



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA CIDADE DE FÁTIMA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Janeiro de 2026

FICHA TÉCNICA

DESIGNAÇÃO

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DA CIDADE DE FÁTIMA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Município de Ourém, janeiro de 2026

EQUIPA DE ACOMPANHAMENTO DO MUNICÍPIO DE OURÉM

Luís Miguel Albuquerque	Presidente da Câmara Municipal de Ourém
Humberto Antunes	Vereador da Câmara Municipal de Ourém
André Oliveira	Chefe do Serviço de Planeamento do Território
Elsa Pedro	Técnica Superior – Gestão do Território
David Pulquério	Técnico Superior – Geografia

EQUIPA TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Vilma Silva

Vera Santos Silva

ESTRUTURA TÉCNICA

Amanda Cavalcante

Carolina Macedo dos Santos

Joana Almeida

Mafalda Moreira

Paolo Marcolin

Rui Valente

Salomé Gomes

Tiago Bandeira Costa

ELABORADO POR

TERRITÓRIO XXI - Gestão Integrada do Território e do Ambiente

Avenida da República, n.º 679, 2.º Andar, Sala 23

4450-242 Matosinhos

T. +351 220 135 202

geral@territorioxxi.pt

ÍNDICES

ÍNDICE GERAL

NOTA INTRODUTÓRIA	13
1. PROCEDIMENTOS DA PROGRAMAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	15
1.1 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE FÁTIMA.....	20
2. CONCEITOS E METODOLOGIA.....	23
3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	28
3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	30
3.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	41
3.3 ANÁLISE URBANÍSTICA	50
3.3.1 Estrutura Urbana	50
3.3.2 Caracterização Arquitetónica.....	60
3.3.3 Património.....	80
3.3.4 Parque Edificado	89
3.3.5 Espaço Público	105
3.3.6 Infraestruturas Urbanas	121
3.3.7 Dinâmica Urbanística	131
3.3.8 Síntese da Análise Urbanística.....	133
3.4 ANÁLISE SOCIOECONÓMICA	137
3.4.1 População	137
3.4.2 Habitação.....	139
3.4.3 Equipamentos e Serviços Públicos	140
3.4.4 Turismo, Cultura e Lazer	143
3.4.5 Mobilidade Urbana	145
3.4.6 Qualidade Ambiental.....	151
3.4.7 Síntese da Análise Socioeconómica	156
3.5 DIAGNÓSTICO.....	157
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	161
4.1 POLÍTICA DE REABILITAÇÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE OURÉM	162
4.2 VISÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	168
5. PROGRAMA DE AÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	179
5.1 AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA	180
5.2 INSTRUMENTOS DE APOIO E INCENTIVO	190
5.2.1 Benefícios Fiscais.....	190
5.2.2 Taxas Municipais.....	194
5.2.3 Instrumentos de Apoio ao Financiamento da Reabilitação Urbana	195

6. OPERACIONALIZAÇÃO	205
6.1 MODELO DE GESTÃO	206
6.2 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO	207
6.3 MODELO DE EXECUÇÃO	209
6.4 MONITORIZAÇÃO	210
ELEMENTOS DE REFERÊNCIA	212
ANEXOS	217
ANEXO 1 – PLANTA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE FÁTIMA	
1.1. Planta da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Fátima (escala 1:10.000)	
ANEXO 2 – EDIFICADO	
2.1. Ficha de Caracterização do Edificado	
2.2. Caracterização do Edificado	
2.2.1 Planta de Enquadramento (escala 1:10.000)	
2.2.2 Sistematização da Caracterização	
2.3. Plantas de Caracterização do Edificado (escala 1:10.000)	
2.3.1 Volumetria	
2.3.2 Uso Funcional Geral	
2.3.3 Uso Funcional do Rés-do-Chão	
2.3.4 Ocupação Geral	
2.3.5 Estado de Conservação	
ANEXO 3 – ESPAÇO PÚBLICO	
3.1. Ficha de Caracterização do Espaço Público	
3.2. Caracterização do Espaço Público	
3.2.1 Planta de Enquadramento (escala 1:10.000)	
3.2.2 Sistematização da Caracterização	
3.3. Plantas de Caracterização do Espaço Público (escala 1:10.000)	
3.3.1 Tipologia	
3.3.2 Tipo de Circulação	
3.3.3 Arborização	
3.3.4 Estacionamento	
3.3.5 Estado de Conservação	
ANEXO 4 – PLANTA SÍNTESE DO PROGRAMA DE AÇÃO	
4.1. Planta Síntese do Programa de Ação (escala 1:10.000)	

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Esquema resumo do processo de aprovação da ORU	19
Figura 2. Limite da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Fátima	20
Figura 3. Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística de Fátima	21
Figura 4. Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística de Aljustrel	22
Figura 5. Levantamento de campo na área da ARU da Cidade de Fátima em agosto e setembro de 2025	26
Figura 6. Enquadramento da Cidade de Fátima nas NUTS II e III	31
Figura 7. Esquema Global do Modelo Territorial para o Oeste e Vale do Tejo	32
Figura 8. Áreas de turismo, cultura e lazer	33
Figura 9. Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental.	34
Figura 10. Redes Rodo e Ferroviária atuais e previstas	35
Figura 11. Modelo territorial do PDM de Ourém	36
Figura 12. Hierarquia da Rede Viária de Fátima existente e proposta no PDM de Ourém	37
Figura 13. Qualificação do solo na PDM de Ourém na área da ORU	38
Figura 14. Unidades de paisagem propostas no âmbito do PMD de Ourém	39
Figura 15. Rota marítima do Cantábrio e respetivos portos	41
Figura 16. Contexto territorial de Ourém, representado em 1561	42
Figura 17. A Fronteira entre o Reino de Leão e o <i>Al-Gharb</i> sob domínio Almorávida	44
Figura 18. Representação do território entre Leiria, o Vale do Tejo e Rio Zêzere em 1704	47
Figura 19. Identificação de Aljustrel como <i>Ville Forte</i> , a par de Ourém em 1735	47
Figura 20. Fátima identificada numa representação cartográfica de 1865 enquanto marco no percurso entre a Batalha e Vila Nova de Ourém	48
Figura 21. Identificação dos povoados de formação histórica comprovada, que integram a atual freguesia de Fátima	49
Figura 22. Fátima, identificada como sede de freguesia, insere-se numa densa rede de caminhos (a amarelo) que estruturam as áreas agrícolas e atravessam a Serra de Aire. Troços de estradas a macadam (a vermelho) e a linha de caminho de ferro (a preto) complementam a rede viária regional.	50
Figura 23. Vista aérea do Santuário de Fátima, 1967	52
Figura 24. Extratos das cartas militares de 1944 e 1970 - Escala 1: 25.000	53
Figura 25. Extratos das cartas militares de 1970 e 2004 - Escala 1: 25.000	53
Figura 26. Rede Urbana na Freguesia de Fátima	56
Figura 27. Padrões de Ocupação do Solo e Zonamento tipomorfológico na área da ARU	57
Figura 28. Santuário de Fátima e sua envolvente	62
Figura 29. Pensão Três Pastorinhos (edifício demolido)	63
Figura 30. Domus Pacis	64
Figura 31. Casa Beato Nuno	65
Figura 32. Edifício dos Monfortinos	65

Figura 33. Casa dos Capuchinhos.....	66
Figura 34. Carmelo de São José	67
Figura 35. Edifícios habitacionais na zona central da cidade.....	68
Figura 36. Unidades hoteleiras na zona central da cidade	69
Figura 37. Aglomerado de Fátima (Sede de Freguesia), edifícios e espaço público	72
Figura 38. Aglomerado de Moita Redonda, edifícios e espaço público	73
Figura 39. Aglomerado de Lomba d'Égua, construções tradicionais em estado avançado de degradação	74
Figura 40. Casa Velha - Rua do Biqueiral	75
Figura 41. Eira da Pedra - Estrada da Pederneira	75
Figura 42. Aglomerado de Aljustrel	76
Figura 43. Moradias unifamiliares em Pedreira e Cova Grande	78
Figura 44. Património Arquitetónico, Arqueológico e Natural	81
Figura 45. Igreja Matriz de Fátima (Sede de Freguesia), fachada principal e interior	83
Figura 46. Seminário da Consolata e Seminário do Verbo Divino	83
Figura 47. Convento de São Domingos e Igreja de Nossa Senhora do Rosário	84
Figura 48. Moinhos da Fazarga e Lagar de Azeite da Casa Velha	84
Figura 49. Casa-Museu de Aljustrel	86
Figura 50. Casa dos Videntes Jacinta e Francisco Marto	86
Figura 51. Via-Sacra	87
Figura 52. Delimitação de “quarteirões” para o levantamento de campo	90
Figura 53. Exemplos de edifícios habitacionais construídos em diferentes épocas	91
Figura 54. Número de pisos do edificado	92
Figura 55. Exemplos de edifícios com um e dois pisos	93
Figura 56. Exemplos de edifícios com seis e sete pisos	93
Figura 57. Exemplos de edifícios religiosos.....	94
Figura 58. Exemplos de equipamentos culturais ligados à religião	94
Figura 59. Caracterização funcional do edificado	95
Figura 60. Uso funcional do rés-do-chão do edificado	96
Figura 61. Comércio de artigos religiosos em Aljustrel.....	97
Figura 62. Exemplos de edifícios vagos.....	98
Figura 63. Ocupação geral do edificado.....	99
Figura 64. Exemplos de edifícios com rés-do-chão vago	100
Figura 65. Estado de conservação geral do edificado	101
Figura 66. Exemplos de edifícios em “bom” estado de conservação	102
Figura 67. Exemplos de edifícios em “médio” estado de conservação	102
Figura 68. Exemplos de edifícios em “mau” estado de conservação.....	103
Figura 69. Exemplos de ruínas	103

