/n n) Desenvolver o potencial turístico)	O plano prevê a proteção e valorização do Santuário de Fátima e da área dos Valinhos. Estas problemáticas encontram-se refletidas neste relatório inclusivamente no capítulo referente à estrutura ecológica.	Planta de Zonamento II – disposições de salvaguarda e proteção. - Delimitação da Estrutura Ecológica, identificação de dolinas	Artigo 52.º e artigo 53.º	Ações inseridas na temática 2- Estrutura Ecológica com a exceção da ação 2.6.

Art. °	Tema	Estratégia e objetivos PDM	Relatório	Planta	Regulamento	Execução
2.º <i>Estratégia e objetivos</i>	<i>Actividade agrícola</i>	<i>Ponto iii) Alínea c)</i> Assunção das áreas agrícolas, florestais e naturais como parte essencial dos espaços onde se desenvolvem funções humanas, nomeadamente as económicas , de fruição e de produção dos serviços de ecossistemas, sobretudo o sequestro de carbono que contribui para a mitigação das alterações climáticas;	O plano abrange diversas áreas classificadas como solo rústico, mais concretamente espaços agrícolas, espaços florestais de conservação e espaços naturais paisagísticos considerados espaços complementares ao solo., sobre o qual se sobrepõe a EEM.	As plantas identificam uma área agrícola afeta a RAN e Estrutura Ecológica, nas Plantas de Zonamento e de Condicionantes.	A proteção do solo encontrasse assegurada no solo rústico como definido na Secção II, Capítulo III	A ação que tem premente este objetivo é a Ação 2.1
2.º <i>Estratégia e objetivos</i>	<i>Caminhos de Fátima</i>	<i>Ponto iv) Alínea c),</i> Promoção da localização geoestratégica dos percursos pedestres, com a consequente valorização e integração dos caminhos de Fátima , de Santiago e rotas dos peregrinos e dos percursos associados aos valores naturais e culturais;	O plano descreve os principais arruamentos com percursos pedestres, nomeadamente relativos aos caminhos de Fátima e propõe algumas intervenções urbanísticas de melhoria da circulação pedonal e ciclável, descritos por exemplo neste relatório nos capítulos referentes aos modos pedonais e cicláveis.	Planta de Zonamento I – Classificação e qualificação do solo. Encontram-se identificadas as ciclovias existente e propostas.	Artigos 42.º e 43.º.	As ações que têm premente este objetivo são as ações 6.1; 6.2;6.4; 6.5; 6.8; 6.11
2.º <i>Estratégia e objetivos</i>	<i>Património cultural e natural</i>	<i>Ponto v) Alínea c),</i> Preservação, reabilitação e divulgação do património natural geológico e biológico, arquitetónico e arqueológico.	O plano prevê a proteção e valorização do Santuário de Fátima e da área dos Valinhos.	Existe a qualificação de áreas como Espaços Naturais e Paisagísticos e Floresta de Conservação, assim como a referência alguns valores naturais, paisagísticos, como por exemplo, dolinas, assim como valores culturais, tais como o património arquitetónico inventariado e os imóveis de interesse público existentes, constantes das Plantas de Zonamento e de Condicionantes.	Prevê a proteção aos valores arquitetónicos e às dolinas, artigo 53.º e artigo 54.º	As ações que têm premente este objetivo são as ações 2.5 e 6.6
2.º <i>Estratégia e objetivos</i>	<i>Riscos</i>	<i>Ponto vi) Alínea c)</i> Delimitação e salvaguarda das áreas de risco , nomeadamente as áreas inundáveis, de instabilidade de vertentes e de incêndio rural, de forma a garantir a segurança de pessoas e bens.	A proposta dispõe sobre o risco sísmico e de incêndio.	A perigosidade de incêndio florestal consta da Planta de Condicionantes	O regulamento integra as normas relativas aos incêndios, bem como as áreas de ocorrência de dolinas, como por exemplo no artigo 16.º e artigo 53.º	A ação que tem premente este objetivo é a ação 2.5

