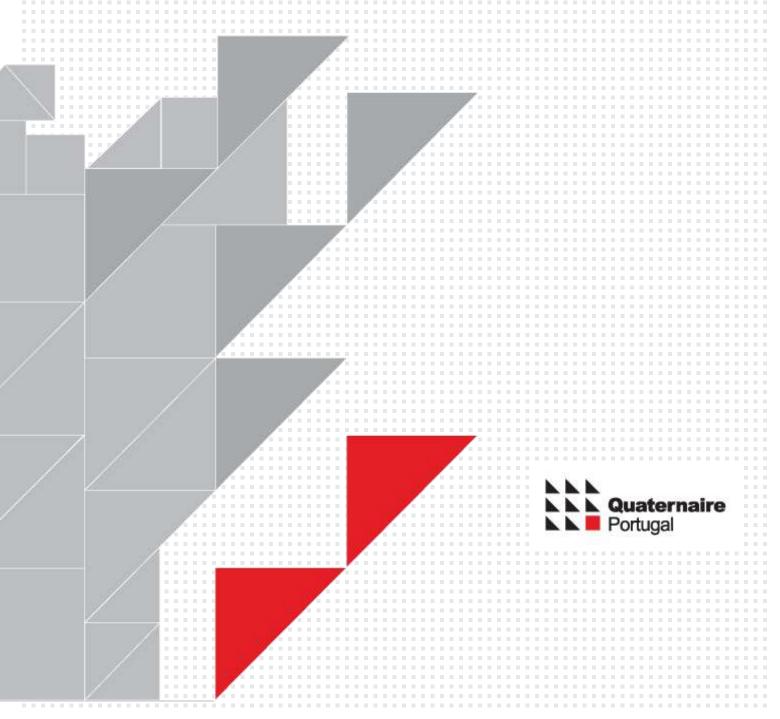


# REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE FÁTIMA

Caracterização e diagnóstico - Anexo III ao Relatório de Fundamentação outubro 2021





#### **INDICE**

1. INTRODUÇÃO	2
2. ENQUADRAMENTO LEGAL E ESTRATÉGICO	3
2.1. Plano de Urbanização de Fátima	5
<ul> <li>2.1.1 Dinâmica</li> <li>2.1.2 Modelo territorial e opções de execução</li> <li>2.1.3 Regime de edificabilidade em vigor</li> <li>2.1.4 Balanço da implementação do PUF</li> </ul>	5 7 15 22
2.2. PROT do Oeste e Vale do Tejo	27
2.3. PDM de Ourém	34
2.4. Planos de Pormenor	44
2.5. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	47
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	50
3.1. Caracterização biofísica	50
3.2. Génese e morfologia urbana	56
3.3. Estrutura funcional	62
3.4. População residente e flutuante	70
3.5. Edificado e habitação	77
3.6. Mobilidade e transportes	85
<ul><li>3.6.1 Mobilidade</li><li>3.6.2 Acessibilidades rodoviárias</li><li>3.6.3 Acessibilidades pedonais</li></ul>	85 88 96
<ul><li>3.6.4 Modo ciclável</li><li>3.6.5 Transporte público</li><li>3.6.6 Estacionamento</li></ul>	99 99 101
3.7. Infraestruturas	105
3.8. Valores arquitetónicos	121
4. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO	130

#### ANEXO – PEÇAS DESENHADAS

Planta de tipomorfologias dominantes Planta com traçado das infraestruturas existentes



# 1. INTRODUÇÃO

O presente relatório corresponde à versão final da primeira fase da revisão do Plano de Urbanização de Fátima (adiante designado por PUF), incorporando os estudos de caracterização e diagnóstico da área de intervenção, tendo sido concluído em maio de 2020. Os dados que o mesmo contém resultam de recolha de informação e trabalho de campo efetuado entre 2019 e 2020.

O relatório contém no seu segundo capítulo o enquadramento legal e estratégico do plano, o qual inclui uma avaliação do PUF em vigor em dimensões várias bem como a referência a outros instrumentos de gestão territorial com incidência na área de intervenção, com particular enfoque na proposta de revisão do PDM de Ourém.

No terceiro capítulo são apresentadas as caracterizações setoriais da área de estudo, dando-se especial relevo às temáticas tratadas no conteúdo material dos planos de urbanização.

O quarto capítulo integra uma síntese de diagnóstico da área de intervenção.

O presente relatório considera como a área de intervenção do PUF uma redelimitação da área do PUF em vigor de forma a ajustá-la à nova cartografia, aos limites administrativos do concelho e, ainda, à classificação e qualificação do solo da revisão do PDM de Ourém.



# 2. ENQUADRAMENTO LEGAL E ESTRATÉGICO

Para o desenvolvimento da proposta de revisão do PUF assumem-se como fundamentais as normas legais e as orientações estratégicas e técnicas a respeitar, pelo que o presente capítulo se centra na análise dos instrumentos de gestão territorial, dos regimes legais e de outros normativos específicos considerados relevantes para o processo.

No presente capítulo, apresenta-se uma análise do PUF em vigor bem como dos dois instrumentos de gestão territorial mais relevantes para a sua revisão: o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT) e a revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém, salientando-se os elementos do conteúdo de cada um destes que mais relevam para a garantir a compatibilização por parte do PUF. Por fim, é feita referência a planos de maior detalhe incidentes na zona de intervenção bem como às servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes.

Atendendo a que o PUF em vigor foi desenvolvido num quadro legal distinto do atual, importa reforçar os traços distintivos do instrumento que se pretende rever bem como salientar as principais alterações introduzidas no quadro legal do ordenamento do território de modo a justificar algumas alterações de conteúdo que a presente revisão irá induzir.

Com a entrada em vigor de uma nova lei de bases da política pública dos solos, do ordenamento do território e do urbanismo (Lei 31/2014 de 30 de maio), o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) sofreu uma alteração profunda através do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio. No entanto, essa alteração não provocou uma mudança significativa nos planos urbanização (PU) os quais mantêm, ainda que com pequenos ajustamentos, o seguinte objeto e conteúdo material:

- O PU desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura 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.
- O PU dispõe nomeadamente sobre:
  - a) 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:
  - b) 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;
  - c) 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:
  - d) 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 espaçoscanal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva;
  - e) 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;
  - f) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
  - g) 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.

No que se refere ao seu conteúdo documental, os PU passam a integrar mais documentos por forma a responder às exigências induzidas pela nova lei de bases em matéria de sustentabilidade económico-



financeira e de avaliação e monitorização dos planos. Nesse sentido, o conteúdo documental de um plano de urbanização deve integrar os seguintes elementos:

- Regulamento;
- Planta de zonamento, que representa a estrutura territorial e o regime de uso do solo da área a que respeita;
- Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento;
- Relatório, que explicita os objetivos estratégicos do plano e a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais para a sua execução;
- Relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente que possam decorrer da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- Programa de execução, contendo, designadamente, disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas;
- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- Plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira;
- Planta de enquadramento, elaborada a escala inferior à do plano de urbanização, com indicação das principais vias de comunicação, outras infraestruturas relevantes e grandes equipamentos, bem como outros elementos considerados pertinentes;
- Planta da situação existente, com a ocupação do solo à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- Planta e relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- Plantas de identificação do traçado de infraestruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de energia elétrica, de recolha de resíduos de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações e demais infraestruturas relevantes existentes e previstas na área do plano;
- Mapa de ruído, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território;
- Indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação do plano.

Trata-se, com efeito, de um conteúdo mais amplo face ao PUF vigente.

Para além de novos conteúdos, o quadro legal vigente é também diferente em aspetos relevantes para o PUF nomeadamente ao nível da classificação e qualificação do solo, dos conceitos, e dos instrumentos de execução e de perequação. Todas estas alterações têm significativa influência no novo modelo de ordenamento de Fátima a que a revisão deverá dar corpo.



## 2.1. PLANO DE URBANIZAÇÃO DE FÁTIMA

#### 2.1.1 DINÂMICA

O primeiro instrumento de planeamento que visou a orientação da ocupação de Fátima surge em 1948 e vem na sequência de diversos projetos que, desde 1923, conduziram o processo de edificação do Santuário. Em 1959 é aprovado o Anteplano de Urbanização de Fátima que vigora até 1995, altura em que entra em vigor o Plano de Urbanização de Fátima (PUF) (iniciado em 1989). Este, desenvolvido à luz do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, dispôs sobre uma área bastante abrangente, englobando o Santuário e todo o povoamento circundante, e procurou ordenar a cidade não apenas na perspetiva das necessidades dos peregrinos e visitantes, mas também na dos residentes (ver capítulo 3.2).1

O plano de 1995 teve por objetivo "harmonizar um aglomerado urbano de certa vitalidade que procura desenvolver-se junto ao santuário, com o conjunto de espaços sagrados objeto de peregrinação recorrendo a um planeamento integrado". São característica desde plano, e que se mantiveram nos seguintes, a divisão da área de intervenção em unidades e, subunidades (de gestão e planeamento), e a sua classificação consoante o uso ou nível de consolidação urbana. Também já constava no plano de 1995 a projeção para a Cova Grande da expansão urbana, bem como a hierarquização da rede viária em 3 níveis.2

Em 1997, iniciam-se os trabalhos de revisão do PUF numa perspetiva da sua adequação à realidade e de agilização da gestão urbanística, tendo entrado em vigor um novo plano em 2002. Os principais problemas identificados na cidade no início da revisão do PUF eram os seguintes:

- Excessiva densificação urbana em torno do Santuário em contraste com o desaproveitamento da restante área:
- Excessiva ocupação dos espaços públicos em torno do Santuário pelo comércio de "artigos religiosos":
- Congestionamento da circulação viária e falta de estacionamento para os dias de maior afluência de peregrinos:
- Falta de percursos pedonais entre os pontos mais importantes da cidade;
- Dimensão média da propriedade muito reduzida, dificultando a concretização de operações de loteamento e condicionando o aproveitamento urbanístico em geral, prejudicando o desenho

Assim, o PUF de 2002 promove uma alteração profunda do plano vigente, nomeadamente nos seguintes aspetos:

- Ajusta o perímetro urbano, incluindo áreas urbanizadas a nascente e excluindo áreas que importa proteger a poente;
- Delimita, de forma mais rigorosa, as áreas destinadas a equipamentos coletivos e relocaliza alguns deles;
- Revê a estrutura viária principal em termos de traçados e de perfis, de modo a permitir a circulação de atravessamento e de grande distribuição em boas condições de fluidez e de segurança:
- Revê os usos do solo, suas compatibilidades e intensidades de forma a eliminar conflitos funcionais e a tirar partido do desafogo que a área potencia, não só aos residentes, mas também a peregrinos e visitantes;
- Prevê o desenvolvimento de um estudo complementar da circulação e estacionamento tendo em conta os fluxos automóveis excecionais;
- Reformula o articulado do regulamento eliminando dificuldades na sua aplicação identificados
- Adequa o modelo de ordenamento às pretensões do Município, do Santuário ou dos particulares:
- Adequa o modelo de ordenamento à REN e RAN então delimitadas;

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Ação Integrada de Valorização urbana de Fátima, Relatório Final, ParqueExpo, 2008



- Reforça as medidas de valorização específica do sítio, mantendo o seu ambiente, espírito e monumentalidade;
- Ajusta os limites das unidades operativas.

No ano de 2009 são publicadas duas alterações ao PUF através dos Avisos n.º 2766/2009 e n.º 18200/2009: a primeira, uma alteração simplificada que teve por objetivo fazer cessar os fins de utilidade pública a que o edifício dos CTT se encontrava sujeito; a segunda uma declaração de retificação tendo em vista a correção do traçado da variante à EM 360.

Após menos de uma década de vigência, o PUF é sujeito a um processo de alteração: a deliberação de alteração é de 2008 e o processo culmina com a sua republicação através do Aviso n.º 6992/2015, de 23 de junho. Esta alteração fundamenta-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 alteração abrange cerca de 30 artigos do regulamento bem como o quadro regulamentar anexo e ainda as plantas de zonamento e de condicionantes. De acordo com o relatório de fundamentação respetivo, esta alteração constituiu uma oportunidade para:

- Proceder a ajustes relativamente aos usos previstos na planta de zonamento decorrentes de incompatibilidade entre a ocupação do solo atual e o previsto no plano;
- Proceder a ajustes no traçado das infraestruturas propostas (acerto de escalas), tornando-as mais coerentes com o modelo de desenvolvimento concelhio preconizado;
- Corrigir o articulado, possibilitando a alteração dos parâmetros urbanísticos em algumas subunidades de planeamento e gestão;
- Enquadrar determinados instrumentos de gestão territorial e/ou outros procedimentos relacionados com a intervenção neste território (por exemplo, com a ARU).

A alteração do PUF realizada em 2015 procedeu, assim, aos seguintes tipos de alteração:

- Eliminação da interdição à instalação de comércio e/ou serviços e equipamentos em algumas zonas:
- Ajustamento dos parâmetros urbanísticos em algumas zonas, incluindo a possibilidade de instalação de grandes superfícies comerciais;
- Alteração nos limites das subunidades para ajustar aos usos existentes;
- Alteração do tipo de equipamentos admitidos em algumas zonas e respetivos parâmetros;
- Alteração de áreas afetas a equipamentos;
- Introdução de nova unidade e respetivos parâmetros (Barroqueiras);
- Adoção de critérios de edificabilidade tipomorfológicos numa determinada zona;
- Integração de normas de um PP para revogação do mesmo;
- Ampliação de instrumentos de execução permitidos numa determinada zona;
- Eliminação de intenção de desenvolver determinados planos de pormenor;
- Atualização da planta de condicionantes.

Já após a alteração de 2015, a CMO procedeu a uma correção material do PUF ao nível da carta base da planta de zonamento (Aviso n.º 6531/2018) e no ano seguinte delibera através do Aviso n.º 2826/2019, de 20 de fevereiro, proceder à revisão do PUF, sujeitando o processo à avaliação ambiental estratégica. Os termos de referência associados à decisão de revisão do PUF são os seguintes:

- 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.

Posteriormente à decisão de revisão, o PUF foi objeto de uma suspensão parcial (Aviso n.º 19548, de 5 de dezembro) e de uma alteração (Aviso n.º 19732 de 9 de dezembro). A suspensão parcial, donde resulta obrigatoriamente o estabelecimento de medidas preventivas, abrange a área definida na proposta de revisão do PDMO como Espaço de Equipamentos Estruturantes, a sul do acesso à A1, destinando-se a equipamentos e infraestruturas que se considerem indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil (zona para a qual se encontra prevista a construção de novo quartel de Bombeiros).

Por sua vez, a alteração referida incide apenas sobre o regulamento do PUF e enquadra-se no âmbito da aplicação do regime excecional de regularização de atividades económicas vigente, que pressupõe a adequação dos planos territoriais sempre que tenha havido deliberação favorável ou favorável condicionada aos pedidos de regularização. Assim, a alteração ao regulamento cria um novo artigo que exceciona da aplicação do PUF as operações urbanísticas necessárias à legalização de duas unidades empresariais.

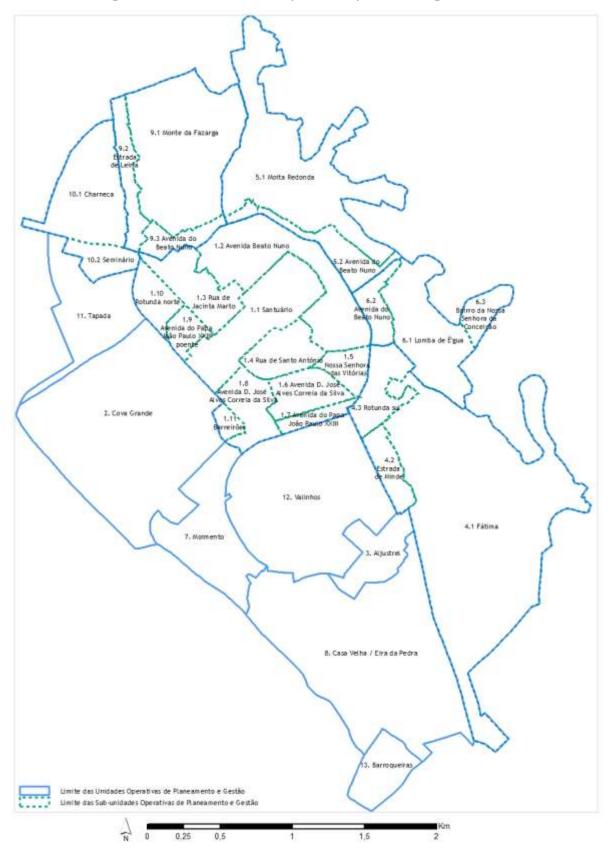
### 2.1.2 MODELO TERRITORIAL E OPÇÕES DE EXECUÇÃO

Tendo em consideração as alterações a que se propôs, conforme explicitado no subcapítulo anterior, a revisão do PUF que entrou em vigor em 2002 assentou nos seguintes princípios:

- Promover uma imagem positiva de Fátima a todos os níveis, valorizando e preservando os espaços mais simbólicos e respetivas áreas de enquadramento;
- Estabelecer uma ordem urbanística e arquitetónica mais cuidada e exigente, traduzida na compatibilização dos usos e no controle de densidades;
- Reduzir a dicotomia entre a Cova da Iria e restante área de intervenção, promovendo a coerência e complementaridade da cidade como um todo;
- Criar uma nova centralidade na cidade, dirigida à população residente (Centro Cívico) na parte sul da cidade.

O PUF de 2002 mantém a estruturação dos usos por unidades e subunidades prevista no plano de 1995. São 12 unidades que correspondem, grosso modo, às localidades que integram a cidade: Cova da Iria, Cova Grande, Aljustrel, Fátima, Moita Redonda, Lomba d´Égua, Moimento, Casa Velha/Eira da Pedra, Fazarga/S. Miguel, Charneca, Tapada e Valinhos (a alteração de 2015 acrescentou uma 13ª: Barroqueiras). Seis destas unidades encontram-se divididas em subunidades, num total de 24 subunidades. Assim, a área de intervenção encontrava-se estruturada em 30 zonas, conforme se representa na figura seguinte, às quais se aplicam regras distintas.

Figura 1 – Unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão do PUF



Fonte: CMO; tratamento QP



As principais opções do PUF em termos de modelo de ordenamento podem resumir-se do seguinte modo:

- Alargamento do centro para a envolvente do Centro Pastoral Paulo VI, transformando a Av. D. José Alves Correia da Silva em arruamento local;
- Alargamento do anel rodoviário, integrando a Av. Papa João XXIII de modo a estruturar a zona sul da cidade;
- Criação de duas novas áreas de equipamentos (administrativo e desportivo) para constituírem uma nova centralidade dirigida aos residentes da freguesia;
- Valinhos é assumido como o mais importante espaço verde de utilização coletiva, devendo ser complementado com um novo Parque Urbano a criar na Cova Grande que incluirá também estacionamento e unidades hoteleiras, estabelecendo, ainda, a continuidade com a mancha florestal da Tapada e Charneca.

O PUF não faz uma qualificação do solo nos moldes em que a atual legislação exige; antes define os usos dominantes para cada uma das unidades e subunidades de gestão, agrupando ou isolando os seguintes usos em associações de usos compatíveis entre si: habitação multifamiliar; habitação em moradia (unifamiliar ou multifamiliar); comércio; serviços; hotelaria; construções e equipamentos religiosos; equipamentos coletivos e serviços públicos; armazéns; indústria, incluindo atividades artesanais; áreas verdes; estacionamento. O mapa seguinte traduz a componente da planta de zonamento associada à ordem funcional definida no PUF.



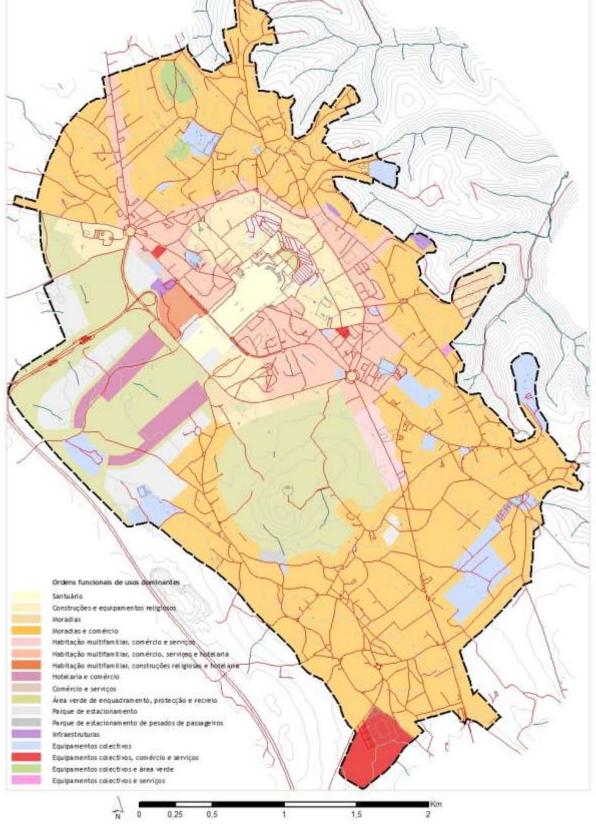


Figura 2 – Ordem funcional: usos dominantes definidos no PUF

Fonte: CMO; tratamento QP

Esta opção resulta num modelo excessivamente fragmentado em termos funcionais atento o número elevado de categorias que não são mais do que agregações variadas das mesmas funções urbanas, traduzindo-se em opções de exclusão de funções de determinadas áreas.



A possibilidade de conjugação de usos só é fomentada quando considerada essencial para assegurar complementaridades funcionais dentro de cada subunidade, sempre que compatíveis com as infraestruturas que as servem e, dentro dos parâmetros urbanísticos do Plano, convenientemente articuláveis com as restantes unidades e subunidades.

Em algumas unidades ou subunidades apenas se admite um uso: nas áreas destinadas a equipamentos, espaços verdes e espaços de utilização coletiva; nas áreas afetas a grandes parques de estacionamento; na subunidade do Santuário e na subunidade destinada a equipamentos e construções religiosas (a sul do Santuário); e ainda, nas duas subunidades exclusivamente destinadas a moradias. Por outro lado, o plano define alguns usos como incompatíveis com a valorização do Santuário, condicionando a sua localização a unidades específicas, afastadas do mesmo (é o caso da indústria e armazenagem e das atividades de recreio e lazer noturnos).

Relativamente à tipologia de usos, importa salientar um uso que é específico deste plano: construções e equipamentos religiosos. Trata-se de um conceito que foi "herdado" do Ante-Plano de Urbanização de 1957, tendo o PUF de 2002 ajustado a definição por considerar que a definição anterior era pouco clara. O plano assume assim que este tipo de construções merece um estatuto especial e diferenciado porque constitui um elemento de valorização da cidade pois visa o apoio espiritual e o alojamento num ambiente de maior recolhimento e reflexão, melhorando a capacidade e a qualidade de acolhimento dos peregrinos. Esta opção foi, à data, uma forma de resposta à tendência de aumento do número de peregrinos. O plano previa novas construções desta natureza de uma forma mais concentrada em algumas zonas da cidade. Por outro lado, em termos de gestão territorial, a aplicação deste conceito traduz a necessidade de um maior cuidado na compatibilização com outros usos.

As opções do PUF em matéria de distribuição de usos na área de intervenção encontram-se descritas no subcapítulo seguinte.

Para as áreas em que o uso dominante inclui equipamentos, o PUF distingue a natureza dos mesmos através da seguinte tipologia:

- Administração e Cultura;
- Cemitério;
- Correios e Telecomunicações;
- Centro Religioso de Fátima;
- Cultura, Recreio e Lazer;
- Desporto;
- Ensino;
- Mercado;
- Parque de Campismo;
- Polícia de Segurança Pública;
- Proteção Civil (Bombeiros de Fátima);
- Saúde;
- Solidariedade Social:
- Turismo.

No que se refere aos espaços verdes e de circulação pedonal, o PUF assume a necessidade de aumentar os espaços verdes no seio da cidade, realçando o contraste com a envolvente, onde existem grandes manchas florestais e agrícolas. Nesse contexto, salvaguarda duas áreas existentes e propõe duas novas áreas:

- Monte dos Valinhos a preservar pela sua importância religiosa e paisagística;
- Fazarga a reflorestar, atendendo ao revestimento arbóreo ser bastante pobre;
- Parque Urbano da Cova Grande a criar, tirando partido da floresta existente e garantindo o enquadramento dos parques de estacionamento e das unidades hoteleiras e de habitação propostas;
- Tapada a criar, de modo a enquadrar um parque de estacionamento proposto.

Acrescem às referidas, outras medidas de valorização paisagística, designadamente:

- Valorização dos pequenos espaços públicos existentes sem qualquer tratamento paisagístico;
- Preservação de todos os maciços arbóreos existentes no Santuário, como os Cupressus lusitânica:



- Conservação e plantação de árvores de alinhamento nas vias existentes e propostas;
- Valorização de pontos panorâmicos de grande interesse (exemplo Fazarga);
- Salvaguarda da paisagem rural característica do local, com azinheiras e oliveiras e campos salpicados por muretes de pedra solta, enquanto ativo patrimonial, cultural e paisagístico;
- Delimitação de percursos pedonais, de cultura e lazer e melhoria de condições de circulação pedonal nas vias existentes, pelo menos de um dos lados.

Em cada unidade e subunidade, o PUF preocupa-se em clarificar as tipologias de edifícios e os usos desejáveis. Por outro lado, procura eliminar discrepâncias entre os índices urbanísticos aplicáveis em cada unidade e clarificar a aplicação dos diversos tipos de parâmetros.

O regulamento do PUF contém um conjunto de disposições gerais que se aplicam a toda a área de intervenção e regimes específicos para as unidades e subunidades. As disposições gerais abrangem os seguintes temas (agrupados em capítulos):

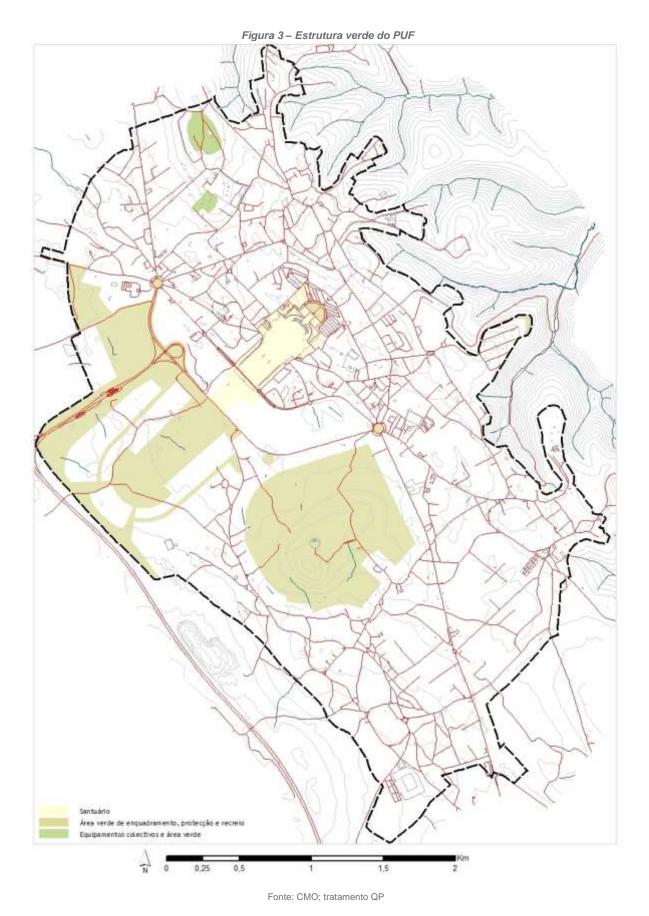
- Capítulo III Ordenamento e uso do solo:
  - Tratamento de espaços exteriores urbanos;
  - Usos condicionados e interditos;
  - o Conjugação e reconversão de uso;
  - o Equipamentos e outros usos;
- Capítulo IV Edificabilidade:
  - Superfície e forma de parcelas edificáveis;
  - Implantação das construções;
  - o Profundidade das construções;
  - o Alturas, alinhamentos, recuos e cotas de soleira;
  - o Materiais de acabamento e cores do edificado;
  - Imagem do edificado;
  - Ocupação da parcela por anexos;
  - Infraestruturas;
- Capítulo V Rede viária, estacionamento e garagens:
  - o Identificação e características da rede viária;
  - Planos e projetos;
  - Critérios de estacionamento e garagens em função dos vários usos (habitação, comércio, armazéns, serviços, indústria, salas de uso público, restauração e diversão noturna, estabelecimentos hoteleiros, equipamentos de interesse coletivo e construções e equipamentos religiosos, escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel, casos especiais).

As disposições específicas associadas às unidades e subunidades de gestão correspondem a objetivos e critérios de intervenção urbanística que variam em função das características específicas de ocupação do solo e da necessidade de se adotarem soluções específicas de planeamento e gestão urbanísticos para a sua transformação ou manutenção. Os regimes específicos incluem, sobretudo, normas sobre os usos admitidos abrangendo todas as unidades/subunidades de gestão, bem como orientações aplicáveis a algumas unidades sobre tipologia de edificação, rede viária e estacionamento. As normas de uso e edificabilidade específicas das unidades e subunidades são descritas no subcapítulo seguinte.

Para além da proteção do património existente (ver cap. 3.8), o plano propunha a salvaguarda dos aglomerados urbanos mais antigos, reflexo de povoamento inicial, através do respeito pela volumetria existente, materiais utilizados e cores, garantindo a harmonia entre o antigo e o novo. Tal afirmação consta do relatório do PUF. No entanto, no regulamento não são identificáveis as normas que traduzem aquele objetivo.

As disposições regulamentares traduzem, igualmente, preocupações de preservação dos valores naturais em presença, assegurando o cumprimento da legislação em vigor referente a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente relacionadas com as reservas agrícola e ecológica nacional e espécies arbóreas protegidas, e de minimização de riscos de incêndio florestal e urbano. Por outro lado, procura garantir o aumento dos espaços verdes de utilização coletiva no seio da cidade, quer através da definição dos usos admitidos para as diferentes unidades/subunidades de gestão, quer com a definição dos índices de áreas para espaços verdes públicos, espaços de utilização coletiva e equipamentos.





No que refere às **infraestruturas ambientais**, o PUF considera, quanto à extensão do sistema de abastecimento de água durante a sua vigência, numa primeira fase, uma extensão e reforço da rede de distribuição às áreas urbanizáveis, sendo que parte dos troços propostos correspondem apenas ao



aumento de secção da tubagem existente e, numa segunda fase, o aumento da capacidade dos reservatórios, na ordem dos 25% a 50%.

De acordo com o PUF em vigor, a rede pluvial é pouco extensa, pelo que a maioria das águas pluviais se infiltra no solo para os algares e grutas. A natureza geológica da área não requer uma rede cobrindo a totalidade da cidade uma vez que se asseguram grandes áreas não impermeabilizadas e que, nas áreas urbanizáveis previstas, se assegura uma percentagem adequada de áreas não impermeabilizadas.

Ainda de acordo com o PUF, o caudal recolhido na rede de esgotos pluviais é conduzido para o coletor de esgotos domésticos em túnel, que acaba por funcionar como coletor unitário, ligado à ETAR, e tem grandes perdas por infiltração ao longo do seu percurso.

O sistema de tratamento de águas residuais é constituído por uma ETAR localizada no limite nascente da área do Plano, com capacidade insuficiente para servir toda a área do plano. Grande parte desta área não está ainda servida por rede de águas residuais.

Neste contexto, o PUF em vigor propõe que:

- Os sistemas de drenagem de águas residuais e de águas pluviais devem ser separativos;
- A rede de águas residuais deverá ser ampliada no sentido de vir a servir toda a área do Plano, uma vez que os sistemas de fossas coletivas e individuais deverão ser progressivamente eliminados;
- A ETAR existente poderá ser, não só ampliada, como questionada a tecnologia de tratamento atualmente utilizada, tendo designadamente em conta a importância dos esgotos residuais "para-industriais" (de hotelaria);
- Na extensão da rede de águas residuais deverão existir pontos de concentração de afluentes para bombagem para a ETAR, em alternativa ao túnel, que deverá ser limitado ao sistema pluvial;
- Está prevista a construção de uma ETAR fora do perímetro do Plano (em Vale de Cavalos) que será o destino final das águas residuais de Fátima;
- A constituição geológica do solo requer o estudo de soluções especiais para o assentamento de coletores;
- As extensões propostas para o sistema de drenagem de águas pluviais destinam-se a assegurar, a prazo, uma drenagem adequada das áreas urbanas e urbanizáveis com maiores superfícies impermeabilizadas.

No que se refere à **rede viária**, as disposições regulamentares do PUF hierarquizam a mesma de acordo com as funções que assumem e características das vias e para cada nível hierárquico, o PUF apresenta um perfil transversal tipo com larguras mínimas de via (veja-se capítulo 3.6.2).

O PUF remete para o Plano de Pormenor ou Projeto de Operações de Loteamento a definição da rede viária local, a qual deve possuir características (perfil transversal) adequadas às suas funções. Caso isso não ocorra, define o PUF que os lotes e edifícios deverão recuar relativamente à margem da via pré-existente. O PUF define ainda critérios gerais para o dimensionamento de estacionamento de veículos ligeiros e pesados, estabelecendo ainda disposições específicas sobre o número mínimo de lugares de estacionamento a criar, que variam consoante o uso do solo e as dimensões dos edifícios a construir.

O **estacionamento** constitui-se como um importante elemento de gestão do sistema de mobilidade e transportes, uma vez que a oferta, o regime de exploração e a organização espacial são elementos que influenciam a utilização do transporte individual, a repartição modal e a qualidade do espaço público.

A existência de estacionamento no local de destino da viagem e o custo associado ao mesmo são aspetos fundamentais na escolha do modo de transporte, em particular na utilização do automóvel. Assim, a definição de uma política favorável a padrões de mobilidade mais sustentáveis deve também passar pela implementação de políticas de estacionamento que articulem o dimensionamento, a duração, a rotatividade e o preço da oferta de estacionamento nas cidades com a oferta de serviços de TP de passageiros, introduzindo condicionantes à acessibilidade em transporte individual.

Atendendo a isto, o PUF define critérios gerais de dimensionamento de estacionamento, os quais se apresentam na tabela seguinte.

Tabela	1 – Critérios gerais de dimensionamento de estacionamento
Áreas brutas mínimas	Veículos ligeiros  - 20 m² por cada lugar de estacionamento descoberto à superfície;  - 25 m² por cada lugar de estacionamento coberto à superfície;  - 25 m² por cada lugar de estacionamento coberto subterrâneo.  Veículos pesados  - 75 m² por cada lugar de estacionamento descoberto à superfície;  - 130 m² por cada lugar de estacionamento coberto.

Fonte: CMO

Em termos de **execução**, o PUF não dispõe de um programa de execução; as opções de execução são as que constam do regulamento e traduzem-se na elaboração de alguns Planos de Pormenor (que constitui uma herança do anterior plano) e orientações de carácter supletivo para as operações de loteamento.

No que se refere a **instrumentos perequativos**, são estabelecidas áreas mínimas de cedência para espaços verdes públicos, espaços de utilização coletiva e equipamentos, para além dos parâmetros definidos para as vias de circulação e áreas de estacionamento. O regulamento prevê, ainda, um regime de compensações para um conjunto de situações em que não se justifiquem tais cedências. O PUF salienta a necessidade de aplicação de mecanismos de perequação no contexto dos Planos de Pormenor que prevê.

O plano de financiamento que integra o relatório de fundamentação do PUF não dimensiona a despesa associada à sua implementação e reconhece a necessidade de desenvolver um modelo de financiamento (que relega para a fase de implantação) capaz de superar a ausência de receitas. Tal situação deriva, por um lado, da não cobrança de taxas pelo licenciamento de operações da iniciativa do Santuário ou de Ordens Religiosas (Concordata) e, por outro, da reduzida probabilidade de surgirem operações de loteamento atendendo à dimensão média das parcelas. O plano reconhece, assim, a não garantia da sua viabilidade económica e financeira em face, sobretudo, do elevado nível de investimento em infraestruturas rodoviárias e de saneamento previsto. Sugere o aproveitamento de fundos estruturais da União Europeia, a exploração dos mecanismos previstos no Regulamento Municipal de Taxas e Licenças e o estabelecimento de acordo com o setor privado. No entanto, é assumido que o município controla o processo de desenvolvimento urbano sem se envolver na posse do solo exceto no que se refere a equipamentos e infraestruturas.

#### 2.1.3 REGIME DE EDIFICABILIDADE EM VIGOR

O modelo de ordenamento do PUF foi desenvolvido com base no princípio de que as características da área de intervenção permitem a construção de uma cidade "desafogada ou de baixa densidade e com elevados níveis de permeabilidade do solo, opção que abrange as soluções em termos de parâmetros de edificabilidade e perfis dos arruamentos".

A edificabilidade no PUF decorre da conjugação entre as normas gerais referidas e os parâmetros urbanísticos, que variam entre cada subunidade e que se encontram sistematizados no quadro anexo ao regulamento (anexo II). Este contém os seguintes parâmetros:

- Usos
- Número máximo de pisos;
- Altura máxima (m);
- Parcela edificável mínima (m)
- Percentagem máxima de ocupação ao lote;
- Índice de utilização bruto (máximo);
- Índice de utilização líquido ou à parcela (não resultante de loteamento) (máximo);
- Índice de utilização ao lote máximo.

De salientar que o PUF integra um conjunto de definições as quais incluem os conceitos associados aos parâmetros urbanísticos referidos e que, portanto, fazem parte integrante do modelo de regulação da edificabilidade.



O regime de edificabilidade vigente inclui, assim, as regras relativas aos usos admitidos em cada unidade/subunidade e os parâmetros de edificabilidade que constam do quadro anexo ao regulamento. A tabela seguinte apresenta a afetação dos referidos usos às 31 unidades/subunidades em que se estrutura o modelo de ordenamento do PUF (ver Figura 1).