Figura 70. Tipologia dos espaços públicos	106
Figura 71. Exemplos de ruas	107
Figura 72. Exemplos de avenidas	107
Figura 73. Exemplos de caminhos.....	107
Figura 74. Exemplos de largos/praças	108
Figura 75. Exemplos de parques de estacionamento	108
Figura 76. Tipos de circulação no espaço público.....	109
Figura 77. Exemplos de espaços públicos predominantemente rodoviários	110
Figura 78. Exemplos de espaços públicos de circulação mista	110
Figura 79. Exemplos de espaços públicos pedonais	110
Figura 80. Arborização no espaço público	112
Figura 81. Exemplos de espaços públicos arborizados	113
Figura 82. Exemplos de mobiliário urbano no espaço público	114
Figura 83. Hierarquia da rede viária	115
Figura 84. Tipos de estacionamento no espaço público	116
Figura 85. Estado de conservação do espaço público	118
Figura 86. Exemplos de espaços públicos em mau estado de conservação em áreas centrais.....	119
Figura 87. Exemplos de espaços públicos em mau estado de conservação em áreas periféricas.....	120
Figura 88. Sistema de abastecimento de água	122
Figura 89. Sistema de drenagem e tratamento de águas residuais.....	124
Figura 90. Sistema de drenagem de águas pluviais	125
Figura 91. Sistema de fornecimento de energia elétrica	126
Figura 92. Sistema de fornecimento de gás natural	127
Figura 93. Sistema de telecomunicações.....	128
Figura 94. Rede de recolha de Resíduos Sólidos Urbanos	130
Figura 95. Exemplos de pontos de recolha de resíduos sólidos urbanos	130
Figura 96. Densidade populacional na ARU da Cidade de Fátima	138
Figura 97. Equipamentos e serviços públicos	141
Figura 98. Exemplos de equipamentos escolares	142
Figura 99. Exemplos de equipamentos de solidariedade social	142
Figura 100. Exemplos de equipamentos administrativos	142
Figura 101. Exemplos de equipamentos culturais	142
Figura 102. Exemplos de estabelecimentos hoteleiros	143
Figura 103. Exemplos de estabelecimentos hoteleiros com outros usos no rés-do-chão.....	143
Figura 104. Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local	144
Figura 105. Rede de circuitos do Transporte Urbano de Fátima e Ourém	148
Figura 106. Serviço de transporte coletivo do âmbito concelhio e extraconcelhio.....	148

Figura 107. Transporte Coletivo Rodoviário de Longo Curso	149
Figura 108. Exemplos de barreiras à acessibilidade e mobilidade.....	150
Figura 109. Exemplos de obstáculos no espaço público.....	150
Figura 110. Obras de requalificação na Estrada Principal de Fátima	151
Figura 111. Classificação acústica e zonas de conflito	152
Figura 112. Estrutura Ecológica e Espaços Verdes Urbanos	154
Figura 113. Exemplos de vias arborizadas	155
Figura 114. Zonas ajardinadas em praças e largos	155
Figura 115. Unidades de Intervenção da ARU da Cidade de Fátima.....	178
Figura 116. Representação espacial esquemática do Programa de Ação da ORU da Cidade de Fátima	184

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Proporção do uso funcional geral do edificado (%)	94
Gráfico 2. Proporção do uso funcional do rés-do-chão do edificado (%)	97
Gráfico 3. Proporção da ocupação geral do edificado (%)	98
Gráfico 4. Proporção da ocupação do rés-do-chão do edificado (%)	100
Gráfico 5. Proporção dos tipos de ocupação do rés-do-chão relativamente ao estado de conservação (%)	103
Gráfico 6. Proporção dos tipos de circulação no espaço público (%)	111
Gráfico 7. Proporção do tipo de estacionamento no espaço público (%)	117
Gráfico 8. Proporção do estado de conservação do espaço público	120
Gráfico 9. Evolução do número de edifícios licenciados no concelho de Ourém e na freguesia de Fátima, entre 2015 e 2024.....	132
Gráfico 10. Evolução da proporção de edifícios licenciados na freguesia de Fátima, entre 2015 e 2024 (%)	132
Gráfico 11. Distribuição modal dos movimentos pendulares no Concelho e na Freguesia	146

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Evolução do número de edifícios (2011-2021)	89
Tabela 2. Principais indicadores caracterizadores do parque edificado da ARU da Cidade de Fátima	104
Tabela 3. Principais indicadores caracterizadores do Espaço Público da ARU da Cidade de Fátima	121
Tabela 4. Edifícios licenciados por destino e tipo de obra, em 2015 e 2024	131
Tabela 5. Indicadores demográficos - ARU, Freguesia e Concelho	139
Tabela 6. Número de alojamentos turísticos – ARU, Freguesia e Concelho	145
Tabela 7. Número de camas nos alojamentos turísticos – ARU, Freguesia e Concelho	145
Tabela 8. Duração dos movimentos pendulares da população empregada ou a frequentar o sistema de ensino	147
Tabela 9. Programa de Ação	182
Tabela 10. Cronograma do Programa de Ação	186
Tabela 11. Coerência entre a estratégia de reabilitação urbana e o Programa de Ação da ORU da Cidade de Fátima	188

SIGLAS E ACRÓNIMOS

ACRRU	Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
ANACOM	Autoridade Nacional de Comunicações
ARU	Área de Reabilitação Urbana
AT	Ações Transversais
BEI	Banco Europeu de Investimento
BPF	Banco Português de Fomento
CCDR	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional
CCDR-LVT	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
CEB	Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa
CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CMO	Câmara Municipal de Ourém
DGT	Direção-Geral do Território
DGOTDU	Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
DGPC	Direção-Geral do Património Cultural
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
EE	Eixo Estratégico
EEC	Estrutura Ecológica Complementar
EEF	Estrutura Ecológica Fundamental
EM	Estrada Municipal
EN	Estrada Nacional
EPAL	Empresa Portuguesa das Águas Livres
ERPVA	Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental
ERSAR	Entidade Reguladora dos Serviços de Águas e Resíduos
ERU	Estratégia de Reabilitação Urbana
ETAR	Estação de Tratamento de Águas Residuais
FC	Fundo de Coesão
FEAMPA	Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos, das Pescas e da Aquicultura
FEDER	Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
FSE+	Fundo Social Europeu
FTJ	Fundo de Transição Justa
ICNF	Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas
IFRRU	O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IP	Itinerário Principal
IRC	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
MCE	Maciço Calcário Estremenho
NRAU	Novo Regime de Arrendamento Urbano
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
OE	Objetivo Específico
OIGP	Operação Integrada de Gestão da Paisagem
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PAMUS	Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável
PAICD	Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas
PARU	Plano de Ação para a Regeneração Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PDMO	Plano Diretor Municipal de Ourém
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PNSAC	Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros
PPAPJ	Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII
PPR	Plano de Recuperação e Resiliência
PROT	Plano Regional de Ordenamento do Território
PROT-OVT	Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo
PUF	Plano de Urbanização de Fátima
RAN	Reserva Agrícola Nacional
RASARP	Relatório Anual dos Serviços de Águas e Resíduos em Portugal
RCD	Resíduos de Construção e Demolição
REEE	Resíduos de Equipamentos Elétricos e Eletrónicos
REN	Reserva Ecológica Nacional
RGR	Regulamento Geral do Ruído
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

RNT	Rede Nacional de Transporte
RPDMO	Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém
RSU	Resíduos Sólidos Urbanos
SEN	Sistema Elétrico Nacional
SIGTUR	Sistema de Informação Geográfica do Turismo de Portugal
SIMLIS	Saneamento Integrado dos Municípios do Lis, S.A.
SUMA	Serviços Urbanos e Meio Ambiente, S.A.
TaP	Transporte a Pedido
TdP	Turismo de Portugal
TUFO	Transportes Urbanos de Fátima e Ourém
UI	Unidade de Intervenção
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão
UT	Unidades Territoriais
VALORLIS	Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos, S.A.

NOTA INTRODUTÓRIA

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) define, no seu artigo 33.º, o conteúdo material do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), identificando as matérias que deverão ser desenvolvidas e concretizadas na proposta, sem prejuízo de outras que sejam tidas como relevantes:

- A apresentação das opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da Área de Reabilitação Urbana (ARU), compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- O estabelecimento do prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU);
- A definição das prioridades e especificação dos objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- O estabelecimento do programa da ORU, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e veres de utilização coletiva e as atividades económicas;
- A determinação do modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU;
- A apresentação do quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e das soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- A descrição do programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- A definição do programa de financiamento da ORU, o qual inclui uma estimativa dos custos totais de execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- A eventual identificação das unidades de execução ou intervenção da ORU e a definição dos objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.

A proposta do PERU da ARU da Cidade de Fátima, desenvolvida neste documento, insere-se numa metodologia de trabalho que teve início com o levantamento, análise e caracterização da área em estudo, com especial enfoque nas dimensões edificado e espaço público. É, assim, com base na informação e no conhecimento sistematizados nas etapas iniciais que se definem a Estratégia de Reabilitação Urbana e o respetivo Programa de Ação, conteúdos estruturantes da presente proposta de PERU.

No Capítulo 1 apresenta o enquadramento dos procedimentos associados à programação da reabilitação urbana e à delimitação da ARU da Cidade de Fátima, nomeadamente no que diz respeito aos trâmites da sua delimitação e operacionalização.

O Capítulo 2 estabelece o enquadramento concetual, estratégico e operacional que orienta o PERU enquanto instrumento de planeamento e programação da regeneração urbana.

O Capítulo 3 é dedicado à descrição e caracterização da área urbana correspondente à ARU, desenvolvendo os enquadramentos territorial e histórico e uma caracterização urbanística detalhada, com particular ênfase no edificado e no espaço público. São, ainda, apresentados os resultados da análise de outros descritores urbanos, como a demografia, as acessibilidades e mobilidade e as dinâmicas socioeconómicas.

O Capítulo 4 procede à análise ao enquadramento estratégico nacional e municipal em matéria de política urbana, identificando os antecedentes do processo de reabilitação urbana. Este capítulo culmina com a apresentação da Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU da Cidade de Fátima.