Art.º	Tema	Estratégia e objetivos PDM	Relatório	Planta	Regulamento	Execução
Artigo 14.º <i>Sistema de Mobilidade</i>	<i>Acessibilidades</i>	Sistema de mobilidade: 1 — O sistema de mobilidade inclui as redes rodo e ferroviária, o aeródromo e os canais dedicados ou partilhados pela mobilidade suave, incluindo os caminhos de Fátima e Santiago e integrando também as suas estruturas de apoio, como sejam os postos intermodais.	O plano descreve os principais arruamentos com percursos pedestres, nomeadamente relativos aos caminhos de Fátima e propõe algumas intervenções urbanísticas de melhoria da circulação pedonal e ciclável.	Identifica as ciclovias existente e propostas na Planta de Zonamento I- Classificação e qualificação do solo.		As ações que têm premente este objetivo são as ações da área temática 4- rede viária e estacionamento e 6- Qualificação urbana e mobilidade sustentável
Artigo 87.º <i>Identificação e usos</i>	<i>Espaços centrais</i>	Usos: Espaços Centrais - 1 — Os espaços centrais correspondem aos espaços onde predominam ou se pretende que venham a predominar as funções direcionais dos principais núcleos urbanos, em que a malha urbana e o espaço público se encontram predominantemente estabilizados. b) Cidade de Fátima: i) Zona central da Cidade; ii) Aljustrel.	O Plano descreve e fundamenta a delimitação dos espaços centrais que englobam a área mais consolidada da cidade Fátima e a Aldeia de Aljustrel.	Os espaços centrais encontram-se na Planta de Zonamento I- Classificação e qualificação do solo.	Estes espaços encontram-se regulados em articulação com o PDM.	As ações que recaem pelo menos em parte sobre espaços centrais são as ações da área temática 3- Estruturação urbana e as ações 2.3; 2.5; 4.1; 4.2; 4.5; 4.6; 5.1; 5.3; 5.4; 6.1; 6.2; 6.3, 6.4; 6.5; 6.6; 6.8; 6.9; 6.10; 6.11
Artigo 87.º <i>Identificação e usos</i>	<i>Espaços centrais</i>	5 — Nos espaços centrais correspondentes às zonas centrais das cidades de Ourém e Fátima e nas <u>áreas centrais complementares</u> , pretende-se <u>intensificar o preenchimento dos espaços vazios pela construção de novos edifícios ou pela sua disponibilização como espaço verde de utilização coletiva</u> , incrementando <u>ações de regeneração dos tecidos e atividades em degradação ou abandono</u> , de forma a reforçar a componente habitacional e as atividades terciárias. (articula-se também no o art.º 132/1/p p) Definição e aproveitamento dos terrenos livres de construção, situados nas áreas centrais;)	O plano identifica os espaços centrais e propõe uma intensificação edificatória destas áreas.	Os espaços centrais encontram-se na Planta de Zonamento I- Classificação e qualificação do solo.	Estes espaços encontram-se regulados em articulação com o PDM, nomeadamente na subsecção II, Secção III, do Capítulo III.	As ações que recaem pelo menos em parte sobre espaços centrais são as ações da área temática 3- Estruturação urbana e as ações 2.3; 2.5; 4.1; 4.2; 4.5; 4.6; 5.1; 5.3; 5.4; 6.1; 6.2; 6.3, 6.4; 6.5; 6.8; 6.9; 6.10; 6.11

Art.º	Tema	Estratégia e objetivos PDM	Relatório	Planta	Regulamento	Execução
Artigo 87.º <i>Identificação e usos</i>	<i>Espaços centrais</i>	6 — Nos espaços centrais correspondentes à Vila Medieval e a Aljustrel , pretende-se a <u>valorização do património como essencial à qualificação da imagem urbana e do espaço público e ao reforço do uso habitacional e das atividades comercial, turística e lúdicas</u> . Regime edificabilidade art. 88.	O Plano identifica e propõem parâmetros urbanísticos para o aglomerado urbano.	Planta de zonamento I- Classificação do solo. Delimitação de Espaço Central- Núcleo de Aljustrel, assim como os espaços de estacionamento existentes e previstos de maior dimensão, entre os quais o estacionamento a criar em Aljustrel.	O regulamento descreve os parâmetros urbanísticos a aplicar, bem como os materiais a utilizar e a imagem urbanística proposta, mais concretamente no Artigo 30.º	Pelo menos as ações 6.6 e 6.7 procuram ir de encontro ao estipulado por este n.º.
Artigo 89.º <i>Identificação e usos</i>	<i>Espaços habitacionais</i>	espaços habitacionais: 1 — Os espaços habitacionais correspondem a áreas de edificação que, em função das tipologias e morfologias dominantes, se destinam preferencialmente a funções residenciais, sendo o uso dominante o habitacional e admitindo -se outros usos desde que compatíveis com a função habitacional.	O Plano descreve e fundamenta a delimitação dos espaços habitacionais.	Planta de zonamento I- Classificação Os espaços habitacionais e respetivas subcategorias são representados nesta planta.	Estes espaços encontram-se regulados em articulação com o PDM, nomeadamente na Subsecção III, Secção III, Capítulo III	As ações que recaem pelo menos em parte sobre espaços habitacionais são as ações da área temática 5 e as ações 4.1; 4.2;4.3; 4.4; 4.5; 6.2; 6.3; 6.8; 6.11.
Artigo 91.º <i>Identificação</i>	<i>Espaços de atividades económicas</i>	Espaços de atividades económicas: a) Áreas empresariais; Núcleos empresariais: a) Indústria e armazenagem, compreendendo essencialmente pequenas unidades de escala local; b) Superfícies comerciais e unidades de distribuição alimentar, com uma área de construção não superior a 2000 m2; a) Comércio e Serviços; b) Equipamentos de utilização coletiva de apoio a estas atividades.Art. 94.				