Tabela 2 – Usos admitidos nas unidades e subunidades do PUF										
Unidades e subunidades	Habitação Coletiva	Habitação em moradia	Comércio	Serviços	Hotelaria	Edifícios Religiosas	Equipament os coletivos	Armazéns Indústria	Espaços verdes	Estaciona- mento
1.1										
1.2			**							
1.3			**							
1.1 1.2 1.3 1.4			**							
1.5			**							
1.6			**							
1.6 1.7 1.8 1.9										
1.8										
1.9			**							
1.10			**							
1.11										
2			*							
3			*							
4.1			*							
4.2			*							
4.3			*							
5.1			*							
5.2			*							
6.1			*							
4.1 4.2 4.3 5.1 5.2 6.1 6.2 6.3			*							
6.3										
7			*							
8			*							
9.1			*							
9.2 9.3 10.1 10.2			*							
9.3			*							
10.1			*							
10.2										
11										
11 12 13			*							
13			*							

Notas:

Verifica-se que o uso com maior expressão em termos no número de unidades/subunidades abrangidas é o comércio (74%), seguido das construções e equipamentos religiosos (55%). As funções habitação multifamiliar (ou coletiva) e em moradia, os serviços, a hotelaria e os equipamentos coletivos abrangem pouco menos de metade das zonas (45%, 48%, 45%, 42% e 45%, respetivamente). Os parques de estacionamento e os espaços verdes surgem como usos admitidos em 29% e 23% das unidades/subunidades, respetivamente. Já usos como indústria e armazenagem apenas são admitidos em 13% das zonas (ou seja, 4). De igual modo, as atividades de diversão noturna são condicionadas na totalidade das unidades/subunidades onde se admite comércio, sendo mesmo interditas num terço delas.

Por outro lado, e do ponto de vista das unidades/subunidades, estas apresentam em média 4 usos admitidos (situação que abrange, de facto, quase um terço daquelas). No entanto, a distribuição de usos não é homogénea, havendo zonas onde apenas é admitido 1 ou 2 usos e outras onde se admitem até 8 usos diferentes. A situação mais frequente, que abrange 20 unidades/subunidades, corresponde à possibilidade de acolher 4 a 6 usos.

O mapa seguinte mostra a distribuição do número de usos admitidos na área de intervenção do PUF. A maior intensidade do mix funcional verifica-se, antes de mais, na zona de expansão da Cova Grande, acompanhando num segundo nível o centro da cidade compreendido entre as Avenidas Beato Nuno e Papa João XXIII bem como as zonas de Moimento, Aljustrel e Estrada de Leiria. Com menor mix

<sup>\*</sup> Atividades noturnas até 100m2 de área bruta

<sup>\*\*</sup> Interdita a localização de atividades noturnas



funcional destacam-se as zonas da Charneca, Fazarga/S. Miguel, Moita Redonda, Lomba d´Égua, Fátima e Casa Velha/Eira da Pedra.

Nº DE FUNÇÕES PERMITIDAS NO PUF

Figura 4 – Distribuição do nº de usos admitidos na área de intervenção do PUF

Fonte: CMO; tratamento QP



Para além do uso, os indicadores urbanísticos do PUF são sete: dois relativos à altura dos edifícios (n.º pisos e altura), três que conduzem ao cálculo da área de construção máxima a admitir em cada prédio (índices de utilização bruto, liquido e ao lote), um outro que condiciona a implantação dos edifícios e o último que determina a dimensão da parcela na qual é possível edificar.

Os parâmetros n.º pisos e altura têm uma correspondência direta, já que se considerou que cada piso equivale a 3 metros, exceto no caso do comércio onde se admite 4 metros. O PUF admite edificações entre 2 a 6 pisos na área de intervenção, sendo que predominam as zonas onde se admitem apenas 2 pisos (11 em 30). As unidades/subunidades onde se admitem 5 pisos têm igualmente uma forte expressão (9 em 30).

O mapa seguinte apresenta a distribuição territorial do nº máximo de pisos admitidos pelo PUF. Este evidencia uma concentração de maiores volumetrias em torno do Santuário (embora não uniformemente; alternando 3 com 5/6) e na Estrada de Leiria, em contraste com toda a restantes área do Plano marcada pela baixa volumetria (2 pisos), exceto na zona de "expansão" para poente que apresenta uma volumetria intermédia (4 pisos).



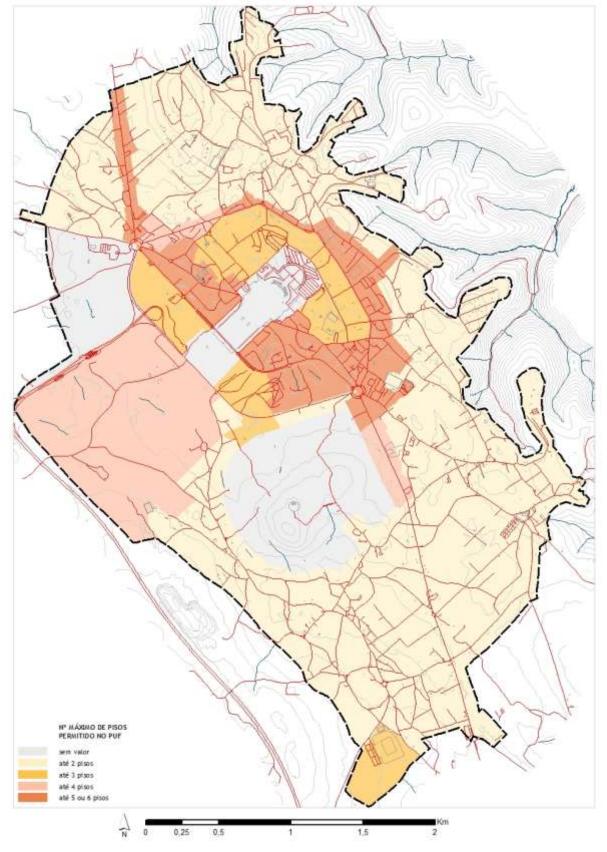


Figura 5 – Distribuição do nº de pisos máximo admitido na área de intervenção do PUF

Fonte: CMO; tratamento QP



Relativamente aos índices de utilização, o PUF apresenta 3 opções em função da natureza da operação urbanística e/ou do tipo de prédio (lote ou parcela). A tabela seguinte sistematiza a aplicabilidade destes índices e os valores correspondentes.

Tabela 3 – Comparativo de índices de utilização previstos no PUF

Índices de utilização	Âmbito	Mínimo	Máximo
Bruto	<ul> <li>Parcelas abrangidas por operação de</li> </ul>	0,18	0,81
	loteamento		
Líquido ou à parcela	<ul> <li>Parcelas abrangidas por operação de</li> </ul>	0,38	1,88
	loteamento após subtração das áreas		
	destinadas a espaços verdes e equipamentos		
	<ul> <li>Parcela não formatada por Plano de</li> </ul>		
	Pormenor ou operação de loteamento		
Ao lote	<ul> <li>Lote resultante de operação de loteamento</li> </ul>	0,5	4,5

Verifica-se que os índices previstos apresentam uma grande amplitude e, por outro lado, não se identifica claramente uma razão de proporcionalidade entre os líquidos e os brutos. Assumindo o índice líquido como aquele que terá uma aplicabilidade mais significativa por ser mais próxima do modelo de execução mais comum (a construção à parcela, sem loteamento), o mapa seguinte apresenta a distribuição desse índice na área de intervenção do PUF.

Assim, é possível verificar que o eixo formado pela Estrada de Leiria, Av. Beato Nuno e troço norte da Estrada de Minde concentra o índice líquido mais elevado, sendo que o núcleo central da cidade (entre a Av. Beato Nuno e Av. Para João Paulo XXIII) bem como a ligação entre este e a zona da Moita Redonda concentram os índices intermédios. Toda a restante área enquadra-se no índice mais baixo, em linha com o referido para o nº de pisos. Não existe, portanto, uma correspondência direta entre o zonamento volumétrico e o zonamento de intensidade edificatória.



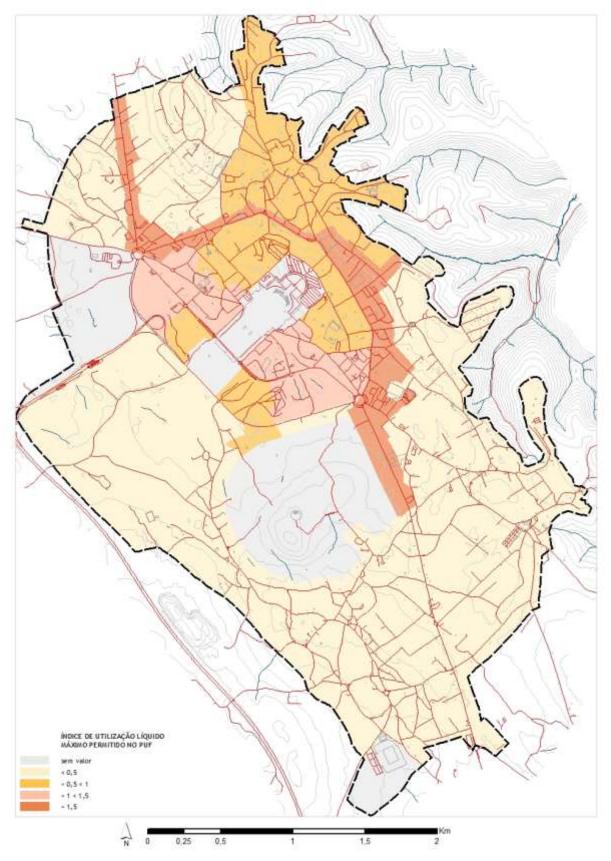


Figura 6 – Distribuição do índice de utilização líquido na área de intervenção PUF

Fonte: CMO; tratamento QP



Em ambos os últimos mapas, as unidades/subunidades que não apresentam parâmetros dizem respeito a espaços públicos, espaços verdes e estacionamento, englobando o Santuário.

No que se refere ao parâmetro de parcela edificável mínima, o PUF estabelece uma área de 400m2 para a esmagadora maioria das unidades/subunidades. Constituem exceção a esta dimensão os casos da subunidade 5.1 na Moita Redonda onde a parcela mínima é inferior (300m2) e 4 zonas onde a parcela mínima é consideravelmente superior (700m2 na Cova da Iria - 1.2 e 2 – Cova Grande; 800m2 na Cova da Iria - 1.7 e Fazarga/S. Miguel - 9.1). De acordo com o relatório do PUF, estes parâmetros visam garantir as áreas públicas mínimas e, por outro lado, encorajar a realização de operações de loteamento com vista à reformatação da propriedade do solo para fins urbanísticos.

Por fim, relativamente ao indicador percentagem máxima de ocupação ao lote, o qual se traduz na intensidade com que cada parcela é preenchida com edificado, o PUF atribui às diversas unidades/subunidades valores bastante heterogéneos, que variam entre 30% e 100%. A maioria das zonas tem uma percentagem de ocupação do lote de 50%, havendo apenas uma zona com 40%. As zonas com índice mais baixo (30%) correspondem àquelas onde a volumetria e o índice líquido de utilização é também mais baixo. Por outro lado, as zonas onde se admitem intensidades de ocupação do lote superiores (de 80% e 100%) localizam-se sempre na unidade Cova da Iria, sendo a justificação apresentada a de que esses lotes confinam com "logradouro público", ou seja, com o Santuário.

## 2.1.4 BALANÇO DA IMPLEMENTAÇÃO DO PUF

Na inexistência de um programa de execução, a avaliação de implementação do PUF assentou em três componentes:

- a) Na aferição do grau de concretização dos usos dominantes previstos, tais como: consolidação do tecido urbano, ocupação dos espaços destinados a equipamentos, execução dos espaços públicos de utilização coletiva e parques de estacionamento previstos;
- b) Na avaliação crítica do PUF enquanto instrumento de suporte à gestão urbanística;
- c) Na avaliação da execução dos instrumentos de planeamento de pormenor previstos no PUF.

Relativamente ao primeiro aspeto, a aferição foi desenvolvida com base na identificação das áreas efetivamente ocupadas e comprometidas no interior da área de intervenção, excecionando a área de Valinhos e do Santuário. Este exercício permitiu chegar à conclusão de que o espaço ainda por ocupar corresponde a 43% da área de intervenção, sendo cerca de 46% da área efetivamente edificada ou ocupada com usos que não envolvem edificação (ainda que dentro desta possam existir pequenas parcelas a colmatar). As áreas comprometidas representadas na figura abaixo abrangem exclusivamente as operações de loteamento não concretizadas (cerca de 14; veja-se capítulo 3.5) que totalizam sensivelmente 11 hectares, ou seja, 1% da área de intervenção.

A maior área expectante no interior do limite de intervenção do PUF corresponde à unidade de Cova Grande, a única área para a qual o plano previa uma verdadeira estruturação urbana e que não se chegou a concretizar. As restantes áreas expectantes são, essencialmente, os espaços entre arruamentos secundários com edificação à margem dos mesmos, os quais, pela sua dimensão, resultam em amplas áreas sem infraestruturas. Estes localizam-se predominantemente nas zonas da Fazarga de S. Miguel, Charneca, Fátima, Moimento e Casa Velha/Eira da Pedra.



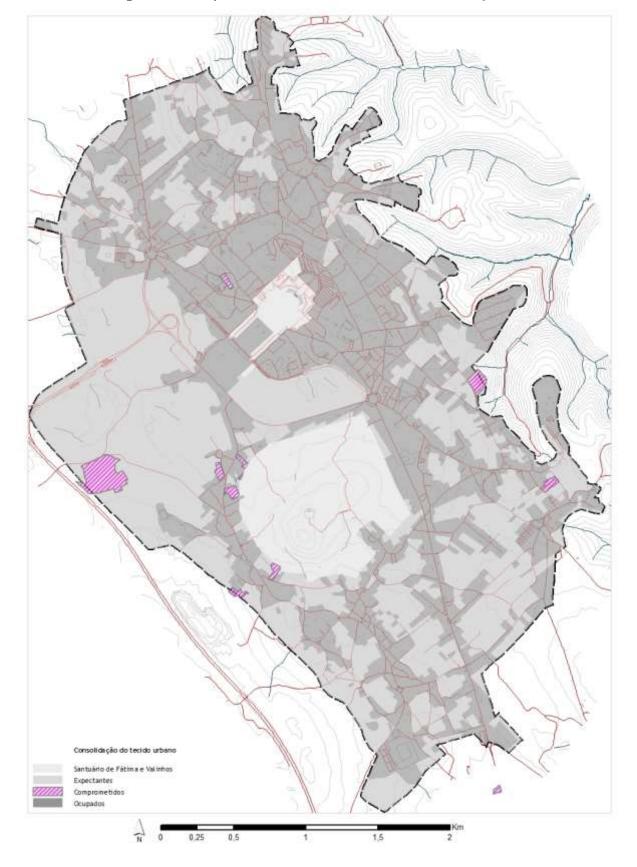


Figura 7 – Nível de preenchimento do tecido urbano na área de intervenção PUF

Ainda no que se refere ao primeiro aspeto da avaliação referido, o mapa seguinte apresenta a análise da ocupação dos espaços destinados a equipamentos, a espaços públicos de utilização coletiva e a parques de estacionamento previstos no PUF. Verifica-se que a maioria dos espaços destinados a equipamentos se encontram efetivamente ocupados mas alguns mantém-se por preencher, sendo as



áreas mais significativas na unidade da Cova Grande. Em relação aos espaços destinados a estacionamento, a maior parte não foi concretizada, sendo de igual modo a maior parte destas áreas localizadas na Cova Grande. Alguns parques situados em terrenos adjacentes à Av. Papa João XXIII têm atualmente essa função mas são parques informais ao contrário daqueles que existem a norte do Santuário que se encontram devidamente organizados e infraestruturados. No que se refere aos espaços verdes previstos no PUF, realça-se a não execução de grandes áreas localizadas na Cova Grande, Tapada e Fazarga.



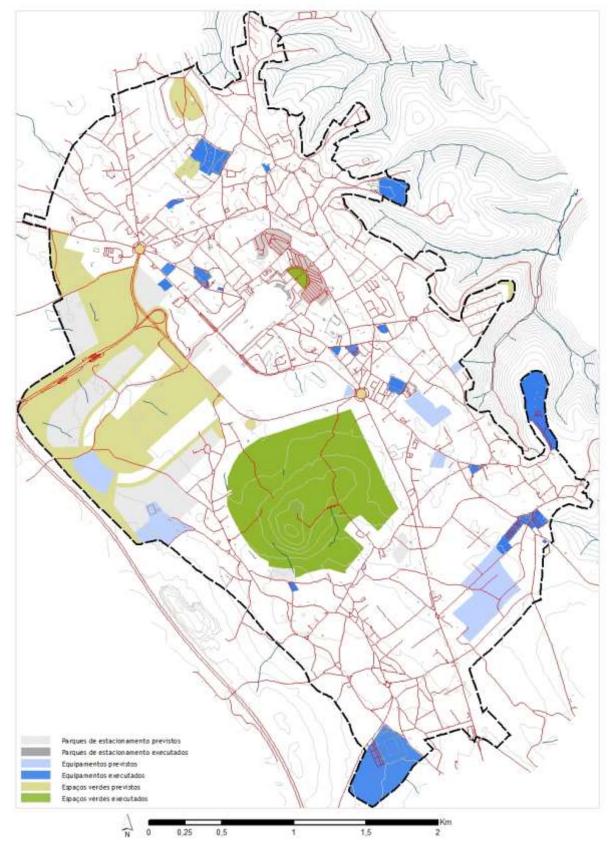


Figura 8 – Nível de execução dos usos específicos de caracter coletivo definidos no PUF

Fonte: CMO; tratamento QP



No que se refere ao segundo aspeto acima enunciado, a prática diária de aplicação do PUF permitiu identificar um conjunto de problemas do regulamento e obstáculos a uma eficiente gestão urbanística. Neste âmbito, podem identificar-se sumariamente os seguintes aspetos a melhorar:

- Ausência de coerência entre as designações constantes no artigo 7.º e as restantes normas de edificabilidade, nomeadamente o conceito de implantação/ocupação;
- Necessidade de revisão do artigo 11º atenta a articulação com o Santuário no que respeita à sua aplicação consoante a tipologia da operação urbanística e à delimitação da zona de proteção;
- Ponderação do conteúdo do n.º 7 e n.º 8 do artigo 27º, de questionável aplicabilidade;
- Clarificação do artigo 28º (nºs 3 e 7) o qual deve esclarecer todos os afastamentos mínimos aplicáveis à área de intervenção;
- Ponderação do conteúdo do artigo 29º;
- Clarificação do artigo 30º, melhorando articulação com quadro regulamentar e clarificando quais os usos e áreas edificadas que não entram para o cálculo da área de construção, bem como garantir uma relação coerente entre os vários parâmetros (articulado e quadro anexo);
- Revisão dos artigos 31º e 32º detalhando e melhorando a sua aplicabilidade em núcleos históricos, em articulação com o artigo 24.º do RJUE;
- Melhorar a articulação entre o articulado com o RJUE;
- Revisão da hierarquia viária e respetivos perfis os quais se têm revelado desajustados das necessidades reais da cidade;
- Revisão dos parâmetros de estacionamento, clarificando o artigo 38º;
- Reforço das normas que garantam a continuidade da rede pedonal e criação de novos percursos pedonais;
- Clarificação do n.º 5 do artigo 36.º;
- Reponderar os conteúdos dos artigos 47.º a 78-A.º nomeadamente ao nível das opções dos usos, introduzindo uma tipologia (usos admissíveis, complementares e interditos);
- Revisão da opção de obrigatoriedade de elaboração PP no artigo 79º;
- Revisão dos artigos 85.º e 85-A.º de acordo com a proposta de revisão do PDM;
- Introdução de artigo sobre regularização de preexistências;
- Revisão do Anexo II Quadro Regulamentar, clarificando e simplificando o seu conteúdo;
- Eliminação da interdição à possibilidade de ampliação dos edifícios na zona do Santuário;
- Ponderação da manutenção dos índices de utilização, já que estes têm impedido a elaboração de projetos de loteamento.

Por fim, no que toca à avaliação da execução dos instrumentos de planeamento de pormenor previstos no PUF, é de salientar que os PP que foram desenvolvidos até ao fim não foram os que estavam previstos na revisão do PUF em 2002. Nesse plano, fazia-se referência a 5 PP³, alguns dos quais se encontravam em elaboração na data de publicação do PUF. Com a alteração efetuada em 2015, o Município opta por eliminar as referências a esses PP substituindo-as por outros dois que haviam, entretanto, sido aprovados: o Plano de Pormenor da Tapada (Aviso n.º 12171/2013) e o Plano de Pormenor da Av. Papa João XXIII (Aviso n.º 15622/2009) que foi recentemente revogado (ver subcapítulo 2.4).

Atendendo às alterações ocorridas nos últimos anos no quadro legal que estabelece o regime de elaboração dos instrumentos de gestão territorial, a 2ª revisão do PUF irá necessariamente ter que adaptar o modelo de ordenamento e de regulação da edificabilidade na sua área de intervenção:

- 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 9/2009, 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 (Lei n.º 31/2014), nomeadamente os que se referem ao regime económico e financeiro, traduzidos posteriormente no Decreto-Lei n.º 80/2015 em exigências diversas ao nível dos conteúdos dos planos territoriais; entre outras.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Quarteirão envolvente formado pela Rua Francisco Marto, Estrada da Lomba d'Égua e Rua do Mercado, Aljustrel, Nossa Senhora das Vitórias, Rotunda Sul e Cova Grande

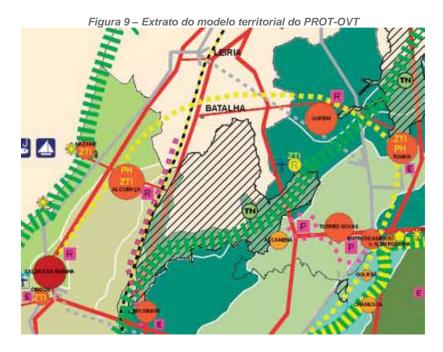


#### 2.2. PROT DO OESTE E VALE DO TEJO

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 de 6 de agosto de 2009, posteriormente objeto de retificação pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009 de 2 de outubro, estabelece a política de ordenamento do território para 3 sub-regiões de um território correspondente à coroa norte da área metropolitana central - Oeste, Lezíria do Tejo e Médio Tejo.

O PROT-OVT apresenta uma visão, um conjunto de opções estratégicas de base territorial (que incluem eixos estratégicos, modelo territorial e sistemas estruturantes) e, ainda, um manancial de normas orientadoras. O presente subcapítulo procura evidenciar as opções do PROT-OVT que interferem no processo de revisão do PUF de forma mais direta.

O modelo territorial consubstanciado no PROT-OVT assenta em 3 sistemas estruturantes: o sistema urbano e de competitividade, o sistema ambiental e o sistema de mobilidade.



Fonte: PROT-OVT

As opções do modelo territorial ao nível do **sistema urbano e de competitividade** para a região com relevância para o PUF são sobretudo a dois níveis: estrutura urbana e turismo, lazer e cultura. Ao nível da estrutura urbana, as orientações são a consolidação dos tecidos existentes, promovendo a aglomeração, a colmatação e a inter-relação entre as infraestruturas e a edificação. A regeneração urbana dos centros históricos ou antigos e de tecidos urbanos consolidados, a promoção da qualidade urbanística e do comércio e dos serviços, a harmonização territorial dos usos e atividades e a proteção e valorização dos recursos e valores naturais, devem ser pilares dos processos urbanos.

No que se refere às opções do modelo em matéria de **turismo, lazer e cultura**, o PROT-OVT define uma rede de centralidades urbano-turísticas e seis áreas territoriais de ordenamento do turismo que correspondem a zonas com características diferenciadas em termos de organização turística. Na zona correspondente ao Médio Tejo, Fátima emerge como centro religioso com uma concentração de funções turísticas a consolidar e requalificar. Fátima integra, ainda, o conjunto de Zonas Turísticas com Interesse identificadas na região que correspondem aos centros urbanos cujos valores patrimoniais intrínsecos e apetências no contexto do modelo territorial são determinantes na organização da prestação de funções turísticas de qualidade, desde que o seu desenvolvimento urbano seja orientado para esta valência.

Constituindo uma das matérias centrais do PROT-OVT, a abordagem definida no âmbito do sistema ambiental privilegia valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental, consagrando áreas à Estrutura Regional de Proteção e Valorização ambiental (ERPVA), subjacentes a



critérios de conectividades ecológica, de hierarquia e importância regional em termos da sua dimensão ou raridade. Neste contexto, a ERPVA constitui uma estrutura de áreas territoriais e corredores que representam e incluem as áreas de maior valor natural ou com maior sensibilidade ecológica, devendo permitir a manutenção da biodiversidade característica da Região e dos processos ecológicos fundamentais para a integridade dos seus ecossistemas sensíveis.

Integrando o modelo territorial, a ERPVA concretiza-se num conjunto de áreas nucleares e complementares e de corredores ecológicos, organizados em três níveis – redes primária, secundária e complementar – de acordo com a importância que possuem na estruturação ambiental do território regional. A área objeto do PU localiza-se "entalada" entre duas "áreas nucleares secundárias", associadas a matos, considerados no PROT-OVT como espaços com valor paisagístico e únicos na identidade regional.

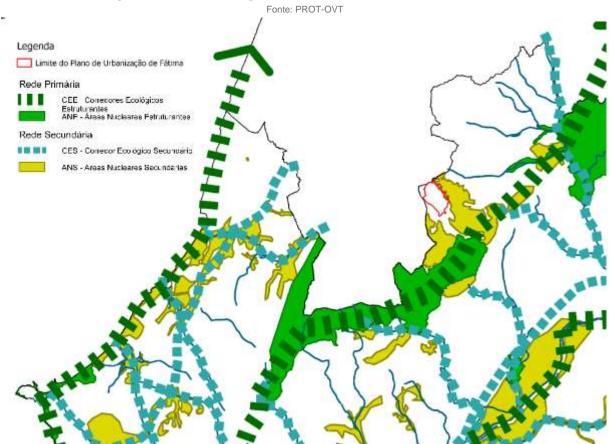


Figura 10 – Extrato da cartografia da ERPVA – Rede secundária do PROT-OVT

Para o conceito e delimitação da ERPVA contribuíram igualmente os riscos naturais e tecnológicos identificados no PROT, verificando-se que o território abrangido pelo PUF se encontra exposto a perigos naturais, que correspondem a ocorrências associadas ao funcionamento dos sistemas naturais aqui relacionados com a intensidade sísmica (perigosidade sísmica moderada) e a perigos ambientais, que combinam os resultados de ações da atividade humana com o funcionamento dos sistemas naturais, que na área em apreço se associam ao perigo de incêndio florestal elevado a muito elevado.



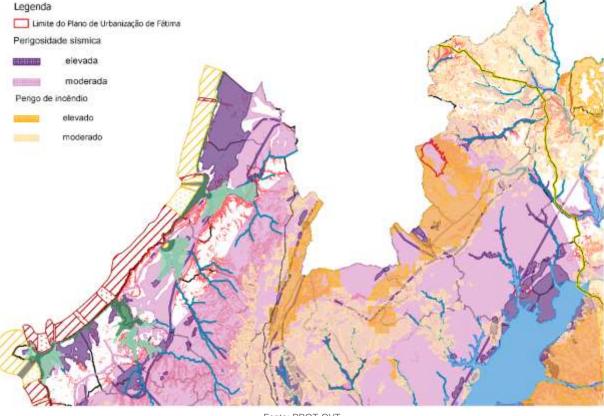


Figura 11 – Extrato da cartografia de Risco

Fonte: PROT-OVT

No que concerne ao sistema de mobilidade da região do Oeste e Vale do Tejo, considera o PROT-OVT que a rede de corredores rodoviários estruturantes existentes nesta sub-região evidencia uma boa acessibilidade intra e inter-regional, o que contribuiu para o peso significativo de utilização do transporte individual em detrimento do transporte público.

Assume este plano, como principal objetivo para o sistema de mobilidade da sub-região, a promoção das deslocações continuadas de pessoas e bens com menor impacte ambiental, seja pela adoção de novas tecnologias de comunicação que reduzem as necessidades de deslocação, seja através do incentivo à utilização dos transportes públicos e à melhoria da oferta dos serviços existentes. A promoção de padrões de mobilidade sustentável é considerada um fator decisivo da estratégia regional com vista a diminuir os impactes ambientais e melhorar a mobilidade da população.

Para tal, consubstancia um modelo territorial assente na rede rodo e ferroviária atual, através da concretização de dois corredores transversais ferroviários: (i) Central, que visa ligar o novo aeroporto de Lisboa à linha do norte, entroncando no Cartaxo e à linha do oeste nas Caldas da Rainha; (ii) Norte, corredor que ligará a linha do norte e a linha do oeste.

O modelo territorial aponta ainda para a criação de uma oferta de serviços de transporte público impulsionadora da complementaridade modal, potenciando utilizações e cadeias de transporte mais eficientes, numa lógica de acessibilidade e inclusão.

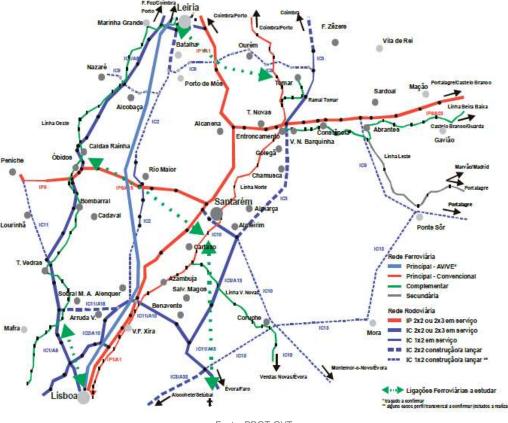


Figura 12 – Extrato das redes rodo e ferroviárias atuais e propostas no PROT-OVT

Fonte: PROT-OVT

Ainda no quadro do modelo territorial, realça-se a integração da cidade de Fátima na unidade territorial 11 – Maciço Calcário na qual Fátima se assume como núcleo urbano polarizador e de forte capacidade de atracão sendo um polo de referência para o turismo religioso.

Relativamente às normas orientadoras, são definidas normas específicas de carácter sectorial e normas de carácter territorial que se dividem entre normas de ordenamento do território e normas por unidade territorial, das quais se destacam apenas as relativas à unidade territorial 11 – Maciço Calcário. Em ambos os casos, salientam-se apenas aquelas que se consideram relevantes para a revisão do PUF. Para tal seleção contribui o facto de o PDM de Ourém estar em fase final de revisão tendo sido assegurada a compatibilização das suas opções com as do PROT-OVT e a revisão do PUF se desenvolver num quadro de forte articulação com a proposta de revisão do PDM.



Estrutura	<ul> <li>Seleção de normas de carácter sectorial do PROT-OVT - Sistema Urbano e Competitividade</li> <li>Definir opções e medidas de valorização e qualificação dos espaços públicos e da imagen</li> </ul>
urbana	urbana, como fatores fundamentais da qualificação da cidade, da qualidade de vida e saúde
	dos habitantes, bem como da identidade urbana;
	- Promover a qualidade dos espaços intraurbanos, através do desenvolvimento de uma política
	de ordenamento urbano que inove e aposte: na melhoria da qualidade de vida e saúde do
	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;
Atividades	- Identificar as áreas urbanas consolidadas, caracterizadas pela maior densidade comercial
comerciais	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;
Indústria e	- Prever mecanismos que desincentivem a localização das unidades empresariais de forma
serviços às	dispersa, valorizando a sua localização na Rede de Polos Empresariais;
empresas	- Desenvolver programas de fomento do empreendedorismo e da iniciativa empresarial que
	qualifique e promover a inovação e internacionalização da economia da região;
Turismo e	- Zonas Turísticas de Interesse (ZTI) - Privilegiar o investimento público e privado nas ZTI dando
lazer	preferência à qualificação da oferta cultural, e ao enquadramento e valorização do património
	edificado, com prioridade aos edifícios e espaços classificados como Património da
	Humanidade e Património Nacional;
	<ul> <li>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</li> </ul>
	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; associa
	equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e
	ciclovia);
	- Turismo no Espaço Rural (TER) / Turismo da Natureza (TN) / Turismo de Habitação (TH) - de
	acordo com a legislação aplicável, com exceção dos Hotéis Rurais construídos de raiz;
	- Identificar as tipologias a admitir no solo rural e definir as condições de uso e ocupação do solo
	para a sua instalação, bem como estabelecer condicionamentos aos usos incompatíveis nas
	áreas envolventes,
	<ul> <li>Fátima - Definição em PMOT dos critérios e regras de estruturação e qualificação urbana e</li> </ul>
	ambiental.
	- É definido um limiar de crescimento da capacidade de crescimento na NUTIII Médio Tejo de
	33.000 camas.
Cultura	- Salvaguardar e valorizar o património cultural como base para o desenvolvimento sustentável
	através da criação de programas e projetos e de parcerias, ações de divulgação;
	- 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;
	- 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
	nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais  - Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e
	nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais  - Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado;
	<ul> <li>nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais</li> <li>Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado;</li> <li>Criação de condições de preservação do património edificado e da sua envolvente, bem como</li> </ul>
	<ul> <li>nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais</li> <li>Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado;</li> <li>Criação de condições de preservação do património edificado e da sua envolvente, bem como facilitar a criação de equipamentos indispensáveis ao acolhimento dos turistas</li> </ul>
	<ul> <li>nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais</li> <li>Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico o arqueológico classificado e identificado;</li> <li>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</li> </ul>
	<ul> <li>nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais</li> <li>Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado;</li> <li>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.)</li> </ul>
	<ul> <li>nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais</li> <li>Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado;</li> <li>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.)</li> <li>Definição de estratégias de planeamento e gestão com vista à salvaguarda e valorização dos</li> </ul>
	<ul> <li>nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais</li> <li>Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado;</li> <li>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.)</li> <li>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</li> </ul>
	<ul> <li>nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais</li> <li>Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado;</li> <li>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.)</li> <li>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</li> </ul>
	<ul> <li>nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais</li> <li>Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado;</li> <li>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.)</li> <li>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;</li> </ul>
	<ul> <li>nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais</li> <li>Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado;</li> <li>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.)</li> <li>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;</li> <li>Definição, nos aglomerados urbanos, nomeadamente nos seus centros tradicionais, regras</li> </ul>
	<ul> <li>nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais</li> <li>Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado;</li> <li>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.)</li> <li>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;</li> <li>Definição, nos aglomerados urbanos, nomeadamente nos seus centros tradicionais, regras urbanísticas que permitam, quer a valorização do património existente, quer a qualidade das urbanísticas que permitam, quer a valorização do património existente, quer a qualidade das</li> </ul>
	<ul> <li>nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais</li> <li>Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado;</li> <li>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.)</li> <li>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;</li> <li>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;</li> </ul>
	<ul> <li>nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais</li> <li>Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado;</li> <li>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.)</li> <li>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;</li> <li>Definição, nos aglomerados urbanos, nomeadamente nos seus centros tradicionais, regras urbanísticas que permitam, quer a valorização do património existente, quer a qualidade das urbanísticas que permitam, quer a valorização do património existente, quer a qualidade das</li> </ul>



Tabela 5 – Seleção de normas de carácter	sectorial do	PROT-OVT	- Sistema Ambiental
--	--------------	----------	---------------------

Tab	ela 5 – Seleção de normas de carácter sectorial do PROT-OVT - Sistema Ambiental
	Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental
Orientações	<ul> <li>O desenvolvimento do território da OVT deve respeitar os princípios da sustentabilidade ambiental, assegurando a conservação, valorização e exploração sustentável dos recursos e valores naturais, incluindo a água, o solo, a paisagem, os monumentos geológicos e a biodiversidade. Os valores e os riscos inerentes à sua configuração deverão informar todas as decisões dos diferentes níveis da administração e, em particular, os que decorrem da elaboração de Instrumentos de Gestão Territorial;</li> <li>A Paisagem constitui um valor e um recurso com particular relevância no OVT;</li> <li>A ERPVA deve ser concretizada à escala municipal, bem como à escala intermunicipal, sempre que os valores em causa interessem a mais do que um município, sendo igualmente</li> </ul>
B'1	articulada com a Regiões Centro e Alentejo.
Diretrizes	<ul> <li>Delimitar as áreas e corredores da ERPVA ao nível municipal e estabelecer a regulamentação da ocupação do solo em consonância com os objetivos inerentes à rede;</li> <li>No âmbito da concretização da ERPVA ao nível municipal, deverá proceder-se às adaptações de conteúdo e escala necessárias aos diferentes planos, ainda que se destinem sempre a concretizar os objetivos que o PROT identifica;</li> <li>Fundamentar e demonstrar a articulação e a transposição da ERPVA ao nível das propostas e à escala do respetivo plano;</li> <li>Associar à implantação de novas infraestruturas e ao desenvolvimento de empreendimentos turísticos, industriais, logísticos, ou outros, compensações ambientais proporcionais aos seus impactes com um valor indicativo mínimo de 0,1-0,5% do investimento global, prevendo a execução de ações de proteção e/ou recuperação de elementos relevantes do património natural (negociadas com as CM e com o ICNB), ações de infraestruturação e de ordenamento do território, e outras consideradas relevantes em função da área e do projeto.</li> </ul>
Rede	Fundamentar a delimitação das Áreas Nucleares Secundárias da ERPVA, com base em
secundária	estudos detalhados adaptados à escala do plano em causa;  - Delimitar os Corredores Ecológicos Secundários de modo promover as ligações entre as diferentes áreas da ERPVA, inclusive na ligação entre a rede 1ª e a 2ª, e como garantia de conectividade ecológica entre os sistemas litoral, serrano e interior.
Paisagem	<ul> <li>Assumir a paisagem como um elemento chave na identidade e carácter regional e subregional, e um recurso relevante a nível da avaliação de projetos, processos de alteração de uso de solo e desenvolvimento territorial;</li> <li>As paisagens identificadas nos PMOT deverão ser consideradas como unidades territoriais ou unidades operativas de planeamento e gestão sujeitas a regras de ordenamento, urbanismo e arquitetura diferenciadas, de acordo com a sua natureza e especificidade arquitetónica.</li> </ul>
	Riscos
Planeamento e	<ul> <li>Rever os Planos Municipais de Proteção Civil conforme a legislação em vigor, articulando-os com o PMOT nas questões com relevância territorial.</li> </ul>
sensibilidade Risco sísmico  Risco de incêndio	<ul> <li>Projetar as infraestruturas de acordo com todas as normas de segurança, a fim de evitar que o colapso de uma rede de infraestruturas comprometa outra(s), em caso de sismo</li> <li>Projetar os novos edifícios e planear as novas áreas urbanas (nas zonas classificadas com perigosidade sísmica elevada e moderada) de forma a reduzir a vulnerabilidade dos edifícios face aos sismos e facilitar a intervenção de socorro em situação de emergência, garantindo distâncias de segurança adequadas entre os edifícios</li> <li>Incorporar os PMDFCI nos PMOT, respeitando as intervenções e restrições previstas nos PROF, e regulamentar os usos compatíveis nas áreas classificadas com risco de incêndio</li> </ul>
	elevado ou muito elevado, nomeadamente a interdição da edificação  - Definir, cartografar e implementar faixas de descontinuidade da carga de combustível com uma largura mínima de 100 metros, em torno de aglomerados urbanos, de equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, de gestão de emergência e de socorro, zonas e estabelecimentos industriais, parques de campismo e zonas de lazer.
	Infraestruturas ambientais
	<ul> <li>Fomentar a modernização de infraestruturas e de sistemas de gestão, tendo em consideração:         <ul> <li>Aspetos conceptuais envolvendo origens de água convencionais e não convencionais de abastecimento de água;</li> <li>Preocupações por maiores eficiências funcionais e otimizações de custos;</li> <li>Novas possibilidades de soluções tecnológicas.</li> </ul> </li> <li>Adoção, por parte das entidades públicas, de práticas exemplares de uso eficiente da água em todos os grandes empreendimentos de que sejam donos de obra, tanto na fase de construção como na de exploração, como sejam edifícios, parques, vias de comunicação e demais infraestruturas;</li> <li>Promover incentivos para a associação dos agentes económicos dos sectores agroindustriais e agropecuários (designadamente suiniculturas, unidades avícolas, matadouros e adegas cooperativas) a ações conducentes ao correspondente tratamento das águas residuais;</li> <li>Adoção de princípios de integração dos sistemas de abastecimento de água e dos de saneamento e águas residuais "em alta" e "em baixa";</li> <li>Promover a aplicação de águas residuais tratadas em usos compatíveis públicos (rega de espaços verdes, lavagens etc.) e privados (descargas em instalações sanitárias), em particular</li> </ul>



-	Incentivar o encaminhamento dos resíduos industriais perigosos (RIP), tanto os que são
	gerados em indústrias do Oeste e Vale do Tejo, como os que se encontram depositados em
	diversos locais da região, para o CIRVER da Chamusca.

