



CCDR LVT - Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo  
Rua Alexandre Herculano 37  
1250-009 - LISBOA  
Portugal

---

S/ referência	Data	N/ referência	Data
PCGT - ID 319		<b>S043871-202107-ARHCTR</b> <b>ARHC.DPI.00048.2021</b>	

Assunto: PCGT - ID 319 - Revisão do Plano de Urbanização de Fátima - Emissão de parecer no âmbito da conferência procedimental

No âmbito da Revisão do Plano de Urbanização de Fátima, emite-se o presente parecer, tendo como base os elementos disponibilizados pela Câmara Municipal de Ourém na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), cuja Conferência Procedimental se encontra agendada para o próximo dia 8 de julho.

Relativamente ao assunto supra mencionado e, tendo por base, como referido, os elementos disponibilizados na PCGT, considera-se de referir o seguinte:

### **1. Antecedentes**

- A 13/02/2019 a APA, através do ofício S071596-201912-ARHTO.DPI emitiu parecer sobre o Relatório de Definição de Âmbito (1ª fase da Avaliação Ambiental Estratégica - AAE) no âmbito da Revisão do PUF. O parecer emitido apresentava recomendações que, na revisão do Plano e na fase seguinte do procedimento de AAE fossem tidas em consideração.

### **2. Parecer Técnico no âmbito dos Recursos Hídricos**

#### **2.1 Breve descrição da área de intervenção do PU no âmbito dos recursos hídricos**

No âmbito dos recursos hídricos superficiais a área do PUF é abrangida por quatro massas de água (ver tabela seguinte), onde se encontra, também, mencionado o respetivo estado conforme consta nos respetivos Planos de Gestão da Região Hidrográfica<sup>1</sup> (PGRH RH4A e PGRH RH5A).

---

<sup>1</sup> Aprovados por RCM n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro

(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)



Código e nome MA	Tipologia	Estado 2º ciclo PGRH
PT04LIS0709A - Rio Lis	Rio	Razoável
PT05TEJ0889 - Ribeira da Sabacheira	Rio	Razoável
PT05TEJ0923 - Rio Nabão	Rio	Razoável
PT05TEJ0907- Cova da Areia	Rio	Bom

No que respeita à massa de água subterrânea, a área de intervenção do PUF situa-se sobre a massa de água "PTO20 - Maciço Calcário Estremenho", cujo estado está classificado como "Bom".

De salientar que:

- Um dos objetivos dos PGRH é que se atinja o bom estado em todas as massas de água, aspeto a ter em consideração nas opções e proposta de Revisão deste PU e AAE;
- Na área do PU e envolvente próxima não existem captações de água para abastecimento público, sendo que a mais próxima se encontra a cerca de 7 km;
- A área do PU está integrada na Zona Protegida "PTO20 - Maciço Calcário Estremenho", designada como zona de captação de água subterrânea para a produção de água para consumo humano de acordo com o Art.º7 da Diretiva Quadro da Água (DQA).

Ao contrário do que acontece com o Relatório Ambiental (RA), no Relatório do Plano não são apresentados nem caracterizados os recursos hídricos. Solicita-se a adequada articulação entre estes documentos.

## 2.2 Análise da Proposta do Plano de Urbanização

Através da convocatória recebida via PCGT, a CCDRLVT solicita a emissão de parecer à Revisão do PUF sobre os seguintes documentos do Plano:

- Relatório da Fundamentação (datado de abril de 2021);
- Relatório de Fundamentação, Caracterização e Diagnóstico - Anexo II ao Relatório de Fundamentação (datado de maio de 2020);
- Relatório Ambiental - Avaliação Ambiental Estratégica (abril de 2021);
- Regulamento (abril de 2021);
- Memória Descritiva - Ruído (março de 2021);
- Peças desenhadas: planta de compromissos urbanísticos (abril 2020), planta de enquadramento (abril 2021), planta de infraestruturas (maio de 2020), planta de proposta de redelimitação da área de intervenção (maio de 2020), planta da situação existente (abril de 2021), planta de tipologias dominantes (maio de 2020), planta condicionantes (abril de 2021).



2021), planta de zonamento – classificação e qualificação do solo (abril de 2021) e planta de zonamento – disposições de salvaguarda e proteção (abril de 2021).

De referir ainda que, não foi remetida toda a documentação identificada no ponto 2) do Art.º100 do Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação (RJIGT) pelo que a presente análise incide apenas sobre a documentação remetida.