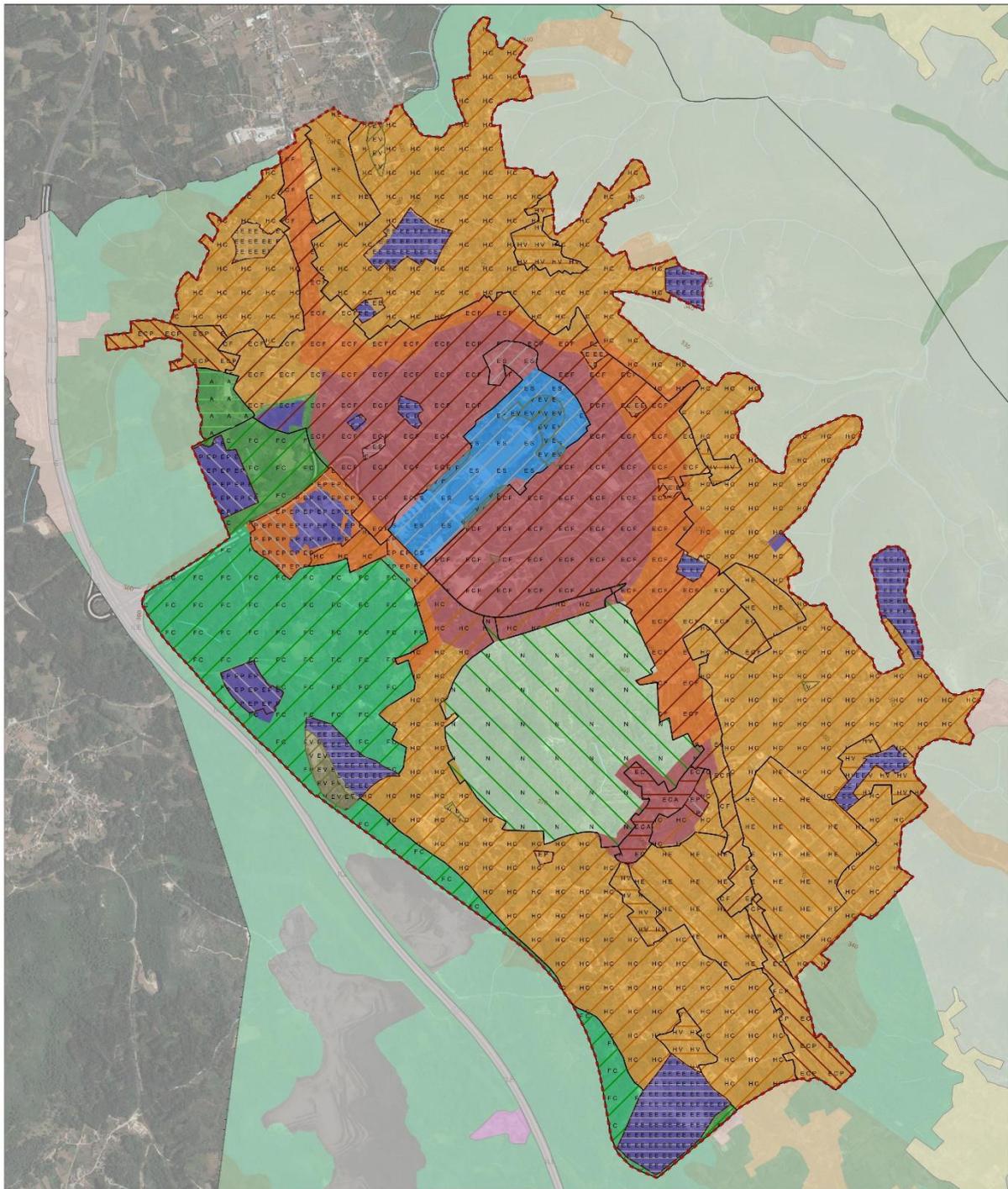
Art. °	Tema	Estratégia e objetivos PDM	Relatório	Planta	Regulamento	Execução
<i>Artigo 96.º</i> <i>Identificação e usos</i>	<i>Espaços verdes</i>	Espaços verdes: c) Parque das Pedreiras do Moimento; a) Estabelecimentos de restauração e bebidas; b) Equipamentos de caráter ambiental, cultural e desportivo. 4 — Admitem -se ainda, como instalações complementares, as de apoio ao funcionamento e manutenção dos parques. Art. 97	O Plano descreve e fundamenta a delimitação dos espaços verdes equipados, nomeadamente parque da cidade e Pedreiras do Moimento.	Os espaços verdes urbanos encontram-se delimitado na Planta de Zonamento I - Classificação e Qualificação do solo.	Os espaços verdes encontram-se regulados em articulação com o PDM., como por exemplo na Subsecção V, Secção III, Capítulo III.	O relatório de execução prevê a construção do Parque da Cidade e das Pedreiras do Moimento, a Ação 2.2
<i>Artigo 100.º</i> <i>Identificação e usos</i>	<i>Espaços de equipamentos estruturantes: Santuário de Fátima</i>	Espaços de equipamentos estruturantes: a) Santuário de Fátima: 3 — Para efeitos do presente regulamento, o Santuário de Fátima compreende o Recinto do Rosário, como local de receção, permanência e oração, a Capelinha das Aparições, a Basílica de Nossa Senhora do Rosário, a Basílica da Santíssima Trindade, o Centro Pastoral Paulo VI e os edifícios religiosos envolventes. Art. 101	O Plano descreve e fundamenta a delimitação os espaços de equipamentos estruturantes, nomeadamente do Santuário de Fátima.	Os espaços de equipamentos estruturantes encontram-se na Planta de Zonamento I - Classificação e Qualificação do solo	Estes espaços encontram-se regulados em articulação com o PDM, nomeadamente na Subsecção IV, Secção III, Capítulo III	As ações que recaem pelo menos em parte sobre espaços de equipamentos de utilização colectiva- Santuário são as ações 2.5; 4.2; 4.5; 4.6;6.8, 6.9; 6.10;6.11
<i>Artigo 108.º</i> <i>Rede de mobilidade suave</i>	<i>Caminhos de Fátima</i>	Rede de mobilidade suave: 2 — Os percursos designados como de Caminhos de Fátima e Caminhos de Santiago são parte integrante da rede de mobilidade suave, devendo ser alvo de ações de eventual alteração de traçado e de reabilitação...	O plano descreve os principais arruamentos com percursos pedestres, nomeadamente relativos aos caminhos de Fátima e propõe algumas intervenções urbanísticas de melhoria da circulação pedonal e ciclável, estando descrito neste relatório no capítulo referente ao modo pedonal e modo ciclável.	São identificadas as ciclovias existente e propostas na Planta de Zonamento I - Classificação e Qualificação do solo		O PE prevê um projeto para a Sinalização dos Caminhos de Fátima, se encontra previsto investimentos de melhoria destes caminhos nas principais estradas de acesso a Fátima. As ações que têm premente este objetivo são as ações 6.1; 6.2;6.4; 6.5; 6.8; 6.11