#### Energia

- Melhorar a eficiência, na adequação dos vetores energéticos e na promoção do aproveitamento dos recursos endógenos, permitindo, assim, contribuir para o desenvolvimento da competitividade económica no médio prazo, para a redução dos riscos de abastecimento e para o esforço solidário do território no combate às alterações climáticas;
- Explorar do lado da oferta/produção o assinalável potencial endógeno que o PROT permitiu identificar, combinando os recursos vento, ondas, sol e biomassa, sendo que os dois últimos (sol e biomassa) devem, além da perspetiva da eletricidade, ser encarados, sobretudo, na sua vertente de energia térmica/calor;
- O vento deverá constituir-se uma aposta da Região, dando continuidade à aposta no aproveitamento da energia eólica e gerir a procura de energia, sendo que o aumento de potência deverá fazer-se muito mais pela expansão em áreas onde já existem aproveitamentos eólicos do que pela instalação em novas áreas.
- A energia solar é igualmente um recurso disponível relevante em toda a Região, podendo ser aproveitado diretamente como energia térmica. Sendo obrigatório para novos edifícios e grandes renovações, a energia solar térmica conhecerá uma forte expansão nos próximos anos no Oeste e Vale do Tejo.
- A biomassa florestal apresenta-se como um recurso significativo. Derivando de uma análise cruzada da existência de recurso com o risco de incêndio e com os possíveis pontos de ligação à rede, está atualmente em análise a concessão de uma central de biomassa florestal. Haverá, pois, a diferenciar o recurso existente na área de influência da central prevista, para já em condições mais favoráveis ao seu aproveitamento, e o recurso existente fora dessa área, o qual estará mais dependente da evolução de futuros investimentos em centrais ou para formas modernas de aproveitamento para aquecimento ambiente. Há ainda a considerar o abastecimento de uma central de cogeração já existente em Constância. Experiências no âmbito do biogás, recolha de óleos usados para biodiesel e outros afins devem ser apoiadas, ainda que devidamente contextualizadas, mais como formas de gestão de resíduos do que como fontes energéticas relevantes na Região, já que a sua contribuição quantitativa tende a ser reduzida.

#### Tabela 6 - Seleção de normas de carácter sectorial do PROT-OVT - Sistema de Mobilidade

Orientações	<ul> <li>Organizar e ocupar o território obedecendo a princípios de racionalidade, limitando as dispersões que se traduzem em incrementos de mobilidade, consumo energético e,</li> </ul>
	consequentemente, de degradação ambiental.
	- Articular o Modelo Territorial com as redes e os sistemas de transportes, tendo em conta os
	diferentes subsistemas urbanos e funcionais identificados e o necessário reforço da atratividade do transporte público.
	<ul> <li>Promover a intermodalidade e interoperabilidade dos diferentes modos de transporte, de modo a proporcionar serviços de qualidade e fiabilidades nas deslocações de pessoas e mercadorias.</li> </ul>
	<ul> <li>Promover a complementaridade modal com particular ênfase para os modos suaves, situação de maior impacto nos meios urbanos.</li> </ul>
	<ul> <li>Hierarquizar a rede viária e articular o nível superior (IP) com os níveis regionais e locais, adequando a capacidade das vias e dos nós às necessidades decorrentes do modelo territorial.</li> </ul>
Diretrizes	Definir níveis adequados de serviço em transporte público.
	- Adequar as acessibilidades /infraestruturas, espaços canais de acesso rodoviário e
	acolhimento do transporte público às necessidades existentes.
	Elaborar planos de ordenamento de interfaces, tendo em conta as barreiras físicas.

Та	bela 7 – Seleção de normas de ordenamento territorial do PROT-OVT
Concentração do edificado	Estabelecer modelos de usos e ocupação do solo que promovam a concentração da edificação em aglomerados urbanos ou núcleos rurais devidamente identificados e delimitados para o efeito, de forma a contrariar formas de povoamento disperso ou linear e a expansão difusa e extensiva dos aglomerados urbanos, privilegiando a reconversão, reestruturação, reabilitação ou requalificação dos espaços edificados existentes já servidos por infraestruturas e equipamentos, face à proposta de novas áreas de expansão.
Contenção, proporcionalidade e programação das áreas urbanas	Adequar o dimensionamento e a estruturação do solo urbano com as necessidades existentes e previstas, considerando os diversos tipos de procura em termos de habitação, atividades económicas e outras funções urbanas e assegurar a sua execução programada.
Qualidade urbana	Assegurar a gestão das áreas urbanas através do recurso sistemático ao planeamento de pormenor com base em critérios exigentes de qualidade urbanística, bem como qualidade de vida e saúde dos habitantes, que promovam a reabilitação das áreas antigas e históricas, a devida dotação em equipamentos, infraestruturas, espaços públicos e espaços verdes, a qualidade arquitetónica e a valorização da imagem urbana.
Harmonização espacial dos usos e atividades	Clarificar as aptidões e usos dominantes das várias parcelas do território e identificar as complementaridades e os usos e atividades incompatíveis, nomeadamente através da definição de afastamentos mínimos.



Acessibilidade e mobilidade sustentável	Coordenar o desenvolvimento e crescimento dos aglomerados urbanos e núcleos rurais com as principais redes de acessibilidades e transportes coletivos, de forma a fortalecer e integrar a rede urbana e a potenciar a relação cidade-campo, reduzindo a dependência em modos de transporte individual e contribuir para a economia energética.
Racionalização dos serviços públicos	Coordenar o desenvolvimento e crescimento dos aglomerados e do povoamento humano com as principais redes de equipamentos e infraestruturas de abastecimento público, promovendo a concentração em áreas que potenciem a racionalização da utilização dos serviços.
Proteção e valorização dos recursos e valores naturais	Salvaguardar os sistemas e processos biofísicos que asseguram os bens e serviços ambientais necessários ao desenvolvimento das atividades humanas e os recursos fundamentais de solo e água, impedindo utilizações que ponham em causa a sua integridade e qualidade.
Prevenção e redução de riscos	Salvaguardar as áreas de risco hídrico, de incêndio, geológico e tecnológico de ocupações humanas que potenciem a situação de risco de pessoas e bens e promover instrumentos e medidas específicas de prevenção e proteção civil nas áreas já ocupadas.

Relativamente às normas associadas à classificação e qualificação do solo, optou-se por não fazer referência às mesmas atendendo a que o seu cumprimento será garantido em sede de revisão do PUF pelo cumprimento das opções de ordenamento constantes da revisão do PDM, em curso, as quais estão de acordo com o PROT-OVT.

Por fim, 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.

#### 2.3. PDM DE OURÉM

O PDM de Ourém foi aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 148-A/2002, de 30 de dezembro. O PDM foi objeto de três retificações (Avisos n.º 5416/2009, n.º 18200/2009 e n.º 4800/2013) e objeto de duas alterações por adaptação (Avisos n.º 11779/2010 e n.º 7841/2011), a primeira das quais ao PROT-OVT.

O PDM de Ourém encontra-se em revisão atendendo à necessidade de adequação à realidade económica, cultural e ambiental do território, implicando a revisão das opções estratégicas, do modelo territorial e do regime de salvaguarda e valorização dos recursos existentes. A revisão do PDM de Ourém (RPDMO) iniciou-se inicialmente em 2007 tendo posteriormente retomado formalmente através da deliberação de 2010 (Aviso n.º 12817/2010).

Estando a proposta de RPDMO numa fase final de elaboração<sup>4</sup>, optou-se no presente relatório por não fazer referência ao PDM em vigor por se assumir que quando o PUF entrar em vigor já a RPDMO terá sido publicado.

A proposta de RPDMO assenta num quadro estratégico que se estrutura em três grandes eixos estratégicos e diversos objetivos específicos apresentados no quadro seguinte.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Para o presente relatório foram considerados os elementos da proposta de RPDMO após ponderação da Discussão Pública, datados de maio de 2020.



Tabela 8 – Estratégia da proposta de RPDMO				
Eixo 1	Promover a coesão social e territorial e a qualificação urbana			
Objetivos específicos	<ul> <li>a) Definição de um modelo de ordenamento que promova a colmatação estruturante e a contenção dos perímetros urbanos em detrimento de políticas expansionistas, permitindo a promoção da reabilitação dos centros urbanos e a regeneração de áreas degradadas, a rentabilização das infraestruturas, a racionalização e maior cobertura dos equipamentos públicos, a otimização dos movimentos pendulares e a salvaguarda dos recursos naturais;</li> </ul>			
	b) Assunção do eixo urbano Fátima – Ourém – Caxarias – Freixianda, valorizando o perfil funcional de cada um dos aglomerados e a promoção do transporte ferroviário, reforçando a interface de Caxarias com o transporte público rodoviário no serviço do eixo urbano;			
	c) Reforço da rede urbana de 2.º nível, base da autonomia funcional e da sustentabilidade social das unidades territoriais em que se divide o município;			
	d) Expansão das redes de infraestruturas de abastecimento e drenagem de modo a que os aglomerados urbanos sejam cobertos por redes públicas;			
	e) Promoção de modos suaves de transporte;			
	<ul> <li>f) Garantia que todos os espaços públicos ou de utilização coletiva sejam inclusivos e acessíveis a todos;</li> <li>g) Reforço da importância da mobilidade, na preparação dos Programas, Planos ou Projetos que venham a ser elaborados para a concretização dos vetores estratégicos e respetivos objetivos que suportam o modelo</li> </ul>			
	de desenvolvimento territorial; h) Valorização dos espaços verdes em meio urbano, numa lógica de continuidade e articulação com o solo rústico envolvente e como medida passiva de redução da vulnerabilidade a ondas de calor.			
Eixo 2	Dinamizar a economia e ganhar a aposta da inovação, competitividade e internacionalização			
Objetivos	i) Renovação do modelo de crescimento económico, valorizando os recursos endógenos;			
específicos	j) Valorização económica da área florestal, dominantemente na zona norte do concelho, com o devido controlo			
	das áreas e espécies afetas à floresta de produção;			
	k) Melhoria das acessibilidades externa e interna como essencial ao desempenho das atividades económicas,			
	com a articulação entre a A1 e o IC9, a hierarquização funcional da rede rodoviária, a articulação modal			
	com o transporte ferroviário;			
	Definição de uma rede de espaços de atividades económicas que combine áreas empresariais, oferecendo     le pade a propieta de infraestruturas, considera a ventagana de lessificação, tirrado partido de incorração pa			
	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;			
Five 2	m) Promoção do potencial do Vale do Nabão num contexto integrado e intermunicipal.			
Eixo 3 Objetivos específicos	<ul> <li>Potenciar as vocações territoriais num quadro de sustentabilidade ambiental e patrimonial</li> <li>n) Promoção dos valores naturais, paisagísticos e culturais singulares de cada unidade territorial, 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;</li> </ul>			
	o) 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;			
	p) Assunção das áreas agrícolas, florestais e naturais como parte essencial dos espaços onde se desenvolvem funções humanas, nomeadamente as de fruição e de produção dos serviços de ecossistemas, designadamente o sequestro de carbono que contribui para a mitigação das alterações climáticas;			
	q) Promoção da localização geoestratégica dos percursos pedestres, com a consequente valorização e integração dos caminhos de Fátima e de Santiago e rotas dos peregrinos, monumentais e de valores naturais e culturais:			
	r) Preservação, reabilitação e divulgação do património natural (geológico e biológico), arquitetónico e arqueológico.			
	s) Delimitação e salvaguarda das áreas de risco, nomeadamente as áreas sujeitas a inundação, declivosas ou constituídas por solos instáveis, de forma a garantir a segurança de pessoas e bens.			

O modelo territorial da RPDMO resulta da articulação dos diferentes sistemas territoriais (urbano, rural, biofísico e ambiental, patrimonial e mobilidade) e traduz-se em opções para sete grandes unidades territoriais nas quais se divide o território concelhio.

Para a unidade territorial Fátima (UT1) que engloba toda a área de intervenção do PUF e sua envolvente, foram definidos os seguintes objetivos, estando sublinhados aqueles de maior relevância assumem na área do plano:

- Melhoria da acessibilidade terminal a equipamentos estruturantes, tais como aeródromo, Parque de Negócios de Fátima, Centro de Alto Rendimento;
- Garantia da acessibilidade das áreas de extração dos recursos geológicos às grandes coletoras sem o atravessamento dos aglomerados urbanos;
- Melhoria da ligação da Cova da Iria aos Valinhos/Aljustrel;
- 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;
- Requalificação urbanística da cidade de Fátima, considerando nomeadamente os seguintes temas:
  - 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;
- Condicionamento do licenciamento de pedreiras na proximidade da ocupação urbana e mitigação dos impactes relevantes decorrentes das explorações existentes;
- Desenvolvimento do Parque de Negócios de Fátima;

SOLO RÚSTICO

- Promoção e valorização dos aglomerados com valor patrimonial como Ramila, Vale de Cavalos, Ortiga, Casal Farto, Montelo/Amoreira;
- Promoção de um Centro de Estágios Desportivos de carácter internacional;
- Salvaguarda e promoção do património natural e paisagístico: Lombas de Fátima, Planalto de Santo António, Cabeço da Giesteira e Cabeço do Moinho.

A estrutura de classificação e qualificação do solo do RPDMO é a que consta do quadro seguinte, encontrando-se assinaladas a negrito as categorias e subcategorias que ocorrem na área de intervenção do PUF.

Tabela 9 - Matriz de classificação e qualificação do solo do RPDMO

Espaços agrícolas Espaços agrícolas de produção Espaços agrícolas de produção agropecuária Espaços florestais Espaços florestais de produção Espaços florestais de conservação Espaços mistos Espaços de exploração de recursos geológicos Espaços naturais e paisagísticos Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios Espaços culturais Santuário de Nossa Senhora da Ortiga Capela de São Sebastião Espaços de ocupação turística - Parque do Agroal Espaços de equipamentos e Parque Ribeirinho de Ourém Poente infraestruturas estruturantes Aeródromo

Aerodromo
Complexo de Equipamentos do Carregal
Áreas de desporto motorizado
Pista de ultraleves de Pias Longas

Tipo I
Tipo II

Espaços de unidades industriais isoladas

Espaços de unidades industriais isoladas				
SOLO URBANO				
Espaços centrais	Nível I - Cidades de Ourém e de Fátima			
	Nível II - Áreas centrais complementares			
Espaços habitacionais	Tipo I			
	Tipo II			
	Tipo III			
Espaços de atividades	Áreas empresariais;			
económicas	Núcleos empresariais			
Espaços verdes	Parque da Cidade António Teixeira			
	Mata Municipal António Pereira Afonso			
	Parque das Pedreiras do Moimento			
Espaços urbanos de baixa densidade				
Espaços de equipamentos	Santuário de Fátima			
estruturantes	Outros equipamentos			

A alteração da classificação do solo que a RPDMO concretiza na área do PUF significa uma redução do seu perímetro urbano na zona da Cova Grande, uma vez que os espaços agrícolas e florestais da Tapada e Valinhos já se encontravam em solo rústico no PDM em vigor,



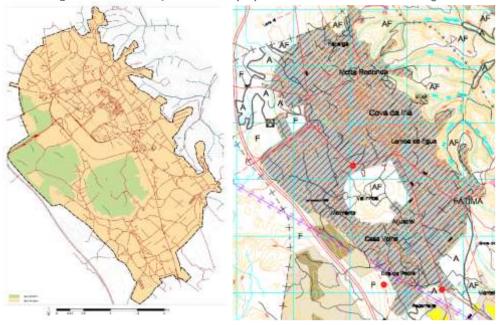


Figura 13 – Classificação do solo na proposta de RPDMO e no PDMO em vigor

Fonte: CMO

A RPDMO estabelece, com base nas características e funções das vias rodoviárias, uma hierarquia da rede viária (ver figura seguinte), definindo articulação sub-regional, a ligação entre setores urbanos e os equipamentos estruturantes, interfaces e serviços, bem como as demais atividades geradoras de tráfego.

No que se refere a infraestruturas rodoviárias a concretizar na área de intervenção do PUF, a RPDMO prevê a construção da Variante de Fátima, desde a Avenida Papa João XXIII, até à Rotunda das Oliveiras, a sul da área de intervenção, servindo a zona desportiva e o Parque de Negócios. Esta via pretende desviar o trânsito de pesados de mercadorias na Rotunda dos Pastorinhos e apoiar as atividades económicas, de forma a garantir ligações mais rápidas e cómodas ao parque de negócios, constituindo-se como uma alternativa à Avenida dos Pastorinhos/Estrada de Minde, a qual desempenha neste momento funções essencialmente urbanas.

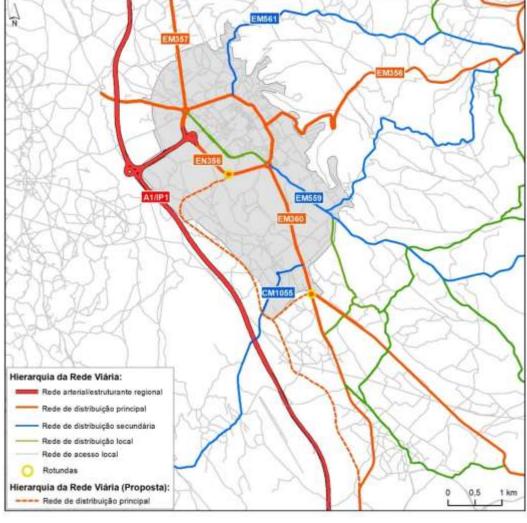


Figura 14 – Hierarquia da Rede Viária de Fátima existente e proposta na RPDMO

Fonte: CMO

A qualificação da RPDMO, por sua vez, estrutura a cidade à luz da matriz definida no Decreto Regulamentar 15/2015 e traduz uma visão para Fátima no que se refere ao modelo urbano, porquanto são atribuídos níveis de intensidade diferentes às suas várias zonas, consubstanciando uma orientação concreta para a revisão do PUF. Por esse motivo, são seguidamente sistematizados os principais usos e normas de edificabilidade associados às categorias e subcategorias previstas para a área do PUF.

O regulamento da proposta de RPDMO apresenta um conjunto de normas gerais aplicáveis a todas as categorias, organizadas segundo a classificação do solo. Deste modo, existem disposições comuns ao solo rústico e urbano e disposições comuns só para o solo rústico e só para o solo urbano.

As disposições comuns ao **solo rústico** e ao solo urbano com relevância para o PUF abrangem as seguintes temáticas:

- Condições gerais de edificabilidade: dimensão, configuração e circunstâncias topográficas dos prédios; infraestruturas; afastamentos aos limites do prédio;
- Cálculo da edificabilidade de um prédio;
- Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos;
- Compatibilidade de usos e atividades;
- Parâmetros de estacionamento;
- Regras relativas à exploração de recursos geológicos ou hidrominerais;
- Condicionamentos às operações na envolvente das redes de adução/distribuição de água e de drenagem de esgotos;
- Zonamento acústico:



- Condicionamentos nas zonas inundáveis, áreas de instabilidade de vertentes, áreas com vulnerabilidade elevada de contaminação de aquíferos;
- Condicionamentos às atividades pecuárias;
- Vestígios arqueológicos geológicos/geomorfológicos;
- Legalizações de construções e atividades.

Para o solo rústico são definidas as seguintes normas comuns, aqui sintetizadas os aspetos mais relevantes para o PUF:

- A edificabilidade tem caráter excecional quando destinada à habitação, sendo limitada a propriedades com área superior a 4ha;
- Utilizações e intervenções condicionadas: mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração, suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos e de destruição de vestígios arqueológicos; atividades que comprometam a qualidade da água, do solo e do ar, incluindo o vazamento de efluentes sem tratamento, o depósito de resíduos materiais combustíveis, inflamáveis ou poluentes, ou outros quaisquer resíduos a céu aberto sem tratamento prévio adequado; destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural e alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água; corte de sobreiros, azinheiras e ainda o corte raso de folhosas associadas a galerias ripícolas, sem prejuízo do disposto no PROF e na legislação em vigor.
- Condicionamentos à instalação de estufas;
- Medidas de defesa contra incêndios florestais restrições diversas à edificabilidade e uso do solo em respeito pela legislação em vigor, nomeadamente em termos de afastamentos do edificado a áreas florestais e de interdição de edificação;
- Turismo Outras tipologias e empreendimentos turísticos:
  - Pousadas, hotéis e hotéis rurais construídos de raiz parâmetros: capacidade máxima admitida para cada empreendimento é de 200 camas; densidade máxima de ocupação dos terrenos é de 40 camas/ha; categoria mínima de 3 estrelas; deve ter associados equipamentos de recreio e lazer de ar livre, como campo de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias, entre outros.
  - TER, TH e de hotéis a instalar em edifícios existentes ou que incluam a recuperação de edifícios classificados de interesse municipal parâmetros: admite-se a ampliação até 50% da área de construção do edifício preexistente; a edificabilidade resultante da ampliação pode ser concretizada em edifícios novos não contíguos, de forma a promover soluções mais adequadas do ponto de vista do funcionamento das várias componentes dos empreendimentos, assim como ao nível da integração urbanística e paisagística do edificado.

Tal como referido na tabela anterior, a área de intervenção do PUF abrange, em solo rústico as categorias de espaços agrícolas de produção, espaços florestais de conservação e espaços naturais e paisagísticos. Por uma questão de organização, optou-se por sistematizar as normas relativas a cada categoria do solo rústico conjuntamente com as normas relativas ao solo urbano (vejam-se tabelas seguintes).

Para o **solo urbano**, as disposições comuns mais relevantes para o PUF são as seguintes:

- Princípios: incentivo à utilização do desenho urbano enquanto instrumento ordenador da ocupação, nas diversas escalas;
- Aos equipamentos de utilização coletiva localizados fora das áreas não qualificadas como espaços de equipamentos estruturantes, aplicam-se os seguintes parâmetros: índice máximo de utilização – 1,2; índice máximo de impermeabilização – 75%; altura máxima da fachada geral – 8m;
- Utilizações e intervenções interditas: depósitos de resíduos de construção e demolição, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos urbanos, a operação de gestão de resíduos que ocupem uma área superior a 2500m2, sempre que não se localizem em espaços de atividades económicas; ações de arborização e rearborização exceto casos específicos; outras atividades incompatíveis com os usos dominantes.

Na tabela seguinte são enunciados os usos compatíveis e complementes associados a cada categoria abrangida na área de intervenção do PUF, sendo que para alguns deles o regulamento define restrições de ordem diversa.



Categorias e	s normas relativas ao uso do solo do RPDMO para as categorias abrangidas pela área do PUF  Usos compatíveis/complementares
subcategorias	Cooc companional control and c
Espaços agrícolas de	<ul> <li>Obras de construção de apoios agrícolas e instalações para produção agrícola, transformação</li> </ul>
produção	de produtos, armazenamento, comercialização ou de carácter artesanal, diretamente afetos à
produgao	exploração agrícola;
	<ul> <li>Equipamentos para a produção de energia a partir de fontes de energia renováveis;</li> </ul>
	■ Empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação;
	<ul> <li>Atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental;</li> </ul>
	<ul> <li>Equipamentos e infraestruturas intrinsecamente associados às funções de solo rústico ou que</li> </ul>
	sejam incompatíveis com o solo urbano.
Espaços florestais de	Agricultura e pecuária extensivas;
conservação	<ul> <li>Atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental;</li> </ul>
conservação	<ul> <li>Equipamentos e infraestruturas públicos ou de serviço público, incluindo Infraestruturas</li> </ul>
	hidráulicas, que constituem funções do solo rústico ou que são incompatíveis com a integração
	em solo urbano;
	<ul> <li>Atividades de vigilância, prevenção e combate a incêndios florestais;</li> </ul>
	■ Empreendimentos de turismo no espaço rural e de habitação, pousadas, hotéis e hotéis rurais
	construídos de raiz;
Espaços naturais e	■ Agricultura e pecuária;
paisagísticos	■ Floresta;
paisagisticos	■ Empreendimentos de turismo de habitação; Empreendimentos de turismo no espaço rural;
	Parques de campismo e de caravanismo.
	<ul> <li>Obras de construção e de ampliação de edificações de apoio às atividades agrícolas, florestais e</li> </ul>
	pecuárias;
Espaços centrais –	■ Comércio, serviços, turismo, equipamentos urbanos;
Nível I	<ul> <li>Cornercio, serviços, turismo, equipamentos dibanos,</li> <li>Habitação e ocupações compatíveis com usos dominantes;</li> </ul>
MIVELL	<ul> <li>Orientações específicas para unidades territoriais:</li> </ul>
	Zona Central da cidade de Fátima: preenchimento de vazios pela construção de novos
	edifícios ou pela disponibilização como espaço verde de utilização coletiva; reforço da
	componente habitacional e de atividades terciárias;
	Aljustrel: valorização do património e do espaço público; reforço do uso habitacional, das
	atividades comercial, turística e lúdicas.
Espaços habitacionais	<ul> <li>Preferencialmente habitacional, admitindo-se outros usos compatíveis com a função habitacional</li> </ul>
tipo I	(predominância de edifícios de habitação coletiva);
	<ul><li>Comércio e serviços;</li><li>Turismo;</li></ul>
	Equipamentos de utilização coletiva;      Áreas verdes de utilização coletiva públicas ou privados;
Fanana hahitasiaasia	• Áreas verdes de utilização coletiva públicas ou privadas;
Espaços habitacionais	■ Preferencialmente habitacional, admitindo-se outros usos compatíveis com a função habitacional
tipo II	(predominância de edifícios do tipo unifamiliar e bifamiliar, de génese urbana e em território
	previamente estruturado);
	■ Comércio e serviços;
	■ Turismo;
	■ Equipamentos de utilização coletiva;
	Areas verdes de utilização coletiva públicas ou privadas;
Espaços verdes -	<ul> <li>Usos e atividades recreativas e de lazer, desportivas e culturais;</li> </ul>
Parque das Pedreiras	<ul> <li>Estabelecimentos de restauração e bebidas;</li> </ul>
do Moimento	■ Equipamentos de caráter ambiental, cultural e desportivo;
	■ Instalações complementares, as de apoio ao funcionamento e manutenção dos parques;
Espaços de	■ Equipamentos de interesse coletivo, públicos, cooperativos ou privados: compreende o Recinto
equipamentos	do Rosário, como local de receção, permanência e oração, a Capelinha das Aparições, a
estruturantes -	Basílica de Nossa Senhora do Rosário, a Basílica da Santíssima Trindade, o Centro Pastoral
Santuário de Fátima	Paulo VI e os edifícios religiosos envolventes;
Espaços de	<ul><li>Equipamentos de interesse coletivo, públicos, cooperativos ou privados:</li></ul>
equipamentos	<ul> <li>Outros usos quando estiverem funcionalmente associados a este ou constituam atividades</li> </ul>
estruturantes - Outros	complementares;
equipamentos	

Complementarmente às normas relativas ao uso do solo, apresenta-se na tabela seguinte uma sistematização dos parâmetros de edificabilidade das mesmas categorias referidas na tabela anterior.



Tabela 11 – Parâmetros de edificabilidade do RPDMO por função nas categorias abrangidas pela área do PUF

Categorias e subcategorias		Parâmetros quantitativos e qualitativos					
		Atividades agrícolas, florestais e pecuárias	Turismo rural e de habitação	Industria e comércio complementar à atividade agrícola	Equipamentos	Animação turística, de recreio e lazer, ambiental	
Espaços agrícolas de produção	Em RAN	IMU – 0,01 AMC - 1000m2 DMP – PMDFCI AMF – 7m	IMU – 0,15 ou até 50% da área AMIS – 600m2 DMP – PMDFCI AMF – 7m NMP - 2	IMU - 0,01 AMIS - 750m2 AMC - 750m2 DMP - PMDFCI AMF - 7m	AMIS - 600m2 AMC - 600m2 DMP - PMDFCI AMF - 5m	IMU - 0,1 AMIS - 50m2 AMC - 50m2 DMP - PMDFCI AMF - 5m	
	Fora da RAN	IMU - 0,02 AMIS - 750m2 AMC - 750m2 DMP - PMDFCI AMF - 7m	IMU – 0,25 ou até 50% da área DMP – PMDFCI AMF – 7m NMP - 2	IMU - 0,01 AMIS - 1000m2 AMC - 1000m2 DMP - PMDFCI AMF - 10m	IMU – 0,2 DMP – PMDFCI AMF –7m	IMU - 0,1 AMIS - 50m2 AMC - 50m2 DMP - PMDFCI AMF - 5m	
Espaços florestais de conservação		IMU - 0,01 AMI - 100m2 DMP – PMDFCI AMF – 5m	IMU - 0,20 AMF – 7m NMP - 2	_	AMI - 200m2 AMC – 100m2 AMF – 5m	IMU - 0,1 AMI - 50m2 AMC - 50m2 AMF - 5m	
Espaços naturais e paisagísticos		-	-	-	-	-	
Espaços centrais  – Nível I		<ul> <li>Zona Central da cidade de Fátima:</li> <li>Frente urbana consolidada – 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;</li> <li>Ausência de frente urbana consolidada ou de frente urbana: Excetuamse novas construções ou ampliações de edifícios existentes que respeitam os planos de vedação ou de fachada dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios;</li> </ul>					
		reconstrução ou colmatação em  Cumprimento ao de relação do eo  A referência par a da moda da fr mais ou para mo	i ampliação dos ex frente urbana; o plano de vedação difício com o espada a a definição da al ente urbana, pode enos, em função d	e novos edifícios, se cistentes, nas situação o ou de fachada dor ço público na frente litura da fachada dos ndo essa altura ser a localização, dos varóximas ou configue	ninante e à forma urbana; novos edifícios é ajustada, para alores patrimoniais		
Espaços habitacionais tipo I		em presença ou das edificações próximas ou contíguas.  Na ampliação ou na construção de novos edifícios integrados em frentes urbanas consolidadas:  Manutenção das características morfotipológicas dominantes;  Cumprimento da moda da altura da fachada;  Cumprimento dos planos de vedação ou de fachada dominantes;					
Espaços habitacionais tipo II		Na ampliação ou na construção de novos edifícios integrados em frentes urbanas consolidadas:  Manutenção das características morfotipológicas dominantes;  Cumprimento da moda da altura da fachada;  Cumprimento dos planos de vedação ou de fachada dominantes;				IIM - 80 Ausência de frente urbana consolidada: IMU - 0,8 AMF - 10 IIM - 70	
Espaços verdes - Parque das Pedreiras do Moimento		valorizar a integ IMU - 0,05 da ái IIM - 10% da áre AMC das instala	ração paisagística rea total do parque; ea total do parque;	e; ao armazenamento d			



Espaços de equipamentos estruturantes - Santuário de Fátima	<ul> <li>Obras de conservação, alteração e ampliação, desde que a área resultant seja superior a 10% da preexistente;</li> </ul>	e desta não
Espaços de equipamentos estruturantes - Outros equipamentos	<ul> <li>Devem ser criadas adequadas condições de acessibilidade e uma relação forte e clara com as estruturas urbanas</li> </ul>	IMU – 1,2 IIM – 75%

AMC – área máxima de construção; AMF – altura máxima da fachada; AMI – área máxima de implantação; AMIS – área máxima de impermeabilização do solo; DMP - Dimensão mínima da parcela; IIM – índice de impermeabilização máximo; IMU – índice máximo de utilização; NMP – nº máximo de pisos.



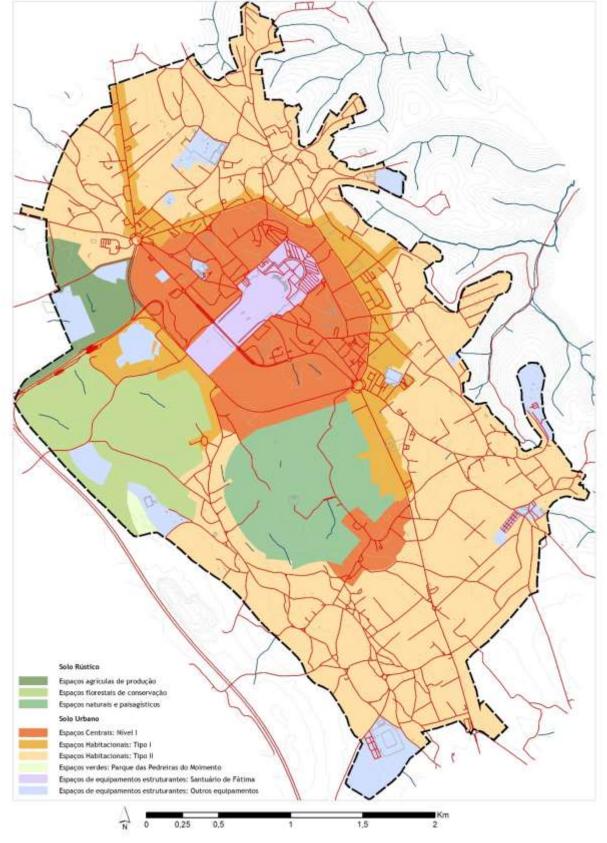


Figura 15 – Qualificação do solo na proposta de RPDMO

Fonte: CMO; tratamento QP

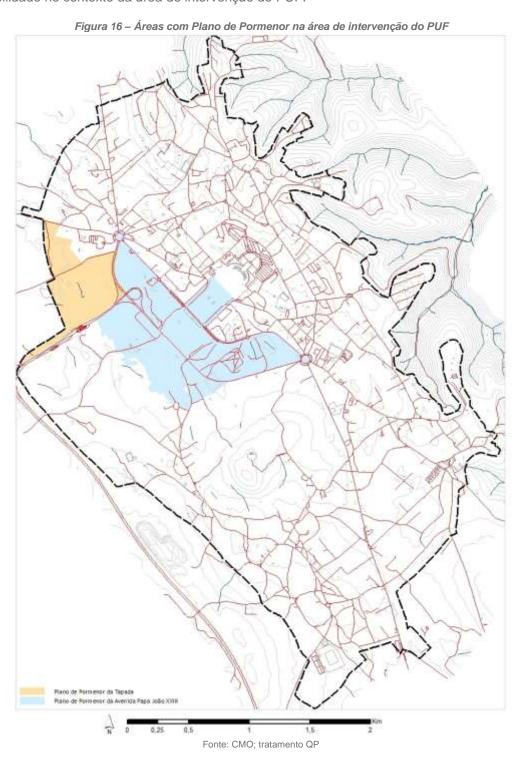


#### 2.4. PLANOS DE PORMENOR

Como referido no capítulo 2.1.4, os planos de pormenor (PP) previstos no PUF de 2002 não foram desenvolvidos, tendo antes sido elaborados os seguintes:

- o PP da Avenida Papa João XXIII (PPAPJ), publicado pelo Aviso n.º 15622/2009, de 4 de setembro;
- o PP da Tapada, publicado pelo Aviso n.º 12171/2013, de 1 de outubro.

Como se pode verificar na figura seguinte, estes dois PP abrangem áreas "expectantes" e de muito boa acessibilidade no contexto da área de intervenção do PUF.



**4**4



O PPAPJ procede ao desenho urbano da ocupação de uma área significativa da cidade, integrando o Santuário, a Igreja da Santíssima Trindade, a área contida entre as Avenidas D. José Alves Correia da Silva e Papa João XXIII e ainda a área para poente desta ultima avenida. Este plano vem concretizar o PUF naquela que se considerava a sua área de expansão por excelência, projetando o Santuário para poente e aumentando/melhorando as infraestruturas e os espaços públicos.

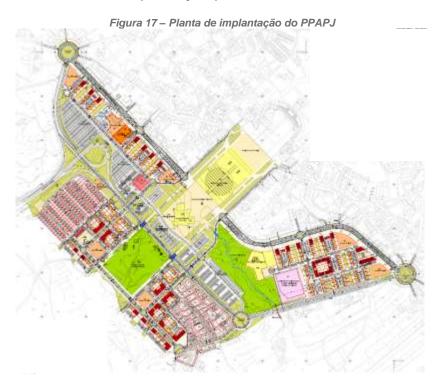
Ao nível do modelo urbano, o PPAPJ apresenta uma solução que contempla um misto entre habitação coletiva e unifamiliar, mantendo uma área significativa para estacionamento, novos espaços verdes e alguns equipamentos de utilização coletiva e estabelecimentos hoteleiros. Por outro lado, este plano lança as bases para uma expansão da rede viária e dos espaços verdes para poente. Por se tratar de uma zona com uma matriz cadastral rural, o PPAPJ aposta numa operação de reparcelamento em grande escala e, por conseguinte, num modelo de gestão perequacionado.