O Capítulo 5 integra o Programa de Ação da ORU, identificando as ações e medidas de reabilitação urbana a implementar na ARU, bem como os instrumentos de apoio e incentivo à reabilitação urbana.

Por fim, os Capítulos 6 e 7 abordam a Operacionalização e Monitorização da execução da ORU, destacando o modelo de gestão, os indicadores de monitorização e as metas associadas.

1. PROCEDIMENTOS DA PROGRAMAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



1. PROCEDIMENTOS DA PROGRAMAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O ambiente construído das nossas cidades tem vindo a assistir a um processo de degradação progressiva, tanto ao nível do parque edificado como dos espaços exteriores, decorrente do envelhecimento próprio, da sobrecarga de usos ou, até, do desajustamento do desenho urbano às necessidades atuais dos espaços urbanos.

Em Portugal, o desenvolvimento urbano dos territórios, ao longo das últimas décadas, foi profundamente marcado pelos investimentos em áreas suburbanas, votando os centros tradicionais ao abandono. As razões para o aprofundamento dos processos de suburbanização e dispersão urbana são sobejamente conhecidas e estão, principalmente, relacionadas com fatores relacionados com as dinâmicas de procura e oferta de habitação e com a crescente taxa de motorização da população. Ao nível da oferta habitacional, os problemas resultaram, principalmente, da escassez de oferta no mercado de arrendamento, uma vez que o congelamento e as baixas rendas não permitiram, aos proprietários, o reinvestimento na melhoria das condições e na conservação dos imóveis. Esta situação, aliada aos incentivos à aquisição de casa própria, propiciou uma expansão do parque edificado para a periferia, onde o investimento era economicamente mais vantajoso e onde as tipologias oferecidas eram mais adequadas às necessidades das famílias. A crescente taxa de motorização da população agravou o problema, ao tornar acessíveis territórios que antes estavam distantes dos centros, provocando um esvaziamento dos centros urbanos, quer de residentes, quer de atividades económicas.

Esta situação colocou pressão financeira nos municípios, pela necessidade de infraestruturação de um território cada vez mais alargado, acabando por contribuir para o desvio de investimento para as periferias, em detrimento de centros urbanos cada vez mais vazios e envelhecidos. O esvaziamento dos centros urbanos, o envelhecimento da população residente e a falta de recursos públicos para o investimento nestes espaços teve como consequência o progressivo abandono destas áreas e o agravamento de processos de degradação urbana, que hoje se observam um pouco por todo o país.

Face a esta tendência generalizada de degradação física, perda de importância económica e esvaziamento populacional, apresenta-se como necessário e indispensável o desenvolvimento de processos integrados de reabilitação urbana, que tenham em linha de conta a racionalização de recursos, através de intervenções públicas estruturadas que permitam a revitalização dos espaços urbanos. Neste contexto, as intervenções pontuais, encetadas pelos particulares, são sobremaneira importantes, já que qualquer processo de reabilitação urbana não pode realizar-se sem o

envolvimento dos proprietários e outros atores urbanos, numa perspetiva de sustentabilidade dos processos.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), consagrando o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Foram reunidas, neste diploma, diversas figuras que se encontravam dispersas na legislação anteriormente em vigor, agrupando-se os mecanismos essenciais à materialização das escolhas públicas em matéria de reabilitação.

O atual RJRU apresenta como principais elementos diferenciadores, face à legislação anterior, a inclusão de conceitos como “área de reabilitação urbana” ou “operação de reabilitação urbana”, normalizando a adoção de uma abordagem que se quer mais integradora nos processos de reabilitação urbana. Esta visão mais inclusiva pretende garantir que a reabilitação urbana assume, não só, uma vertente imobiliária ou patrimonial, mas também uma dimensão funcional, socioeconómica, cultural e ambiental, definindo, ainda, responsabilidades e a necessidade de envolvimento, no processo de reabilitação urbana, tanto do setor público como dos privados.

Para este último ponto contribuem, para além dos instrumentos jurídicos tradicionalmente utilizados no domínio do direito do urbanismo (como sejam a expropriação, a constituição de servidões ou a reestruturação da propriedade), a possibilidade de criação de regimes especiais de taxas, procurando incentivar a realização de operações urbanísticas.

O RJRU define a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) como “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”. Esta incide sobre a Área de Reabilitação Urbana (ARU), que é definida como “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

Nos termos do RJRU, a delimitação de ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. A esta delimitação é associada a exigência de determinação dos objetivos, da estratégia da intervenção e da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, conferindo aos proprietários e titulares de outros ónus e encargos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana (artigo 14º). O ato de aprovação da ARU é

publicado através de Aviso na 2ª Série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município e, simultaneamente, enviado pela câmara municipal ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU).

Após a aprovação da ARU, o Município realiza a ORU que pode tomar uma de duas formas: a) simples: se se trata de uma intervenção que se dirige principalmente à reabilitação do edificado, tendo como objetivo a reabilitação urbana de uma área, sendo esta enquadrada por instrumento de programação designado de Estratégia de Reabilitação Urbana; b) sistemática: se, por outro lado, consiste numa intervenção dirigida, não só, à reabilitação do edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público com os objetivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano, enquadrada, por sua vez, por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

A aprovação da ORU pode ocorrer através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, o qual contém, obrigatoriamente, a definição do tipo de ORU (simples ou sistemática) e a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) ou o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), consoante a tipologia da operação.

A aprovação da ORU por instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, sendo remetida ao IHRU para emissão de parecer não vinculativo (no prazo de 15 dias) e, simultaneamente, submetido a discussão pública. Este procedimento pode, ainda, ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nessas circunstâncias, submetido ao respetivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela Assembleia Municipal.

O procedimento de aprovação da ORU, de acordo com as disposições do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, encontra-se sistematizado na Figura 1. Este procedimento compreende os seguintes passos:

1. Aprovação da ORU pela Câmara Municipal;
2. Submissão do projeto de ORU a discussão pública nos termos do RJIGT;
3. Encaminhamento do projeto de ORU ao IHRU por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo, no prazo de 15 dias;
4. Aprovação da ORU pela Assembleia Municipal;
5. Publicação do ato de aprovação da ORU, através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e de divulgação na página eletrónica do Município.

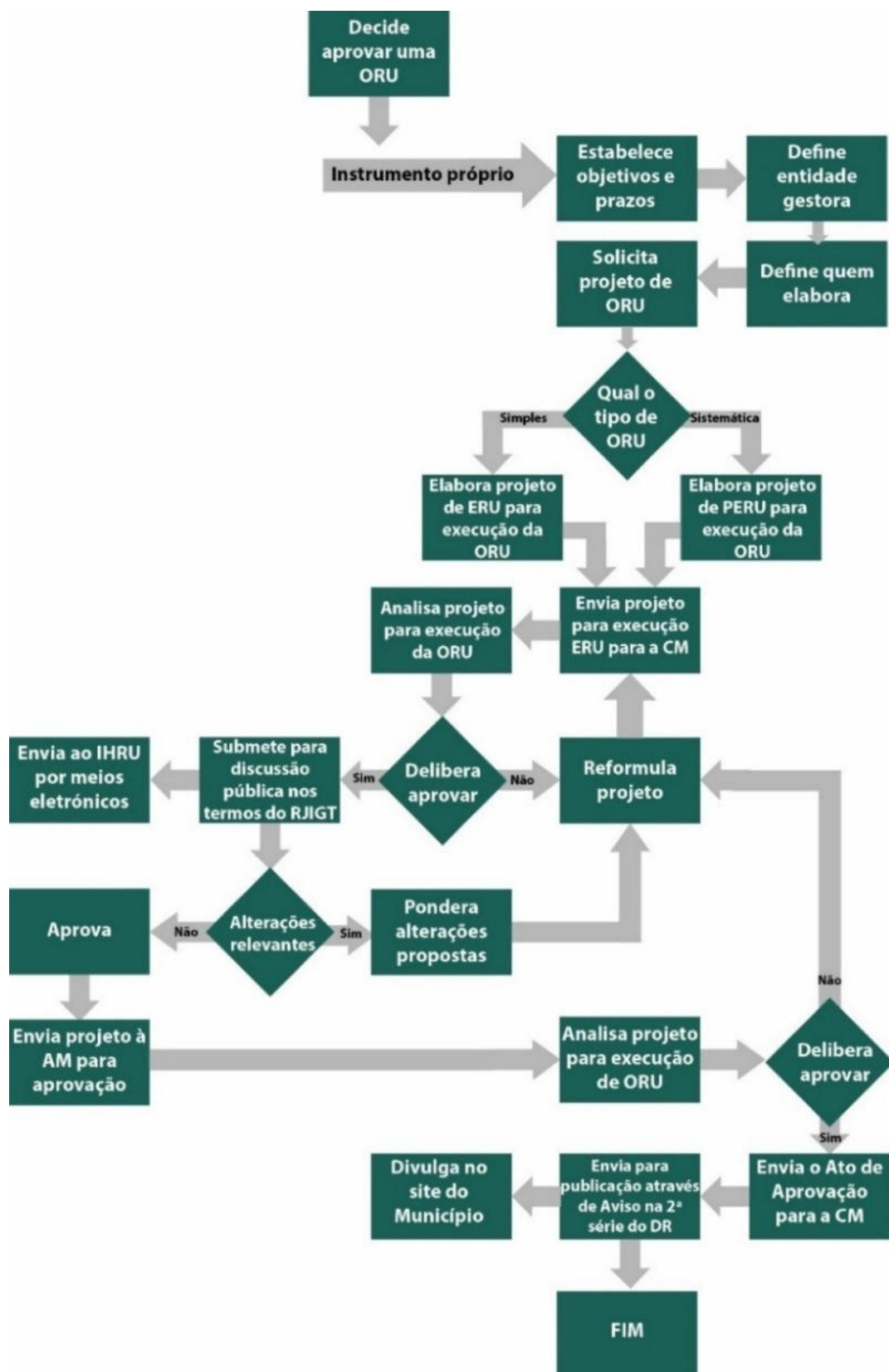


Figura 1. Esquema resumo do processo de aprovação da ORU
(Fonte: IHRU, 2014)

1.1 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE FÁTIMA

A ARU da Cidade de Fátima, aprovada pela Assembleia Municipal de Ourém em 13 de dezembro de 2022 e publicada no Diário da República (2.ª série, n.º 34, de 16 de fevereiro de 2023), através do Aviso n.º 3470/2023, constitui o instrumento territorial de enquadramento da presente proposta de PERU.