Art. °	Tema	Estratégia e objetivos PDM	Relatório	Planta	Regulamento	Execução
<i>Artigo 108.º</i> <i>Rede de mobilidade suave</i>	<i>Mobilidade suave</i>	b) O reperfilamento de modo a possibilitar, sempre que possível e desejável, a simultaneidade de circulação pedonal, ciclável e a cavalo ; c) A dotação de infraestruturas e mobiliário de apoio ao utente. A rede de mobilidade suave é definida e regulada em plano de mobilidade específico a desenvolver.	Os modos suaves encontram-se previstos, quer a requalificação da rede pedonal da cidade de Fátima, assim como das vias que integram as Rotas Peregrinas.	identifica as ciclovias existente e propostas na Planta de Zonamento I -Classificação e Qualificação do solo	.	O PE prevê um projecto para a Sinalização dos Caminhos de Fátima, Encontra-se previstos investimentos de melhoria destes caminhos nas principais estradas de acesso a Fátima. As ações que têm premente este objetivo são as ações 6.1; 6.2;6.4; 6.5; 6.8; 6.11
<i>Artigo 109.º</i> <i>Identificação</i>	<i>Património natural</i>	A Estrutura Ecológica Municipal incorpora da Estrutura Regional de Proteção e Valorização. Ambiental (ERPVA) as seguintes componentes: d) Lombas de Fátima . art 101.	Apesar do limite do PUF não abranger as Lombas de Fátima, o Plano faz a delimitação da Estrutura Ecológica. Esta temática encontra-se explana no capítulo da Estrutura Ecológica e áreas de Dolinas		A EEM é regulamentada pelo Artigo 52.º	No concerne à estrutura ecológica encontram-se previstas 6 ações, para da área temática 2- Estrutura Ecológica
<i>Artigo 127.º</i> <i>Constituição</i>	<i>Mais Valias</i>	Mais valias : 1 — A redistribuição das mais valias atribuídas pelo plano ou resultantes da reclassificação do solo rústico em urbano é parametrizada e regulamentada no contexto dos planos de urbanização das cidades de Fátima e Ourém.		-	O Regulamento dispõe sobre o regime das mais valias Artigo 63.º, prevendo alguns mecanismos gerais de perequação remetendo para regulamento municipal a criar o mecanismo geral de perequação.	O PE determina que nas UOPG se aplica o regime de perequação previsto no RJIGT.
<i>Artigo 130.º</i> <i>Conteúdos programáticos: UT 1 — Fátima:</i>	<i>Acessibilidades</i>	a) Melhoria da acessibilidade terminal a equipamentos estruturantes, tais como aeródromo , Parque de Negócios de Fátima, Centro de Alto Rendimento ;	O plano prevê uma circular à cidade de Fátima e sua extensão para sul servindo a Zona Desportiva de Fátima, o Aeródromo e o Parque de Negócios, tal como previsto no PDM.	A planta de zonamento e condicionantes incorporam a variante à cidade prevista no PDM.	Esta via encontra-se prevista em regulamento.	O PE prevê a Construção da variante a Fátima, ação 4.1
<i>Artigo 130.º</i> <i>Conteúdos programáticos: UT 1 — Fátima:</i>	<i>Acessibilidades</i>	b) Garantia da acessibilidade das áreas de extração dos recursos geológicos às grandes coletoras sem o atravessamento dos aglomerados urbanos;	Esta premissa encontra-se cumprida na zona do PUF.	A Planta de Zonamento I - Classificação e Qualificação do solo incorpora a variante à cidade prevista no PDM.	A variante encontra prevista no regulamento.	O PE prevê a Construção da variante a Fátima, ação 4.1, que permitirá desviar parte do atravessamento do aglomerado urbano.