A área de intervenção da presente proposta de plano foi ligeiramente ajustada face ao PU em vigor, e é, agora, de aproximadamente 1.130 hectares, desenvolve-se no concelho de Ourém, na Cidade de Fátima.

Alertamos, conforme referido nos pontos seguintes, para a necessidade de uniformização da área do PU, uma vez que, esta não se encontra coerente em todos os documentos apresentados.

### **2.3 Caracterização e Diagnóstico – Anexo II ao Relatório de Fundamentação (datado de maio de 2020)**

- Este relatório está datado de maio de 2020, um ano antes das restantes peças do plano, aspeto que importa clarificar.
- É referido que, *"...a rede pluvial é pouco extensa, pelo que a maioria das águas pluviais se infiltra no solo para 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"*. Dada a necessidade de garantir a manutenção e melhoria do estado das massas de água (ver ponto 2.1 acima), é importante que seja feita referência à *"percentagem adequada de áreas não impermeabilizadas"* e à garantia da impermeabilização do solo com águas não contaminadas.
- É ainda referido que *"... o caudal recolhido na rede de esgotos pluviais é conduzido para o coletor de esgotos domésticos (...) e tem grandes perdas por infiltração ao longo do seu percurso"*. Face ao exposto, deverão ser apresentadas medidas para resolver esta situação.
- *"O sistema de tratamento de águas residuais é constituído por uma ETAR (...) com capacidade insuficiente para servir toda a área do plano..."*. Na pág.14 são referidas, algumas soluções para minimizar este problema. Contudo, a CMO terá de assumir no "programa de execução e plano de financiamento do PU" a calendarização para estas intervenções, as quais deverão ser implementadas num curto espaço de tempo de forma a não agravar a situação existente.



- É referido que o Plano de Financiamento do PU integra o Relatório, contudo, o mesmo não foi remetido para apreciação.
- Para o solo urbano, o índice máximo de impermeabilização é de 75% e, encontram-se interditas uma série de utilizações a intervenções (pág. 39) contudo, o regulamento do Plano não apresenta o “índice máximo de impermeabilização” para o solo urbano pelo que, o Regulamento deve ser completado com a previsão deste parâmetro urbanístico.
- No ponto 3. Caracterização da área de intervenção, é referido que a área do PUF tem, aproximadamente, 1.100 hectares, contudo, esta é diferente da que consta na informação vetorial remetida bem como, nos restantes documentos (a título de exemplo, no Relatório, na pág. 6, a área apresentada é de 1.123 hectares e, na shapefile (informação vetorial) é de 1.130 hectares). Solicita-se a uniformização destas áreas.
- Verifica-se em muitas situações que, os cartogramas apresentados não apresentam a delimitação da área de intervenção do PUF o que dificulta a análise, aspeto que deverá ser revisto e completado (por exemplo as figuras nº 23 e 24).
- Em complemento ao referido no ponto supra, e para as situações em que o PUF vem delimitado, verifica-se que a delimitação apresentada não corresponde à nova proposta. Situação que deverá ser revista/corrigida.
- No ponto 3.7 – Infraestruturas, é referido que *“O abastecimento público de água (...) 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...”*. Face ao exposto e, tendo em consideração o referido acima, no ponto 2.1 e o estado das massas de água, é fundamental que seja clarificado e demonstrado de que forma é feito o abastecimento de água à área de PU.
  - Importa acautelar e garantir, se a ocupação de solo, que resulta da presente proposta de revisão do PU, apresenta infraestruturização adequada e, se é garantido o acréscimo de caudais previstos nomeadamente no que se refere à: rede de abastecimento de água, rede de drenagem e tratamento de águas residuais e, rede de drenagem de águas pluviais.

#### **2.4 Relatório de Fundamentação (datado de abril de 2021)**

- Este relatório está datado de abril de 2021, é mais recente, quase um ano depois do relatório anterior, aspeto que importa clarificar, uma vez que se verificam diferenças de conteúdo entre os dois documentos.