Entre as várias opções do PPAPJ, são de salientar as seguintes:

- a criação de uma frente urbana descontinua de edifícios coletivos na Avenida D. José Alves Correia da Silva, libertando a frente norte da Avenida Papa João XXIII para estacionamento;
- a criação de um corredor verde a sul do Centro Paroquial Paulo VI onde um percurso pedonal efetua a ligação entre o Santuário e a Via Sacra;
- uma intensa arborização dos arruamentos urbanos e áreas de estacionamento;
- a diferenciação entre edifícios exclusivamente habitacionais de outros onde esta função se complementa com comércio e serviços ao nível do piso térreo;
- a criação de um grande parque verde no extremo poente do eixo constituído pelo Santuário e Igreja da Santíssima Trindade;
- a distribuição dos empreendimentos turísticos pela área, contrariando a sua concentração;
- a manutenção do carácter do povoamento de baixa densidade em zonas preexistentes.

Para além da construção da Igreja da Santíssima Trindade e do reperfilamento de algumas vias preexistentes, o PPAPJ não foi implementado atendendo ao grau de complexidade associada ao modelo perequativo e, sobretudo, devido à necessidade de se proceder ao reparcelamento das propriedades e reunir a aprovação de todos os proprietários. Tal situação conduziu à revogação do PP aprovada pela CMO em fevereiro de 2019 e publicada pelo Aviso n.º 5959/2019, de 2 de abril, já depois da deliberação de revisão do PUF.

Cabe, portanto, à revisão do PUF o tratamento desta área de modo a que possa efetivamente ser urbanizada sem colocar em causa a qualificação que a cidade merece.



Fonte: CMO



O PP da Tapada é, assim, o único plano em vigor na área do PUF atualmente. Tal como o PPAPJ, este PP concretiza o PUF numa área que este qualificava eminentemente como área verde de enquadramento, proteção e recreio mas também como área de estacionamento. O PP da Tapada revê esta qualificação ao afetar a área de estacionamento a dois novos equipamentos — um quartel de bombeiros e um edifício destinado à proteção civil — e ao introduzir uma nova área para equipamento que anteriormente estava qualificada como área verde, destinando-a à construção de um hospital e de residências assistidas.

Este PP prevê a construção de um arruamento que permitirá o acesso a norte aos equipamentos de proteção civil e o reperfilamento do arruamento existente (Rua Padre Raimundo dos Anjos Beirão) para o qual se prevê uma ciclovia. As regras de edificação assentam na definição de áreas máximas de construção, de implantação, de impermeabilização e número de pisos, os quais variam entre 2 e 4.

De salientar que este plano procede à identificação das azinheiras e sobreiros que, de acordo com a lei, constituem espécies protegidas.

Constitui intenção do município concretizar o previsto neste PP, exceto o quartel dos bombeiros que se encontra atualmente previsto para sul da área do PP da Tapada.



Figura 18 – Planta de implantação do PP da Tapada



# 2.5. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

De acordo com o PUF em vigor e com a proposta de RPDMO, a área de intervenção encontra-se sujeita às condicionantes identificadas na tabela seguinte. De todas as servidões identificadas nos referidos 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 12 – Servidões administrativas e restricões de utilidade pública na área do PUF

Identificação				Fonte	
Recursos	Recursos	Reserva Agrícola Nacional	RPDMO		
naturais	agrícolas	Sobreiros e azinheiras	PP Tapada		
e florestais		Árvore de interesse público	Aviso n.1 de 02/01/2007 (conjugado com Decreto-Lei 28468 de 15 de fevereiro de 1938)		
		Povoamentos florestais per	ICNF		
		Perigosidade de incêndio fl		RPDMO	
	Recursos ecológicos	Reserva Ecológica Naciona	RPDMO		
Património e	edificado	Imóveis de interesse públic	0	RPDMO	
		Zona de proteção do Santuário de Fátima		RPDMO / Decreto-lei n.º 37:008, de 11 de agosto de 1949	
Infraestrutur	ras	Abastecimento de água	Adutora	RPDMO	
			Estações elevatórias (água)	RPDMO	
			Reservatórios	RPDMO	
		Drenagem de águas	Emissários	RPDMO	
		residuais	Estações elevatórias (saneamento)	RPDMO	
			ETAR	RPDMO	
		Gasoduto		RPDMO	
		Rede elétrica		RPDMO	
		Telecomunicações	alta tensão Feixe hertziano	RPDMO	
		Rede rodoviária nacional fundamental e respetivas zonas de proteção		RPDMO	
		Estradas Nacionais Desclassificadas		RPDMO	
		Estradas e caminhos municipais		RPDMO	
		Marcos geodésicos	RPDMO		

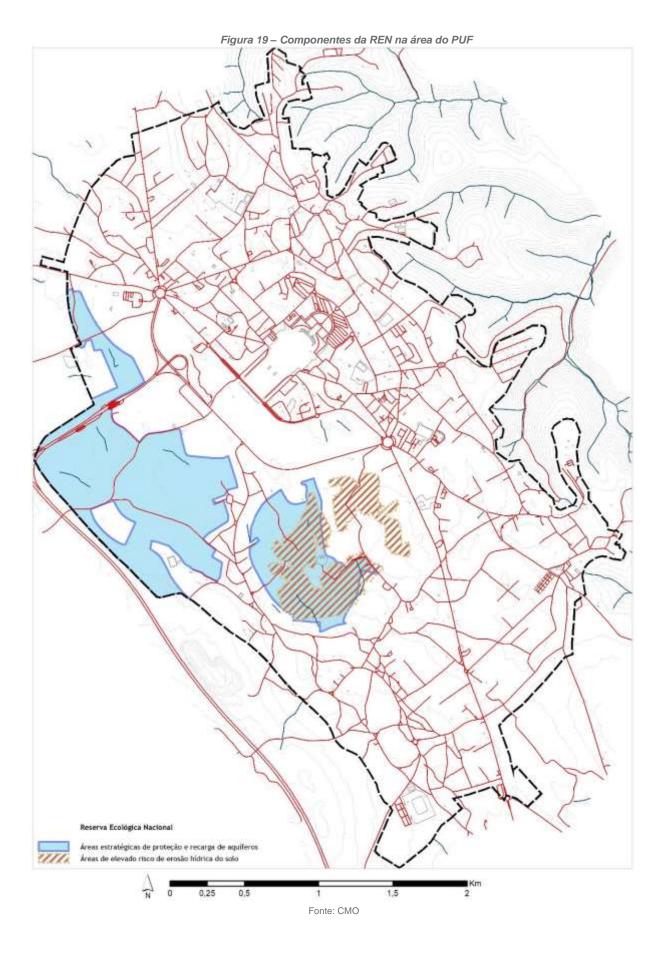
As reservas agrícola e ecológica têm um peso significativo na área de estudo, sobretudo a segunda que abrange cerca de 191ha. A RAN abrange aproximadamente 6 hectares e localiza-se na área abrangida pelo PP da Tapada. A REN abrange solos não ocupados localizados no setor poente da área de estudo, incluindo designadamente o Monte dos Valinhos e outras áreas que, de acordo com a proposta de revisão do PDMO, deixam de constituir solo urbano. A REN delimitada na área de estudo contempla as seguintes componentes cuja representação se encontra na figura seguinte:

- Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos;
- Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo.

Apesar de se reconhecer na proposta de RPMDP a presença de sobreiros e azinheiras, na área do PUF apenas foi possível identificar estes elementos arbóreos na zona do PP da Tapada. A árvore de interesse público (fitomonumento) assinalada na planta de condicionantes corresponde a uma azinheira localizada no Santuário e com 100 anos de idade.

A especificação dos valores que integram o património edificado encontra-se descrita no capítulo 3.8.





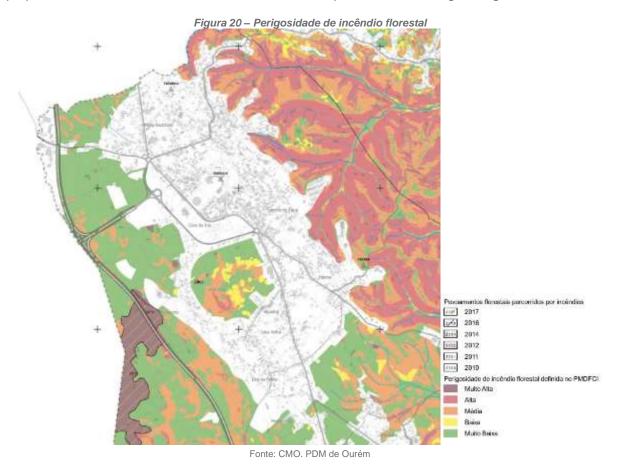


Importa, ainda, fazer referência à perigosidade de incêndio florestal uma vez que é esta que condiciona a edificação. De facto, de acordo com o Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua atual redação, nas zonas de perigosidade de incêndio da classe "alta" e "muito alta" é proibida a construção de novos edifícios fora das áreas edificadas consolidadas (n.º 2 do artigo 16.º).

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 existir uma zona com condicionantes à edificação na zona de Valinhos e outras duas pequenas áreas na zona da Cova Grande, tal como se pode observar na figura seguinte.





## 3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PUF, com aproximadamente 1100 hectares, corresponde à cidade de Fátima, núcleo urbano de elevado significado religioso e simbólico para o mundo católico, pertencente à freguesia com o mesmo nome e situada no extremo sudoeste do Concelho de Ourém, o qual integra a sub-região do Médio Tejo e a região de Lisboa e Vale do Tejo.

No contexto regional, Fátima assume-se pela sua importância turística (cf. referido no cap. 2.2) e não tanto pela sua dimensão populacional, a qual a remete para o nível de "cidade complementar" do sistema urbano regional. Este sistema é composto por um primeiro e um segundo nível de cidades de dimensão média e um quarto nível de pequenos centros urbanos, situando-se as cidades complementares no terceiro nível. Em conjunto com a vila de Ourém, Fátima constitui um subsistema urbano-local.<sup>5</sup>

Fátima constitui a maior freguesia do concelho e a mais populosa, disfrutando de excelentes acessibilidades no contexto nacional, em particular à faixa litoral, atendendo à sua grade proximidade à Autoestrada A1.

Tendo em conta a natureza e os termos de referência que orientam a Revisão do PUF bem como as características especificas da cidade de Fátima, apresenta-se no presente capítulo um conjunto de sínteses de caracterização que incidem nos domínios mais relevantes para a formulação das opções do plano, nomeadamente:

- Caracterização biofísica;
- Génese e morfologia urbana;
- Estrutura funcional;
- População residente e flutuante;
- Edificado e habitação;
- Mobilidade e transportes;
- Infraestruturas:
- Valores arquitetónicos.

A caracterização da área de intervenção envolveu a análise e o tratamento de um conjunto diversificado de informação documental, cartográfica e estatística bem como em levantamentos de campo efetuados pela equipa e reuniões com os principais *stakeholders*.

## 3.1. CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA

A caracterização biofísica que se desenvolve seguidamente tem por base, essencialmente, os estudos efetuados no âmbito da RPDMO, datados de janeiro de 2012.

De acordo com o documento referido, a área de intervenção do PUF insere-se na zona sul do concelho onde as altitudes são superiores a 300 metros e o relevo acidentado e com declives mais acentuados contrasta com a zona centro e norte do concelho. Igualmente distinta em termos climáticos, esta zona possui precipitações superiores, temperaturas médias mensais e amplitudes térmicas menores do que o restante território municipal, refletindo a localização de transição entre o litoral e o interior do concelho de Ourém

Na freguesia de Fátima domina a classe de altitudes de 300-350 metros, com uma representação de 37% da área da freguesia, sendo a única freguesia a possuir altitudes superiores a 500m, chegando a atingir os 677 metros de altitude na zona de fronteira com os municípios de Alcanena e Torres Novas.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Plano Estratégico da Região de Lisboa e Vale do Tejo, CCDRLVT, 1999



Por sua vez, é a freguesia que possui a mais elevada percentagem de declives levemente inclinados (31%) e a menor percentagem de área com declives acentuados (íngremes), estas percentagens correspondem à plataforma de Fátima, sendo igualmente a freguesia com maior percentagem de vertentes orientadas a norte (34%) possui também a menor percentagem de vertentes orientadas a sul (16%), devido à Serra de Aire, ocupando o extremo sul do concelho.

A análise mais local, representada na figura seguinte e efetuada a partir da informação da carta base, permite verificar que a área de intervenção do PUF se desenvolve entre os 320 e os 390 de altitude, destacando-se as pequenas elevações dos Valinhos e da encosta da Fazarga. Também a análise à carta de declives retrata bem o já referido relativamente à freguesia, verificando-se ocorrer apenas uma área nos Valinhos onde os declives são superiores a 16%. A análise da imagem relativa às exposições de encostas também não revela alterações ao anteriormente mencionado.

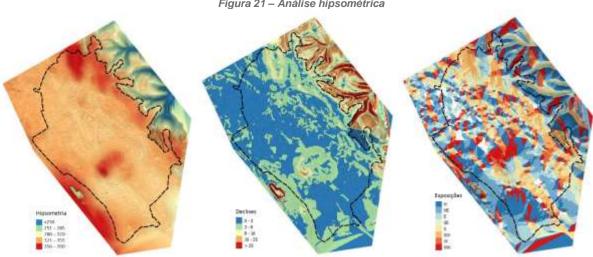


Figura 21 – Análise hipsométrica

Em termos geomorfológicos, o concelho de Ourém, localizado na Bacia Lusitânica, encontra-se inserido em três grandes domínios geomorfológicos distintos: o Maciço Calcário Estremenho (MCE), com as unidades morfoestruturais do Planalto de São Mamede e da Serra de Aire; o Maciço Calcário de Condeixa-Sicó-Alvaiázere (MCCSA), com a unidade morfoestrutral da Serra de Alvaiázere, individualizados pelos calcários do Jurássico, e a depressão em sinclinal designada por Bacia de Ourém, da qual a separação da Plataforma de Fátima se faz através de interflúvios em lomba, formados nas camadas calcárias do Jurássico superior.

A área do PUF insere-se na área do Maciço Calcário Estremenho na zona onde este se encontra sobrelevado em relação à Plataforma Litoral e às Bacia do Tejo e de Ourém, na unidade morfoestrutural do Planalto de São Mamede, sendo a Plataforma de Fátima uma das extensas superfícies de aplanação deste Planalto, estabelecendo o seu nível inferior. Nesta Plataforma, sujeita a fenómenos de carsificação, a presenca de algares, dolinas e lapiás é freguente, destacando-se as dolinas de Cova da Iria.

Relativamente aos recursos hídricos, a área de estudo está inserida na bacia hidrográfica do Tejo (RH5), sub-bacia do rio Zêzere. Dadas as características cársicas, na área do PUF são escassos os cursos de água superficiais dentro da área de intervenção, sendo de destacar a ribeira de Alvega e o ribeiro das Matas, cujas disponibilidades e estado destas massas de água é considerado indeterminado. Contudo, estas massas de água encontram-se na confluência com a massa de água do rio Nabão, que se encontra em estado medíocre, segundo o Plano de Gestão de Região Hidrográfica do Tejo (PGRH Tejo).

De acordo com o PGRH Tejo, a análise qualitativa da água revela que grande parte das massas de água superficiais localizadas nesta área, nomeadamente, as massas de água pertencentes às subbacias do Zêzere, Almonda e Alviela, apresentam um estado inferior a bom, devido a sinais de contaminação dos recursos hídricos superficiais por azoto, assim como problemas de poluição orgânica, associados, em grande parte, à inexistência e deficiência dos sistemas de tratamento de águas residuais urbanas e às escorrências dos solos agrícolas. Verificam-se sinais de enriquecimento dos recursos hídricos superficiais por nutrientes, assim como problemas de poluição orgânica e



microbiológica. Da análise pericial, associa-se esta poluição à ineficiência de sistemas de tratamento de águas residuais urbanas, às escorrências de zonas agrícolas e florestais e às áreas mineiras ativas e inativas existentes. A este nível destaca-se a zona sensível do Nabão, designada por incumprimento ao nível do NH3 e NH4+. A atividade agropecuária assume, também, um papel importante devido à existência na Região de boviniculturas, suiniculturas, aviculturas, lagares, queijarias, e adegas e inexistência de sistemas de tratamento de efluentes apropriados.

Apesar de as disponibilidades hídricas superficiais para as massas de água coincidentes à área de estudo não terem sido aferidas no âmbito do PGRH Tejo, apresenta-se na tabela seguinte as disponibilidades hídricas das principais sub-bacias localizadas na proximidade à área de estudo.

A massa de água subterrânea coincidente com a área de estudo é o aquífero do Maciço Calcário Estremenho e que se encontra classificada como em Bom Estado total e apresenta um valor de recarga anual de 426,79 hm3.

Tabela 13 – Disponibilidades hídricas superficiais por sub-bacia

Bacia Hidrográfica	Sub-bacia	Massa de água superficial	Estado	Disponibilidades hídricas (hm3/ano)	
Tildrogranica				Ano médio	Ano seco
Tejo (RH5)	Rio Zêzere	Rio Nabão	Medíocre	2 401	1 068
Tejo (RH5)	Rio Almonda	Rio Almonda	Mau	43	8
Tejo (RH5)	Rio Alviela	Rio Alviela	Mau	125	29

Fonte: PGRH Tejo, APA 2012.

Os solos dominantes na freguesia de Fátima são solos mólicos e argiluviados, solos que apresentam um perfil evoluído e que abrangem 73.6% da área da freguesia, seguidos dos afloramentos rochosos com uma representatividade de 14,8%, diretamente relacionados com a geologia da área. Na área do PUF para além das classes de solos referidas surgem ainda com alguma representatividade os solos litólicos e os solos incipientes, não estando presentes os afloramentos rochosos. Em termos de capacidade de uso do solo verifica-se que 76,4% da freguesia possui solos com uma capacidade muito baixa para a agricultura (classe E), situação que não se verifica na área do PUF onde os solos de classe D e B surgem com alguma representatividade. A classe B corresponde à área onde existem culturas temporárias de sequeiro e olivais.

Associados à geomorfologia, a vegetação e flora local é dominada por formações arbustivas, verificando-se, de acordo com a COS 215v16, que na área em estudo os usos do solo distribuem-se entre as áreas florestais e meios naturais e semi-naturais, que ocupam cerca de 28% da área de PUF e se localizam sobretudo na zona da Cova Grande e Moimento, as áreas agrícolas e agro-florestais (27%) que se localizam essencialmente na zona sudeste do PUF e os territórios artificializados, que dominam, ocupando cerca de 45% da área. Das culturas rurais destaca-se a floresta de pinheiro bravo e os campos de olival como as mais representativas das classes respetivas. Pelo seu valor conservacionista referem-se, igualmente, as áreas onde se verifica haver povoamentos de azinheiras. as quais ocupam cerca de 21 ha7.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Consulta efetuada no sítio da internet da Direção Geral do Território em maio 2019.
<sup>7</sup> A consulta da COS2018, recentemente disponibilizada pela Direção Geral do Território, permitiu verificar algumas alterações em termos da grelha de classificação do nível mais detalhado (N4), nomeadamente no tocante às espécies florestais ou à tipologia do tecido urbano, sem contudo alterar a tipologia da ocupação dominante (N1).



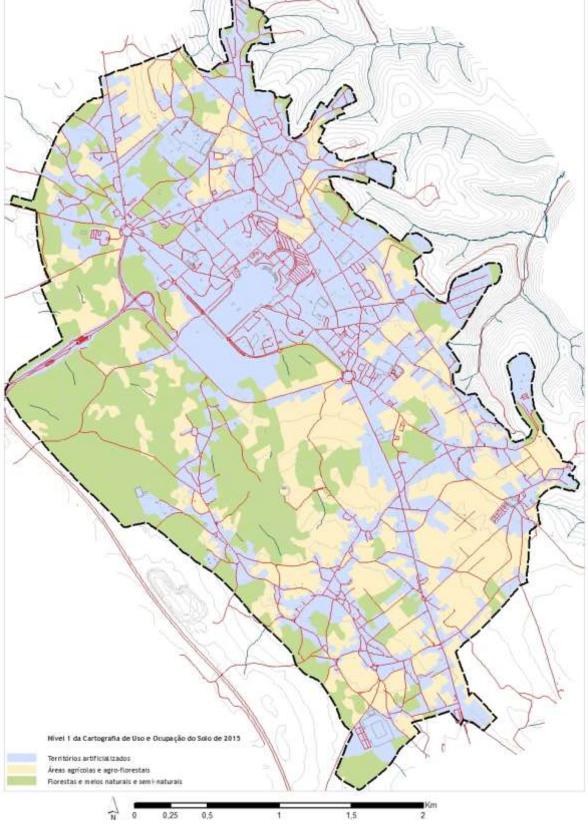


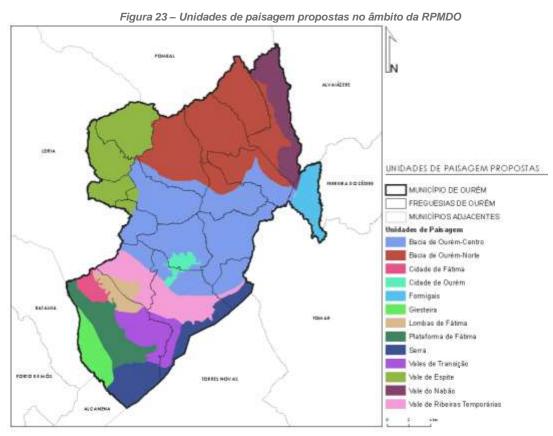
Figura 22 – Mega-classes da Carta de Ocupação do Solo 2015

Fonte: DGT



A paisagem local enquadra-se na paisagem da Unidade 68, designada "Serras de Aire e de Candeeiros", de acordo com o estudo "Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental" e na paisagem da Unidade Territorial "Maciço Calcário", do acordo com o PROT-OVT, verificando-se que a área do PUF incide sobre duas unidades de paisagem propostas de RPDMO:

- Cidade de Fátima O maior aglomerado urbano do concelho, a cidade de Fátima, domina a paisagem. Esta possui algumas particularidades em relação ao outro grande aglomerado do concelho, a cidade de Ourém, encontrando-se disposta em grande parte numa superfície plana, com declives geralmente pouco acentuados, o seu edificado é relativamente recente visto que grande parte dos edifícios existentes foram construídas há menos de 50 anos. Não possui um centro bem definido, sendo contudo aceite se considerar que o santuário de Fátima é o seu centro, visto o núcleo urbano se ter expandido à sua volta, não se pode contudo considerar que exista um núcleo histórico. Deve-se destacar o vértice geodésico da Fazarga com 409 metros na periferia do aglomerado urbano de Fátima.
- Plataforma de Fátima A superfície maioritariamente plana, com declives pouco acentuados, com pouca variação de altitudes, grande parte da classe dos 330-350 metros, onde o pinhal/eucaliptal é residual e a vegetação rasteira nomeadamente mato domina na periferia da plataforma contrastando com o seu centro, onde aglomerados urbanos lineares se encontram dispostos ao longo da estrada municipal 360. Em torno desses aglomerados encontram-se alguns terrenos agrícolas muitos deles abandonados, onde outrora a cultura de sequeiro e o olival predominava. Deve-se destacar o monte dos Valinhos, onde encontramos o calvário húngaro e uma via-sacra, tratando-se de um relevo mais elevado que sobressai, quer pelo seu declive quer pelo seu olival em bom estado de conservação. A rede hidrográfica superficial é praticamente inexistente não havendo praticamente nenhum escoamento superficial. Existe, contudo, um grande número de pequenas depressões cársicas (dolinas). Deve-se destacar ainda o vértice geodésico de Fátima com 380 metros. Os solos Argiluviados "Terra Rossa" dominam a plataforma de Fátima.



Fonte: CMO, Revisão do PDM de Ourém - Estudos de Caracterização biofísica, 2011

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Universidade de Évora, DGOTDU 2002.



Ao nível dos espaços verdes urbanos, e não obstante algumas pequenas áreas ajardinadas existentes na envolvente dos parques de estacionamento a norte do Santuário, há a destacar o Monte dos Valinhos como o principal espaço verde da cidade com funções de desafogo, equilíbrio ambiental e recreio passivo (na perspetiva dos residentes). Estão previstos dois novos parques: i) parque das pedreiras de Moimento, numa área já bem periférica da cidade, junto à A1; ii) parque da cidade, a criar na Cova Grande, com um investimento estimado de 3 milhões de euros e que servirá tanto os visitantes como os residentes atendendo à sua localização próxima do Santuário e centro urbano.

Em consonância com o referido à escala regional do PROT-OVT relativamente aos riscos, a área em estudo situa-se na região de Portugal de maiores intensidades sísmicas caracterizadas por apresentarem uma magnitude elevada (M>6). O traçado das isossistas atribui 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.

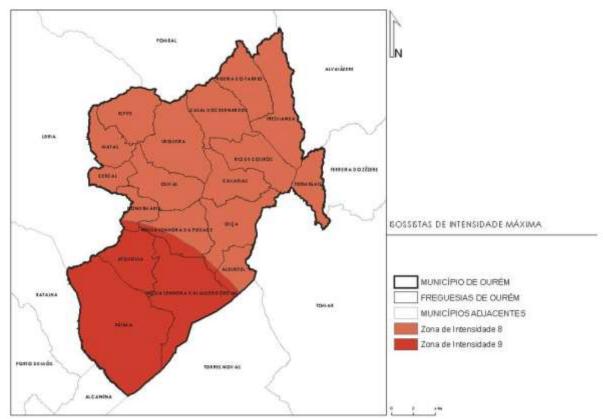


Figura 24 – Issosistas de intensidade máxima

Fonte: CMO, Revisão do PDM de Ourém - Estudos de Caracterização biofísica, 2011

De igual modo, recorrendo à informação constante no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Ourém 2018-2027<sup>9</sup>, verifica-se que a classificação do risco de incêndio florestal na área do PUF é dominantemente nula, sendo que apenas as áreas dos Valinhos e da Tapada possuem classificação distinta, variando entre a classificação de muito baixo a médio, tal como se pode observar na figura seguinte.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Consultado em maio 2020, no sítio da internet <a href="https://www.ourem.pt/areas-de-acao/protecao-civil/floresta/planos/">https://www.ourem.pt/areas-de-acao/protecao-civil/floresta/planos/</a>



### 3.2. GÉNESE E MORFOLOGIA URBANA

A cidade de Fátima é caso único no contexto nacional, pelas razões associadas à sua génese e desenvolvimento bem como das suas atuais características. Ao contrário do que é comum, Fátima surge primeiro como lugar de peregrinação e atividade económica e só mais tarde como núcleo habitacional.

Trata-se de uma cidade relativamente recente, que se desenvolveu sobretudo na segunda metade do século XX (foi elevada a vila em 1977 e a cidade em 1997). No início do século XX existiam neste local apenas algumas aldeias (tais como Aljustrel, Moita Redonda ou Lomba d'Égua), sendo o lugar da Cova da Iria um local de pastoreio. Após as aparições de Nossa Senhora na Cova da Iria 1917 e edificação da Capelinha em 1919, o local transforma-se em destino de peregrinação, facto que induziu progressivamente a urbanização do local. "A construção da Basílica de Fátima, iniciada em 1928, foi um marco essencial" do desenvolvimento da cidade. 10

Com o surgimento da Basílica, que constitui hoje o centro da cidade de Fátima, a envolvente do Santuário foi sendo progressivamente ocupada, de forma aleatória e em torno dos caminhos existentes, onde se fixaram famílias das localidades próximas "vivendo do aluguer de quartos e da implantação de estabelecimentos comerciais de apoio aos peregrinos que ali se deslocavam em número crescente". Até aos anos 60, Fátima era uma "cidade efémera", com uma base populacional irrelevante. 11

"Com o aumento da importância do papel do Santuário e a difusão da mensagem de Fátima, a sua capacidade polarizadora intensificou-se" e o núcleo sofreu um crescimento exponencial, "tanto em número de residentes, como de peregrinos e visitantes", ao mesmo tempo que captou novas atividades económicas.<sup>12</sup>

Após a construção do Santuário, verificou-se inicialmente um crescimento dos aglomerados então existentes (Fátima, Casa Velha, Moita Redonda e Lomba d'Égua) nas décadas de 30 e 40, a que se seguiu uma ocupação das áreas em redor do Santuário na década de 50. Na década de 80, a edificação ocorreu ao longo da EN 360 (para Minde), na Estrada da Lomba d'Égua e, de forma concentrada e uniforme, a norte do Santuário, para a Moita Redonda e Fazarga.<sup>13</sup>

O Santuário e áreas de apoio adjacentes foram objeto de diversos projetos de urbanização os quais não abrangeram, no entanto, as áreas envolventes onde se estavam a fixar novas habitações e outros usos. Desde 1923, e até ter sido aprovado o primeiro instrumento legal de suporte à gestão urbanística, em 1948 (da autoria de Cotinelli Telmo) foram desenvolvidos seis projetos focados essencialmente no Santuário.<sup>14</sup>

O plano de 1948 procurou atenuar os problemas que se verificavam na envolvente do Santuário, nomeadamente o desordenamento, difícil circulação automóvel e a ausência de infraestruturas básicas, e constitui uma reação das autoridades à pressão exercida pela crescente visibilidade nacional e internacional do Santuário. Este instrumento induziu algumas modificações na rede viária local (desvio da EN 356, construção das rotundas norte e sul e construção de parques de estacionamento) e conduziu à regularização do recinto.<sup>15</sup>

No entanto, também este plano não conseguiu controlar o desenvolvimento desordenado de Fátima. Passada cerca de uma década da entrada em vigor do plano de Cotinelli Telmo, foi aprovado um novo plano - Anteplano de Urbanização de Fátima – que se manteve em vigor até final do século XX (autoria da Direção-Geral dos Serviços de Urbanização). Este plano alargou a área de intervenção, tendo passado a incluir os lugares da Moita Redonda e da Lomba d'Égua, e reforçou aspetos como o tratamento do espaço urbano como um todo. No entanto, essas preocupações mantiveram o enfoque nos peregrinos e visitantes, ignorando as necessidades dos residentes.

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Ação Integrada de Valorização urbana de Fátima, Relatório Final, ParqueExpo, 2008

<sup>11</sup> Idem

<sup>12</sup> iden

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Relatório do PUF de 2002

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> Ação Integrada de Valorização urbana de Fátima, Relatório Final, ParqueExpo, 2008

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> idem



As Avenidas Papa João XXIII e D. José Alves Correia da Silva são traçadas por estes instrumentos e sua execução ocorre nos anos 60, reorganizando os fluxos viários e melhorando os acessos aos Santuário.

Figura 25 - Extratos das cartas militares de 1970 e 2004 na área do PUF

Fonte: Ação Integrada de Valorização urbana de Fátima, Relatório Final, ParqueExpo, 2008

O plano de urbanização aprovado em 1995 e as suas posteriores alterações (2002, 2015) procuraram abordar a cidade como um todo e estruturá-la tendo em conta as suas múltiplas funções (ver capítulo 2.1).

Hoje, a cidade de Fátima ainda revela a dicotomia entre a sua importância cultural, que assume uma relevância supranacional, e a sua dimensão populacional, e que se traduz no esmagador diferencial entre número de habitantes e número de visitantes. Esta dicotomia é visível na heterogeneidade do tecido da cidade, entre o centro denso e multifuncional e a periferia onde a ruralidade é ainda um traço dominante.

A cidade resulta da aglutinação de um conjunto de pequenos aglomerados de cariz rural em torno de uma centralidade urbana recente estruturada em redor do Santuário. Como Santuário designa-se a área constituída pelo conjunto dos seguintes elementos: Capelinha das Aparições, recinto de oração, Basílica, Colunatas, Casas de Retiros, Praça Pio XII, Igreja da Santíssima Trindade e Centro Pastoral Paulo VI.

Os aglomerados - Aljustrel, Fátima, Moita Redonda, Lomba d'Égua, Casa Velha e Eira da Pedra – correspondem às aldeias anteriores ao desenvolvimento urbano de Fátima, que foram, entretanto, quase totalmente "absorvidas" pelo povoamento disperso que caracteriza a cidade envolvente à Cova da Iria. Do ponto de vista morfológico estes núcleos são reconhecíveis no tecido urbano, embora já não apresentem, à exceção de Aljustrel, funções de centralidade, constituindo periferias residenciais (vejase capítulo 3.8).

Tal como refere o PROT-OVT<sup>16</sup>, o tecido urbano da área de intervenção do PUF é predominantemente fragmentado, fenómeno que, na região abordada nesse instrumento, surge com maior dimensão no concelho de Ourém, mas também em Alcobaça e Salvaterra de Magos.

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Relatório Pedrões de Ocupação do Solo, 2008. Foi esta também a referência para a caracterização do povoamento no âmbito da revisão do PDMO.



O PROT-OVT considera que, não obstante o planeamento que estruturou o Santuário, toda a sua envolvente reflete ausência de planeamento e um "crescimento urbano espontâneo e descontrolado, resultante da justaposição no espaço, e no tempo, de operações de loteamento ou de licenciamento a parcela". Para a fragmentação urbana definida no PROT contribuem, também, aspetos como a coexistência de funções urbanas, a desordem urbanística, a ausência de infraestruturas e de espaço público, a ausência de uma rede viária hierarquizada, a elevada dinâmica urbanística e de transformação do uso do solo e, ainda, a existência de vazios.

Salvo alguns aspetos que mereceram, entretanto, tratamento e melhorias em algumas zonas (por exemplo, ao nível das infraestruturas ou do espaço público), este quadro ainda caracteriza relativamente bem a cidade de Fátima, sobretudo no que se refere à forma do povoamento.

Um segundo padrão de ocupação do solo com elevada representatividade na área do PUF diz respeito às áreas edificadas dispersas. Embora o PROT-OVT identifique na região, onde o fenómeno tem uma grande relevância territorial, 3 tipologias com densidades diferentes, releva para a presente análise apenas a categoria de áreas edificadas dispersas do tipo 3 que correspondem às mais densas, sendo o indicador de referência a presença de 25 a 50 edifícios por cada unidade de 25 hectares.

De acordo com o PROT-OVT, as áreas edificadas dispersas do tipo 3, onde se enquadra a zona sul do PUF, adjacente aos Valinhos, abrangendo a envolvente da Estrada de Minde e toda a unidade territorial da Casa Velha/Eira da Pedra, são caracterizadas por uma presença residual do mosaico agrícola e uma organização relativamente densa dos edifícios, ainda que sem arruamentos consistentes e uma estrutura definida.

Em terceiro lugar, destaca-se a zona de Moimento que integra o padrão de ocupação designado por áreas edificadas lineares descontínuas. As áreas lineares consistem na edificação ao longo da rede viária principal constituindo uma forma de expansão de núcleos edificados em espaço rustico. As áreas lineares descontínuas distinguem-se das contínuas por apresentarem edificações de um ou ambos os lados das vias com uma ocorrência de médios a grandes espaços vazios entre edificações. Trata-se de um fenómeno transversal a toda a sub-região do Médio Tejo.

Por fim, refere-se que o núcleo de Aljustrel é classificado pelo PROT-OVT como uma área edificada em espaço rústico do tipo 2, por se tratar de um aglomerado compacto e continuo inserido numa paisagem agroflorestal (neste caso, foi considerada a relação com o Monte dos Valinhos), com 10 a 50 edifícios por cada unidade de 25 hectares.

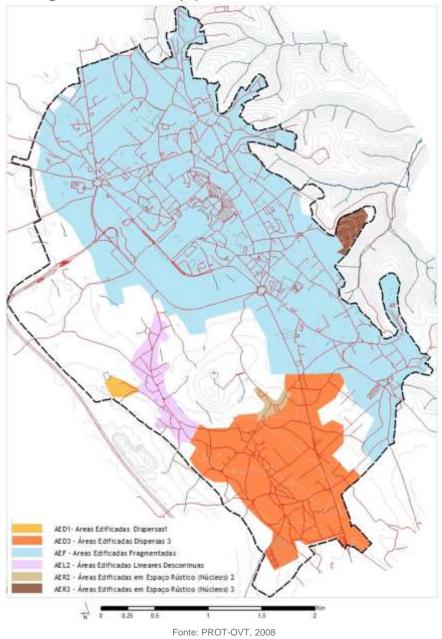


Figura 26 – Padrões de Ocupação do Solo do PROT-OVT na área do PUF

Atendendo à escala de análise do PUF, foi desenvolvida uma análise do tecido urbano mais rigorosa e à escala 1/5000 por forma a distinguir, sobretudo, aquilo que o PROT-OVT considerou como área edificada fragmentada já que, do ponto de vista da regulação da edificabilidade, importa distinguir morfotipologias com diferenças significativas. Este exercício foi elaborado com base em análise cartográfica e aferido em trabalho de campo.

O espaço do Santuário e do Monte dos Valinhos foram excluídos da análise por se considerarem áreas únicas neste contexto e que são, sobretudo, não edificadas. Por outro lado, foram consideradas todas as áreas com compromissos urbanísticos tal como se fossem preexistências.

Assim, foram delimitadas 3 áreas distintas:

Zona A – Corresponde grosso modo à Cova da Iria abrangendo a envolvente imediata do Santuário, ou seja, a área contida pelas Avenidas D. José Alves Correia da Silva e Beato Nuno e algumas áreas adjacentes a estas. Trata-se de uma zona de média densidade, com edifícios que variam entre os 2 e os 6 pisos, e que se caracteriza pelo maior índice de mix funcional da área de estudo, na medida em que é nela que se localiza a quase totalidade dos estabelecimentos hoteleiros e comerciais e boa parte dos equipamentos da cidade. Em termos



de morfotipologia, esta zona integra dois tipos cuja individualização apenas seria possível com uma delimitação à parcela, de modo que se optou por assumir a sua conjugação. Trata-se de uma área que tanto apresenta uma edificação em banda continua formando frentes urbanas de quarteirão, como integra edifícios ou conjuntos de edifícios formando corpos volumétricos isolados circundados por espaços livres de utilização predominantemente privada. A primeira tipologia concentra-se mais para sul do eixo constituído pelas Ruas Francisco Marto e Jacinta Marto bem como a poente dos parques de estacionamento do Santuário. A segunda preenche o espaço restante, alternando com a primeira, equivalendo a uma menor densidade de ocupação. Nesta zona, os edifícios coletivos predominam, tendo os unifamiliares uma presença pontual.