Art.º	Tema	Estratégia e objetivos PDM	Relatório	Planta	Regulamento	Execução
Artigo 130.º Conteúdos programáticos: UT 1 — Fátima:	Mobilidade suave	c) Melhoria da ligação da Cova da Iria aos Valinhos/Aljustrel ;	O plano prevê a criação do Parque de via Sacra, previsto nos objetivos da UOPG 1, que permitirá melhorar a ligação da Cova da Iria, mais concretamente do Santuário, aos Monte dos Valinhos/Aijustrel.	Delimitação da UOPG 1 na Planta de Zonamento I - Classificação e Qualificação do solo	A UOPG 1 consta do Artigo 59.º	A ação que tem premente este objetivo é a ação 2.3
Artigo 130.º Conteúdos programáticos: UT 1 — Fátima:	Parque campismo	d) Reforço do apoio à estadia de peregrinos com a criação de espaços devidamente equipados para o efeito , tais como áreas públicas de descanso e de concentração, parques de campismo e de caravanismo ;	O Plano descreve e fundamenta a delimitação dos espaços verdes equipados, nomeadamente parque da cidade e Pedreiras do Moimento, assim com a possibilidade de erigir um parque de campismo e caravanismo, tal como descrito neste relatório no capítulo de Solo urbano.	Os espaços verdes encontram-se na Planta de Zonamento I -Classificação e Qualificação do solo	Os espaços verdes encontram-se regulados em articulação com o PDM, em particular na na Subsecção V, Secção III, do Capítulo III	O relatório de execução prevê a ação 1.7- Parque de campismo e caravanismo.
Artigo 130.º Conteúdos programáticos: UT 1 — Fátima:	Espaços verdes	e) Requalificação urbanística da cidade de Fátima, considerando nomeadamente os seguintes temas: i) Disponibilização de espaços verdes públicos , com carácter estruturante na cidade;	O Plano descreve e fundamenta a delimitação dos espaços verdes equipados, nomeadamente parque da cidade e Pedreiras do Moimento.	Os espaços verdes encontram-se na Planta de Zonamento I -Classificação e Qualificação do solo	Os espaços verdes encontram-se regulados em articulação com o PDM, em particular na na Subsecção V, Secção III, do Capítulo III	O relatório de execução prevê a construção do Parque da Cidade e das Pedreiras do Moimento, as ações 2.1 e 2.2.
Artigo 130.º Conteúdos programáticos: UT 1 — Fátima:	Reabilitação Urbana	ii) Reabilitação/valorização do edificado e criação de uma nova imagem urbana de qualidade ; (articula-se também no o art.º 132/1/p p) Definição e aproveitamento dos terrenos livres de construção, situados nas áreas centrais;	Esta problemática encontra-se descrita quer no Relatório – Anexo II, quer neste relatório no capítulo do solo urbano.	A planta de Zonamento I- Classificação e Qualificação do Solo, identifica as áreas habitacionais a valorizar (Moita Redonda, Lomba D'Égua, Eira da Pedra e parte da Casa Velha).	O Regulamento associa as Áreas habitacionais a valorizar a determinadas ações de reabilitação de carácter genérico, mais concretamente no artigo 34.º	O PE prevê ações de reabilitação/valorização urbana em Aljustrel, a ação 6.6.
Artigo 130.º Conteúdos programáticos: UT 1 — Fátima:	Sinalização rodoviária	iii) Melhoria da sinalização direcional e da hierarquia viária;	O Plano prevê a elaboração de um Estudo de Circulação e Estacionamento da Cidade de Fátima.	A hierarquia viária encontra-se delimitada na planta de Zonamento I- Classificação e Qualificação do Solo.	Os parâmetros de dimensionamento da rede viária encontram-se descritos no Anexo III	O PE prevê a elaboração de um Estudo de Circulação e Estacionamento da Cidade de Fátima a ação 4.2.
Artigo 130.º Conteúdos programáticos: UT 1 — Fátima:	Pedreiras	f) Condicionamento do licenciamento de pedreiras na proximidade da ocupação urbana e mitigação dos impactes relevantes decorrentes das explorações existentes;	.	.	.	-