LEGENDA:

- | | |
|--|--|
| Limite da ARU da Cidade de Fátima | Limite Administrativo de Concelho |
| Limite do Plano de Urbanização de Fátima | Limite Administrativo de Freguesia |

Figura 2. Limite da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Fátima
(Fontes cartográficas: CMO, 2025; ESRI, 2025)

A atual ARU abrange cerca de 713 hectares, correspondendo a aproximadamente 63% do perímetro do Plano de Urbanização de Fátima (PUF), e estrutura-se como uma ORU sistemática, orientada para uma intervenção integrada de reabilitação urbana (Figura 2). Esta modalidade de ORU visa a reabilitação do edificado e a qualificação das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva, nos termos do RJRU.

O território da RU integra a área central em torno do núcleo urbano da Cova da Iria — principal núcleo urbano do perímetro da cidade — e os núcleos confinantes da Moita Redonda e da Lomba d'Égua, caracterizados por uma forte diversidade de usos, onde coexistem equipamentos, hotelaria, comércio, serviços e habitação. Inclui, ainda, os núcleos de Casa Velha e Eira da Pedra, de carácter predominantemente residencial.

A delimitação atualmente em vigor substitui e amplia as anteriores Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão urbanística (ACRRU) de Fátima e de Aljustrel, criadas ao longo das duas últimas décadas como instrumentos de intervenção prioritária em contextos de regeneração urbana.

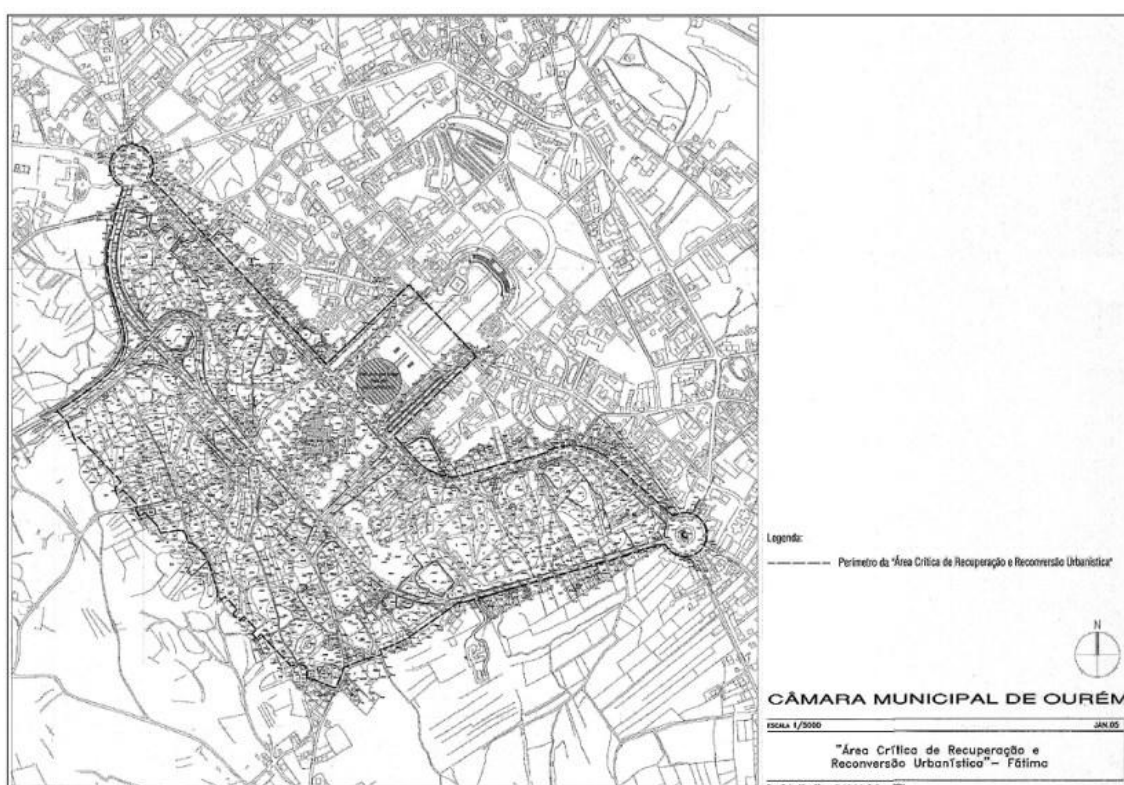


Figura 3. Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística de Fátima
(Fonte: Decreto n.º 20/2005, de 7 de setembro)

A primeira ACRRU foi declarada em 2005 (Figura 3), coincidindo com a área de intervenção do Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII (PPAPJ), posteriormente convertida em ARU ao abrigo do RJRU, por deliberação da Assembleia Municipal de Ourém de 22 de dezembro de 2011 (Aviso n.º

2361/2012). Também a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º 3 de Aljustrel, definida no âmbito do PUF, havia sido declarada ACRRU em 2008, abrangendo cerca de 16 hectares (Figura 4).

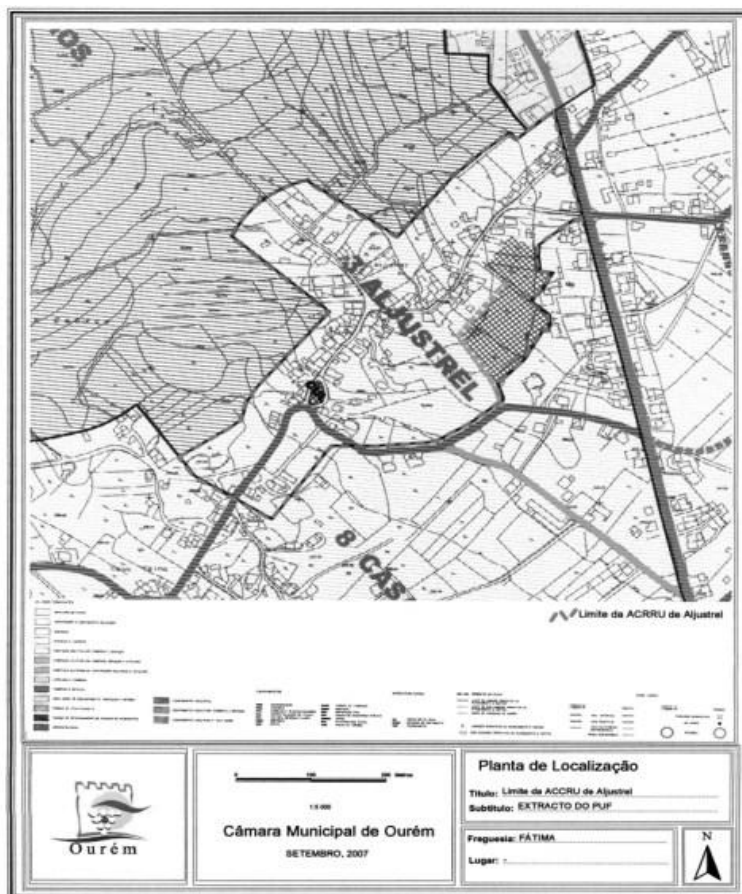


Figura 4. Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbánística de Aljustrel
(Fonte: Decreto n.º 49/2008, de 17 de outubro)

2. CONCEITOS E METODOLOGIA



2. CONCEITOS E METODOLOGIA

Os processos de reabilitação urbana têm sido historicamente associados a um elevado grau de complexidade técnica e operacional, refletido na relativa indefinição conceptual ainda observada neste domínio do planeamento urbano. A utilização pouco rigorosa de conceitos distintos, frequentemente considerados equivalentes, tem contribuído para a dificuldade em compreender o alcance e os objetivos dos processos de reabilitação urbana.

Neste contexto, apresentam-se, de seguida, os conceitos fundamentais que estruturam o léxico da reabilitação urbana e que orientam a metodologia e as opções estratégicas do PERU da ARU da Cidade de Fátima:

- **Reabilitação de Edifícios** - forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesses edifícios, podendo ainda atribuir-lhes novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas (RJRU).
- **Reabilitação Urbana** - forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, na qual o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva, bem como de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios (RJRU).
- **Regeneração Urbana** - visão abrangente e integrada que visa resolver problemas urbanos e gerar mudanças duradouras nas condições económicas, físicas, sociais e ambientais de áreas que tenham sido sujeitas a processos de transformação ou alteração (Roberts, Sykes, 2000).
- **Renovação Urbana** - conjunto de operações urbanísticas destinadas à reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, salubridade, estética ou segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes (DGOTDU, 2005).

No quadro do RJRU e, mais especificamente, no âmbito da elaboração de um PERU, o conceito de “regeneração urbana” constitui o princípio orientador do processo de intervenção na cidade. Este conceito traduz uma abordagem abrangente, integradora, estratégica, flexível, mobilizadora e sustentável, que procura articular dimensões físicas, sociais, económicas e ambientais, com vista à requalificação e revitalização do território urbano.

Assim definido, o conceito de “regeneração urbana” compreende um conjunto articulado de intervenções que vão desde a reabilitação do edificado e a qualificação do espaço público até à revitalização social e económica. No contexto da elaboração do PERU, esta abordagem assegura que intervenções de natureza e escala distintas se integrem num quadro coerente e programado, garantindo a eficiência, complementaridade e sustentabilidade das ações de reabilitação a desenvolver no território da ARU da Cidade de Fátima.