- No Relatório de fundamentação é referido que *"O PUF não contém objetivos. (...) A definição dos objetivos do plano constitui uma etapa fundamental no processo de planeamento..."*. No ponto seguinte refere ainda que *"Os objetivos da revisão do PUF, que seguidamente se apresentam, abrangem as principais temáticas que o PUF deve regular no quadro das orientações referidas:"*. Estas incongruências devem ser retificadas e/ou justificadas.
- É referido, na página 8, a *"...desafetação da REN de uma área de 2.053m<sup>2</sup>..."*. No que respeita aos recursos hídricos não nos é possível emitir parecer tendo em consideração que, a figura n.º1 não apresenta legenda, não identifica as condicionantes e, não apresenta justificação detalhada para esta exclusão. Deverá ser esclarecida a referida situação.
- No ponto 3.1.3. Estrutura Ecológica é referido, que *"A delimitação da estrutura ecológica complementar teve (...) em consideração a delimitação das áreas de salvaguarda e proteção designadas por áreas de dolinas, as áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos e a presença de jardins privados nas imediações dos corredores definidos"*. Uma vez que a tipologia de REN "áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo" também se encontra na área do PUF, deverá ser aqui integrada e referida.
- Para as áreas de estrutura ecológica complementar, as *"...operações urbanísticas estão sujeitas ao índice de impermeabilização de 0,5, ou seja, menor do que o definido para as subcategorias do solo urbano"*. Considera-se um índice elevado para uma área de estrutura ecológica. Solicita-se a fundamentação desta opção. De acordo com o DR nº 5/2019, de 27 de setembro o "índice de impermeabilização do solo" deve ser expresso em percentagem. Nas várias peças do Plano não se verifica esta circunstância, aspeto a retificar.
- As legendas das figuras nº 4 e 5 não correspondem às plantas apresentadas pelo que, deverão ser retificadas.
- Na página 34 do relatório de fundamentação, onde refere "conforme se descreve no capítulo 3.3.4" deverá constar "conforme se descreve no capítulo 3.3.6.
- É proposta a *"...aplicação generalizada do índice de impermeabilização do PUF em vigor - 0,7. Contudo, nas áreas integradas na rede complementar da estrutura ecológica, o índice de impermeabilização é menor (0,5)..."*. Conforme já referido anteriormente, o índice de impermeabilização deverá ser expresso em percentagem, de acordo com o DR n.º5/2019, de 27 de setembro. Estes índices deverão ser uniformes em todos os documentos.
- No ponto 3.3.6 – Saneamento Ambiental e Resíduos é referido que *"O subsistema de saneamento de águas residuais de Fátima encaminha as águas residuais urbanas para a*



*ETAR de Fátima (...). Esta ETAR encontra-se dimensionada para receber efluentes domésticos de 33.120 habitantes equivalentes e tratar cerca de 5.193 m<sup>3</sup> de efluentes líquidos por dia". Deverá ser referido se as capacidades aqui apresentadas satisfazem as necessidades do PUF em revisão.*

- No que respeita às redes de águas pluviais, é referido que, estas são, atualmente, insuficientes para satisfazer as necessidades de drenagem pluvial de toda a área impermeabilizada do PUF contudo, existem algumas intervenções previstas para "regularizar" esta situação, como é o caso da ampliação e adequação desta rede bem como, o acondicionamento e a reutilização destas águas. Estas intervenções devem ser claramente identificadas e cartografadas nas peças do PU.

Aspetos gerais a considerar e a completar na proposta de PU:

- Enquadramento da área do Plano nos Planos de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A) e Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A);
- Avaliação dos impactes das propostas de alteração do PU sobre os recursos hídricos, conforme ponto 2.1;
- O relatório ambiental da AAE apresenta-se bem mais detalhado do que o relatório de fundamentação do PU, de referir a necessidade de todos os documentos serem coerentes e estarem articulados.

Recomenda-se que, na retificação do PU, sejam tidos em conta os seguintes guias e informação técnica:

- Guia orientador – PU, publicado em 2019 pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Centro (CCDRC), o qual reúne contributos técnicos de vários organismos da Administração Central e do Setor Empresarial do Estado, nomeadamente da APA, documento disponível no *site* da CCDRC;
- Guia - Formação dos planos territoriais, matérias no âmbito das atribuições da DGT, publicado em Janeiro 2020 pela Direção geral do Território (DGT), disponível no *site* da DGT;
- Guia - PDM GO, Boas práticas para os Planos Diretores Municipais, publicado em Dezembro 2020, editado pela Comissão Nacional do Território (CNT), disponível no *site* da DGT. Contendo um conjunto de informação a considerar nos Planos, incluindo PU: 'Adaptação às alterações climáticas, Serviços dos ecossistemas, Paisagem, Territórios de Baixa Densidade, Transporte Flexível, Economia circular, resíduos, Utilização sustentável do solo rústico e Sustentabilidade económico-financeira'. A adaptar ao procedimento do PU em causa;



- Guia - Formação dos planos territoriais, Questões Estratégicas e Indicadores para a Avaliação Ambiental, Versão 0 | Março 2021, pela Direção Geral do Território (DGT).