Art. °	Tema	Estratégia e objetivos PDM	Relatório	Planta	Regulamento	Execução
Artigo 130.º Conteúdos programáticos: UT 1 — Fátima:	Centro desportivo	ï) Promoção de um Centro de Estágios Desportivos de carácter internacional;	O Plano identifica o Centro Desportivo de Fátima.	A planta de Zonamento I - Classificação e Qualificação do solo delimita uma UOPG, para o Centro Desportivo de Fátima (UOPG5), encontrando-se essa área qualificada como Espaço de Equipamentos coletivos.	O Regulamento descreve os usos e funções para a UOPG 5- Área desportiva da cidade alínea e), do n.º 4, do artigo 59.º	O PE prevê o projeto de Ampliação da área desportiva da cidade, ação 1.1.
Artigo 130.º Conteúdos programáticos: UT 1 — Fátima:	Património natural	ï) Salvaguarda e promoção do património natural e paisagístico: Lombas de Fátima , Planalto de São Mamede, Cabeço da Giesteira e Cabeço do Moinho .	Grande parte destas áreas encontram-se adjacentes ao Limite do PUF, no entanto o cabeço da Fazarga encontra-se integrado no Plano.	Os espaços verdes encontram-se na Planta de Zonamento I -Classificação e Qualificação do solo	Os espaços verdes encontram-se regulamentos na Subsecção V, Secção III, do Capítulo III	O PE prevê ações para o cabeço da Fazarga, a, ação 2,4
art.º 132/1/u	Ambiente sonoro	Reduzir e controlar a poluição sonora, em particular nos perímetros onde se admite edificação.	O Plano identifica as áreas de conflito acústico e propõe uma classificação acústica, ficando as áreas sensíveis reservadas aos espaços naturais e Santuário de Fátima. Esta questão encontra-se descrita neste relatório no capítulo referente a Proteção Acústica.	Na Planta de zonamento III – zonamento acústico, são identificadas as Zonas Mistas e Sensíveis, assim como as zonas de conflito acústico.	Esta temática foi tida em consideração no Art.º 55.º- Proteção acústica	-