A metodologia de planeamento e programação da reabilitação urbana adotada reflete esta visão abrangente, integrando múltiplas dimensões de análise e de intervenção. Do ponto de vista analítico, abrange a caracterização urbanística, a análise socioeconómica, a mobilidade urbana e a qualidade do ambiente urbano; do ponto de vista operativo, contempla um conjunto de ações e medidas, designadamente a reabilitação de edifícios, a requalificação de eixos de circulação, as ações de dinamização urbana e as medidas de apoio habitacional.

Este processo metodológico assume um carácter marcadamente estratégico, estruturando-se a partir da definição da Estratégia de Reabilitação Urbana, que precede e orienta a elaboração do Programa de Ação. Deste modo, garante-se que todas as medidas e projetos, de forma isolada ou complementar, contribuem para a concretização dos objetivos estratégicos de regeneração urbana definidos para a ARU.

Os domínios estratégicos prioritários da intervenção correspondem às áreas da habitação, economia local, redes de circulação e infraestruturas urbanas, infraestruturas verdes, mobilidade urbana e governança territorial, dimensões fundamentais para a consolidação de um modelo urbano mais resiliente, inclusivo e sustentável.

Para além da sua dimensão estratégica, o PERU configura-se também como um instrumento de programação da reabilitação urbana, no qual se descrevem, hierarquizam e espacializam as ações e medidas de intervenção, detalhando os principais parâmetros operacionais: custos de investimento, entidades responsáveis, cronograma de execução e fontes de financiamento.

O trabalho de campo que sustenta o diagnóstico e a fundamentação empírica da ARU da Cidade de Fátima desenvolveu-se em dois momentos complementares (Figura 5). O primeiro levantamento decorreu entre 4 e 7 de agosto de 2025, período durante o qual foram caracterizados e registados fotograficamente cerca de 1.556 edifícios e 191 troços de rede viária e espaço público, abrangendo avenidas, ruas, largos/praças, parques de estacionamento e caminhos.

Atendendo a que esta fase não permitiu concluir integralmente a cobertura da área de estudo, foi realizado um segundo levantamento, entre 16 e 20 setembro de 2025, destinado à caracterização do remanescente do edificado e do espaço público.

No conjunto das duas fases, foram inventariados **2.498 edifícios** e **386 troços de rede viária e espaço público**.



Figura 5. Levantamento de campo na área da ARU da Cidade de Fátima em agosto e setembro de 2025

O levantamento do edificado e do espaço público foi efetuado com base em fichas de caracterização diferenciadas, cujos modelos se apresentam nos Anexos 2.1 e 3.1 do presente documento.

A Ficha de Caracterização do Edificado integra os seguintes grupos de indicadores:

- **Identificação:** Código de levantamento, data, rua e número de polícia, bairro;
- **Caracterização:**
 - Ruína (sim/não)
 - Edifício em Construção (sim/não)
 - Número de Pisos
 - Estado de Conservação (péssimo, mau, médio, bom, excelente, em obra, em construção);
 - Uso Funcional Geral e Uso Funcional do Rés-do-Chão (habitação, comércio, serviços, misto, equipamentos, outros)

- Ocupação Geral e Ocupação do Rés-do-Chão (totalmente ocupado, parcialmente ocupado, vago, em obra)

A Ficha de Caracterização do Espaço Público estrutura-se de acordo com os seguintes grupos de indicadores:

- **Identificação:** Código de levantamento, data, rua/localização;
- **Caracterização:**
 - Tipologia (avenida, rua, largo/prça, espaço verde, parque de estacionamento);
 - Circulação (mista, pedonal, predominantemente rodoviária);
 - Arborização (sim, pontual, não, N/A - não aplicável);
 - Estacionamento (sim, não, N/A - não aplicável);
 - Tipo de Estacionamento (parque pago, parque gratuito, via pública pago, via pública gratuito, abusivo/indevido, N/A - não aplicável);
 - Estado de Conservação (bom, razoável, mau, em requalificação).

Com base nos dados recolhidos, foram elaboradas duas bases de dados geográficas, respeitantes ao edificado e ao espaço público, que integram toda a informação obtida durante o trabalho de campo, incluindo os registos fotográficos devidamente organizados.

Estas bases constituem o suporte analítico da caracterização urbana da ARU da Cidade de Fátima, e representam o fundamento técnico e empírico para a definição da Estratégia de Reabilitação Urbana e a programação das ações da ORU sistemática.

3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O estudo de caracterização e diagnóstico do presente capítulo foi desenvolvido com base numa metodologia integrada e interdisciplinar, orientada para a compreensão global do território e a fundamentação técnica das estratégias de reabilitação urbana. O estudo foi estruturado em quatro eixos principais:

Enquadramento Territorial e Histórico. Estabeleceu-se a posição da ARU da Cidade de Fátima no contexto regional, intermunicipal e municipal, considerando o Programa Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Oeste e Vale do Tejo e o PDM de Ourém (PDMO). Incluiu uma breve síntese evolutiva da formação urbana e da identidade histórica de Fátima, desde as origens ligadas à formação dos núcleos antigos até à sua consolidação como cidade-santuário.

Análise Urbanística. Constituiu o núcleo central do estudo, abordando:

- **Estrutura Urbana**, através da leitura evolutiva da cidade, desde a “cidade efémera” centrada no Santuário até à sua consolidação como “cidade permanente”;
- **Estrutura Funcional-Morfológica e Uso do Solo**, com identificação das centralidades, funções predominantes e organização espacial;
- **Estrutura Viária e Mobilidade**, com análise das redes de acessibilidade, do papel da mobilidade pedonal e dos desafios de integração de modos suaves;
- **Caracterização Arquitetónica e Patrimonial**, com identificação dos elementos representativos da arquitetura comum e patrimonial, incluindo bens arquitetónicos classificados e naturais;
- **Parque Edificado**, com análise da época de construção, volumetria, usos e estado de conservação;
- **Espaço Público e Infraestruturas Urbanas**, abordando as condições físicas, funcionais e estéticas da cidade, bem como as necessidades de requalificação;
- **Dinâmica Urbanística**, sintetizando as tendências de transformação do território, os instrumentos de planeamento e a evolução recente da ocupação.

Análise Socioeconómica. Apresenta um panorama da organização social, contemplando:

- **População**, a partir de indicadores demográficos, como densidade da população residente, índices de dependência de idosos e de envelhecimento, nível de escolaridade, saldo natural e migratório;

- **Habitação**, com análise do número de edifícios e de alojamentos, bem como das respetivas formas de ocupação;
- **Equipamentos e Serviços Públicos**, com a identificação da oferta existente;
- **Turismo, Cultura e Lazer**, com levantamento dos empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local;
- **Mobilidade Urbana**, com base em dados relativos aos padrões de mobilidade, ao uso do transporte público e à acessibilidade ciclável e pedonal;
- **Qualidade Ambiental**, com análise sobre os níveis de ruído, a estrutura ecológica e os espaços verdes urbanos.

A metodologia adotada combinou análise documental, trabalho de campo e avaliação integrada, organizada em quatro etapas principais: Recolha e tratamento de informação proveniente de fontes institucionais, complementada com cartografia e ortofotografias; Observação direta e levantamento de campo, para caracterizar o espaço urbano e validar dados; Análise evolutiva e diagnóstico, cruzando dimensões territoriais, funcionais, sociais e patrimoniais; Síntese final, traduzida em orientações estratégicas para a reabilitação urbana.

3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

ENQUADRAMENTO REGIONAL E INTERMUNICIPAL

A Cidade de Fátima localiza-se na porção meridional do concelho de Ourém, ocupando uma posição estratégica entre os sistemas territoriais da Região Centro e da nova Região do Oeste e Vale do Tejo, de acordo com a atualização da nomenclatura das unidades territoriais para fins estatísticos (NUTS II), em vigor desde 1 de janeiro de 2024 (Comissão Europeia, 2023); (INE, 2024).

À escala sub-regional, Fátima integra a sub-região do Médio Tejo (NUTS III), que, no atual modelo, passou a fazer parte da nova NUTS II Oeste e Vale do Tejo (CCDRLVT, 2024); (INE, 2024) (Figura 6).

Esta reorganização administrativa teve como principal objetivo reforçar a coerência territorial e funcional entre as regiões do Oeste, Médio Tejo e Lezíria do Tejo, anteriormente integradas nas Regiões Centro e de Lisboa e Vale do Tejo, e adequar o enquadramento estatístico à realidade económica e institucional dos territórios (CCDRLVT, 2024). Assim, o concelho de Ourém — e, consequentemente, Fátima — deixou de integrar a Região Centro (NUT II), passando a inserir-se na Região Oeste e Vale do Tejo, sem prejuízo de a sua participação nos programas de financiamento do

Portugal 2030 poder ainda considerar a delimitação anterior, válida para o atual ciclo de programação (Pessoas 2030, 2024).