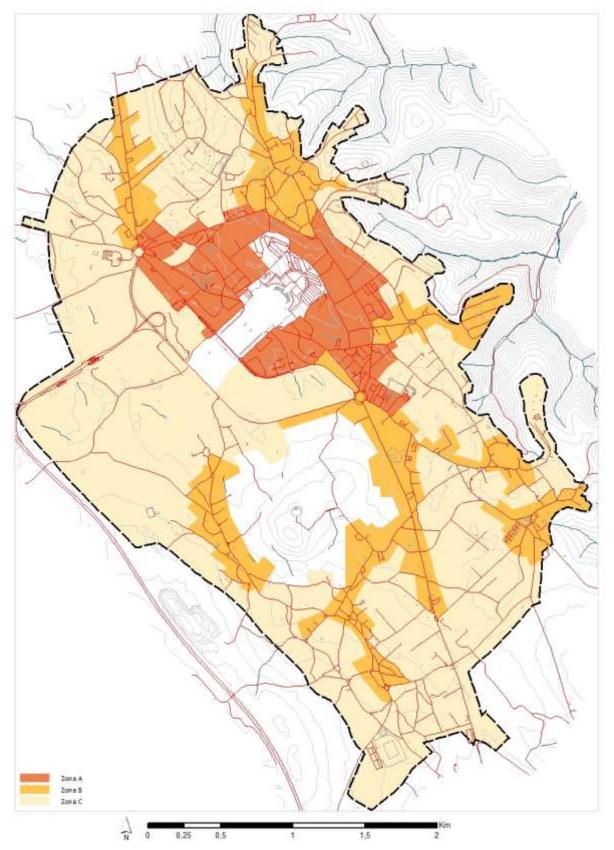
- Zona B Corresponde à envolvente dos principais eixos viários da cidade e que não integram a zona A: Estrada de Leiria, Estrada de Minde, Estrada da Moita, Rua Monsenhor Joaquim Alves Brás/Rua Casal Ramalho, Estrada Principal de Fátima, Estrada dos Quinze, Rua dos Pastorinhos/Estrada de Aljustrel. Deste modo, esta zona integra os núcleos antigos da génese do povoamento local. Trata-se de uma área de baixa densidade construtiva onde predomina a edificação isolada de 1 a 2 pisos, de caracter unifamiliar, sendo pontual a existência de edifícios de maior volumetria. Esta zona também concentra algumas atividades económicas, embora sem a mesma intensidade que a zona A, atendendo à sua boa acessibilidade. Comparativamente à zona C, é razoavelmente mais consolidada tendo, por isso, menos vazios.
- Zona C Abrange toda a restante área do PUF que não integra as zonas A e B nem as unidades Santuário e Valinhos, incluindo todos os vazios de dimensão significativa. Trata-se de uma zona também de baixa densidade, mas apresenta-se bem menos consolidada do que a zona B, com uma ocupação muito rarefeita em algumas áreas. A tipologia do edificado é idêntica à da zona B mas diferindo daquela na presença significativa de pavilhões (associados às industrias). Em termos funcionais é quase exclusivamente habitacional, incluindo a maior parte das indústrias existentes.

Não obstante tratar-se de um exercício relativamente complexo e, portanto, com alguma margem de erro, é essencial enquanto síntese para a formulação de um modelo de ordenamento da cidade.

O peso da área de cada uma destas zonas na área de intervenção do PUF é distinto: a zona C é a predominante abrangendo 68% da área de estudo; a zona A abrange apenas 11% da área de intervenção e a zona B 21%.









#### 3.3. ESTRUTURA FUNCIONAL

A cidade de Fátima apresenta uma estrutura funcional muito diferenciada de outras cidades de dimensão semelhante e dos núcleos populacionais do concelho e até da sub-região, na medida em o peso do uso habitacional é menor. A base económica de Fátima assenta, fundamentalmente, nas atividades que visam satisfazer as necessidades dos peregrinos e visitantes. Nesse sentido, as atividades com maior peso correspondem ao comércio e serviços, em particular a hotelaria e a restauração. Por outro lado, a importância das instituições católicas na cidade, traduz-se num peso também mais elevado do que o normal em termos de áreas afetas a equipamentos de utilização coletiva (educação e apoio social).

Tal fenómeno manifesta-se nos dados de afetação funcional do edificado do último recenseamento da população (2011). Com efeito, o peso relativo dos três grupos (exclusivamente residencial, principalmente residencial e principalmente não residencial) traduz bem o caráter multifuncional do tecido urbano de Fátima. A área do PUF contém apenas 78% de edifícios exclusivamente residenciais (menos 17% do que no concelho) e 18% de edifícios principalmente residenciais (mais 13% do que no concelho), o que decorre da extensão de área urbana com frações comerciais no piso térreo dos edifícios. Acresce que 4% dos edifícios da cidade são principalmente não residenciais, o que se deve à concentração de equipamentos e estabelecimentos hoteleiros (no concelho esta tipologia representa apenas 1% do total de edifícios).



Figura 28 – Peso relativo edifícios por grupos funcionais, 2011

Fonte: INE

A incidência territorial deste fenómeno é visível na figura seguinte, onde se representa a proporcionalidade entre edifícios que não são exclusivamente residenciais. Nela se podem identificar concentrações de edifícios principalmente não residenciais sobretudo no extremo sul da área do PUF onde se localizam as diversas unidades empresariais existentes. Também em torno do anel constituído pelas Avenidas Beato Nuno e D. José Alves Correia da Silva se verifica um peso maior de edifícios não residenciais, o que se deve à presença de equipamentos diversos, conforme se descreve seguidamente.

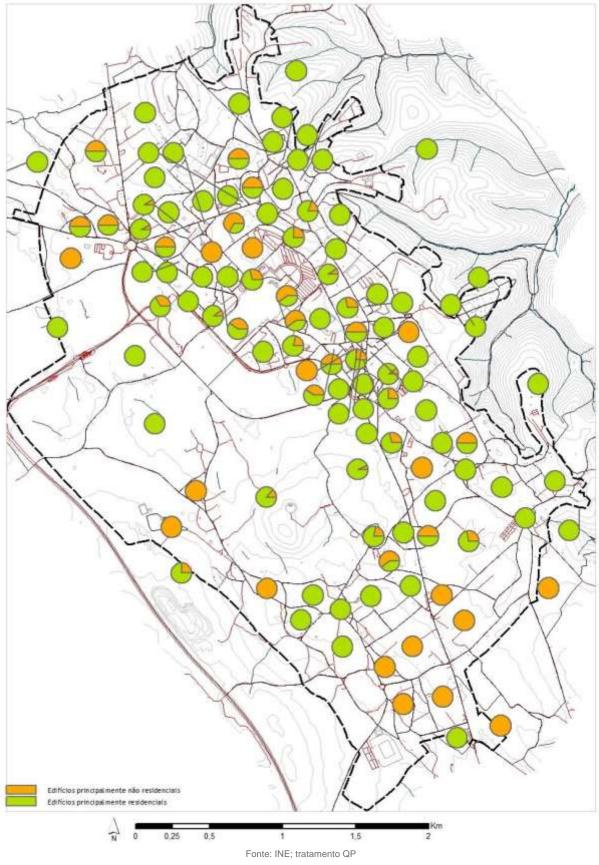


Figura 29 – Peso relativo edifícios por grupos funcionais nas subseções estatísticas, 2011



A parte mais significativa dos estabelecimentos comerciais localiza-se ao longo da Av. D. José Alves Correia, da Rua Jacinta Marto e da Rua Francisco Marto e vias adjacentes. Com base na localização dos serviços financeiros e das farmácias do SIG municipal bem como dos estabelecimentos hoteleiros disponíveis no SIGTUR é possível delimitar uma área de concentração de atividades económicas, afinada em trabalho de terreno (ver figura seguinte).

Estão referenciadas 13 unidades de indústria de transformação na área do PUF, metade das quais associadas à construção civil (serralharias, carpintarias, estruturas metálicas, rochas ornamentais) e, em segundo lugar, ao setor alimentar. Existem, também, 2 oficinas de reparação automóvel.

No âmbito da RPDMO, é redefinida a rede de espaços de atividades económicas que visa combinar vários tipos de áreas empresariais, tendo em vista oferecer às empresas 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. Neste contexto, importa salientar que uma das sete áreas previstas com este fim (designadas por parques de negócios) localiza-se imediatamente a sul da área do PUF, em terrenos localizados à margem da A1, uma área de cerca de 110ha e com um nível de ocupação moderado a baixo.

Neste contexto, no futuro, o parque empresarial de Fátima constituirá a localização preferencial para a instalação de novas indústrias e outras unidades empresariais de grande "porte".

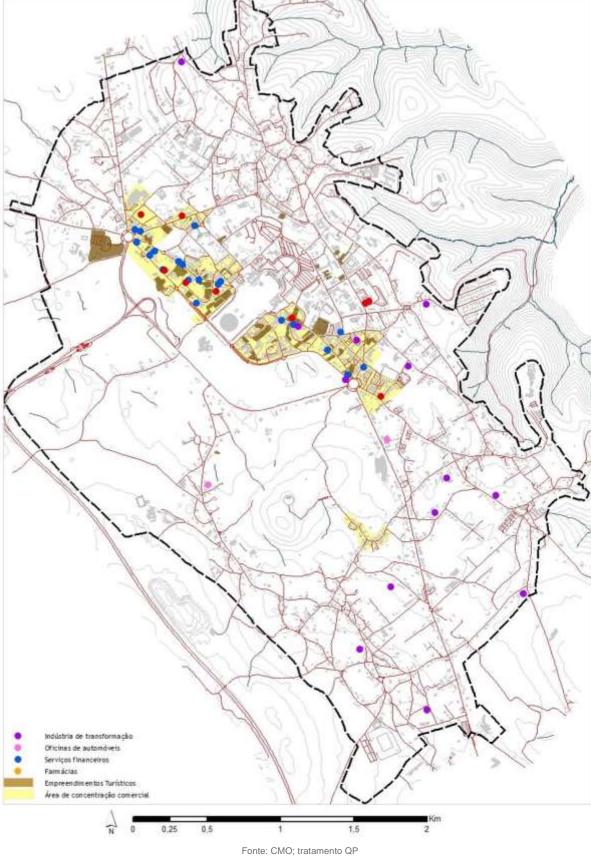


Figura 30 – Atividades económicas na área de intervenção do PUF



Atendendo ao caráter de cidade-santuário e ao número de visitantes que recebe, a área de intervenção apresenta uma grande oferta de **alojamento turístico** (veja-se capítulo seguinte). De acordo com o Turismo de Portugal, esta oferta abrange 60 empreendimentos turísticos, quase todos hotéis, e 164 unidades de alojamento local. Ao todo, encontram-se registadas quase 10.000 camas. Dos hotéis, 40% apresenta 3 estrelas e 20% 2 estrelas, apesar de os hotéis de 4 estrelas apresentarem uma capacidade quase idêntica à dos de 3 estrelas.

Dos 60 empreendimentos turísticos existentes, é conhecida a data de entrada em funcionamento de 82% e com base nessa informação é possível perceber que: entre 1949 e 2004 surge um novo empreendimento a cada dois anos, em média; a segunda metade da década de 2000 e a primeira da década de 2010 romperam o padrão anterior, já que neste período surgiram mais de 3 empreendimentos por ano, em média. Com efeito, do total de empreendimentos turísticos hoje existentes, mais de metade surgiram nos últimos 20 anos, o que significa um crescimento relativamente recente desta atividade na cidade.

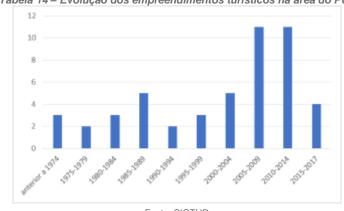


Tabela 14 – Evolução dos empreendimentos turísticos na área do PUF

Fonte: SIGTUR

Ao nível do alojamento local, a tipologia mais frequente corresponde aos apartamentos (55%) e estabelecimentos de hospedagem (40%), sendo que cerca de 80% das camas integrarem a segunda tipologia. Realça-se que boa parte do alojamento local em Fátima é disponibilizado pelas Congregações Religiosas aí presentes.

Encontram-se, ainda, previstos 23 hotéis e 1 apartamento-turístico que totalizam mais de 3000 camas, o que significa um aumento da capacidade de alojamento instalada de 1/3. Essa ampliação não altera, contudo, o peso relativo por categoria. Não existem nem se encontram previstos para Fátima hotéis de 5 estrelas.

Camas/categoria N.º de estabelecimentos camas Empreendimentos turísticos existentes 60 7285 Hotel 7017 20% 3% Casa de Campo 30 Hotel-Apartamento 1 238 Alojamento local 163 2606 Estabelecimento de Hospedagem 66 2048 Apartamento 90 470 Moradia 6 48 -Estabelecimento de Hospedagem-Hostel 40 -1 Empreendimentos turísticos previstos 24 3133 Hotel 23 3067 35% 30% 13% Apartamentos turísticos 1 66 100% **Total** 247 13024

Tabela 15 - Oferta de alojamento na área do PUF

Fonte: SIGTUR

A capacidade de alojamento existente localiza-se quase totalmente na envolvente direta do Santuário, no interior do anel constituído Avenidas Beato Nuno e D. José Alves Correia, sendo o principal eixo urbano de concentração de hotéis as Ruas Jacinta Marto e Francisco Marto. Pontualmente, existem



dispersos pela restante zona de intervenção alguns estabelecimentos de alojamento local, em particular em Aljustrel e Moita Redonda e arruamentos secundários.

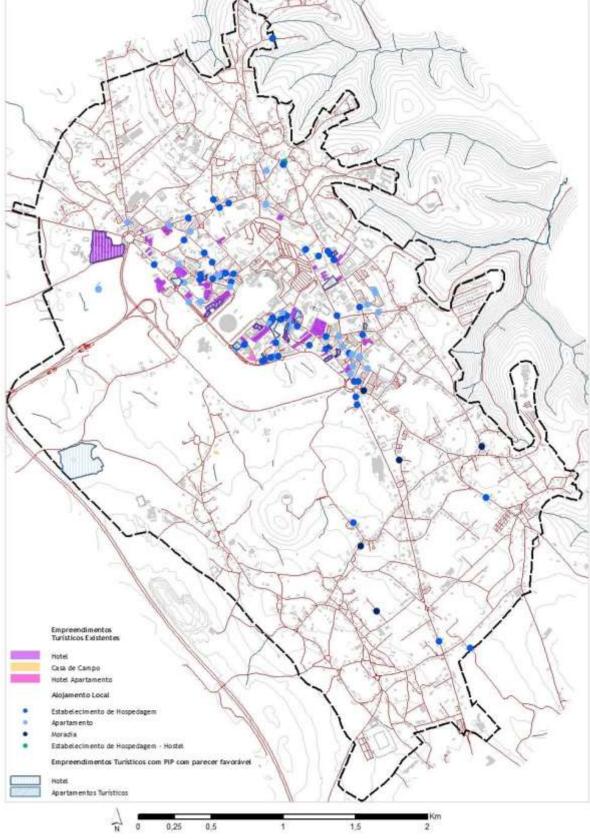


Figura 31 – Oferta de alojamento turístico na área intervenção do PUF

Fonte: SIGTUR; tratamento QP



De referir, ainda, a existência de uma área de serviço para autocaravanas localizada nos parques de estacionamento a norte do Santuário. Considerando a elevada procura desta infraestrutura, está prevista a sua relocalização para um local mais periférico da cidade onde possam ser disponibilizados mais lugares de estacionamento.

Relativamente aos **equipamentos coletivos**, a cidade apresenta-se, em geral, bem dotada, com um total de 81 unidades distribuídas pelos seguintes tipos de equipamentos:

- Administrativos junta de freguesia;
- Ação social 43 estruturas com funções distintas, a maioria dos quais privados e dirigidos ao apoio à infância e terceira idade;
- Culturais 15 estruturas com funções distintas, dos quais 6 são museus e 6 são bibliotecas e postos de leitura;
- Desportivos 5 estruturas com funções distintas, incluindo edifícios e campos de jogos descobertos (não incluem os espaços de carácter desportivo inseridos em recintos escolares);
- Ensino 12 estruturas a maioria dos quais constituem estabelecimentos de carácter privado;
- Saúde centro de saúde;
- Seguranca e proteção civil GNR e Bombeiros:
- Transportes Estação de camionagem;
- Outros cemitério.

Para além destes, a cidade apresenta inúmeros equipamentos de culto.

Os equipamentos de utilização coletiva da cidade localizam-se fundamentalmente na zona da Cova da Iria em torno dos eixos Avenidas Beato Nuno, D. José Alves Correia, Ruas Jacinta Marto e Francisco Marto, e para norte nas unidades operativas da Lomba d´Égua, Fazarga de S. Miguel e Moita Redonda. Para sul da rotunda sul, a presença de equipamentos é mais rarefeita, concentrando-se em locais periféricos do perímetro urbano (IPSS e centro desportivo) e nos núcleos de Fátima e Aljustrel.

Em termos de investimentos programados estão previstos os seguintes ao nível dos equipamentos:

- A ampliação do cemitério (área já prevista em sede de revisão de PDMO);
- Construção de quartel de bombeiros em área adjacente à ligação à A1, a sul desta (ordem de grandeza do investimento: 5 milhões de euros);
- Centro de alto rendimento junto ao Estádio Municipal (ordem de grandeza do investimento: 5 milhões de euros);
- Auditório e centro cultural no Edifício dos Monfortinos, junto ao Conservatório de Música de Ourém/Fátima e a Escola de Hotelaria de Fátima (ordem de grandeza do investimento no auditório: 2 milhões de euros).



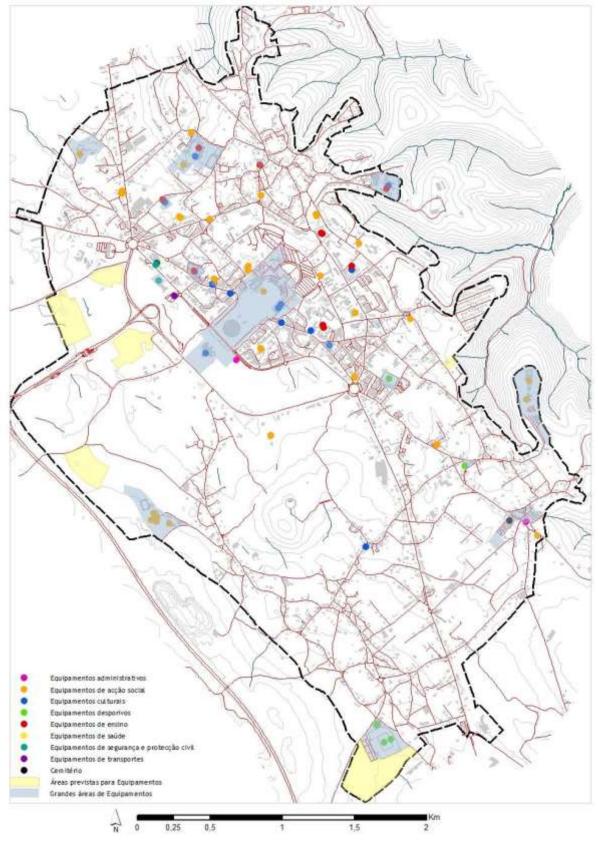


Figura 32 – Equipamentos coletivos na área de intervenção do PUF

Fonte: CMO; tratamento QP

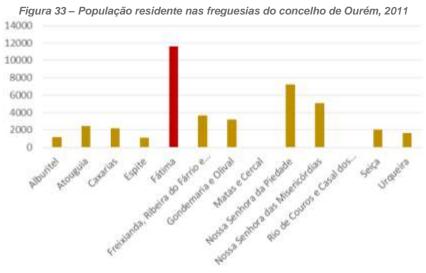


## 3.4. POPULAÇÃO RESIDENTE E FLUTUANTE

A cidade de Fátima constitui o aglomerado urbano de maior **dimensão populacional** no contexto do concelho de Ourém, ultrapassando a sede do concelho, de acordo com os dados do último Recenseamento da População<sup>17</sup>.

A freguesia de Fátima, onde se localiza a área de intervenção do PUF, constitui a freguesia mais populosa no total das 13 freguesias do concelho, representando 25% da população residente do concelho e apresentando uma densidade populacional de 161 hab/km2.

Em 2011, residiam na cidade 8870 indivíduos<sup>18</sup>, o que representava 19% da população do concelho e 76% da população da freguesia.



Fonte: INE; tratamento QP

O concelho de Ourém registou, entre os últimos dois Censos, um crescimento negativo moderado 19, traduzindo-se numa perda média anual de cerca de 30 habitantes. Desde 2011 e de acordo com o anuário estatístico da Região Centro, esta perda intensificou-se, sendo que entre 2011 e 2017 o concelho perdeu, em média, cerca de 250 habitantes por ano (equivalente a menos de 1% da população residente).

Pelo contrário, no período entre 2001 e 2011, a freguesia de Fátima teve um comportamento oposto ao registado no concelho, tendo crescido 13%, valor que se deverá a um aumento populacional da área de intervenção da ordem dos 14%, o que significa um aumento anual médio de cerca de uma centena de habitantes.

Não havendo informação disponível sobre a evolução da população desde 2011 à escala da freguesia, e atendendo a que as estimativas feitas no contexto dos estudos de caracterização da revisão do PDM datam de 2011, procedeu-se à projeção da evolução da população residente na área da cidade para o horizonte 2030 com base nas estimativas da evolução da população do INE.

O esquema metodológico adotado na **projeção demográfica** realizada assentou, essencialmente em 2 fases: i) adoção e tratamento da projeção disponibilizada pelo INE; ii) redistribuição da projeção para o município de Ourém e para as respetivas freguesias e cidade de Fátima.

A metodologia de projeção dos valores da população residente, por idades e sexo, para Portugal e Regiões NUTS II apresentados pelo INE segue o método das componentes por coortes, baseado no qual, são produzidas hipóteses para os níveis futuros de fecundidade, mortalidade e migrações, estimando-se a população residente para o período 2015-2080. Neste âmbito, foram definidos 4 cenários de projeção da população (cenário baixo, cenário central, cenário alto e cenário sem

<sup>17</sup> Estudos de caracterização da revisão do PDM de Ourém, 2011

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Dados das subseções estatísticas da BGRI

<sup>19</sup> Estudos de caracterização da revisão do PDM de Ourém, 2011



migrações) com base na conjugação de hipóteses alternativas relativas à evolução futura de cada componente, sendo que para o presente exercício de projeção de população residente na cidade de Fátima foram utilizados os valores do cenário central onde são consideradas as hipóteses de evolução central da fecundidade, da mortalidade e das migrações.

Por forma a determinar os valores para a cidade de Fátima, precedeu-se a uma distribuição criteriosa da população residente na NUT III Médio Tejo e no concelho de Ourém tendo por referência os valores apurados nos Recenseamentos da População de 2001 e 2011 e as estimativas anuais da população residente nos anos não censitários (1992 a 2018) e foi posteriormente calculado o peso relativo da NUT III Médio Tejo na região Centro e do concelho de Ourém na sub-região do Médio Tejo, em termos de residentes (quotas de distribuição). As quotas de distribuição permitem constatar que a população do Médio Tejo, assim como a população de Ourém se tem apresentado estável ao longo do período 1992 a 2018.

Desta forma, é possível admitir que a curto prazo esta estabilidade se manterá, pelo que se optou por considerar um cenário tendencial das quotas de distribuição dos quantitativos populacionais.

O apuramento dos quantitativos populacionais das freguesias do município de Ourém seguiu igualmente o método das quotas de distribuição. No entanto, neste processo apenas foram apurados os pesos relativos da população residente nas freguesias no concelho para os anos censitários 2001 e 2011, calculando-se a tendência para 2025 e 2030. Para a área do PUF foram utilizados os dados da população residente nas subsecções estatísticas abrangidas (BGRI) e foi igualmente apurado o peso relativo da população residente no concelho e também na freguesia de Fátima, calculando-se a tendência para 2025 e 2030.

De salientar que este tipo de análise prospetiva incorpora sempre uma margem de erro, na generalidade dos casos bastante difícil de controlar. A debilidade das bases estatísticas disponíveis, nomeadamente a níveis territoriais mais desagregados, assim como o período histórico marcado por alterações dos padrões de qualidade de vida e de modelos territoriais, introduzem fatores de incerteza mais ou menos profundos.

A tabela seguinte apresenta os resultados da projeção realizada, salientando-se uma tendência de crescimento da população na cidade a um ritmo semelhante ao registado no último período censitário até 2025 e, uma atenuação do ritmo de crescimento entre 2015 e 2030, mantendo um saldo positivo.

Tabela 16 – Projeção demográfica

		2001	2011	2025	2030	Var 2011- 2025 (%)	Var 2025- 2030 (%)
Médio Tejo		_ 11 00 1	20.000	224534	217257	-11,8	-3,2
Ourém		46216	45932	45120	44678	-1,8	-1,0
Freguesia Fátima		10302	11596	13258	13788	14,3	4,0
Cidade Fátima	com base no peso na freguesia	7788	0070	10001	10781	16,2	4,6
(área PUF)	com base no peso no concelho	1188	0070		10716	15,8	4,4

Relativamente à **distribuição da população residente** (2011) no interior da área de intervenção, verifica-se que as áreas mais densamente ocupadas são a Cova da Iria, a Charneca, a Moita Redonda e a Lomba d'Égua, conforme se evidencia na figura seguinte.



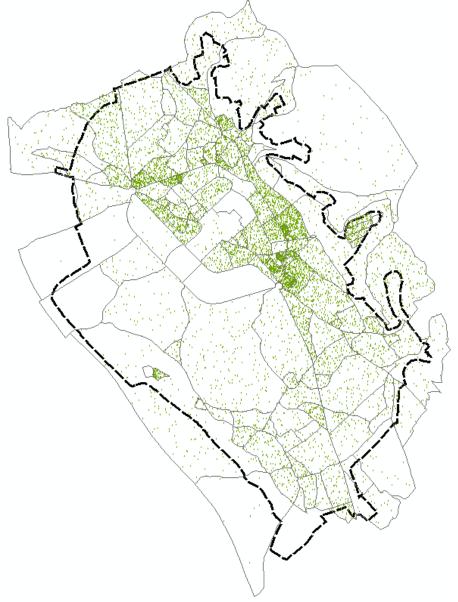


Figura 34 – Distribuição da população residente na área de intervenção do PUF, 2011

Fonte: INE; tratamento QP

Relativamente à **estrutura etária** da população residente, a área de intervenção apresenta características muito semelhantes às do concelho, sendo de destacar apenas um peso menor da população com mais de 65 anos. Relativamente à sub-região, a cidade de Fátima destaca-se, por um peso superior dos grupos de população jovem e em idade ativa.

Tabela 17 – Estrutura etária da população, 2011

	< 13	14 - 25	25 - 64	> 65
Sub-região	14%	10%	52%	24%
Concelho	15%	12%	52%	22%
Cidade	14%	13%	53%	20%

De acordo com as projeções demográficas anteriormente apresentadas, a estrutura etária da população tenderá a manter a trajetória de envelhecimento, uma vez que a população infantil continuará a reduzir e de idade superior a 65 anos a aumentar substancialmente, pelo menos até 2025. A partir dessa data, prevê-se, contudo, um ligeiro aumento da população mais jovem acompanhada pela estagnação da população em idade ativa, mantendo-se o crescimento da população idosa no mesmo ritmo que anteriormente. Tal significará um aumento da pressão sobre as instituições que prestam apoio à terceira



idade e aos lares/centros de dia e, simultaneamente, a uma redução da pressão sobre os equipamentos escolares, fenómeno que será visível em todo o país.

Tabela 18 – Variação projetada da etária da população, 2011

	Variação 20	11-2025 (%)	Variação 2025-2030 (%)			
		com base no peso no concelho	com base no peso na freguesia	com base no peso no concelho		
0-4	-4,6	-4,8	4,8	4,2		
5-9	-26,1	-25,4	-5,3	-3,6		
10-19	5,1	6,0	0,7	-0,2		
20-24	25,6	25,2	0,6	-0,3		
25-64	15,4	15,1	1,4	1,7		
65+	36,8	34,5	15,7	14,9		

Em 2011, a área de intervenção registava 2922 **famílias** clássicas, correspondendo a 17% das famílias do concelho. Entre 2001 e 2011 verificou-se um aumento de 27% do número de famílias na cidade que se associa a uma redução significativa da dimensão média das famílias (de 3,4 para 3 indivíduos/família) apenas semelhante ao registado na sub-região (o concelho observou uma redução muito menor da dimensão média da família - 2,8 para 2,7).

A dimensão média da família referida na área de estudo é ligeiramente superior à média do concelho e região. De acordo com o Anuário Estatístico Regional de 2017, este indicador tem tendência para baixar, cifrando-se atualmente a média regional em 2,4 indivíduos por família.

Analisando a dimensão das famílias na área de estudo (INE, 2011), verifica-se que traduz o retrato do concelho, onde 53% das famílias têm 1 ou 2 pessoas e 40% têm 3 ou 4 pessoas. A única e ligeira diferença da cidade de Fátima comparativamente ao concelho reside num peso superior das famílias com 3 ou 4 pessoas e consequentemente num menor peso das famílias de maior e maior dimensão. Em termos geográficos, a distribuição das famílias não é, de todo, homogénea, refletindo a estrutura funcional da cidade. Com efeito, é visível uma predominância de famílias de 1 ou 2 indivíduos, superior a 50% do total das famílias, nas subseções estatísticas que compõem a zona da Cova da Iria e envolvente imediata da Av. Beato Nuno (associada à concentração de congregações religiosas). Por seu lado, as áreas mais periféricas da cidade apresentam predominantemente famílias de média dimensão, ou seja, 3 ou 4 indivíduos. A presença de famílias com 5 ou mais indivíduos tem pouco peso na globalidade da área estudo, sendo pontual e dispersa na cidade.

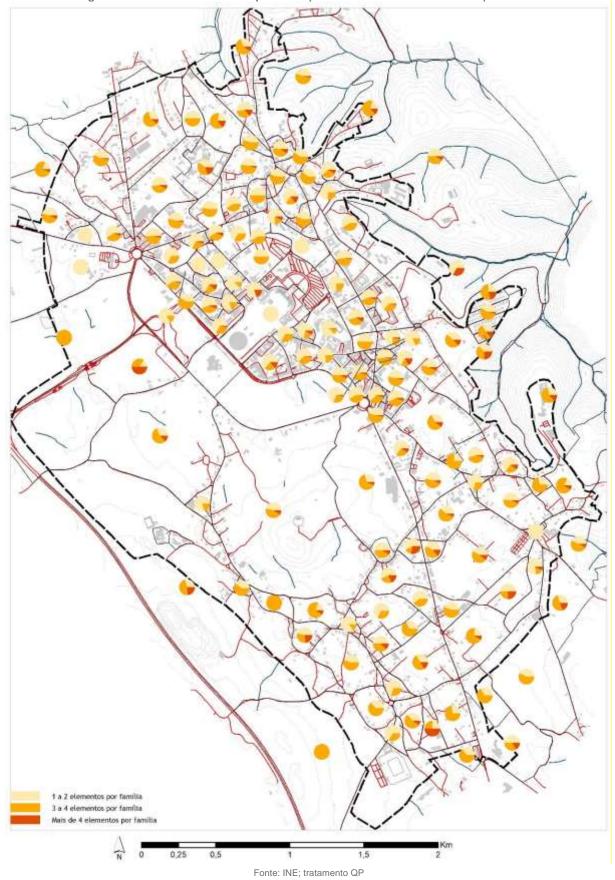
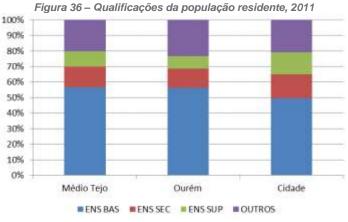


Figura 35 – Dimensão das famílias por subseção estatística na área de intervenção do PUF

A população residente na cidade de Fátima apresenta **qualificações** bastante superiores às da média concelhia e até da sub-região. Como se pode verificar no gráfico seguinte, os indivíduos com o ensino



superior concluído representam 14% da população total, valor superior ao registado na sub-região e muito superior ao do concelho (onde apenas 10% e 8% têm este nível de qualificação, respetivamente).



Fonte: INE; tratamento QP

Por outro lado, a cidade de Fátima apresentava, em 2011, uma taxa de **desemprego** idêntica à do concelho (9%) e inferior à registada na sub-região (12%). Aliás, Ourém distingue-se no contexto da sub-região pelo peso reduzido do número de inscritos no centro de emprego no total da população residente em idade ativa, de acordo com o Anuário Estatístico da Região Centro de 2017 (2,4% para 3,9 na sub-região).

A população residente da cidade encontra-se empregada essencialmente no setor terciário de acordo com os Censos 2011, abrangendo 77% da população. A população de Fátima regista, assim, uma maior intensidade de emprego no setor terciário do que o registado a nível do concelho, onde este setor abrange apenas 63% da população. Esse diferencial é justificado pela população empregada no setor secundário, que na área da cidade tem uma expressão de apenas 23%. O setor primário não tem expressão na cidade, tendo uma presença residual no emprego da população concelhia (1%).



Fonte: INE; tratamento QP

Como se referiu no capítulo anterior, as atividades económicas localizadas na área de intervenção resultam da vocação turística da cidade, que concentra um elevado número de empreendimentos turísticos e de estabelecimentos comerciais e de restauração desproporcionados face ao quantitativo populacional que aí reside. A tabela seguinte apresenta o número de **celebrações e de participantes** dos últimos 3 anos, onde se pode verificar que o número anual de visitantes em celebrações ronda os 6 milhões em aproximadamente 10 mil celebrações (2017 foi um ano atípico devido às comemorações dos 100 anos das aparições). Para além destes eventos, existe um fluxo contínuo de visitantes ao longo do ano em número indeterminado.



Tabela 19 - Dados das celebrações na cidade

	2016		20	)17	2018	
	Celebrações	Participantes	Celebrações	Participantes	Celebrações	Participantes
Celebrações oficiais	4.253	4.413.401	4.229	7.760.183	4.672	5.978.345
Outras celebrações	5.638	826.197	10.097	1.597.750	5.257	1.040.343
Total	9.891	5.239.598	14.326	9.357.933	9.929	7.018.688

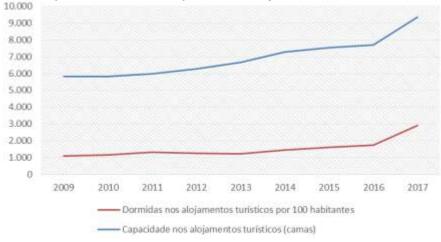
Fonte: Santuário

Apesar de a esmagadora maioria dos visitantes não necessitar de alojamento em Fátima, a cidade apresenta uma grande oferta de **alojamento turístico**. De acordo com o SIGTUR - Sistema de Informação Geográfica do Turismo, a freguesia de Fátima concentra 99% das unidades de alojamento e de camas em empreendimentos turísticos do concelho de Ourém. A área de intervenção do PUF regista 7285 camas em empreendimentos turísticos e 2606 camas em unidades de alojamento local.

Atendendo, assim, à elevada representatividade da cidade de Fátima relativamente ao alojamento turístico no concelho, apresentam-se alguns dados sobre a evolução ao nível das dormidas, taxa de ocupação e estadia-média.

De acordo com o INE<sup>20</sup>, nos últimos 8 anos o concelho quase triplicou o número de dormidas (2912 em 2017) e aumentou 60% a capacidade de alojamento (9355 em 2017). A capacidade de alojamento por 1000 habitantes no concelho era, em 2017, de 210, ou seja, quatro vezes superior à sub-região e oito vezes superior à da região Centro. Já a proporção de hóspedes por habitante era, na mesma data, de 15,7, o que coloca o concelho no 4º lugar a nível nacional com maior número de hóspedes comparativamente ao número de residentes.

Figura 38 – Evolução das dormidas e da capacidade dos alojamentos turísticos no concelho de Ourém



Fonte: Pordata

Também o indicador de número de dormidas em estabelecimentos de alojamento turístico por 100 habitantes no concelho ultrapassa todos os referenciais de enquadramento territorial, sendo quatro vezes superior ao nº de dormidas registado a nível do Médio Tejo e quase 10 vezes superior ao da região Centro.

Ainda de acordo com a mesma fonte, o concelho apresenta indicadores de estada média idênticos à sub-região e região, de 1,8 dias (quando a nível do Continente é de 2,7), sendo ligeiramente superior nos estabelecimentos de alojamento local. Já a taxa de ocupação-cama líquida no concelho é de 43,7, sendo esta superior à da região e sub-região, mas 10% abaixo da ocupação-cama média registada no Continente. De realçar que o que distingue a taxa de ocupação-cama do concelho de Ourém do mesmo indicador a nível do Continente é a taxa de ocupação a nível do alojamento local, que no caso de Ourém é relativamente baixa, pois na hotelaria a taxa de ocupação de Ourém é de quase 50%.



# 3.5. EDIFICADO E HABITAÇÃO

O **parque edificado** da área de intervenção do PUF era constituído, em 2011, por cerca de 2300 edifícios dos quais 89% têm 1 ou 2 alojamentos apenas, o que faz destacar a cidade no contexto de um concelho onde esta tipologia representa 95% do total de edifícios. Este facto deve-se a uma presença considerável de edifícios coletivos na cidade e à relativa densidade urbana da Cova da Iria.

Relativamente à **tipologia** de edifícios, a área de intervenção apresenta uma predominância de edifícios isolados com 83% do total. No entanto, esta predominância não é tão forte como a que caracteriza o concelho, onde esta tipologia tem um peso de 91%. Na cidade, os edifícios geminados têm um peso muito superior ao do concelho, denotando o carácter ligeiramente mais denso da urbanização. Os edifícios em banda, por sua vez, não têm um peso no total de edifícios muito diferente do registado no concelho, o que está associado ao facto de as frentes urbanas da cidade não serem contínuas, predominando o volume isolado.