Figura 45: Sobreposição do zonamento do PUF à classificação do solo do PDMO



1:16 500

ANEXOS

ANEXO I - QUADROS SÍNTESE

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO	QUALIFICAÇÃO DO SOLO		USOS									
	CATEGORIA	SUB CATEGORIA	Habituação	Comércio, Serviços	Turismo	Indústria	Equipamentos	Agrícola	Infraestruturas	Florestal	Pecuária	
RÚSTICO	Espaços agrícolas de produção											
	Espaços florestais de conservação											
	Espaços naturais e paisagísticos											
URBANO	Espaços centrais	Área central da Cidade de Fátima		(Entre Avenida Beato Nuno e João XXIII) Atividades noturnas e lazer/logística/reparação de automóveis/abastecimento de combustível								
		Núcleo de Aljustrel										
	Espaços habitacionais	Áreas centrais periféricas	Estrada da Batalha									
		Áreas habitacionais a consolidar										
		Áreas habitacionais a valorizar										
	Espaços de equipamentos de utilização coletiva	Áreas habitacionais a estruturar										
		Santuário de Fátima										
		Equipamentos existentes										
	Equipamentos previstos											
	Espaços verdes											

LEGENDA

			
Dominante	Complementar	Compatível	Incompatível

CATEGORIAS DO SOLO RÚSTICO	Uso	Índice máximo de utilização	Área máxima de impermeabilização	Área máxima de construção	Altura máxima fachada	Superfície de pavimento preexistente	Área de implantação	Densidade de fogos
Espaços agrícolas de produção	Apoio as atividades agrícolas	0,01	750m ²	750m ²	7m			
	Estabelecimentos industriais ou comerciais complementares à atividade agrícola	0,1%	750m ²	750m ²	7m			
	Atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental	0,01	50m ²	50m ²	5m			
Espaços florestais de conservação	Empreendimentos de TER, empreendimento de TH e estabelecimentos hoteleiros isolados	0,2*			7m	Ampliação de 50%*		40 camas/ha (HI)
	Equipamentos de utilização coletiva		200m ²	100m ²	5m			
	Atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental	0,1%	200m ²	150m ²	5m			
Espaços naturais e paisagísticos	Apoios às práticas agrícolas e silvícolas e equipamentos de apoio à atividade religiosa, de recreio e lazer				3,5m (altura do edifício) (com exceção de instalações especiais devidamente justificadas)		50m ² (com exceção de instalações especiais devidamente justificadas)	

CATEGORIA	QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO		Usos	Índice de edificabilidade	Índice de ocupação do solo	Índice de impermeabilização	Área de implantação máxima	Área máxima construção	Superfície de pavimento máxima	Altura máxima fachada
	SUB CATEGORIA									
Espaços centrais	Área central da Cidade de Fátima		Todos os permitidos	2,5	50%	70%	-	-	-	21m (fora da envolvente da Estrada de Leiria e da Av. dos Pastorinhos) 16m (na envolvente da Estrada de Leiria e da Av. dos Pastorinhos)
			Comércio e serviços fora da área delimitada pelas Avenidas Beato Nuno e João XXIII	2,5	50%	70%	-	-	-	21m
			Comércio e serviços na área delimitada pelas Avenidas Beato Nuno e João XXIII	2,5	50%	70%	-	500m ²	21m	
			Armazéns e logística (armazéns e logística apenas é admitida no exterior da área delimitada pelas Avenidas Beato Nuno e João XXIII)	2,5	50%	70%	-	800m ²	7m (admitindo-se um valor superior para instalações técnicas devidamente justificadas face à natureza das instalações)	
			Indústria	2,5	50%	70%	-	-	7m (admitindo-se um valor superior para instalações técnicas devidamente justificadas face à natureza das instalações)	
			Anexos (apenas fora da área entre a rotunda dos peregrinos e a rotunda dos pastorinhos)	-	-	-	-	40m ²	Altura máxima do edifício -3m	
			Todos os permitidos	0,5	-	70%	-	-	7,5m	
			Comércio e serviços	0,5	-	70%	-	200m ²	7,5m	
			Indústria	0,5	-	70%	-	-	7m (admitindo-se um valor superior para instalações técnicas devidamente justificadas face à natureza das instalações)	
			Anexos	-	-	-	-	40m ²	Altura máxima do edifício -3m	
Núcleo de Aljustrel			Todos os permitidos	2	50%	70%	-	-	-	16m (Estrada da Batalha) 12m (Av. dos Pastorinhos)
			Indústria	2	50%	70%	-	-	-	7m (admitindo-se um valor superior para instalações técnicas devidamente justificadas face à natureza das instalações)
			Armazéns e logística	2	50%	70%	-	800m ²	7m	
			Anexos	-	-	-	-	40m ²	Altura máxima do edifício -3m	
Áreas centrais periféricas			Todos os permitidos	2	50%	70%	-	-	-	7m
			Indústria	2	50%	70%	-	-	-	Altura máxima do edifício -3m

QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO	SUB-CATEGORIA	Índice de edificabilidade	Índice de ocupação do solo	Índice de impermeabilização	Área de implantação máxima	Área máxima construção	Superfície de pavimento máxima	Altura máxima fachada		
									Usos	
Espaços habitacionais	Áreas habitacionais a consolidar	0,7	50%	70%	-	-	-	7,5m		
		0,7	50%	70%	-	-	500m ² 800 m ² (nos prédios servidos por vias distribuidoras principais ou secundárias)	7,5m		
		0,7	50%	70%	-	-	-	7m (admitindo-se um valor superior para instalações técnicas devidamente justificadas face à natureza das instalações)		
		0,7	50%	70%	-	800m ²	-	7m		
		1,5	50%	70%	-	-	-	12m		
		1,5	50%	70%	-	-	500m ² 800 m ² (nos prédios servidos por vias distribuidoras principais ou secundárias)	12m		
	Áreas habitacionais a valorizar	Anexos	1,5	50%	70%	-	800m ²	-	7m (admitindo-se um valor superior para instalações técnicas devidamente justificadas face à natureza das instalações)	
			0,5	-	-	-	40m ² (anexos)	-	Altura máxima do edifício -3m 7,5m	
			0,5	-	70%	-	-	-	7,5m	
		Unidade de execução	Anexos	0,5	-	70%	-	-	500m ² 800 m ² (nos prédios servidos por vias distribuidoras principais ou secundárias)	7m (admitindo-se um valor superior para instalações técnicas devidamente justificadas face à natureza das instalações)
				0,5	-	-	-	800m ² 40m ²	-	7m Altura máxima do edifício -3m
				1,5	50%	70%	-	-	-	12m
Áreas habitacionais a estruturar	Situções previstas no n.4, do artigo 35.º)	1,5	50%	70%	-	-	500m ² 800 m ² (nos prédios servidos por vias distribuidoras principais ou secundárias)	12m		
		1,5	50%	70%	-	-	-	7m (admitindo-se um valor superior para instalações técnicas devidamente justificadas face à natureza das instalações)		
		0,7	50%	70%	-	-	-	7m		
	Anexos	Anexos	0,7	50%	70%	-	-	500m ² 800 m ² (nos prédios servidos por vias distribuidoras principais ou secundárias)	7,5m	
			0,7	50%	70%	-	-	-	7,5m	
			0,7	50%	70%	-	-	-	7,5m	

QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO		Usos	Índice de edificabilidade	Índice de ocupação do solo	Índice de impermeabilização	Área de implantação máxima	Área máxima construção	Superfície de pavimento máxima	Altura máxima fachada
CATEGORIA	SUB-CATEGORIA								
Espaços de equipamentos de utilização coletiva	Santuário de Fátima	Todos os permitidos	1,2	-	70%	-	-	-	moda da altura das fachadas da respetiva envolvente urbana 7m (admitindo-se um valor superior para instalações técnicas devidamente justificadas face à natureza das instalações)
	Equipamentos existentes	Todos os permitidos	1,2	-	70%	-	-	-	Altura máxima do edifício -3m de acordo com a moda da altura das fachadas da respetiva frente urbana, conforme definido no artigo 25º
	Equipamentos previstos	Todos os permitidos	0,7	50%	70%	-	40m ²	-	Altura máxima do edifício -3m 8,5m, admitindo-se um valor superior para instalações técnicas devidamente justificadas face à natureza das instalações
Espaços verdes		-	-	-	50%	150m ²	40m ²	-	Altura máxima do edifício -3m 4,5m

ANEXO II – PEÇAS DESENHADAS

ANEXO III - ESTUDOS DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO



Matosinhos
R. Tomás Ribeiro, nº412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal
Tel (+351) 229 399 150
Fax (+351) 229 399 159

Lisboa
Av. 5 Outubro
nº77 – 6º Esq
1050-049 Lisboa Portugal
Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt
www.quaternaire.pt