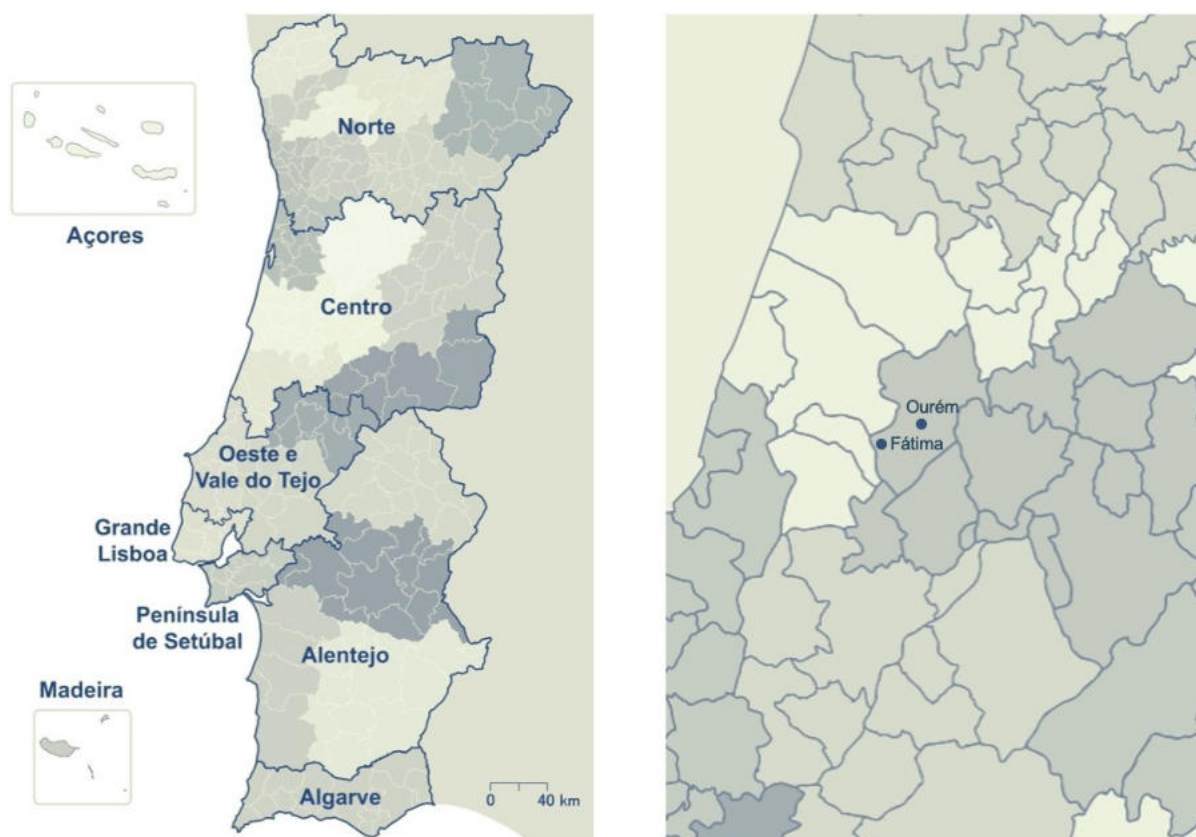


Figura 6. Enquadramento da Cidade de Fátima nas NUTS II e III
(Fonte: PESSOAS 2030, Portugal 2030)

O Médio Tejo constitui uma das sub-regiões mais diversificadas do território nacional, articulando centros urbanos de média dimensão, áreas rurais e espaços naturais protegidos. O concelho de Ourém e a cidade de Fátima assumem-se como polos de charneira entre o litoral e o interior centro, assegurando relações privilegiadas com os principais centros urbanos regionais — nomeadamente Leiria, Tomar, Torres Novas e Coimbra — e com os eixos estruturantes de mobilidade nacional (INE, 2021); (CCDRLVT, 2024). A proximidade ao eixo Lisboa–Porto (A1/IP1) reforça a centralidade territorial e a acessibilidade de Fátima a outras áreas metropolitanas e sub-regionais, favorecendo o intercâmbio inter-regional e a projeção nacional e internacional enquanto polo religioso e turístico de elevada atratividade (CMO, 2020).

Fátima destaca-se, assim, no atual enquadramento territorial como uma centralidade intermédia relevante no sistema urbano do Médio Tejo e da nova Região do Oeste e Vale do Tejo, desempenhando um papel de ligação entre os territórios de maior densidade urbana do litoral e os espaços interiores de elevado valor ambiental e patrimonial.

ENQUADRAMENTO NO PROT DO OESTE E VALE DO TEJO

O concelho de Ourém e, consequentemente, a cidade de Fátima, integram o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de agosto. Este instrumento define a estratégia regional de desenvolvimento e o modelo territorial de referência para os municípios abrangidos, articulando as dinâmicas de urbanização, os sistemas ambientais e as infraestruturas de mobilidade.

Modelo Territorial. O modelo territorial do PROT-OVT assenta em três sistemas interdependentes — urbano e de competitividade, ambiental e de mobilidade — orientados para a promoção do desenvolvimento sustentável, da coesão territorial e da valorização dos recursos endógenos (CCDRLVT, 2009). O sistema urbano proposto pelo PROT-OVT estrutura-se segundo um modelo policêntrico e hierarquizado, no qual Fátima e Ourém se inserem como centros urbanos complementares de média dimensão, integrados no subsistema urbano do Médio Tejo (Figura 7).

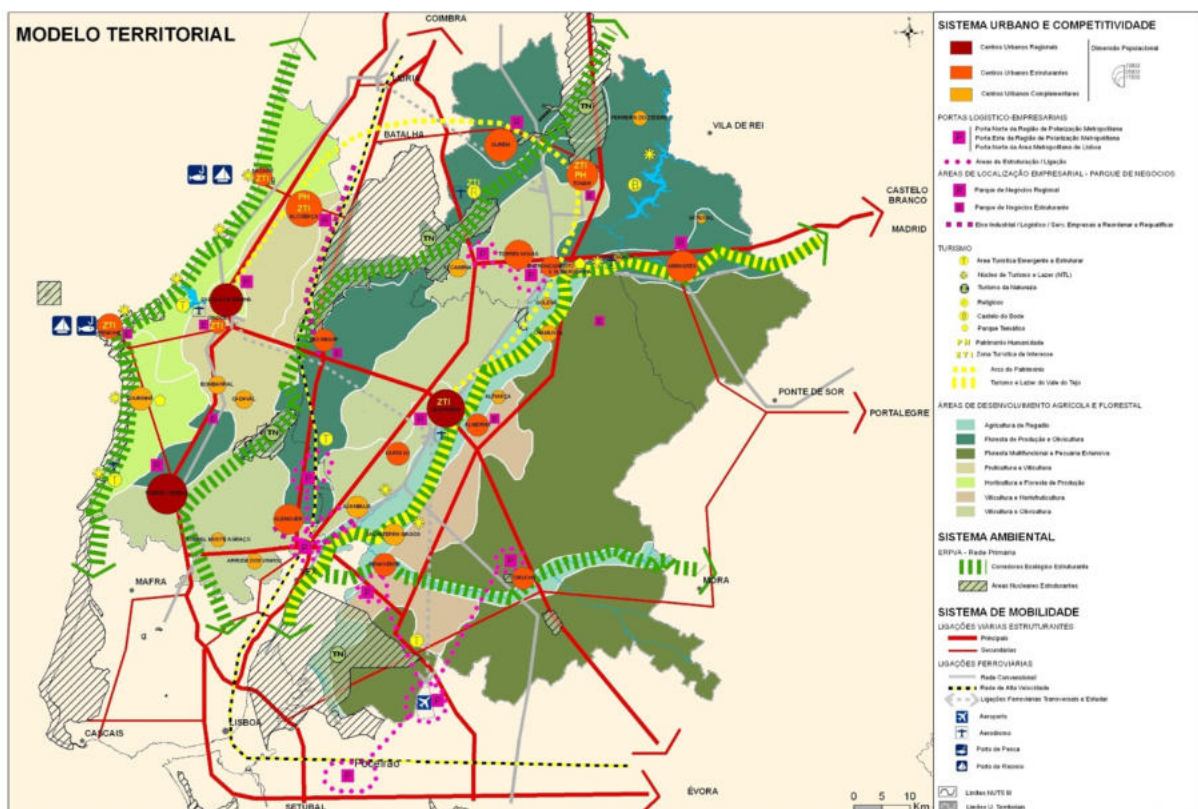


Figura 7. Esquema Global do Modelo Territorial para o Oeste e Vale do Tejo
(Fonte: PROT-OVT, 2009)

O plano identifica Fátima como uma centralidade urbana intermédia, com funções específicas de acolhimento turístico e religioso de dimensão internacional (CCDRLVT, 2009), sublinhando o seu papel na coesão territorial e na estrutura policêntrica regional. Reconhece ainda a relevância da centralidade

de Fátima enquanto “cidade-santuário” e polo de dinamização económica, cultural e simbólica, associado à rede de santuários e lugares de peregrinação de âmbito regional e nacional (Figura 8).

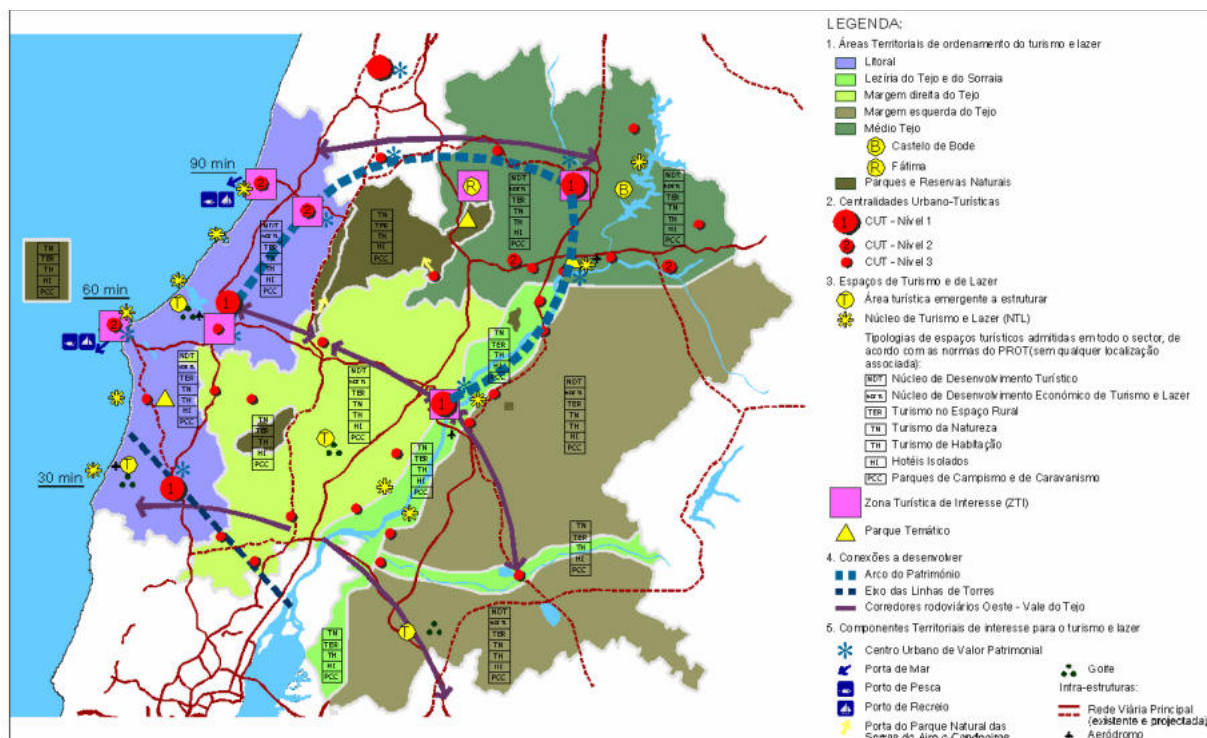


Figura 8. Áreas de turismo, cultura e lazer
(Fonte: PROT-OVT, 2009)

ERPVA – Rede secundária do PROT-OVT. A Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA) constitui a componente ambiental estruturante do PROT-OVT e visa garantir a continuidade ecológica e a compatibilização entre usos urbanos e naturais, através da preservação das áreas de infiltração aquífera e do património geológico associado (CCDRLVT, 2009); (ICNF, 2013), conforme apresentado na Figura 9.