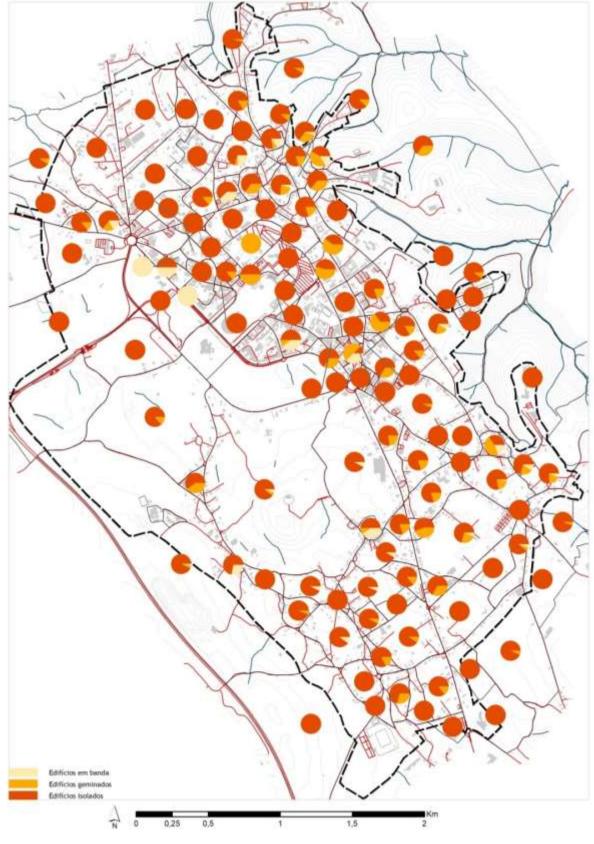


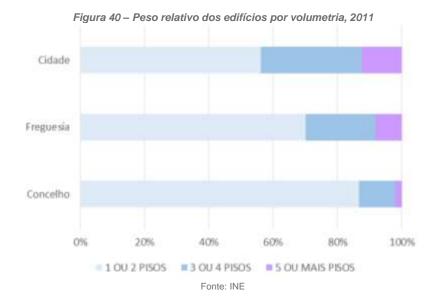
Figura 39 – Variação geográfica da tipologia dos edifícios, 2011

Fonte: INE; tratamento QP

Em termos de **volumetria**, e de acordo com o já referido, a área do PUF destaca-se no contexto local e sub-regional pela sua densidade e modelo de povoamento. Com efeito, apenas 56% dos edifícios apresentam 1 a 2 pisos (quando no concelho esta tipologia representa 87%), sendo compensada por

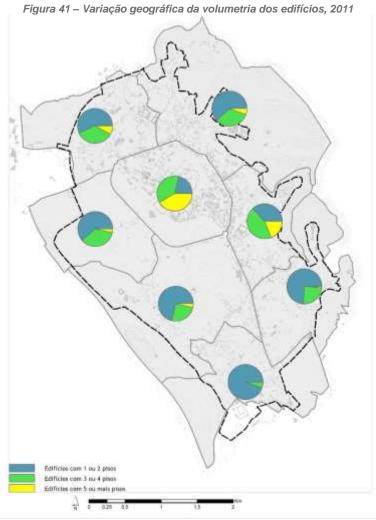
h. h. h. Quaternaire h. h. III Portugal

um maior peso dos edifícios de 3 a 4 pisos (31%) e 5 ou mais pisos (12%) (os quais correspondem, conjuntamente, a 13% no concelho).



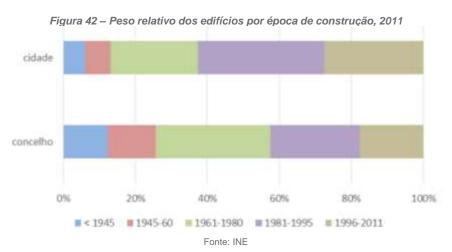
A variação territorial deste indicador mostra que a dicotomia centro-periferia no que se refere às tipologias de edificado, sendo a Cova da Iria a zona onde quase metade dos edifícios apresentam 5 ou mais pisos (dinâmica que de alguma forma se estende à zona de Lomba d´Égua por via a edificação existente a nascente da rotunda sul). Os setores norte e poente da área de estudo Incluindo Valinhos e Moimento) têm um perfil semelhante neste indicador, onde predomina a volumetria baixa, mas onde a presença de edifícios de 3 e 4 pisos têm uma presença significativa (de cerca de 30%, em média) e com situações pontuais de volumetrias ainda maiores que se concentram no anel Av. Beato Nuno/Av. Papa João XXIII. Quanto à restante área de estudo, é de salientar o extremo sul onde a quase totalidade da edificação e de baixa volumetria.





Fonte: INE; tratamento QP

O parque edificado da cidade de Fátima tem, ainda, outras características que o diferenciam do global do concelho, para além das já referidas. Trata-se, de facto de um parque edificado mais recente, construído maioritariamente desde a década de 80 (63%). A quantidade de edifícios que são anteriores a 1919 ou que datam da primeira metade do século XX têm um peso muito reduzido no total da área de intervenção (13%), quando comparados com o peso que esses mesmos períodos têm no parque edificado concelhio (27%).O período de maior construção na cidade foi, claramente o de 1981 a 1995, no qual foram construídos cerca de 800 edifícios (35% do total). Desde a entrada em vigor do primeiro PUF (1995) e até 2011, foram construídos cerca de 650 edifícios. De acordo com o Anuário Estatístico Regional de 2017, desde 2012 terão sido construídos no concelho de Ourém 409 novos edifícios, estimando-se que pelo menos 15% destes se localizem na cidade de Fátima, ou seja, cerca de 60.



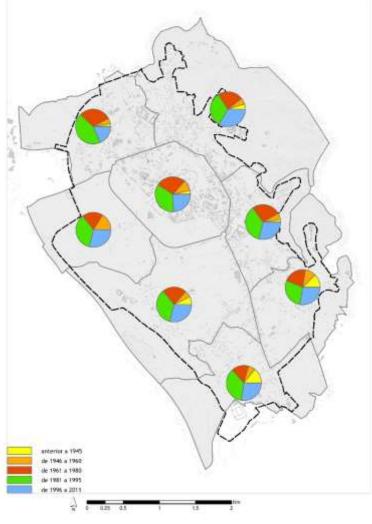


Figura 43 – Variação geográfica do período construtivo dos edifícios, 2011

Fonte: INE; tratamento QP

No que se refere aos **alojamentos**, a cidade de Fátima apresentava em 2011 uma oferta de 5560 alojamentos familiares clássicos, concentrando 80% dos alojamentos da freguesia (mais do que população) e 18% dos alojamentos do concelho. A área de intervenção do PUF apresenta um maior peso dos alojamentos de residência secundária quando comparada com a freguesia, mas inferior à média concelhia. Já no que se refere aos alojamentos vagos, estes têm um peso mais significativo na cidade do que contexto concelhio ou regional, constituindo quase 1000 alojamentos.

Tabela 20 – Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos

	Total (nº)	Residência habitual (nº)	%	Residência secundária (nº)	%	Vago (nº)	%
Continente	5 627 555	3 825 031	58%	1 098 470	20%	704 054	13%
Região Centro	1 445 343		62%	353 055		196 974	14%
Concelho Ourém	29 046	16 835	58%	8 439	29%	3 772	13%
Freguesia Fátima	6 575	3 803	58%	1 596	24%	1 176	18%
Cidade	5 168	2839	55%	1 380	27%	949	18%

Fonte: INE

Dos alojamentos clássicos de residência habitual, os **alojamentos arrendados** da cidade de Fátima (18%) assumem um peso significativamente maior do que concelho e na sub-região (12% e 13%), aproximando-se da média do Continente (20%). Quando analisada a distribuição deste indicador na área de estudo, verifica-se novamente o caracter excecional da Cova da Iria onde metade dos alojamentos são de residência secundária e cerca de 20% se encontravam vagos à data do último



Censo. N restante área de estudo, a segunda residência tem um peso médio de 25 a 30%, ganhando expressão a residência habitual. Há, no entanto, setores onde o peso dos alojamentos vagos tem uma expressão quase tão significativa como na Cova da Iria: o setor norte e nascente.

Residencia habitual:
Vogos
Hessiéncia secundária

Figura 44 – Variação geográfica da forma de ocupação dos alojamentos de residência habitual, 2011

Fonte: INE; tratamento QP

Em termos de **dimensão dos alojamentos**, a cidade apresentava, em 2011, mais alojamentos de maior dimensão do que a média concelhia, porque apresenta 64% dos alojamentos com mais de 100m2 (grupo que no concelho corresponde a apenas a 59%). As principais variações a salientar dentro da área de estudo dizem respeito à concertação de fogos de menores dimensões na zona da Cova da Iria e zona de Lomba d´Égua, e fogos de maior dimensão nos setores norte-noroeste e sul-sudeste da cidade.

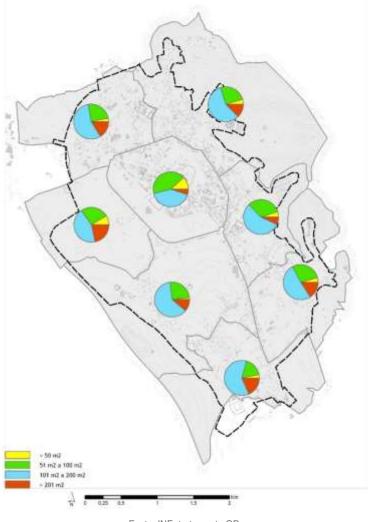


Figura 45 - Dimensão dos alojamentos, 2011

Fonte: INE; tratamento QP

Os dados que os Anuários Estatísticos do INE apresentam para o concelho no que respeita à **dinâmica urbanística**<sup>21</sup> permitem tirar algumas conclusões relevantes para a análise da dinâmica construtiva da cidade.

Com efeito, nos últimos 10 anos o número de construções novas registou um decréscimo abrupto (da ordem dos 80%), comportamento que se aplica igualmente às construções destinadas à habitação. No total das construções novas, os edifícios destinados à habitação têm um peso médio ao longo dos anos de cerca de 75% do total, o que poderá estar associado, em parte, ao aumento da capacidade hoteleira referido no capítulo anterior. A redução referida foi mais acentuada nos períodos 2008-2010 e 2012-2014, tendo registado um aumento muito ligeiro desde 2015.

Do total de novas construções realizadas no período em análise com fins habitacionais, a esmagadora maioria enquadra-se na tipologia "moradias", correspondendo a uma média de 6% por ano.

No que respeita á obras de ampliação, alteração e reconstrução, a evolução no período em análise apresenta uma tendência semelhante à das novas construções, embora com uma redução proporcional mais significativa, decorrente de uma queda nos anos mais recentes. Neste tipo de obra, as construções com fins habitacionais têm um peso relativo muito superior (45%), revelando uma dinâmica de transformação e reabilitação maior neste tipo de edifícios do que nos associados a outras funções.

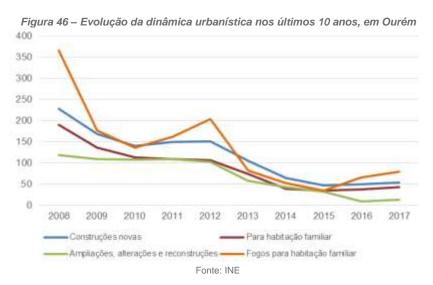
Em todo o caso, as operações urbanísticas que envolvem nova construção predominam em comparação com obras de ampliação, alteração e reconstrução, sendo em média de aproximadamente

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> Quadro III.8.5 - Edifícios concluídos por município, segundo o tipo de obra



60% no período em análise. Contudo, atendendo ao decréscimo daquelas obras nos últimos anos, as novas construções significaram em 2016 e 2017 cerca de 80% do total.

O número de fogos associados às novas construções realizadas nos últimos 10 anos no concelho totaliza cerca de 1300. Se considerarmos a relação de proporção acima referida entre os alojamentos da freguesia e do concelho, podemos estimar que no período em análise terão sido construídos cerca de 260 novos fogos em Fátima, a quase totalidade em moradias.



Da análise do licenciamento de obras de edificação na área de intervenção ocorridas nos últimos 10 anos, verifica-se que a cidade registou uma dinâmica distinta da do concelho após 2014, mais positiva, tendo vindo a decrescer abruptamente desde 2017.

35
30
25
20
15
10
5
2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018

— Obras de edificação tituladas por alvará em vigor

Figura 47 – Evolução no n.º de construções novas e construções para habitação nos últimos 10 anos, em Ourém

Fonte: CMO

No que respeita ao futuro, a análise dos compromissos urbanísticos permite identificar, de certa forma, a edificabilidade prevista no curto prazo. Dos dados fornecidos pelos serviços municipais competentes, foi possível identificar um total de 232 compromissos que se encontram delimitados na planta dos compromissos anexa ao presente relatório, e cujo conteúdo deverá ser atualizado nas próximas fases do PUF.

Para este efeito, são considerados compromissos urbanísticos todos os atos administrativos, assumidos pelo município, que consolidam direitos de edificação na esfera jurídica dos particulares, nomeadamente através de informações prévias favoráveis, deferimento de projetos de arquitetura, comunicações prévias, licenças e autorizações emitidas, com eficácia, no âmbito de qualquer operação urbanística realizada ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.



Os compromissos existentes na área de intervenção do PUF encontram-se classificados de acordo com a seguinte tipologia: informações prévias favoráveis, obras de edificação tituladas por alvará em vigor, operações de loteamento e projetos de arquitetura aprovados.

Assim, foram considerados como compromissos válidos todas as operações de loteamento e para os restantes atos administrativos<sup>22</sup> foram assumidos os seguintes prazos:

- Informações prévias favoráveis: 1 ano (foram considerados os datados de 2018);
- Projetos de arquitetura aprovados: 1 ano (foram considerados os datados de 2018);
- Licenciamentos: 5 anos (foram considerados os alvarás com data de 2015 e posterior).

Deste modo, identificam-se na área de intervenção 3 informações prévias favoráveis, 4 projetos de arquitetura aprovados e 105 licenças de construção.

Quanto aos loteamentos, apesar de todos serem cartografados (120), de uma comparação com ortofotomapa foi possível concluir que 88% dos loteamentos se encontram construídos total ou maioritariamente, sendo assim 14 os loteamentos por concretizar no território, correspondendo a uma área de aproximadamente 20ha.

Acresce referir que, na envolvente à Avenida D. José Alves Correia da Silva, existe um conjunto de compromissos que foram assumidos pelo Município com os vários proprietários aquando da ampliação desta via e no quadro do PPAPJ, entretanto revogado. A revisão do PUF deverá ponderar estes compromissos e encontrar uma solução que seja equitativa para os proprietários e financeiramente sustentável para o Município.

# 3.6. MOBILIDADE E TRANSPORTES

#### 3.6.1 MOBILIDADE

# Mobilidade da população residente

A análise dos movimentos pendulares (viagens que se realizam por motivo trabalho ou estudo) é fundamental para a compreensão dos padrões de mobilidade da população e das necessidades do sistema de transportes individual e coletivos.

Dos 45 932 habitantes do concelho de Ourém, 24 978 (54,8%) realizam viagens pendulares (por motivo de trabalho ou estudo), dos quais 16,1% para outros concelhos. No caso concreto da freguesia de Fátima, residem nesta freguesia cerca de 11 596 habitantes (25,2%) da população do concelho de Ourém), o peso da população que realiza movimentos pendulares é de 26,4% das viagens pendulares dos residentes do município.

A maioria das viagens pendulares dos residentes da freguesia de Fátima são de âmbito local, ou seja, têm origem e destino na própria freguesia (74,4%), o que indicia uma forte capacidade polarizadora, com uma oferta de emprego significativa, que permite a fixação de população. Apenas 9,5% da população residente em Fátima estuda ou trabalha noutras freguesias do município de Ourém e 17,1% estuda ou trabalha noutros concelhos.

<sup>&</sup>lt;sup>22</sup> Os dados da CMO não identificam quaisquer comunicações prévias



Tabela 21 – População que realiza deslocações pendulares

Área geográfica	População Residente	Viagens intrafreguesias	Viagens intraconcelhias	Viagens interconcelhias	Total	% pop. que realiza deslocações pendulares
Valores Absolutos						
Fátima	11 596	4 902	626	1 058	6 586	56,8%
%		74,4%	9,5%	16,1%	100,0%	
Município de Ourém	45 932	12 450	8 493	4 005	24 948	54,3%
%	-	49,9%	34,0%	16,1%	100,0%	-

Fonte: INE, Censos 2011 e CAOPS 2015

Quanto aos destinos dos 1 058 residentes de Fátima que realizam deslocações pendulares para outros municípios, destacam-se os concelhos de Leiria (421 viagens pendulares) e Batalha (216), limítrofes a Ourém. No global, os 8 concelhos limítrofes de Ourém atraem 75,3% das viagens interconcelhias dos residentes de Fátima. Na Figura 48 - pode observar-se que, para além destes, há que destacar os concelhos de Lisboa (52 viagens), Porto de Mós (36 viagens) e Coimbra (30 viagens). Segue-se a Marinha Grande (13 viagens) e Santarém (12 viagens). No conjunto, estes 13 municípios congregam mais de 88% das viagens, repartindo-se as restantes 118 viagens pelo resto do país.

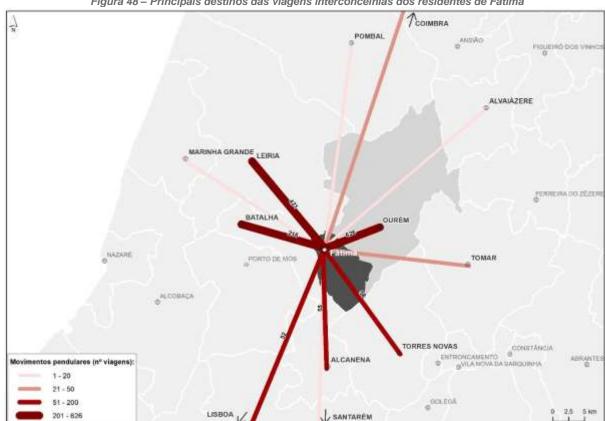
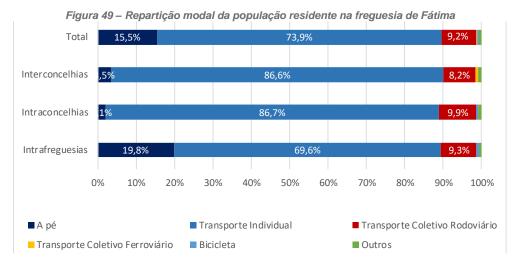


Figura 48 – Principais destinos das viagens interconcelhias dos residentes de Fátima

Fonte: INE, Censos 2011 e CAOPS 2015

No que se refere aos modos de transporte utilizados nas deslocações pendulares, pode concluir-se, pela leitura da Figura 49 – que o transporte individual é o modo mais utilizado (73,9%), seguindo-se o modo pedonal (15,5%) e o transporte coletivo rodoviário (9,2%).

O modo pedonal é mais representativo nas deslocações internas a Fátima (19,8%), fruto da curta distância das mesmas e da orografia do terreno, que potencia a utilização dos modos suaves (pedonal e ciclável). De referir que o transporte individual é o principal modo de transporte utilizado nas deslocações internas, devido em grande parte, à não tarifação do estacionamento.



Fonte: INE, Censos 2011

Muito embora, e como já referido, a orografia da freguesia de Fátima, nomeadamente do aglomerado urbano, ser favorável à utilização do modo ciclável, este é responsável apenas por 0,5% das deslocações pendulares.

#### Mobilidade dos visitantes

Face ao importante papel que Fátima assume no cenário religioso internacional, importa analisar os fluxos de "entradas" na cidade, os quais assentam em peregrinações, constituindo uma procura de difícil contabilização.

Em 2018 o número de peregrinos ascendeu a cerca de 679 577. A distribuição do número de peregrinos ao longo do ano<sup>23</sup> de 2018, apresentada na figura seguinte, permite concluir pela existência de um pico no mês de setembro, o que já se tinha registado nos anos de 2016 e 2015. Seguem-se os meses de maio e novembro, como períodos de maior procura.



Fonte: www.fátima.pt, consultado em 16 julho 2019

Uma parte significativa destes peregrinos, nomeadamente os de nacionalidade portuguesa, realizam o percurso até Fátima a pé, fenómeno de dimensão importante na mobilidade da cidade e que importa analisar e integrar no presente plano, caracterizando as condições de circulação pedonal (dimensões e

<sup>&</sup>lt;sup>23</sup> O Santuário apenas possui registos de número de peregrinos que realizam peregrinações organizados



características dos passeios e percursos pedonais) e propondo uma estratégia que vise melhorar as condições de segurança destes peregrinos, tanto no perímetro urbano como nos seus acessos (vejase capitulo 3.6.3).

Não existem dados oficiais nem rigorosos sobre o número de peregrinos que realiza os percursos a pé, mas em algumas peregrinações importantes registam-se fluxos pedonais muito significativos caso por exemplo das celebrações do 13 de maio (data em que estes se estimam que estes possam ascender aos 20 000 peregrinos).

Outro aspeto relevante prende-se com a análise da mobilidade dos visitantes em transporte individual. A ausência de contagens de tráfego nas principais vias de acesso ou mesmo das vias urbanas, justifica que se recorram aos únicos dados publicados e que se reportam ao tráfego médio diário mensal (TMDM) nos troços da A1, uma das principais vias de acesso a Fátima. A diferença entre o TMDM nos troços da A1, imediatamente a sul e a norte da saída para Fátima (sublanços de Torres Novas (A1/A23) - Fátima e Fátima - Leiria), permite estimar o número de viaturas entradas e saídas de Fátima por esta via. Como se pode constatar da análise da Figura 3.6, agosto corresponde ao mês com maior fluxo de entradas em transporte individual (3551 veículos). Os restantes meses do período estival (julho e setembro) são igualmente importantes, com um TMDM nos acessos da A1 a Fátima de, respetivamente 1 080 e 1 453 veículos.

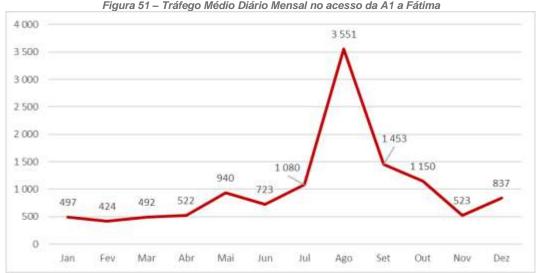


Figura 51 – Tráfego Médio Diário Mensal no acesso da A1 a Fátima

Fonte: www.imt-ip.pt, consultado a 16 de julho de 2019

De referir ainda os meses de maio (940 veículos/dia) e outubro (1 150 veículos/dia), quando se realizam as principais celebrações do Santuário e ainda dezembro (837 veículos/dia). Nos meses de janeiro a abril o TMDM cifra-se abaixo dos 525 veículos.

### 3.6.2 ACESSIBILIDADES RODOVIÁRIAS

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 357 e EN356, até à rotunda sul, EN360 e EN356, entre acesso à A1 e a rotunda a nascente (Avenida João XXIII) e que ainda se encontra sob
- Vias municipais, correspondentes a vias urbanas da área de intervenção.



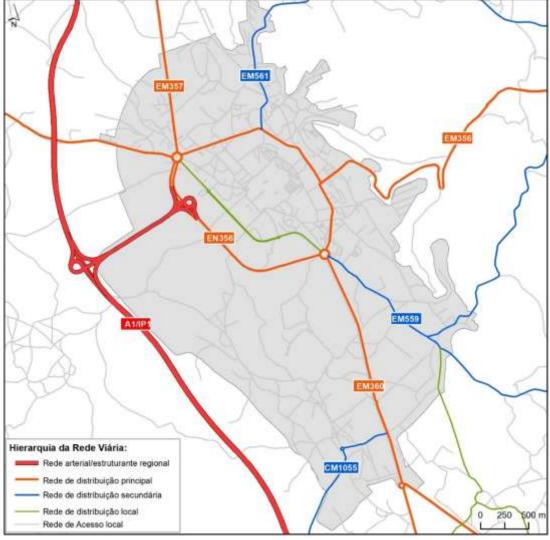


Figura 52 - Rede rodoviária de Fátima

Fonte: PRN 2000 e PDM de Ourém

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 parâmetrosbase a ter em consideração na hierarquização da rede viária.

Tabela 22 – 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 primária ou fundamental que inclui as Vias Arteriais, as quais garantem os percursos de atravessamento e as conexões viárias da rede arterial às várias unidades operativas de planeamento e gestão;
- Rede principal, composta por Vias Principais, as quais suportam as ligações urbanas estruturantes, nomeadamente as ligações entre os diversos setores da cidade;



- Rede secundária ou de Distribuição, que inclui Vias Coletoras e Distribuidoras, garantindo a ligação e os fluxos de tráfego entre a rede local e as redes primária e secundária;
- Rede 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 Distribuição Local e de Acesso Local.

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.

Parâmetros	a 23 – Características desejáveis da Rede Viária  Descrição
Rede primária ou fundamental	Descrição
Funções	A sua função dominante é de atravessamento e acesso a Fátima, suportando as
i uniques	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.
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 Principal	
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
Acessos	metros.
Acessos	Uma via por sentido, sendo efetuados através de ligações de nível ordenadas e
Tipo de Nós	com regulação de tráfego.  De nível ou desnivelados, em função dos volumes de tráfego
Permissão de estacionamento	Condicionado.
i emissao de estacionamento	Caso seja autorizado deverá ser longitudinal.
Paragens de Transporte Coletivo	Fora da faixa de rodagem ou em sítio próprio, com obrigatoriedade de
r aragono do rranoporto obiento	implementação de baia de paragem na berma
Rede Secundária	
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 1,5 metros de largura mínima.
	Caso seja possível a existência de uma via por sentido de trânsito, a largura
	mínima da mesma deverá ser de 7.0 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	Autorizado, com regulamentação própria.
Rede Local	i Alatonizado, com regulamentação propria.
Funções	Permite o acesso local e atividades e funções das áreas marginais à mesma.
Características físicas	Apenas um sentido de circulação com uma largura mínima de 6,0 metros e
	passeios de ambos os lados, com uma largura recomendável de 2,5 metros,
	embora, quando tal não for possível possam ter apenas 1,5 metros.
Acessos	Livres.
Tipo de Nós	Nível.
Permissão de estacionamento	Livre.
Paragens de Transporte Coletivo	Fora da faixa de rodagem, sempre que possível.
3	

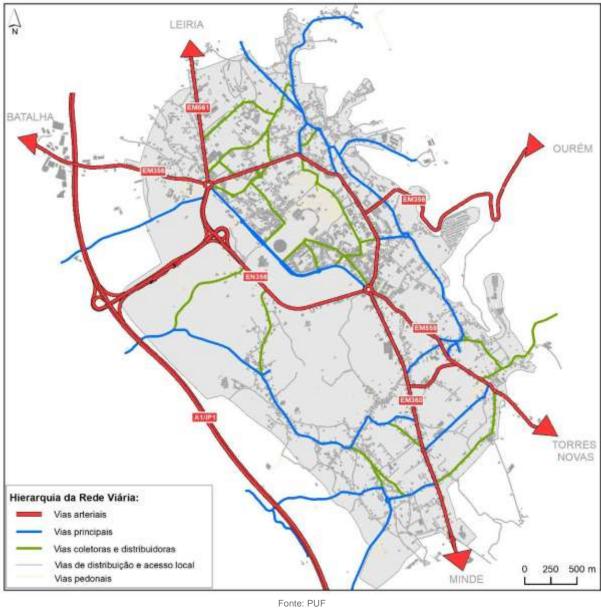
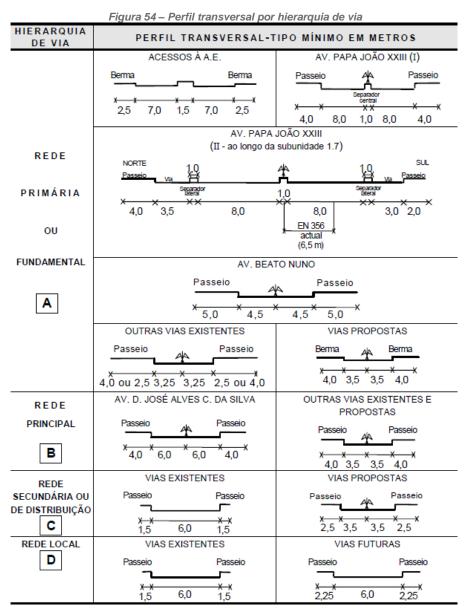


Figura 53 – Hierarquização da rede rodoviária da área de intervenção do PUF

O PUF define, para cada um dos níveis hierárquicos da rede viária, um perfil transversal que se encontra na figura seguinte, parte integrante do regulamento.



Fonte: PUF

Seguidamente descreve-se o conjunto de infraestruturas integrantes de cada um dos níveis hierárquicos definidos no PUF.

A rede primária integra as seguintes vias arteriais:

- Nó de acesso ao IP1 (nó de Fátima);
- EN356 (Av. João XXIII), que estabelece a ligação entre o Nó de acesso ao IP1 e a rotunda dos Pastorinhos, constituindo-se como a principal via de acesso à cidade. Apresenta uma elevada ocupação periférica por restaurantes e alguns alojamentos e o acesso aos parques de estacionamento P11 a P14 do Santuário. Com frequência, regista-se ocupação periférica das bermas por estacionamento de veículos particulares e por autocarros de turismo. Importa, pois dotar a via de adequadas condições de circulação pedonal, que contribuam para a melhoria das condições de circulação rodoviária e pedonal. A Câmara Municipal de Ourém prevê intervenções nesta via, não tendo, no entanto ainda, sido realizado o projeto de intervenção, nem existindo prazo para a concretização das intervenções de melhoria;



Figura 55 – Troço da EN356 com estacionamento nas bermas e acessos diretos



Fonte: Googlemaps, consultado em julho de 2019

- Avenida Beato Nuno, que liga a Rotunda do Peregrino à Rotunda dos Pastorinhos pela zona nordeste do Santuário;
- EM356, composta por dois troços, um que efetua a ligação da Batalha a Fátima (Rotunda do Peregrino), abrangendo ainda parte da Av. João XXIII entre a Rotunda e o nó de acesso do IP1 e um outro que liga Fátima a Ourém (Estrada da Alvega).







Fonte: Googlemaps, consultado em julho de 2019

■ EM357, a noroeste, que se assume como uma alternativa à A1/IP1 na sua ligação a Leiria, assim como a um conjunto de pequenos aglomerados localizados na sua envolvente. Tem atualmente um projeto de requalificação que prevê a criação de uma rotunda e vários locais de estacionamento, paragem de autocarro, arborização e ilhas ecológicas. O troço entre a Rotunda do Peregrino e a Estrada do Colégio de São Miguel passará a ser de sentido único. Prevê-se o lançamento do concurso de empreitada no terceiro trimestre de 2019, devendo a obra decorrer ao longo de 2020.²⁴







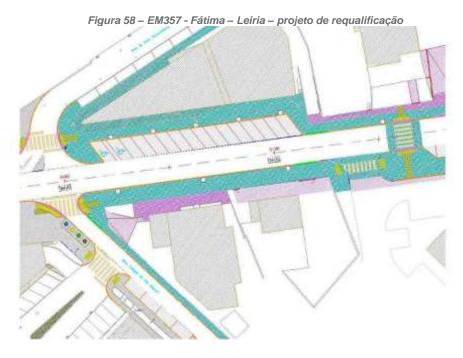
Fonte: Googlemaps, consultado em julho de 2019

Na figura seguinte apresenta-se extrato do projeto desenvolvido pelo Município de Ourém para esta via no troco que se desenvolve na freguesia de Fátima. O projeto contempla a colocação

<sup>&</sup>lt;sup>24</sup> <u>http://www.mediotejo.net/ourem-estrada-da-loureira-em-obras-durante-o-ano-de-2020/</u>, datado de 17 de julho de 2019



de passeios, a criação de estacionamento ordenamento e a manutenção de duas faixas de rodagem (uma em cada sentido).



Fonte: Câmara Municipal de Ourém, outubro 2017

■ EM360, que parte da Rotunda dos Pastorinhos para sul em direção a Minde e que no seu troço urbano se denomina Avenida dos Pastorinhos. Assume-se como o principal eixo pedonal de entrada de peregrinos em Fátima, já que integra a Rota das Carmelitas e o Caminho de Fátima que vem de sul. O seu pavimento e passeios encontram-se em bom estado de conservação, tendo ainda ao longo do seu eixo diversas bolsas ordenadas de estacionamento.



Fonte: Googlemaps, consultado em julho de 2019 e PDM de Ourém

EM559/Avenida da Irmã Lúcia de Jesus/Estrada de Nossa Senhora da Ortiga, que parte da Rotunda dos Pastorinhos para sudeste em direção a Torres Novas. Assume-se como relativamente importante no acesso sul a Fátima, tanto de veículos como de peregrinos, funcionando como alternativa à EM360 em ambos os casos. Garante ainda o acesso da zona central de Fátima à zona envolvente à igreja paroquial e ao cemitério.



Figura 60 - EM559 - Fátima - Torres Novas





Fonte: Googlemaps, consultado em julho de 2019 e PDM de Ourém

Rua Nova da Igreja, via que efetua a ligação entre as duas vias referidas anteriormente (EM260 e EM559), sendo parte integrante da Rota das Carmelitas que liga Coimbra ao Santuário.

A **rede de vias principais** é constituída por um conjunto de vias secundárias de acesso a Fátima e ainda vias de atravessamento da cidade, das quais se destacam:

Avenida D. José Alves Correia da Silva, via urbana de atravessamento de Fátima, ligando a Rotunda do Peregrino à Rotunda dos Pastorinhos, sendo parte em túnel. Possui estacionamento longitudinal na maioria da sua extensão, sendo uma via ocupada por um conjunto de serviços e equipamentos- Terminal Rodoviário, Guarda Nacional Republicana, Posto de Abastecimento de Combustíveis.



Fonte: Googlemaps, consultado em julho de 2019 e PDM de Ourém

- Estrada da Moita, via de entrada em Fátima, entroncando com a Avenida Beato Nuno, junto ao acesso ao parque de estacionamento P2. Apresenta uma ocupação marginal significativa e um perfil transversal estreito, existindo troços onde o mesmo não permite a existência d e passeios ou bermas. O pavimento encontra-se em relativo mau estado.
- Rua de Santa Luzia, que liga a Avenida Beato Nuno à Capela de Santa Luzia na Moita Redonda. É uma via periurbana, com ocupação marginal de baixa densidade.
- Rua de São João Eudes. Paralela à Avenida Beato Nuno, com uma ocupação marginal pouco densa e que liga o Largo de São João Batista à Rua de Santa Luzia.

As **vias coletoras e distribuidoras** efetuam a ligação entre as vias rodoviárias das redes fundamental e principal (a verde na Figura 53 – ), destacando-se, na zona mais periférica da área de intervenção, a Estrada da Lameira a sul e a norte, a Rua do Colégio de São Miguel e a Rua dos Moinhos da Fazarga. Na zona envolvente ao Santuário destaca-se a Rua Francisco Marto, a Rua de Santo António, a Rua Cónego Manuel Nunes Formigão, a Rua João Paulo II, a Rua Jacinta Marto e a Rua de São José.

As restantes vias são de **distribuição e acesso local**, tendo como principal função a acessibilidade ao edificado.



Em geral, as vias rodoviárias apresentam declives suaves e encontram-se em razoável estado de conservação.

#### 3.6.3 ACESSIBILIDADES PEDONAIS

Em Fátima as acessibilidades pedonais assumem um papel importante não apenas nas deslocações internas de curta distância, mas igualmente nalguns dos eixos viários de penetração da cidade, integrados nas Rotas Peregrinas.

Importa, pois, analisar a questão do modo pedonal em duas perspetivas: (i) as principais vias de acesso a Fátima que se constituem como importantes vias de penetração na cidade e que integram a rota dos peregrinos; (ii) os arruamentos urbanos de Fátima que integram áreas de vocação pedonal por registarem elevados fluxos pedonais.

### Rotas peregrinas

Na figura seguinte apresentam-se os Caminhos de Fátima, que constituem as rotas peregrinas – principais eixos de penetração pedonal na cidade e no Santuário.

Atualmente são cinco os eixos viários que constituem estas rotas, destacando-se:

- Rota Carmelita, que liga Fátima a Coimbra e que coincide com o Caminho do Norte entre Ourém e Coimbra;
- Caminho do Norte, que liga Valença do Minho a Fátima;
- Outros caminhos de Fátima, que integram um conjunto de eixos viários que permitem a entrada de peregrinos na cidade.

Note-se que a Rota Carmelita é de momento a primeira rota com o logotipo oficial dos Caminhos de Fátima a ser devidamente sinalizada no concelho de Ourém.



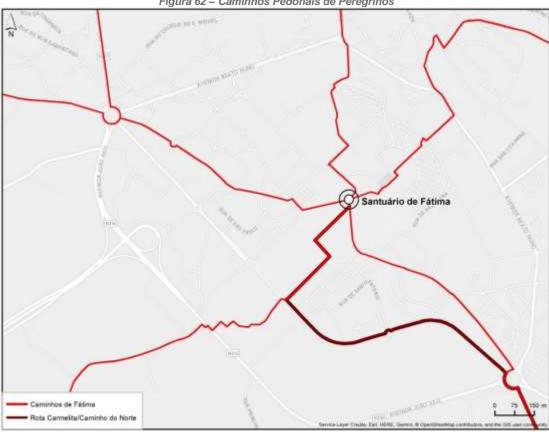


Figura 62 - Caminhos Pedonais de Peregrinos

Fonte: Câmara Municipal de Ourém

# Vias urbanas de vocação pedonal

As vias de acesso a Fátima utilizadas pelos peregrinos e referidas anteriormente assumem-se como alguns dos principais eixos pedonais de penetração na zona central da cidade e no Santuário, constituindo por isso a rede pedonal estruturante. Na figura seguinte apresentam-se as principais vias de circulação e acesso pedonal (rede estruturante) nas quais importa criar condições de segurança e conforto para os peões, respeitando o princípio da acessibilidade universal.



Figura 63 - Hierarquização da rede pedonal



A rede pedonal estruturante é composta pelas seguintes vias:

- Avenida dos Pastorinhos e Rotunda dos Pastorinhos, "Porta de Entrada" de muitos peregrinos, onde se regista um elevado fluxo de tomada e largada de passageiros por autocarros de turismo e onde devem ser garantidas condições de segurança para o atravessamento pedonal;
- Avenida de Dom José Correia Alves da Silva, via urbana que liga a Rotunda dos Pastorinhos à Rua do Peregrino, onde se localizam diversos equipamentos e serviços, como o Terminal Rodoviário de Fátima, a Guarda Nacional Repúblicas, sendo ainda uma artéria com um elevado fluxo de atravessamentos entre os parques P11 a P14 e o Santuário;
- Rua Francisco Marto, com forte ocupação urbana e que é dos principais eixos pedonais entre a zona dos Valinhos e o Santuário, onde existe uma concentração considerável de unidades hoteleiras e estabelecimentos comerciais;
- Rua Jacinta Marto, via mais direta entre a Rotunda do Peregrino e o Santuário, igualmente com forte ocupação urbana e fluxos pedonais significativos.