## 2.5 Regulamento

O regulamento deveria identificar, os capítulos objeto de alteração de forma a facilitar a análise do documento:

- O Artigo 6.º do regulamento deverá ter em consideração o apresentado nas peças gráficas do PU;
- Na alínea d) do artigo 8.º não são apresentadas as subcategorias dos Espaços Verdes pelo que, deverá ser revisto e completado;
- Na alínea b) do ponto 1 e 3 do artigo 37.º e alínea d) do ponto 5, do mesmo artigo, é referido que o índice de impermeabilização do solo é de 0,70. Esta informação deverá ser coerente em todos os documentos. Tal como referido acima, de acordo com o DR nº 5/2019, de 27 de setembro o "*índice de impermeabilização do solo*" deve ser expresso em percentagem. Nas várias peças do Plano não se verifica esta circunstância, aspeto a retificar.
- No regulamento do PUF em vigor não constam 'índices de impermeabilização do solo', concorda-se com a sua previsão, contudo os valores dos índices agora apresentados devem ser justificados e fundamentados.
- No ponto 2 do artigo 39.º deve ser indicado um "*índice de impermeabilização do solo*" máximo.
- A área do PU encontra-se localizada sobre o Maciço Calcário Estremenho, caracterizada por uma elevada vulnerabilidade à contaminação de águas subterrâneas, considera-se necessário criar condições adequadas para as intervenções localizadas sobre este Maciço exigindo o encaminhamento das águas residuais para o respetivo sistema público de recolha e tratamento de águas residuais ou, na inexistência desta, a obrigatoriedade de utilização de fossas sépticas estanques, não sendo autorizadas fossas sépticas com poço absorvente.

### Aspetos gerais a considerar no Regulamento:

- Consta-se que o RA identifica opções de adaptação prioritárias, no âmbito do uso eficiente da água (ver página 120 e seguintes do RA), mas que, grande parte delas não foram abordadas nos documentos que compõe a proposta de revisão do PUF. Solicita-se a integração das mesmas devendo ser clarificada e demonstrada a articulação do PU com a AAE respetiva.



- Sugere-se que, no Regulamento, sejam promovidas e fomentadas a adoção de medidas e boas práticas que favoreçam a permeabilidade do solo (com água não contaminada) e o uso eficiente da água, com destaque para o incentivo à reutilização de água pluvial e/ou residual tratada em usos compatíveis (por exemplo rega dos espaços verdes), promoção de mecanismos de infiltração das águas pluviais, recurso à criação de zonas verdes e respetiva modelação do terreno que facilite a infiltração (de água não contaminada), adoção de materiais permeáveis nos passeios, parques de estacionamento, praças, percursos cicláveis, etc.
- Conforme referido no Relatório da presente proposta de revisão do PUF é assumido pela Câmara Municipal a importância da aplicação de algumas medidas propostas no âmbito das alterações climáticas. Face ao descrito e, dado que o território e os instrumentos de gestão territorial enfrentam atualmente desafios significativos relativos às mudanças climáticas e que, estas são uma realidade abordada e sublinhada por inúmeros relatórios científicos e instituições, assumindo uma prioridade nacional face aos impactos esperados sobre a sociedade, economia e ecossistemas. Assim os Planos Municipais, incluindo o PUF, deve passar a integrar políticas e medidas destinadas a incrementar a eficiência ambiental, entendida como a otimização da utilização dos recursos naturais primários – energéticos, hídricos, solo e materiais, que constituem um vetor fundamental para fazer face às alterações climáticas, seja do ponto de vista de adaptação, promovendo a eficiente utilização de recursos limitados, seja do ponto de vista da mitigação, porquanto contribuem para a redução do consumo energético e inerente diminuição de emissões de CO<sub>2</sub>. Esta contribuição passará também pelo estabelecimento de regras e parâmetros para o licenciamento de operações urbanísticas que incentivem a adoção de soluções de eficiência energética, mas também hídrica e de materiais nos novos desenvolvimentos territoriais ou na reabilitação/restruturação de preexistências, assegurando a reutilização, restauração e renovação dos recursos, num processo integrado.
- No sentido de alertar para a importância desta temática e, dado que na presente revisão do PUF a CM aborda alguns aspetos desta matéria, sugere-se, como referido anteriormente, que sejam integradas no Regulamento deste Plano normas no âmbito das Alterações Climáticas.