A rede secundária da ERPVA abrange zonas de transição entre o urbano e o rural, onde se recomenda a limitação da urbanização dispersa, a contenção da expansão dos perímetros urbanos e a promoção de soluções de valorização paisagística (CCDRLVT, 2009). Esta rede identifica a área de Fátima no contexto da Estrutura Ecológica Regional Secundária, destacando as unidades de relevo da Serra de Aire e a envolvente cársica da Serra dos Candeeiros, classificadas como Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (PNSAC). A estrutura tem expressão particular nas áreas periféricas à Cova da Iria e nos vales adjacentes, onde predominam solos de fragilidade ecológica e relevos cársicos que requerem ordenamento e gestão compatíveis com a proteção ambiental (DGOTDU, 2004).

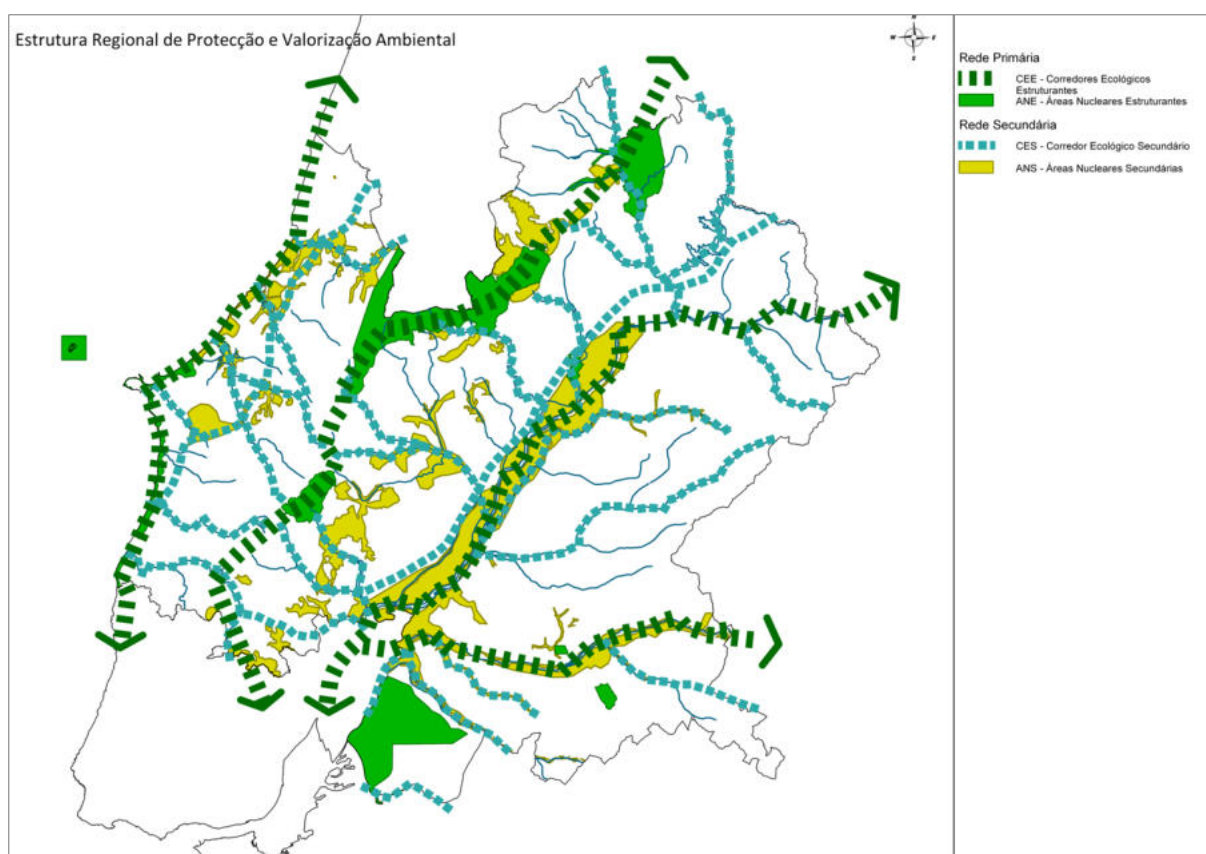


Figura 9. Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental.
(Fonte: PROT-OVT, 2009)

Rede rodoviária e ferroviária. O PROT-OVT integra Fátima na rede de acessibilidades estruturantes, através da Autoestrada A1/IP1 (Lisboa–Porto), principal eixo longitudinal do país, e das estradas nacionais e municipais que asseguram a articulação regional — nomeadamente a EN356, EN349 e EN113 (CCDRLVT, 2009). A articulação rodoviária e a proximidade a nós estratégicos de transporte contribuem para a consolidação de Fátima como centro de convergência de fluxos regionais, turísticos e religiosos (Figura 10).

Embora o concelho de Ourém não disponha de linha ferroviária ativa, a Linha do Norte, com estação em Caxarias, garante a conexão ferroviária regional e nacional. Contudo, a menor expressão da rede ferroviária acentua a dependência do transporte rodoviário, particularmente durante os períodos de maior afluência de peregrinos, reforçando a necessidade de planeamento integrado de mobilidade intermodal e sustentável (CMO, 2020).

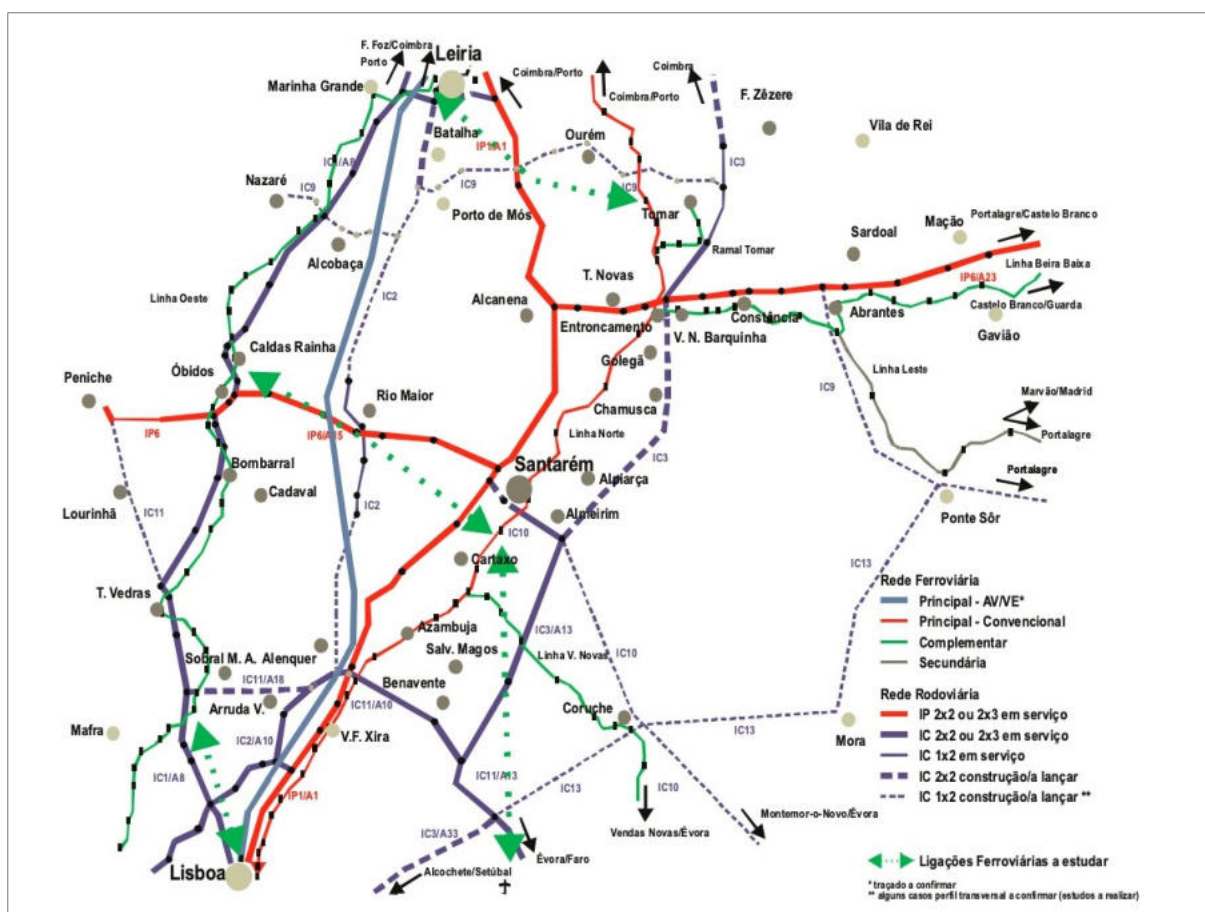


Figura 10. Redes Rodo e Ferroviária atuais e previstas
(Fonte: PROT-OVT, 2009)

ENQUADRAMENTO NA REVISÃO DO PDM DO CONCELHO DE OURÉM

Rede urbana. No contexto do PDMO, Fátima assume-se como centralidade urbana de nível superior, integrando a rede urbana concelhia a par de Ourém, com funções complementares e especializadas (CMO, 2020). A cidade distingue-se pela sua capacidade de atração de fluxos populacionais, de investimento e de visitantes, funcionando como ponto de convergência da rede de aglomerados periféricos e como centro de dinamização económica e cultural (Figura 11).