Na figura anterior localizam-se ainda as zonas de vocação pedonal identificadas e que corresponde grosso modo aos arruamentos na envolvente imediata do Santuário junto à Basílica da Santíssima Trindade, onde existem já um conjunto de largos pedonalizados como a Praceta de Santo António ou a Praça Luís Kondor.

Estas áreas, pela sua concentração de comércio e serviços e atração turística e religiosa, associada a uma orografia suave, apresentam uma elevada apetência para as deslocações pedonais, devendo criarse condições de acesso às mesmas, através das vias pedonais estruturantes de forma a reduzir o uso do transporte individual por parte dos residentes de Fátima e dos trabalhadores destas zonas.

Considera-se ainda como área de vocação pedonal os arruamentos na envolvente à casa dos Pastorinhos (Rua dos Valinhos e Rua dos Pastorinhos), até ao final de Via Sacra. Para estas áreas, deve dar-se particular atenção à circulação pedonal e atuar no sentido de a favorecer, podendo intervirse a diferentes níveis, desde a mitigação dos conflitos associados ao atravessamento da via por parte do peão, até à implementação de arborização adequada e boas condições de iluminação noturna.

Em síntese, da análise integrada da rede pedonal e espaço público associado permite identificar um conjunto de problemas tipo que importa resolver:

- Pavimentos inadequados ou em mau estado de conservação, carências ao nível da iluminação e de passeios, nomeadamente com pavimentos em calçada de pedra pouco confortáveis para as deslocações pedonais. Em algumas situações o mau estado de conservação dos passeios nem permite afirmar sobre a existência de pavimento;
- Perfil de alguns arruamentos, com faixas de rodagem estreitas e que não permitem a colocação de passeios de resguardo aos peões. A existência de percursos contínuos e confortáveis é um fator importante para a fixação de população nas zonas históricas. Um espaço público requalificado, com adequadas condições de circulação pedonal é um fator de atratividade territorial, o que assume particular importância numa cidade como Fátima, com elevado número de turistas com mobilidade condicionada/reduzida;
- Descontinuidade dos percursos pedonais causada por estacionamento ilegal e/ou informal que condiciona a circulação pedonal e, em diversas situações, a circulação automóvel, o que ocorre essencialmente nas vias centrais de acesso ao Santuário, onde se regista uma maior concentração de estabelecimentos comerciais;
- Existência de passeios de largura reduzida que não propiciam a continuidade dos percursos pedonais, em áreas onde se registam fluxos a pé significativos e onde importa potenciar a utilização deste modo de transporte;
- Ocupação excessiva da via pública por mobiliário urbano e áreas concessionadas a estabelecimentos comerciais que reduzem a faixa de circulação pedonal, condicionando a



sua utilização por pessoas com mobilidade condicionada, mas que também afeta a circulação pedonal nos períodos de maior utilização destas vias;

 Operações de cargas e descargas em plena via pública ou em cima do passeio e que conflituam com a circulação rodoviária e pedonal.

# 3.6.4 MODO CICLÁVEL

A orografia da cidade de Fátima é propícia à utilização do modo ciclável pelos residentes e visitantes, existindo, no entanto, apenas uma ciclovia que se estende ao longo da Avenida dos Pastorinhos, desde o início do Perímetro Urbano da cidade até à Rotunda dos Pastorinhos, numa extensão de 2,5km.

A CMO tem, ainda, prevista a construção de duas ecopistas, a saber: Ecopista Fátima – Ourém e Santuário de Nossa Senhora da Ortiga – Fátima Velha, pela Estrada de Nossa Senhora da Ortiga.

# 3.6.5 TRANSPORTE PÚBLICO

## Transporte público coletivo rodoviário

A cidade de Fátima é servida por transporte público coletivo rodoviário de passageiros de longo curso e interurbanos.

De acordo com o Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável do Médio Tejo (PAMUS MT), mais de 90% da população da freguesia de Fátima é servida por serviços de transporte público rodoviário de passageiros em dia útil (tanto no período escolar como não escolar), cobertura essa que, ao fim de semana se situa na casa dos 80%.

No que se refere à cobertura horária<sup>25</sup> verifica-se que a mesma é de 12 a 14 horas em dia útil e de 10 horas ao fim-de-semana, o que lhe garante um bom nível de acessibilidade em transporte público.

Fátima constitui um importante ponto de paragem dos **serviços de longo curso**, sendo um importante ponto de articulação entre diversos serviços de âmbito nacional que circulam no eixo litoral, registando mais de 60 circulações de longo curso por dia, com ligações diretas a todo o território nacional.

O serviço de longo curso assegura ainda algumas ligações de Fátima a outros concelhos do Médio Tejo, nomeadamente a Torres Novas e Alcanena (uma circulação/dia) e ainda a Abrantes, passando por Torres Novas, com duas circulações à sexta-feira.

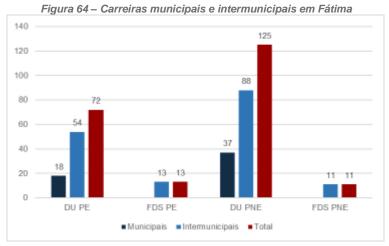
Note-se que a oferta de serviços de longo curso em Fátima é mais elevada à sexta-feira e ao domingo, fruto da vocação desta tipologia de serviços e da capacidade de atração turística de Fátima.

Os **serviços interurbanos** são constituídos por serviços municipais e intermunicipais, operados pela Rodoviária do Tejo ou Rodoviária do Lis.

No total, a cidade de Fátima é servida por 28 carreiras, 8 municipais e 20 intermunicipais, que garantem a ligação da cidade à sede de concelho e aos concelhos vizinhos. Como se pode observar na figura seguinte, a oferta em dia útil é muito superior à registada ao fim-de-semana, quando não se realizam carreiras municipais e as intermunicipais se reduzem 76% no Período Escolar (PE) e 87,5% no Período Não Escolar (PNE). Pode observar-se igualmente que a oferta em dia útil é superior no Período Não Escolar, o que se justifica pela vocação turística de Fátima.

<sup>&</sup>lt;sup>25</sup> Número de horas com serviço disponível (pelo menos uma circulação horária)





Fonte: Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável do Médio Tejo

Quanto às interfaces de transporte, Fátima regista a presença de um terminal rodoviário, de construção recente, bem equipado, com sala de espera e bilheteiras e informação ao público atualizada.

Fátima é, ainda, servida por dois circuitos de transporte a pedido, integrados no projeto Link do sistema de Transporte a Pedido do Médio Tejo:

- Abrantes Tomar Ourém Fátima;
- Abrantes Entroncamento -Torres Novas Fátima.

Este serviço assenta num circuito circular com início e términus em Abrantes, com circulações nos dois sentidos, como se pode observar na figura seguinte.



Fonte: https://mediotejo.pt/images/Link\_folheto\_digital.pdf

O concelho de Ourém é ainda atravessado pela Linha do Norte, sendo coberto pelos serviços regulares da CP na estação de Caxarias – intercidades, inter-regionais, regionais e ainda pelos serviços



internacionais Lusitânia Comboio Hotel (Lisboa Madrid) e Sud Expresso (Lisboa – Hendaye). A ligação rodoviária entre esta estação e a cidade de Fátima é realizada em serviços de TPCR, com 5 ligações diárias em cada sentido. Note-se que este serviço apenas funciona em dias úteis.

#### **Táxis**

Os táxis assumem-se como um modo de transporte capaz de satisfazer necessidades diferenciadas, desempenhando um papel de grande importância na mobilidade urbana e de complementaridade com outros modos de deslocação, apesar das tarifas praticadas serem consideravelmente superiores aos restantes serviços de transporte público.

Não competindo diretamente com o transporte coletivo, constituem-se como um modo importante para algumas deslocações, nomeadamente de turistas e viagens de negócios, desempenhando ainda um papel importante no transporte social, já que asseguram muitas vezes o transporte, urgente ou não urgente de doentes, e ainda o acesso das populações mais isoladas aos centros urbanos prestadores de serviços, podendo ser integrados num sistema de transporte flexível.

No âmbito do presente projeto importa avaliar o nível de serviço proporcionado por este modo de transporte na freguesia, recorrendo-se para tal à análise do número de táxis por cada 1 000 habitantes. Na freguesia de Fátima, existem 13 táxis licenciados<sup>26</sup>, o que permite uma capitação de 1,1 táxis por 1 000 habitantes, valor superior ao recomendado nos manuais de planeamento de transportes que apontam para um valor de 0,9 táxis por 1 000 habitantes.

Na área de intervenção existem 2 praças de táxis, localizadas na Rua Francisco Marto (3 lugares) e na Avenida Dom José Alves Correia da Silva.

#### 3.6.6 ESTACIONAMENTO

O estacionamento constitui uma componente importante da gestão do sistema de mobilidade e transportes, uma vez que a oferta, o regime de exploração e a organização espacial são elementos que influenciam a utilização do transporte individual, a repartição modal e a qualidade do espaço público dos centros urbanos. A existência de estacionamento no local de destino da viagem e o custo associado são aspetos fundamentais na escolha do modo de transporte, em particular na utilização do automóvel.

Assim, a definição de uma política favorável a padrões de mobilidade mais sustentáveis deve também passar pela implementação de políticas de estacionamento que articulem o dimensionamento, a duração, a rotatividade e o preço da oferta de estacionamento nas cidades com a oferta de serviços de TP de passageiros, introduzindo condicionantes à acessibilidade em transporte individual.

Em Fátima a oferta de estacionamento é constituída por: (i) oferta em parques e (ii) oferta na via pública (tarifada e não tarifada).

#### Parques de estacionamento

Existem em Fátima 13 parques de estacionamento, conforme apresentado na figura seguinte, todos de utilização gratuita. Destes 12, integram o Sistema de Mobilidade da Cova de Iria, sendo geridos pelo Santuário de Fátima, apresentando-se na tabela seguinte a capacidade dos mesmos. Todos os parques são de acesso gratuito. Alguns dos parques possuem a particularidade de serem exclusivamente dedicados a autocarros.

<sup>&</sup>lt;sup>26</sup> Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém, dados de 2011



Tabela 24 – Parques de estacionamento do Santuário de Fátima

Tabela 24 – Farques de estacionamento do Santuario de Fatima						
Estacionamento	Tipo de veículos	Capacidade	Reservados			
Parque P1	Ligeiros	100	-			
Parque P2	Ligeiros	400	3			
	Autocarros	82	-			
Parque P4*	Ligeiros	170	7			
	Autocaravanas	6	-			
Parque P5	Ligeiros	250	6			
Parque P6	Ligeiros	328	18			
Parque P7	Autocarros	30	-			
Parque P9	Ligeiros	Parque	vedado			
Parque P10 (sem	Ligeiros	35				
marcação de						
lugares)						
Parque P11	Autocarros	-				
Parque P12	Ligeiros					
Parque P13	Ligeiros					
	Autocarros					
Parque P14	Ligeiros					
	Autocarros					

<sup>\*</sup> Os lugares de autocaravanas identificados correspondes a lugares para pernoita, podendo estas estacionar durante o dia no restante espaço do parque

Adicionalmente aos parques anteriormente identificados, existem ainda parques periféricos utilizados como recurso apenas em dias de grandes peregrinações ao Santuário, a partir dos quais são estabelecidos transferes.

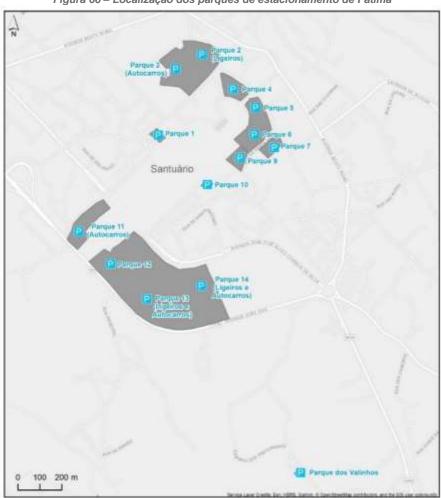


Figura 66 – Localização dos parques de estacionamento de Fátima

Note-se que os parques P11 a P14 são parques em terra batida não se encontrando formalizada a oferta de lugares, pelo que os veículos estacionam de forma informal, permitindo o parqueamento de veículos ligeiros e pesados.



Figura 67 – Parque P11



O Parque dos Valinhos, localizado no final do Caminho dos Pastorinhos, tem capacidade para 24 veículos ligeiros, 1 dos quais reservado a pessoas com mobilidade condicionada. Mais abaixo, junto às casas dos pastorinhos, existe ainda um parque de terra batida.

No cruzamento da Rua dos Valinhos com a Rua dos Pastorinhos existe um parque de estacionamento com capacidade para 5 autocarros, oferta insuficiente para a procura, ocorrendo estacionamento de autocarros ao longo destas vias, na berma, causando constrangimentos à circulação pedonal e rodoviária.

#### Estacionamento na Via Pública

De acordo com o PDMO existiam em Fátima cerca de 1 300 lugares de estacionamento na via pública, dos quais 72 reservados a cargas e descargas, pessoas com mobilidade condicionada, hotéis e outros equipamentos.

Muito embora exista, desde 2010, um regulamento de estacionamento de zonas e parques de estacionamento tarifado no município de Ourém<sup>27</sup> que define que o estacionamento na via pública na cidade de Fátima deverá ser tarifado, todos os dias, entre as 08h00 e as 20h00, foram instalados parcómetros nos arruamentos centrais de Fátima que apenas entraram em funcionamento em abril do presente ano.

Na figura e tabela seguintes, encontram-se identificadas as áreas de estacionamento tarifado de duração limitada do centro de Fátima. No global, estima-se que o número de lugares tarifados seja de cerca de 160, com uma duração máxima de estacionamento é de 2 horas.

Tabela 25 – Zonas de estacionamento tarifado de duração limitada de Fátima

rabela 25 – Zonas de estacionamento tarriado de duração ilimitada de ratima						
Estacionamento	Tarifados	Reservados				
Rua Francisco Marto	50	3 cargas e descargas 3 unidades hoteleiras 3 praça de táxis 1 (4) tomada e largada de passageiros (autocarros de turismo)				
Rua da Rainha Santa Isabel	22	5 unidades hoteleiras				
Praceta de São José/Rua do	38	2 pessoas com mobilidade condicionada				
Cónego Formigão		2 CTT				
Rua Jacinta Marto/Praça Luís	49	2 pessoas com mobilidade condicionada				
Kondor		3 unidades hoteleiras				

<sup>&</sup>lt;sup>27</sup> Edital 72/2010, do Município de Ourém



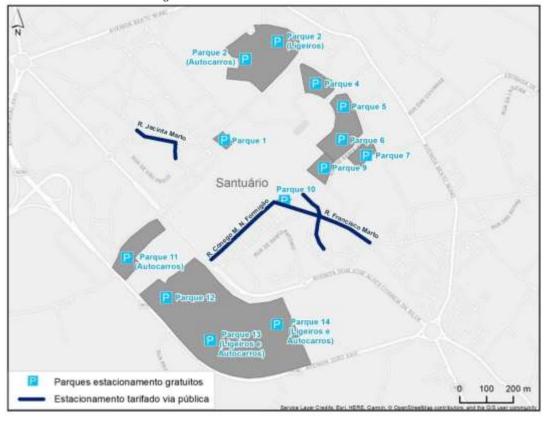


Figura 68 – Estacionamento tarifado em Fátima

Em síntese, estima-se que, na área de intervenção, a oferta de estacionamento público seja superior a 4000 lugares, <sup>28</sup> distribuídos, na sua esmagadora maioria, na envolvente ao Santuário.

Regista-se ainda uma oferta considerável de estacionamento privado, associado às unidades hoteleiras, incluindo as casas de retiro e acolhimento religiosas e ao próprio Santuário.

Considera-se que a oferta de estacionamento na cidade de Fátima se encontra sobredimensionada para a realidade quotidiana da cidade, sendo, no entanto, insuficiente nas alturas de grandes peregrinações.

A existência de uma oferta não tarifada muito significativa na área central do centro urbano, associada à dos parques de estacionamento gratuitos justifica a utilização massiva do transporte individual e contribui para o congestionamento no centro da cidade em dias de maior afluência de tráfego ao santuário pela procura de lugares de estacionamento.

Outro aspeto relevante prende-se com o estacionamento de veículos pesados de passageiros (autocarros de turismo) na via pública junto aos hotéis. Face à existência de parques dedicados para estes veículos justifica-se a aplicação de medidas mais restritivas neste domínio.

De frisar ainda a existência de um sistema de mobilidade de Fátima que integra todos os parques de estacionamento e que permite monitorizar a oferta e procura nos diversos parques, bem como direcionar o tráfego para os locais mais convenientes. Trata-se de um sistema integrado, com um posto central de monitorização do estacionamento e do tráfego rodoviário instalado na GNR, que não se encontra a funcionar, mas que permite uma gestão mais eficiente da circulação rodoviária na cidade.

Por fim, de notar a existência de estacionamento junto de alguns pontos de atração turística, o que induz situações de estacionamento ilegal e/ou informal que causam constrangimentos ao nível da circulação automóvel.

<sup>&</sup>lt;sup>28</sup> PDM de Ourém, considerando 45 m<sup>2</sup> por veículos nos pargues de terra batida



# 3.7. INFRAESTRUTURAS

A caracterização de **saneamento ambiental** que se desenvolve seguidamente, e que abrange essencialmente as componentes do abastecimento e saneamento e da gestão de resíduos sólidos urbanos, tem por base os estudos efetuados no âmbito da RPDMO, datados de janeiro de 2012, bem como informação disponibilizada na plataforma de WebSIG do município.

O sistema de **abastecimento de água** à população é explorado pela empresa Compagnie Générale des Eaux Portugal, S.A. (CGE(P) - atualmente denominada Be Water) no âmbito do contrato de concessão celebrado em 1996, existindo um contrato até 2027.

De notar que a empresa intermunicipal Tejo Ambiente entrará em funcionamento no dia 1 de janeiro de 2020 e passará a gerir os sistemas de abastecimento de água e de saneamento básico. A CMO, através dos serviços técnicos, acompanha a gestão dos sistemas públicos de água, na resposta aos pedidos dos munícipes relativos a ampliações da rede de água e de alteração de ramais e bocas-de-incêndio, assegurando a execução de pequenas ampliações e correções das redes de águas, assim como controlando os ramais de ligação à rede pública. Acompanha também o desenvolvimento do plano de Investimentos da empresa concessionária, desde a fase de projeto, até ao controle de custos, fazendo de elo de ligação entre os serviços da autarquia e a empresa.

O abastecimento público de água do concelho de Ourém depende maioritariamente das captações de água subterrânea, que abastecem todo o município, à exceção de parte da freguesia de Fátima, onde a água é fornecida pela EPAL e em Quebradas da freguesia de Formigais, onde a água é fornecida pelo município de Alvaiázere.

A acessibilidade física do serviço de abastecimento em "Baixa" é considerada globalmente boa, cobrindo 97% da população residente no concelho. Na tabela seguinte encontram-se outros indicadores de qualidade do serviço de abastecimento de água no concelho.

Tabela 26 – Indicadores de qualidade do serviço de abastecimento de água por entidade gestora em 2017

Componente	Entidade gestora	Acessibilidade física (%)	Falhas no abastecimento (n.º/1000 ramais.ano)	Cobertura dos gastos (%)	Água não faturada (%)	Perdas reais de água (l/ramal.dia)
Baixa	Águas de Ourém	97	5,2	129	25,6	78

Fonte: ERSAR, RASARP 2018.

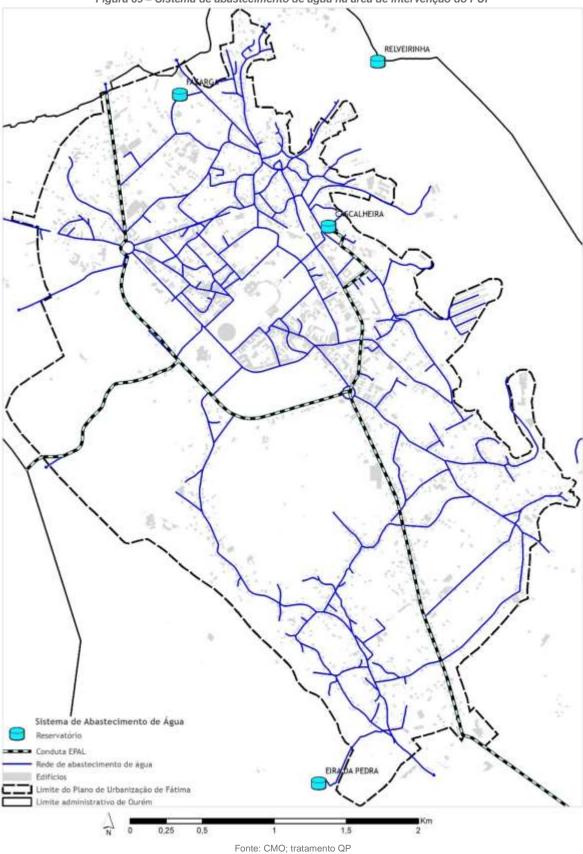
Os níveis de perdas reais de água e água não faturada são aspetos que merecem intervenção por parte da entidade gestora.

Verifica-se que, globalmente, o serviço tem vindo a melhorar, resultado da qualidade de água fornecida e das remodelações efetuadas, que permitem menos avarias, menos gastos e menos reclamações.

O sistema de abastecimento de água encontra-se dividido em 12 subsistemas, sendo que a área de intervenção do PUF se insere no subsistema de Fátima – Caridade. Este é constituído por cinco captações, uma estação de tratamento de água, dezassete reservatórios (um fora de serviço), seis estações elevatórias, dois grupos hidropressores e 325 237m de rede (adutora e distribuidora), sendo este o maior subsistema do Concelho.

O sistema de abastecimento de Fátima-Caridade tem água de origem subterrânea. De modo a fazer face às necessidades de consumo, o sistema detém igualmente a possibilidade de receber água importada à EPAL (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 desinfeção e correção do pH.

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.





Como se pode verificar, a referida área de intervenção compreende os reservatórios de Fazarga, Cascalheira e Eira da Pedra (já fora do perímetro do PUF). 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 a água em "alta", bem como as estações elevatórias associadas ao reservatório de Cascalheira e de Eira da Pedra.

O aumento da taxa de cobertura da rede de abastecimento de água no município é apresentado como uma das apostas no âmbito da competitividade e empreendedorismo do município de Ourém<sup>29</sup>.

O sistema de **drenagem e tratamento de águas residuais** de Ourém é gerido pela CMO, desde a análise de pedidos de ampliação da rede, de ligação de esgotos domésticos e industriais e de tratamento nas ETAR, até à elaboração de projetos, fiscalização de obras e receção das mesmas.

Para completar a exploração do sistema, esta assenta em duas empresas que efetuam serviços com bastante relevo, nomeadamente:

- A empresa municipal OurémViva, extinta recentemente, que através do contrato de gestão efetua a manutenção e exploração das ETAR (Alto Nabão, Seiça e ZIO), a manutenção das redes de saneamento e a limpeza e despejo de fossas;
- A empresa intermunicipal SIMLIS que através da concessão efetua a gestão do sistema multimunicipal em alta de Ourém (Sistema em Alta de Fátima e do Lis).

A acessibilidade física do serviço de saneamento de águas residuais no concelho em "Baixa" é considerada globalmente baixa, cobrindo apenas 48% da população residente. Este valor não é, todavia, extensível à área de intervenção do PUF, que apresenta um conjunto de infraestruturas capaz de atender e tratar as suas águas residuais.

Na tabela seguinte encontram-se outros indicadores de qualidade do serviço de saneamento de águas residuais no concelho.

Tabela 27 – Indicadores de qualidade do serviço de saneamento de águas residuais por entidade gestora em 2017

Componente	Entidade gestora	Acessibilidade física (%)	Adesão ao serviço (%)	Cobertura dos gastos (%)	Acessibilidade física do tratamento (%)	Cumprimento da licença de descarga (%)
Baixa	CM de Ourém	48,0	83,0	NR	100	NA

Legenda: NR – Não respondeu; NA – Não aplicável. Fonte: ERSAR, RASARP 2018.

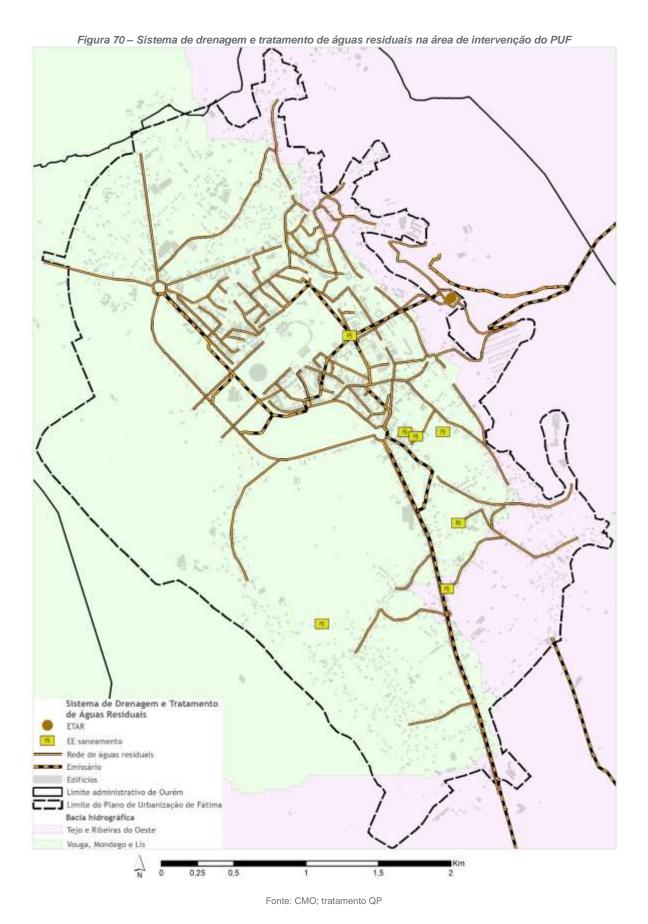
O sistema de drenagem e tratamento de águas residuais está organizado tendo em consideração as bacias e sub-bacias hidrográficas existentes no concelho (Tejo e Lis). Desta forma, existem 4 subsistemas de drenagem e tratamento de águas residuais no concelho de Ourém.

O sistema de Fátima, onde se insere a área de intervenção do PUF, é constituído pela ETAR de Fátima, que é da propriedade e da responsabilidade da SIMLIS, empresa que gera a alta neste subsistema. A drenagem é realizada em baixa por redes de esgotos domésticos da CMO e em alta pelos emissários da SIMLIS.

Na Cova da Iria existe um túnel muito antigo que foi remodelado pela SIMLIS e que transporta não só águas residuais domésticas no emissário da SIMLIS, como também águas pluviais em superfície livre. As águas pluviais são descarregadas no final do túnel para a Ribeira de Alvega, enquanto as águas residuais são elevadas na Estação Elevatória da Cova da Iria (SIMLIS) 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. Nas redes de águas residuais em baixa existem três estações elevatórias.

A ETAR de Fátima situa-se em Vale de Cavalos, da freguesia de Fátima, e visa tratar as águas residuais do sistema de Fátima, descarregando no Ribeiro das Matas.

<sup>&</sup>lt;sup>29</sup> https://www.ourem.pt/wp-content/uploads/2018/10/Futuro-1.pdf





O sistema de Fátima entrou em funcionamento em junho de 2005 e é propriedade da SIMLIS. É composto por uma ETAR com sistema de tratamento terciário, com desinfeção e remoção de nutrientes.

Na tabela seguinte são apresentados os volumes de águas residuais tratadas, por ano, na ETAR de Fátima, bem como o seu estado de conservação.

Tabela 28 - Caracterização da ETAR de Fátima

Sistema	Tipo de tratamento	Volume tratado (m3/ano)	Início da exploração	Estado de conservação
Sistema de Fátima	Terciário com desinfeção e remoção de nutrientes	781 414	2005	Bom

De salientar que, embora o PUF em vigor tenha previsto uma rede compreensiva na área de intervenção, esta não se encontra executada, estando previsto tal investimento por parte da entidade gestora. Contudo, o sistema em "alta", gerido pela SIMLIS, recolhe através de um conjunto de emissários e estações elevatórias, efluente de várias zonas, terminando na ETAR de Fátima, sendo o atendimento em "alta" elevado.

O aumento da taxa de cobertura de saneamento básico no município e a execução da obra de drenagem de redes residuais na intervenção na freguesia de Fátima: Casa Velha, Eira da Pedra e Fátima Antiga, constituem apostas no âmbito da competitividade e empreendedorismo do município de Ourém. <sup>30</sup>

As **redes de águas pluviais** no concelho de Ourém existem principalmente na cidade de Ourém e de Fátima e na Zona Industrial de Ourém. A extensão das redes de águas pluviais na cidade de Fátima é de cerca de 13 km.

Em praticamente todas as redes existentes no concelho existem problemas. Em Fátima o problema existente deve-se, sobretudo, ao relevo da cidade, que é constituída por várias covas. Na década de 60 foi construído um túnel com duas funções: a drenagem de águas pluviais e a drenagem de esgotos domésticos. Em 2005 os túneis foram remodelados pela SIMLIS, tornando-se o escoamento de águas pluviais mais eficaz.

<sup>30</sup> https://www.ourem.pt/wp-content/uploads/2018/10/Futuro-1.pdf

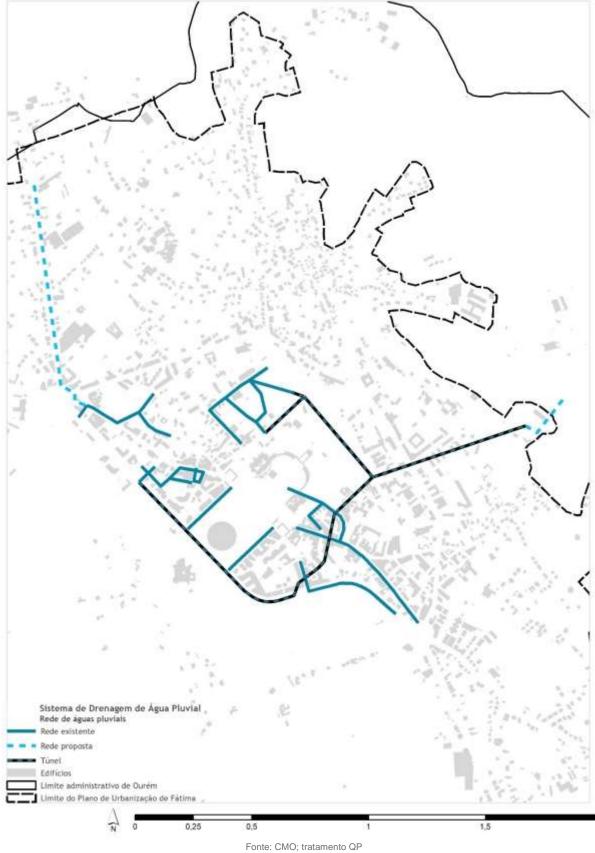


Figura 71 – Sistema de drenagem de água pluvial na área de intervenção do PUF



No que se refere aos **resíduos sólidos urbanos**, a política de limpeza urbana e gestão de resíduos no concelho de Ourém tem como principais objetivos<sup>31</sup>:

- "Garantir a limpeza dos arruamentos, passeios e jardins, acautelando a higiene e saúde pública, de modo a transmitir uma imagem de asseio na área do município;
- Promover e dotar a população de soluções variadas para a triagem, depósito e tratamento de resíduos, prevenindo situações de depósito irregular que danifiquem a paisagem natural, que acarretem custos desnecessários ou que sejam focos de poluição lesivos para o ambiente em geral;
- Educar para a sustentabilidade;
- Garantir o cumprimento de toda a legislação aplicável."

As regras básicas relativas à limpeza urbana e à deposição de resíduos estão estabelecidas no Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos Urbanos do Concelho de Ourém.

A gestão de resíduos sólidos urbanos no concelho de Ourém é assegurada por três empresas que são parcerias do município nesta matéria, nomeadamente:

- A SUMA Serviços Urbanos e Meio Ambiente S.A que através de um contrato de prestação de serviços celebrado em 1995 e renegociado em 2011 com clara melhoria dos serviços, é responsável pela recolha e transporte até à estação de transferência da Gondemaria (ETG) de resíduos sólidos urbanos e pela limpeza urbana;
- A VALORLIS Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos, S.A., criada a 6 de agosto de 1996, pelo Decreto-Lei 116/96, é uma empresa participada pela EGF - Empresa Geral de Fomento, S.A. e pelos Municípios de Batalha, Leiria, Marinha Grande, Ourém, Pombal e Porto de Mós, sendo responsável pelo transporte em alta e tratamento de resíduos sólidos urbanos e por todo o sistema que envolve os resíduos sólidos urbanos recicláveis;
- A extinta Ourémviva E.E.M foi responsável pela recolha de monos, passando atualmente este serviço a ser assegurado pela câmara municipal.

Para além dos resíduos sólidos urbanos indiferenciados, os resíduos sólidos urbanos recicláveis e os monos, da competência da CMO, existem outros fluxos de resíduos, do mercado privado, que o município acompanha, nomeadamente os resíduos de construção e demolição (RCD), os resíduos de medicamentos e suas embalagens, os resíduos de óleos usados, os resíduos de equipamentos elétricos e eletrónicos (REEE), entre outros, garantindo que os mesmos têm um destino adequado.

No concelho existem, assim, vários sistemas de recolha de resíduos nomeadamente:

- Sistema de Gestão de Resíduos Sólidos Urbanos Indiferenciados;
- Sistema Gestão de Resíduos Sólidos Urbanos Recicláveis;
- Sistema de Gestão de Monos:
- Fluxos Prioritários de Resíduos (OAU; REEE; resíduos industriais).

Alguns dos sistemas anteriormente mencionados podem dividir-se em sistema em baixa e sistema em alta, sendo que outros apenas pertencem ao sistema em alta. O sistema em baixa consiste na recolha dos resíduos sólidos urbanos colocados nos contentores públicos e o seu transporte até à estação de transferência, situado na Gondemaria. O sistema em alta consiste no transporte dos resíduos, depois de compactados para o aterro sanitário de Leiria. O sistema de gestão de recicláveis da responsabilidade da VALORLIS SA pertence na sua totalidade ao sistema em alta.

De modo esquemático e resumido podem considerar-se como pertencentes ao sistema em baixa:

 A recolha e transporte de resíduos sólidos urbanos (RSU) até à Estação de Transferência da Gondemaria (ETG) pela empresa SUMA – Serviços Urbanos e Meio Ambiente, S.A.

<sup>31</sup> https://www.ourem.pt/areas-de-acao/ambiente-e-sustentabilidade /limpeza-urbana-e-gestao-de-residuos/



 A recolha e transporte de resíduos de volumosos (monstros/monos) até ao Ecocentro da Estação de transferência da Gondemaria pela entidade empresarial Municipal Ouremviva E.E.M.

### O sistema em alta consiste em:

- Transporte e tratamento de RSU desde a ETG até ao Aterro Sanitário em Leiria pela Valorlis Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos, S.A. e para a Central de Valorização Orgânica no caso dos Resíduos Urbanos Biodegradáveis.
- Recolha seletiva recolha, transporte e valorização dos resíduos recicláveis até à Estação de Triagem de Leiria pela Valorlis, S.A.

A frequência de recolha de RSU na freguesia de Fátima é diária.

Na tabela seguinte apresenta-se alguns indicadores de qualidade do serviço de gestão de resíduos para as componentes em "Alta", ficando evidente a plenitude na acessibilidade ao serviço, embora apenas 33% quando considerada a recolha seletiva. Todavia, 96% destes sofrem de facto reciclagem.

Tabela 29 – Indicadores de qualidade do serviço de gestão de resíduos em 2017

Componente	Entidade gestora	Acessibilidade física (%)	Cobertura dos gastos (%)	Acessibilidade física da recolha seletiva (%)	Reciclagem de resíduos de recolha seletiva (%)
Alta	Valorlis	100	NA	33	96

Fonte: ERSAR, RASARP 2018.

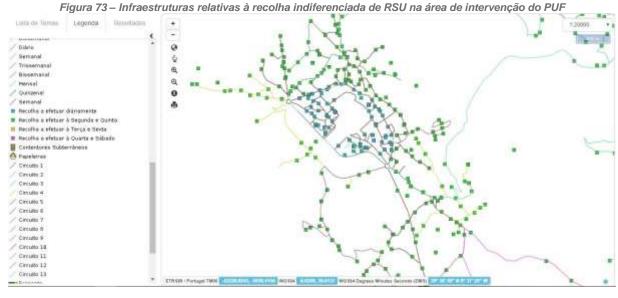
Já relativamente à "baixa", na freguesia de Fátima e na área de intervenção do PUF, verifica-se que a frequência de recolha de RSU é diária.

De acordo com o portal do WebSIG da CMO, e no que respeita à limpeza urbana, é ainda possível apresentar na figura seguinte o circuito de varredura manual e mecânica na área de intervenção do PUF com a respetiva frequência.

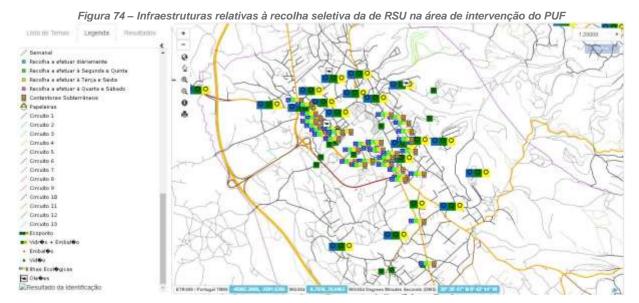
Figura 72 – Circuito de varredura manual e mecânica na área de intervenção do PUF, e respetiva frequência Lista de Terres Legenda Resultados 0 Diano è 8 Trissemens a Bissemonal Mensal 0 Quingenal A kecolha a efebuar distriamenti Recubia e efetuar à Segundo e Quinta
 Recubia e efetuar à Terço e Sexto ■ Mecuiha a efetuar à Querto e Sábodo Contentureo Subterrâneco A Papelairas Orcuto 1 Orcuto 2 Oreuto 5 Circulo 4 Dreate 5 Dreate 7 Organia 6 Orcuto 8 Groute 10 Oreuto 11 Circulto 12

Fonte: Portal WebSIG da CMO (julho 2019)

Também de acordo com o referido portal, e no que respeita à recolha de RSU, é possível visualizar as infraestruturas relativas à recolha indiferenciada e à recolha seletiva.