## **2.6 Peças Desenhadas**

- Relativamente às peças desenhadas do Plano, deve ser tido em consideração a 'Norma Técnica sobre o Modelo de Dados e Sistematização da Informação Gráfica dos PDM – anexos I, II, III'. Com aplicação aos PU. Aprovada pelo Aviso n.º 9282/2021, 17 de maio. Datado de



fevereiro 2021, disponível no site da DGT em:

[https://www.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/publicacoes/Modelodados\\_PDM\\_18022021\\_Vol1\\_e\\_Vol2.pdf](https://www.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/publicacoes/Modelodados_PDM_18022021_Vol1_e_Vol2.pdf)

- **Planta de enquadramento:** sempre que conhecida a toponímia da Hidrografia, a mesma deve ser representada na planta;
- **Planta de infraestruturas:** analisada a legenda verificamos que o item "ETAR" (Estação de Tratamento de Águas Residuais) surge associado ao tópico "Sistema de Abastecimento de Água" pelo que, esta situação deve ser corrigida e associar ao tópico "Sistema de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais";
- **Planta de condicionantes:** nesta planta terão que ser integradas, delimitadas e legendadas as servidões e restrições de utilidade pública, em vigor no território (também em termos de recursos hídricos), que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do solo. Como já referido anteriormente, sempre que conhecida, a toponímia da Hidrografia deve ser representada na planta.

A rede hidrográfica deverá apresentar continuidade e coerência no seu traçado, poderá ter por referência a hidrografia representada na Carta Militar, a qual se tem revelado como sendo a mais próxima da situação presente no território. A omissão de linhas de água, caso existam, na representação gráfica da rede hidrográfica de base (cartografia homologada) deve ser sempre acautelada/complementada na representação do domínio hídrico, para que se apliquem as normas ou condicionantes à totalidade da rede hidrográfica existente no território.

No que se refere à legenda desta Planta e à identificação dos recursos hídricos, sugere-se que se adote a seguinte estrutura na legenda:

"Recursos Naturais

Recursos Hídricos

Domínio Hídrico – Leitos e margens de cursos de água"

Esta observação já tinha sido referida aquando da revisão do PDM de Ourém e da delimitação da Reserva Ecológica Nacional (ofício desta Agência com referencia S002510-201701-ARHTO.DOLMT).

Ainda nesta Planta estão representadas, também, as redes de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais, bem como outras infraestruturas associadas (ETAR, reservatórios,



etc.). Alerta-se que esta informação só deve constar da Planta de Condicionantes se estiver constituída como 'servidão e restrição de utilidade pública' em vigor, devendo nessa situação ser indicado o correspondente diploma legal que a constitui. Caso contrário esta informação deve ser apenas integrada na Planta das Infraestruturas (05) apresentada.

### 3. Conclusão

Face ao exposto, emite-se parecer favorável à proposta de alteração do PUF, condicionado à revisão dos documentos apresentados, de acordo com as alterações e demais orientações atrás focadas, reforçando-se ainda que:

- As várias peças do Plano devem estar articuladas entre si, o que nem sempre se verifica, aspeto a retificar e completar.
- Garantir que a ocupação de solo que resulta da presente proposta de revisão do PU apresenta infraestruturização adequada, nomeadamente no que se refere às redes de abastecimento de água, de drenagem e tratamento de águas residuais e de drenagem de águas pluviais.
- Uma vez que a AAE do Plano deve ser desenvolvida em simultâneo com o processo do PU, contribuindo para o mesmo, os resultados das fases de consulta previstas deverão ser integrados, demonstrados e justificados nas peças do PU.
- Deve ser clara a articulação da proposta do PU com a AAE realizada. De acordo com o definido na alínea h) do n.º 1 do artigo 6º do RJAAE, na AAE (especificamente no RA) devem constar as medidas de controlo previstas, as quais devem estar refletidas no desenvolvimento da proposta de Revisão do PU e respetivas peças. Ou seja, o Relatório do PU deve demonstrar essa circunstância e clarificar quais as medidas, recomendações e contributos que o referido procedimento de AAE deu para a proposta do presente Plano.

Com os melhores cumprimentos,

*rd* O Administrador Regional da ARH do Centro

Nuno Bravo

(ao abrigo de competência subdelegada – Despacho nº 3569/2021, publicado no Diário da Republica, 2ª série de 6 de abril de 2021)

*Bruce*

**Paula Garcia**  
CHEFE DE DIVISÃO

ACN/LS