Fonte: Portal WebSIG da CMO (iulho 2019)



Fonte: Portal WebSIG da CMO (julho 2019)

Ainda ao nível das infraestruturas, importa caracterizar as principais **redes e sistemas energéticos** existentes na área de intervenção do PUF, designadamente ao nível da energia elétrica e gás natural.

Procurando promover um desenvolvimento sustentável no concelho e na região em que se insere, Ourém é um dos municípios associados da Agência Regional de Energia e Ambiente do Médio Tejo e Pinhal Interior, agência que visa contribuir para um modelo de desenvolvimento sustentável, na procura de soluções inovadoras com menor impacte ambiental e introduzir conceitos de eficiência energética e ambiental nos processos de planeamento e de ordenamento do território.

É também neste âmbito que foi desenvolvido para o município o "Plano de Ação do Setor de Energia Sustentável no âmbito da adaptação às Alterações Climáticas", em 2018. No âmbito deste plano, foi desenvolvido um pormenorizado estudo com a matriz energética que apesar de ser à escala do município, permite obter alguns dados padrões de consumo e utilização importantes a considerar também para a área de intervenção do PUF.

No ano 2016 observou-se uma utilização relativamente variada e distribuída de vetores energéticos utilizados no município, destacando-se os consumos de gasóleo rodoviário (44%), de eletricidade (24%) e de gasóleos coloridos (14%) (veja-se figura seguinte).

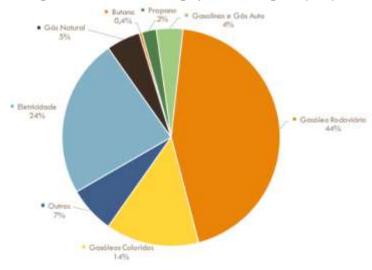


Figura 75 – Consumo de energia por vetor energético (2016)

Fonte: Plano de Ação do setor de Energia Sustentável no âmbito da adaptação às Alterações Climáticas, 2018, MédioTejo21

Ao nível dos consumos sectoriais, estes abrangem os principais setores consumidores de eletricidade: doméstica, industrial, agricultura, serviços, serviços de abastecimento de água, turismo e iluminação pública. A análise desenvolvida demonstrou que, em 2016, verificaram-se elevadas necessidades elétricas no setor doméstico e no setor de serviços que consomem respetivamente cerca de 35% e 23% do total de energia elétrica utilizada no concelho. A utilização de eletricidade na indústria representa também uma parcela significativa do consumo (21%).

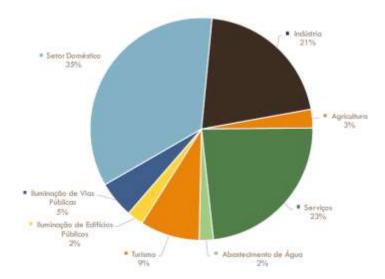
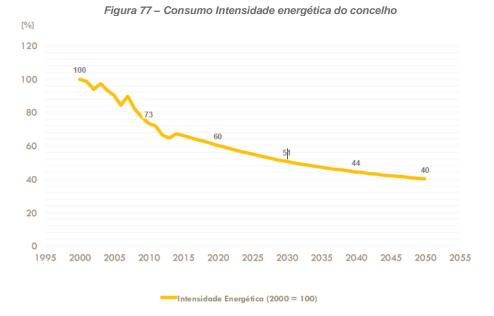


Figura 76 – Consumo de energia elétrica por sector de atividade (2016)

Fonte: Plano de Ação do setor de Energia Sustentável no âmbito da adaptação às Alterações Climáticas, 2018, MédioTejo21

A figura seguinte é representativa da evolução da intensidade energética (considerando todos os tipos de energia (não apenas a elétrica), indicador energético definido pelo quociente entre o consumo de energia e o PIB local.





Fonte: Plano de Ação do setor de Energia Sustentável no âmbito da adaptação às Alterações Climáticas, 2018, MédioTejo21

É de salientar que a intensidade energética foi determinada, considerando a energia final e não a energia primária. A abordagem adotada reflete a natureza local das medidas de gestão de consumo privilegiando a atuação no sentido, por exemplo, da eficiência energética, na procura face à oferta de serviços energéticos.

Pela análise global do gráfico anterior, verifica-se uma tendência de diminuição da intensidade energética do município de 2000 a 2050 em cerca de 60%, com algumas oscilações de 2000 a 2015. Esta quebra é impulsionada pela diminuição da intensidade energética dos setores serviços e transportes. Não obstante, a intensidade energética do município deverá reduzir significativamente em resultado de um eventual aumento da eficiência energética nas atividades desenvolvidas no território.

Por fim, a figura seguinte ilustra o consumo de energia por habitante. Este indicador energético foi determinado a partir da divisão do consumo de energia final pela população residente no concelho. O gráfico revela um aumento do consumo energético *per capita* no período de 2000 a 2007. No período de 2007 a 2013 verifica-se uma diminuição da utilização de energia *per capita*, seguida de um ligeiro aumento até 2015. Após 2015 e até 2030 observa-se uma ligeira diminuição dos consumos, seguido de um aumento até 2050.

O relatório conclui que nos últimos anos tem-se verificado uma crescente introdução de soluções de melhoria de eficiência energética, transversal a todos os setores de atividade, em particular no período pós 2012, resultando numa utilização mais eficiente da energia, impulsionada pela implementação de políticas locais, nacionais e europeias de melhoria de eficiência energética.

É, no entanto, expectável um aumento da procura de energia a curto e médio prazo, em particular de eletricidade, associada essencialmente à utilização crescente de equipamentos elétricos e eletrónicos e à crescente melhoria de condições de conforto.



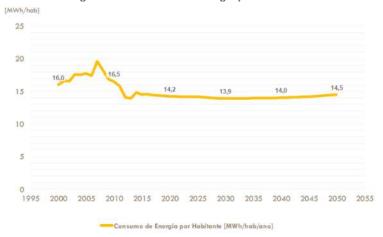


Figura 78 – Consumo de energia por habitante

Fonte: Plano de Ação do setor de Energia Sustentável no âmbito da adaptação às Alterações Climáticas, 2018, MédioTejo21

No que diz respeito às redes de energia é efetuada uma abordagem ao transporte, distribuição e ainda à produção, nomeadamente de energia eólica.

Conforme referido anteriormente, a rede de distribuição de energia elétrica na área do PUF caracterizase por um sistema de dimensão relativamente pequena, cujos investimentos nos últimos anos têm passado pelo desvio de algumas linhas, pela substituição em algumas zonas por linhas enterradas, e pela renovação de outros troços e reformulação de outros (veja-se figura seguinte).

No que respeita ao sistema de produção de energia, destaca-se o Parque Eólico do Bairro, localizado na freguesia de Nossa Senhora das Misericórdias (fora, mas muito próximo do limite este da área de intervenção do PUF), cujas Torres Eólicas dispõem de características de capacidade e regularidade, que se considera adequadas à produção de Energia Elétrica, bem como à sua injeção no Sistema Electroprodutor Nacional.

Efetivamente, a energia produzida não é de utilização exclusiva do Município, uma vez que é integrada no todo produzido pelo conjunto das Centrais produtoras nacionais de Energia Elétrica, o que, no entanto, não diminui a sua importância para o concelho e área de intervenção do PUF.

Relativamente ao sistema de transporte de energia — linhas e subestações, existe apenas uma subestação no limite da área de intervenção do PU na qual convergem várias "linhas", umas de 60 KV e outras de 30 KV, por meio das quais a EDP assegura o fornecimento de energia não só ao Município de Ourém, mas também a áreas de concelhos vizinhos. Nesta instalação (bem como na outra existente na freguesia de Nossa Senhora da Piedade), a transformação de energia da tensão de 60 KV para a de 30 KV, é assegurada por meio de Transformadores de Potência adequada às necessidades dos consumos a satisfazer através das "linhas" atrás referidas.

Nesta rede estão também incluídos os postos de transformação, existindo cerca de mais de 30 postos na área de intervenção do PUF.

No que respeita ao sistema de distribuição de energia, este é constituído pelas redes de Baixa Tensão, sendo que no caso de zonas de maior relevância urbanística, como é o caso da área do PUF, existem algumas artérias em que as redes de distribuição são subterrâneas. Contudo, na generalidade das restantes áreas habitacionais são do tipo aéreo. Considerando os custos associadas a estas redes subterrâneas, esta são normalmente justificadas apenas em casos especiais, previamente fixados, onde os planos de urbanização ou pormenor ou outros valores arquitetónicos ou legislação em vigor o exijam.

Por fim, ao nível do transporte ainda, destacam-se as redes de média e alta tensão, que cruzam a área de intervenção, conforme representado na figura seguinte.

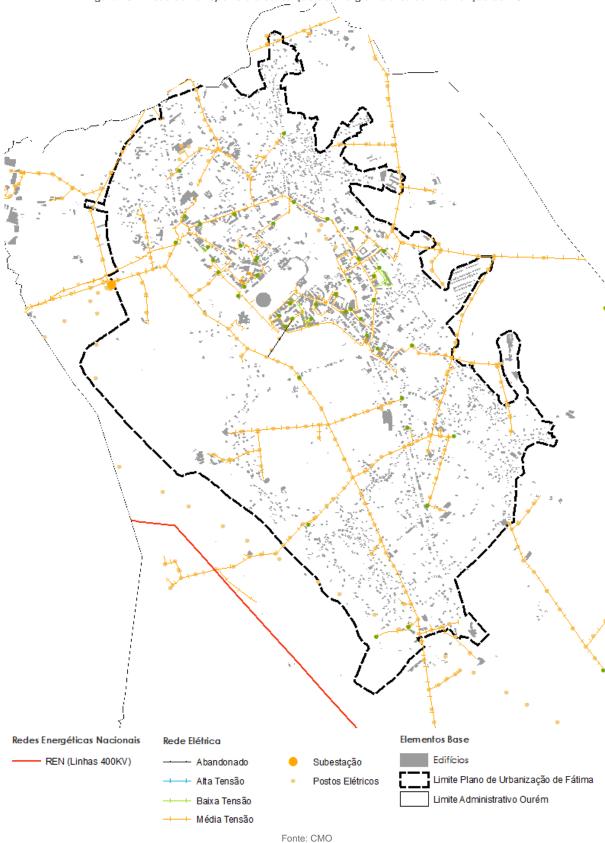


Figura 79 – Rede de transporte e distribuição de energia na área de intervenção do PUF

Relativamente à rede de distribuição de gás natural, esta conta, no município, com cerca de 40km de rede construída em PEAD e 17km em Rede Primária, em aço.

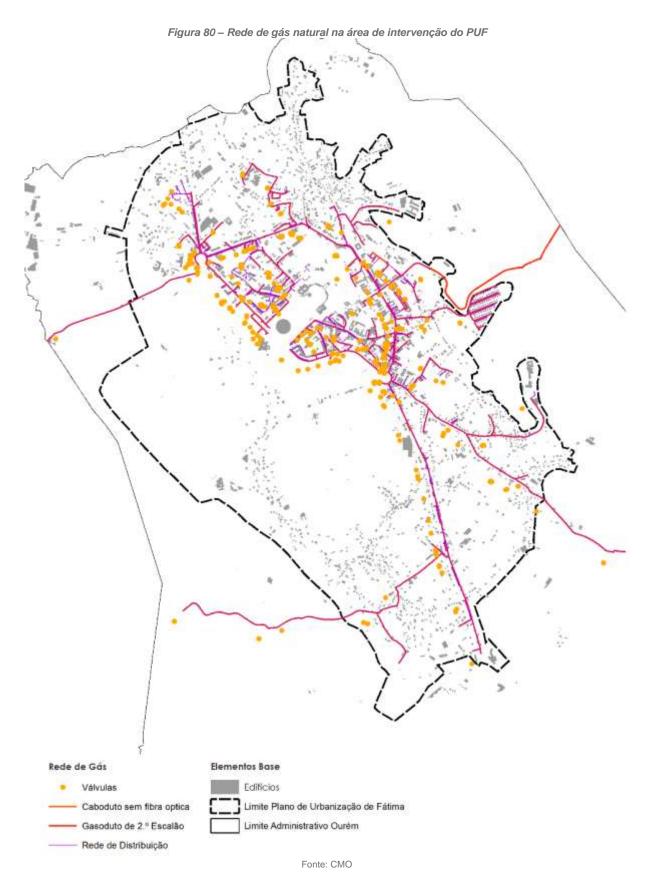


Neste concelho estão instalados dois PRM (Postos de redução de medida) de 2.ª classe (Fátima e Ourém), que se encontram a uma pressão máxima de 19 bar sofrendo uma redução para uma pressão menor ou igual a 4 bar.

As redes de distribuição de Gás Natural permitem abastecer clientes domésticos e não-domésticos e a Direção Técnica da Tagusgás é a entidade que tem vindo a atualizar as infraestruturas construídas de gás combustível canalizado em cadastro.

A figura seguinte apresenta a rede de gás natural na área de intervenção do PUF.





No que respeita a estratégia para o futuro no âmbito da energia, no Plano de Ação do setor de Energia Sustentável acima referido foram definidas diversas medidas de sustentabilidade energética (a implementar até 2030) que permitirão cumprir o compromisso assumido com a assinatura do 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.



Destas medidas, destacam-se as seguintes com potencial influência na área de intervenção do PUF:

- 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 lluminação Pública (IP) 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.
- Utilizar tecnologias de informação e comunicação como instrumentos de melhoria da eficiência energética e a redução de consumos em edifícios públicos e privados, iluminação pública e transportes.
- Promover uma renovação gradual de equipamentos domésticos consumidores pouco eficientes, em especial os eletrodomésticos.
- Promover a renovação gradual de equipamentos de escritório consumidores de energia por outros mais eficientes.
- Melhorar a renovação gradual dos equipamentos industriais por outros mais eficientes e otimização de processos industriais visando a melhoria da sustentabilidade climática do setor.
- Melhoria de eficiência energética de equipamentos de força motriz através da sua renovação gradual por outros mais eficientes, através da instalação de equipamentos complementares e/ou pela melhoria da adequação às condições de funcionamento.
- Instalar coletores solares térmicos em edifícios de alojamento turístico, doméstico, de atividades de saúde humana, atividades desportivas, entre outros.
- Melhorar a eficiência energética de sistemas de climatização e ventilação de edifícios de alojamento turístico, serviços, doméstico, de atividades de saúde humana e atividades desportivas e recreativas, entre outros.
- Renovar as caldeiras, utilizando sistemas de alimentação tecnologicamente mais eficientes ou substituir as caldeiras por outras mais eficientes.
- Promover o uso de biomassa florestal e resíduos florestais como combustível para a produção sustentável de diversas formas de energia final: eletricidade, calor e produção combinada de calor e eletricidade.
- Promover a utilização de biocombustíveis e fontes de energia alternativas como combustível principal ou em misturas com outros combustíveis para alimentação de frotas.
- Incorporar veículos eficientes, renovando assim, gradualmente, a frota de viaturas de transporte terrestre.
- Adquirir veículos elétricos e adotar medidas estratégicas de promoção da substituição de veículos a combustíveis fósseis por veículos elétricos.
- Criar uma rede que permita tornar a cidade mais pedonal e ciclável de bicicleta.
- Otimizar e criar novas soluções para a rede 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.

- Reabilitação urbana, promovendo uma reabilitação 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. Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), mantendo a sustentabilidade energética como elemento determinante.
- 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).
- Conceber ou melhorar o modelo de gestão de resíduos, atingindo a máxima eficiência da utilização de energia (articulação com as infraestruturas ambientais nesse domínio).
- 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.
- Planear um conjunto de ações para sensibilizar e educar a população para boas práticas ambientais e energéticas. Promover e criar estruturas técnicas para aconselhamento na área da eficiência energética, com foco nos condomínios e/ou organizações de moradores.
- Promover e criar uma estrutura técnica para o aconselhamento na área da eficiência energética para o setor da indústria e serviços.
- 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.

De referir ainda que são apostas mais imediatas assumidas do município<sup>32</sup>, as seguintes ações ao nível da eficiência energética, no âmbito da sua estratégia para o território e regeneração urbana:

- Aumentar a eficiência energética nos edifícios públicos municipais, nomeadamente nas piscinas, onde já existe uma candidatura a aguardar aprovação para a piscina municipal de Ourém;
- Aumentar a taxa de tecnologia LED na iluminação pública em todo o concelho, privilegiando a redução da pegada ecológica e, consequentemente, na poupança financeira associada;
- Instalação de postos de carregamento para viaturas elétricas, previstas num pacote gerido e negociado através da CIMT e com local já definido, em diversos pontos da cidade.

# 3.8. VALORES ARQUITETÓNICOS

Os valores arquitetónicos presentes na área de intervenção do PUF incluem os imóveis classificados e os imóveis inventariados. Os imóveis classificados e, como tal, identificados na planta de condicionantes do PUF, integram a categoria de **Imóveis de Interesse Público**, sendo os seguintes:

- Casa dos Videntes Jacinta e Francisco (Decreto n.º 44075, DG, I Série n.º 281, de 05/12/1961);
- Casa da Vidente Lúcia (Decreto n.º 44075, DG, I Série n.º 281, de 05/12/1961).

Enquadradas na tipologia de arquitetura civil e localizadas no núcleo de Aljustrel, as casas "onde nasceram os Pastorinhos de Fátima conservam a sua estrutura original, sendo um inegável testemunho de interesse cultural, histórico e social. São duas pequenas casas térreas, com janelas e portas de

<sup>&</sup>lt;sup>32</sup> https://www.ourem.pt/areas-de-acao/ambiente-e-sustentabilidade /limpeza-urbana-e-gestao-de-residuos/



moldura retangular simples, numa tipologia muito comum nas zonas rurais estremenhas e alentejanas. O espaço interior de ambas as casas é marcado pela disposição de pequenas divisões."33

Estes imóveis beneficiam de uma zona de proteção de 50m, contada a partir dos seus limites exteriores. Não dispõe de uma zona especial de proteção nem zonas *non aedificandi*. Nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, nas zonas de proteção não podem ser concedidas pela CMO licenças de obras de construção e para quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cérceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios sem prévio parecer favorável da DGPC.

Dos elementos do PUF em vigor constava o Cabeço dos Valinhos como imóvel em vias de classificação. No entanto, de acordo com o *website* da Direção-geral do Património Cultural, o respetivo processo de classificação caducou, pelo que este imóvel não constará da planta de condicionantes do PUF.

De acordo com a proposta de RPDMO, são identificados na área de intervenção dois tipos de património inventariado: conjuntos arquitetónicos e património arquitetónico inventariado. Dos conjuntos faz parte a Aldeia de Aljustrel, que abrange o núcleo de edifícios onde se localizam os Imóveis de Interesse Público acima referidos e ainda a zona central do Monte dos Valinhos.

O **património arquitetónico inventariado** integra 20 dos 58 imoveis assinalados na freguesia. Estes encontram-se discriminados na tabela seguinte.

Tabela 30 - Património arquitetónico inventariado na área de intervenção do PUF de acordo com a RPDMO

Designação	Tipologia
Moinhos de vento da Fazarga - Moinho 1	Arquitetura Civil - Industrial
Moinhos de vento da Fazarga - Moinho 2	Arquitetura Civil - Industrial
Moinhos de vento da Fazarga - Moinho 3	Arquitetura Civil - Industrial
Moinhos de vento da Fazarga - Moinho 4	Arquitetura Civil - Industrial
Lagar de Azeite da Casa Velha	Arquitetura Civil - Industrial
Moinho de Vento do Cabeço de Aljustrel	Arquitetura Civil - Industrial
Poço dos Pastorinhos	Arquitetura Civil - Industrial
Via-Sacra	Arquitetura Religiosa - Cruzeiros/Oratórios/Via Sacra
Loca do Anjo	Arquitetura Religiosa - Cruzeiros/Oratórios/Via Sacra
Igreja Matriz de Fátima	Arquitetura Religiosa - Capela/Igreja/Ermida
Calvário Húngaro - Capela de São Estêvão	Arquitetura Religiosa - Capela/Igreja/Ermida
Basílica de Nossa Senhora do Rosário de Fátima	Arquitetura Religiosa - Santuário de Fátima
Capelinha das Aparições	Arquitetura Religiosa - Santuário de Fátima
Monumento do Sagrado Coração de Jesus	Arquitetura Religiosa - Santuário de Fátima
Muro de Berlim	Arquitetura Religiosa - Santuário de Fátima
Órgão da Basílica Senhora do Rosário de Fátima	Arquitetura Religiosa - Santuário de Fátima
Seminário da Consolata	Arquitetura Religiosa - Seminário
Seminário do Verbo Divino	Arquitetura Religiosa - Seminário
Convento de São Domingos/Igreja de N.S Sra. do Rosário	Arquitetura Religiosa - Seminário
Casa - Museu de Aljustrel	Arquitetura Religiosa - Arquitetura Vernacular

Fonte: Proposta de revisão do PDMO

Destes 20 imoveis, apenas mais de metade já se encontravam-se assinalados no PUF como valores patrimoniais, pelo que se pode afirmar que a proposta de RPDMO veio alargar o conjunto de imóveis a salvaguardar.

<sup>33</sup> http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-declassificacao/geral/view/74281



Do ponto de vista da regulamentação, o PUF em vigor não especificava as intervenções nestes imóveis como sendo objeto de normas distintas, remetendo para o PDM. A proposta de RPDMO no seu artigo 111º prevê que estes imoveis sejam objeto das seguintes regras:

- A demolição total ou parcial apenas deve ser admitida quando a permanência dos edifícios ponha em causa a segurança de pessoas e bens ou por razões de salubridade e higiene, devendo para o efeito ser precedida de vistoria por parte da Câmara Municipal, sem prejuízo das demais disposições estabelecidas pela lei do património cultural;
- Na sequência de uma demolição eventual, apenas se admitem obras de reconstrução, as quais devem integrar os elementos originais de reconhecido valor arquitetónico.

Caberá ao PUF densificar este normativo.



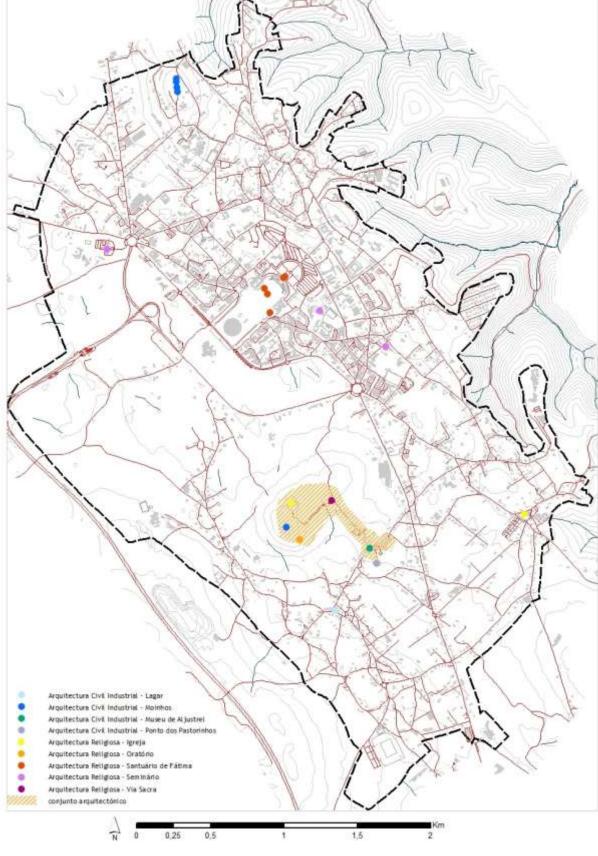


Figura 81 – Localização do património inventariado

Fonte: CMO; tratamento QP



Para além dos imóveis que já se encontram identificados como apresentando valor arquitetónico, entendeu-se por desejável efetuar uma análise aos núcleos mais antigos do povoamento da zona de intervenção a fim de avaliar se os mesmos carecem de medidas especificas que visem a sua salvaguarda no quadro das regras de edificabilidade do PUF.

Para além do núcleo de Aljustrel o qual, como se referiu, já se encontra delimitado como conjunto arquitetónico pela proposta de RPDMO, motivo pelo qual deverá ser alvo de regulamentação específica, foram analisados os núcleos de Fátima, Moita Redonda, Lomba de Égua, Casa Velha e Eira da Pedra.

Conforme referido no capítulo 3.2., estes núcleos constituem locais de referência na estrutura urbana, quer pela presença de pequenas centralidades (quase sempre associadas a um espaço público e/ou igreja/capela), quer pela matriz urbana diferenciada (densidade e tipologia da edificação, de carácter rural).

Contudo, à exceção de Aljustrel e, de certa forma, Fátima, estes núcleos apresentam dinâmicas de abandono e desqualificação. A oferta habitacional noutros lugares da cidade, a reduzida dimensão das parcelas e o atravessamento viário constituem fatores que podem estar na génese de algum esvaziamento, quer de habitantes, quer de atividades económicas, tendo como resultado a diluição da importância destes núcleos no contexto da cidade. De pequenas centralidades, estas áreas transformaram-se em periferias habitacionais da cidade.

Por outro lado, assistiu-se à diluição da morfologia urbana original através da transformação da tipologia do edificado (ampliação das implantações e das volumetrias e afastamento face ao limite da propriedade) e forma de intervenção nos espaços exteriores, sendo que em alguns casos são já nulas as referências ao povoamento rural a não ser pela estrutura urbana que permanece.

O espaço público destas localidades é essencialmente constituído por arruamentos sem distinção entre o espaço afeto aos automóveis e aos peões, exceto nos casos em que persistem pequenos largos ou jardins públicos, maioritariamente relacionados com locais de culto. A desvirtuação do espaço público em detrimento do uso automóvel contribui também para a perda de referências urbanas da população e consequentemente para a perda dos valores arquitetónicos e culturais que constituem estes lugares.

A diluição referida também se verifica ao nível das características materiais e formais do edificado. A arquitetura vernacular é, hoje, identificada com dificuldade, integrando-se de forma descontextualizada numa paisagem urbana caracterizada por um edificado composto por materiais de revestimento correntes e composições volumétricas e formais desregradas, onde a componente da métrica e da composição é preterida face à prática de construção comum.

Importa destacar a condição de excecionalidade de Aljustrel neste contexto, já que o seu valor cultural e capacidade de atração de visitantes tem justificado a preservação da edificação vernacular e algum cuidado ao nível das intervenções urbanas na envolvente aos imóveis de interesse público. Contudo, o espaço público deste núcleo continua a requerer requalificação e, provavelmente, a redução da circulação viária.



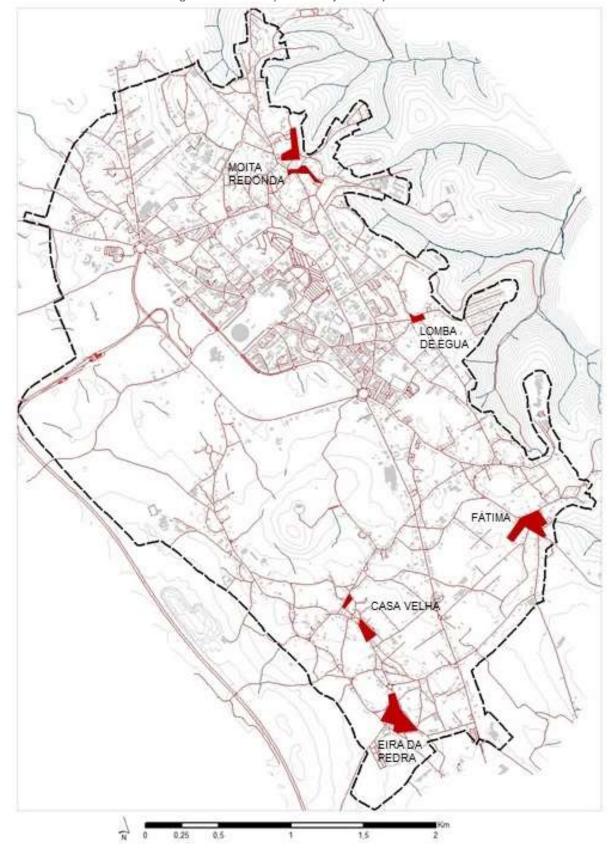


Figura 82 – Localização dos conjuntos arquitetónicos



### **Fátima**

Provavelmente o principal do conjunto dos núcleos antigos que constituem a génese do desenvolvimento da cidade, Fátima constitui uma pequena centralidade na malha urbana da zona de intervenção. Esta resulta da concentração de um conjunto de equipamentos coletivos: a Igreja Matriz, o cemitério, o Centro Paroquial, a Junta de Freguesa. A sua unidade é reforçada pela existência de um espaço público qualificado (adro da igreja) e da organização de uma área de estacionamento de dimensão significativa neste contexto urbano. Em torno destes equipamentos, o povoamento ainda revela a sua matriz rural, nomeadamente ao longo da rua do Adro onde se localiza um conjunto de edifícios de diferentes épocas e distintas tecnologias de construção com unidade volumétrica e um interesse arquitetónico que importa preservar. No entanto, a ocupação da envolvente à igreja tem-se traduzido numa certa rutura com o padrão preexistente, sobretudo ao nível da tipologia do edificado. O "condomínio" de vivendas geminadas a norte e o próprio Centro Paroquial com uma volumetria desenquadrada constituem intervenções que contribuem para desvirtuar o núcleo edificado, aproximando-o do perfil urbanístico da cidade.









# Moita Redonda

A zona da Moita Redonda é uma das áreas mais densamente ocupadas da cidade ao nível da implantação de edifícios e apresenta uma estrutura de povoamento orgânico. O seu centro corresponde a uma capela em muito bom estado de conservação mas cuja integração da rede viária constitui fator de desqualificação urbana. Acresce a desvirtuação do seu adro descaracterizado ao nível do pavimento asfaltado e da sua mista utilização como parque de estacionamento. As Ruas dos Casanhos e da Moita de Baixo caracterizam-se por frentes urbanas que, pela preservação da arquitetura vernacular, apresentam um valor arquitetónico de conjunto. Ao longo destas ruas é possível encontrar préexistências de habitação bem como as suas dependências de carácter rural anteriores aos anos 40 do século passado, bem como moradias rurais unifamiliares dos anos 50, caracterizadas por novos métodos construtivos e pela composição e ornamentação típicas da construção dessa época.

Figura 84 – Delimitação do conjunto arquitetónico da Moita Redonda







# Lomba de Égua

Este lugar tem por base de desenvolvimento urbano uma concentração de edificado que partia do local onde hoje se encontra a capela de São João Baptista e se expandia para a atual Rua do Casal Ramalho e para a Rua de São João Eudes, que liga ao núcleo de Moita Redonda. As transformações urbanas subsequentes à construção do Santuário verificam-se neste lugar com maior intensidade, sendo apenas possível identificar um pequeno conjunto de arquitetura vernacular descontextualizado na primeira rua enunciada e pontualmente, algumas construções no início da Rua de São João Eudes. De uma forma geral, estas construções encontram-se em ruínas, devolutas ou em mau estado de conservação.









## Casa Velha e Eira da Pedra

Os lugares contíguos da Casa Velha e Eira da Pedra constituem áreas de características rurais com pequenas propriedades familiares divididas por muros de aparelho de alvenaria de pedra seca. Neste contexto, o edificado encontra-se disperso e sem referências de espaço público, verificando-se uma maior concentração no cruzamento entre a Rua Principal e a Avenida dos Pastorinhos. Como referência destes assentamentos rurais, os eixos viários da Rua do Biqueiral e a Estrada da Pederneira constituem zonas de importante relevância para a preservação do património vernacular do núcleo dado o seu interesse e estado de conservação. Apesar de não constituir regra, alguns alargamentos ou cruzamentos de vias possibilitam a existência de um espaço público informal mais desafogado caracterizado por zonas de descanso e pela presença de elementos vegetais.

Figura 86 – Delimitação dos conjuntos arquitetónicos da Casa Velha e Eira da Pedra















# 4. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

No presente capítulo apresenta-se a Matriz SWOT34 final da área de intervenção, constituindo o corolário sintético de todas as análises descritas anteriormente, tendo por objetivo central a sistematização de uma base coerente e estruturada de conhecimento geral, apresentadas sob a forma de fatores externos (oportunidades e ameaças) e fatores internos (pontos fortes e pontos fracos).

### Tabela 31 – Diagnóstico SWOT da área de intervenção do PUF

#### **OPORTUNIDADES AMEAÇAS** Revisão do PDMO em fase de conclusão, com modelo Tendência para não se alterarem as práticas de de classificação e qualificação estabilizado e execução de planos territoriais em zonas que concertado, constitui uma base sólida para a revisão do requerem desenho urbano, devido às dificuldades PUF, facilitando a adaptação ao novo quadro legal e associadas ao acordo entre proprietários e à compatibilização com PROT-OVT. disponibilidade de recursos financeiros para as Vontade dos principais agentes com competências na gestão da área de intervenção (CMO e Santuário) de Agravamento dos fenómenos climáticos extremos continuar a investir na qualificação urbana da cidade. constituem fator de maior vulnerabilidade em locais Revisão do PUF constitui oportunidade para rever o de grande concentração de pessoas. regime aplicável à gestão urbanística na zona do Existência de risco de atentado terrorista por se Santuário. tratar de uma zona de grande concentração de Manutenção do crescimento da procura turística pessoas, o que exige que sejam criadas condições nacional, com impacto no aumento do volume de excecionais, em termos de espaço público, para minimizar a vulnerabilidade e facilitar a intervenção visitantes e peregrinos. Políticas de financiamento comunitário direcionadas da proteção civil. para intervenções de que a área de intervenção Degradação do estado de conservação de algumas necessita (mobilidade sustentável, eficiência vias rodoviárias de acesso a Fátima. energética, tecnologias de informação e comunicação, Tendência para aumento da pressão sobre as entre outras). infraestruturas e o espaço público resultante do Processo com potencial para criação de corredores aumento do número de turistas. ecológicos na cidade tirando partido dos valores Risco sísmico elevado. naturais existentes e da opção de redução do perímetro urbano prevista em PDM. Boas acessibilidades rodoviárias à escala nacional, regional e local. Projeto do Parque Empresarial de Fátima constitui uma oportunidade de qualificação da cidade na medida em que deve reduzir a procura da área de intervenção para fixação de industriais e unidades empresariais de grande escala. Tendência generalizada para a valorização do património arquitetónico vernacular e para a reabilitação do edificado com valor patrimonial. A criação e divulgação do projeto "Caminhos de Fátima", que poderá estabelecer uma estratégia articulada e concertada que contribua para a definição e dinamização dos mesmos. Existência de projetos de requalificação dos caminhos de Fátima, nomeadamente de vias de entradas na cidade que deverão melhorar as condições de circulação pedonal. Perspetivas de criação de um serviço de transporte urbano que potenciará uma maior utilização do transporte público coletivo nas deslocações internas à cidade. Tendência para melhoria global das condições de base e acessibilidade a equipamentos e estruturas do

sistema separativo de resíduos.

energética a partir de fontes renováveis

Tendência para reforço, a nível concelhio, da produção



#### **PONTOS FORTES**

- Orografia favorável à urbanização.
- Tendência de crescimento da capacidade de aloiamento da cidade.
- Presença dos Valinhos enquanto "zona verde" de grande dimensão relativa a salvaguardar pelos serviços que presta ao território.
- Exemplares de azinheiras e sobreiros existentes entendidos enquanto ativos que devem ser mantidos e integrados na ocupação urbana a projetar
- Longo histórico de planeamento da zona de intervenção, o que se traduz numa habituação da comunidade local à existência de um instrumento regulador.
- Orografia favorável à realização de deslocações pedonais e cicláveis.
- Presença de espaços expectantes com dimensão relevante para garantir a oferta de solos para edificação, num quadro de redução do perímetro urbano.
- Mix funcional com intensidade considerável na zona central
- Rede de equipamentos coletivos consolidada, com falhas bem identificadas e projetos de investimento em curso.
- Dinâmica demográfica muito positiva no contexto nacional e regional.
- Bons níveis de qualificações e de emprego da população residente.
- Existência de serviços de transporte público com uma boa cobertura demográfica e horária.
- Existência de uma interface de transportes que serve de ponto de articulação entre os serviços de longo curso do eixo litoral do país.
- Oferta de estacionamento com capacidade para suprir as necessidades.
- Conjunto de projetos e intervenções com o objetivo de melhorar o serviço e nível de atendimento em drenagem e tratamento de águas residuais na área de intervenção do PUF.
- ETAR de Fátima com tratamento terciário com desinfeção e remoção de nutrientes.
- Existência do Plano de Ação do setor de Energia Sustentável no âmbito da adaptação às Alterações Climáticas (2018), com importantes medidas ao nível da estratégia do município e da área de intervenção para a eficiência energética.
- Investimentos importantes previstos ao nível da iluminação pública e de serviços para melhorar a sua eficiência.

#### **PONTOS FRACOS**

- Forte atratividade territorial gerada pelo Santuário, concentrada em pequenos períodos temporais que provocam a saturação das infraestruturas existentes.
- Baixo nível de execução das ações previstas no PUF em vigor.
- Padrão de ocupação urbana predominantemente fragmentado:
- Ausência de espaços públicos de utilização coletiva dirigidos aos habitantes.
- Más condições de circulação pedonal na maioria da rede viária.
- Risco de excesso de concentração de hotelaria numa área reduzida.
- Ausência de um padrão construtivo homogéneo na zona central da cidade.
- Intensidade elevada de fogos de segunda residência e de fogos vagos.
- A gratuitidade do estacionamento na maioria do território de Fátima que não desincentiva a utilização do transporte individual enquanto principal modo de deslocação.
- Forte dependência do transporte individual nas deslocações dos residentes.
- Incoerência na classificação hierárquica de alguns trocos da rede viária.
- Inexistência de uma estratégia articulada para os Caminhos de Fátima.
- Insuficiência da rede de drenagem de águas pluviais
- Baixo nível de atendimento dos sistemas de drenagem de águas residuais.
- Necessidade de uma rede de transportes públicos mais eficiente em termos energéticos e dos circuitos, de modo a diminuir as necessidades energéticas da mesma, mas também a proporcionar a maior procura por parte da população.
- Desqualificação urbana dos núcleos antigos da cidade.
- Número reduzido de edifícios com valor arquitetónico e mau estado de conservação de parte do que ainda existem.





# **ANEXOS**