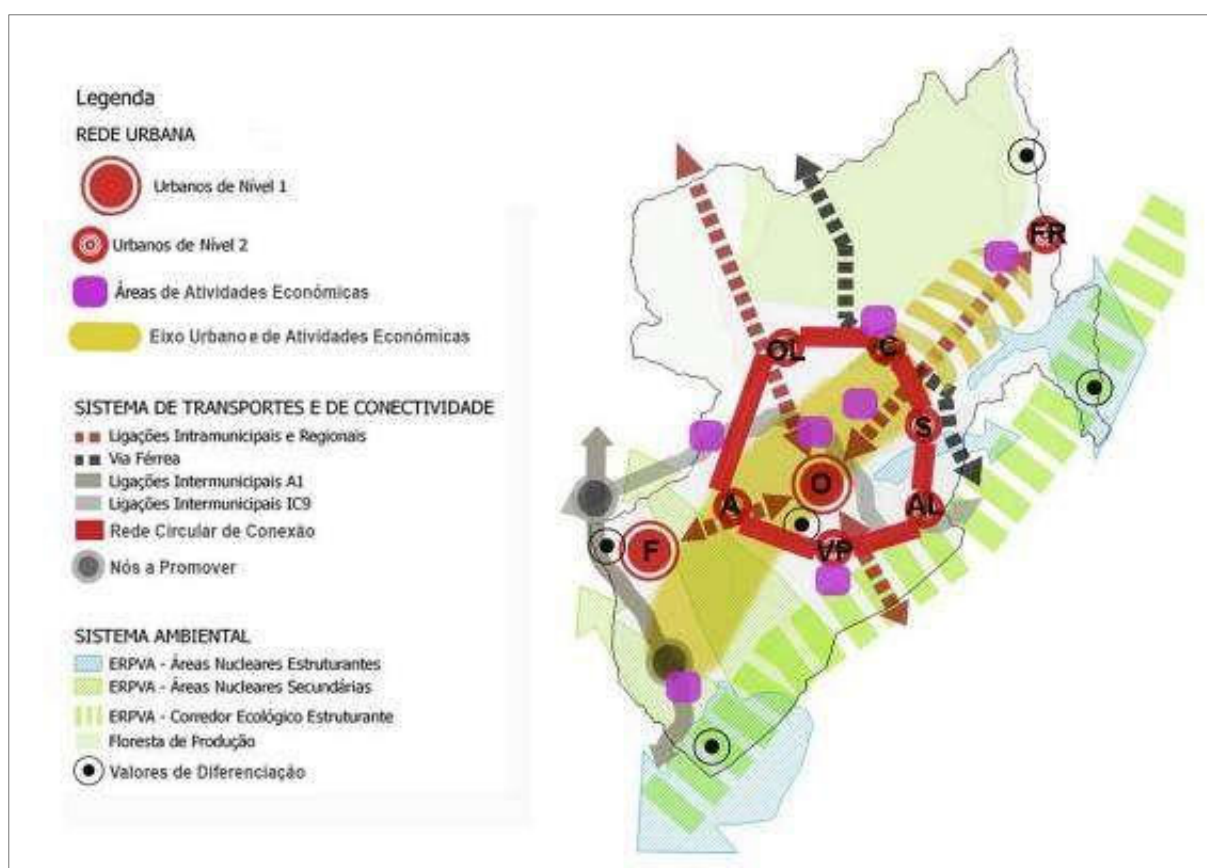


Figura 11. Modelo territorial do PDM de Ourém
(Fonte: PDMO, 2020)

Acessibilidade territorial. O sistema de acessibilidades concelhio estrutura-se a partir da A1/IP1, com ligação direta ao nó de Fátima, articulando-se com a EN356, EN349 e EM533 (Figura 12). Estas vias constituem os eixos principais de distribuição do tráfego urbano e interurbano. O PDM de Ourém reforça a necessidade de qualificar os acessos e de promover a mobilidade sustentável, nomeadamente através da hierarquização viária, da melhoria das condições de circulação pedonal e ciclável e da racionalização do estacionamento (CMO, 2020).

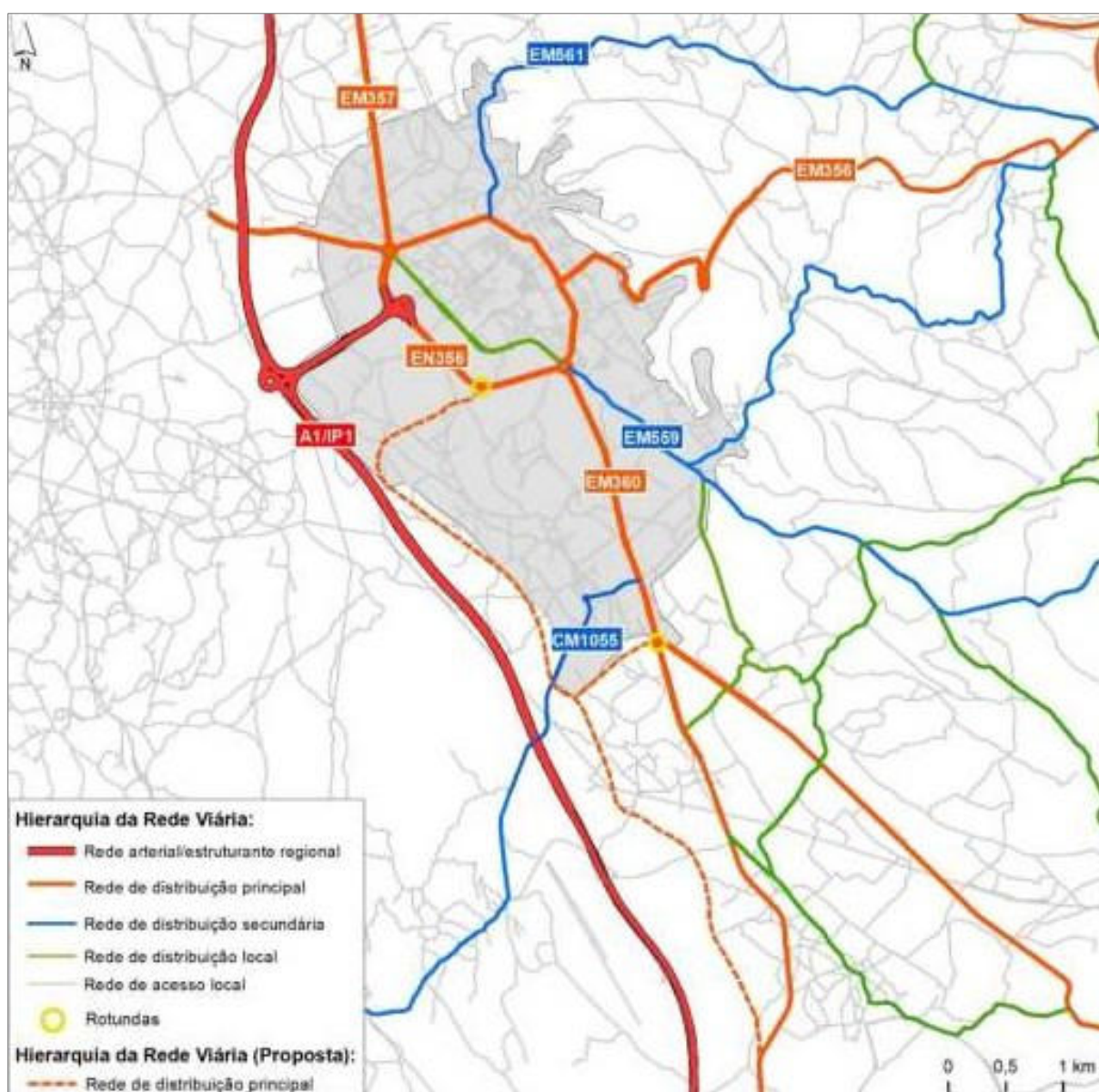


Figura 12. Hierarquia da Rede Viária de Fátima existente e proposta no PDM de Ourém
(Fonte: CMO, 2020)

Rede de equipamentos estruturantes. Fátima apresenta uma rede consolidada de equipamentos coletivos e estruturantes, com destaque para os domínios da educação, saúde, segurança, cultura e desporto. Estes equipamentos encontram-se concentrados sobretudo na área central e nas zonas mais densamente povoadas, articulando-se com o Santuário e com as áreas residenciais envolventes. O PDMO prevê a ampliação e redistribuição desta rede, incluindo novos equipamentos de interesse municipal e regional, como o centro cultural e auditório, o centro de alto rendimento desportivo e a requalificação de espaços públicos de maior afluência (CMO, 2020).

Classificação do solo. De acordo com o anterior PDM de Ourém, o solo da freguesia de Fátima estava maioritariamente classificado como solo urbano e solo urbanizável, concentrado na área central da cidade e nos núcleos adjacentes (Aljustrel, Moita Redonda e Lomba d'Égua). As restantes áreas correspondem a solo rural, predominantemente afeto a atividades florestais e agrícolas. A Revisão do PDM de Ourém, em vigor, introduz uma leitura mais atualizada e integrada do território, reforçando a importância da estrutura ecológica municipal e da reabilitação urbana sustentável (Figura 13). O documento reconhece Fátima como um dos principais polos urbanos do concelho, dotado de funções supramunicipais associadas à religiosidade, ao turismo e à economia dos serviços (CMO, 2020).

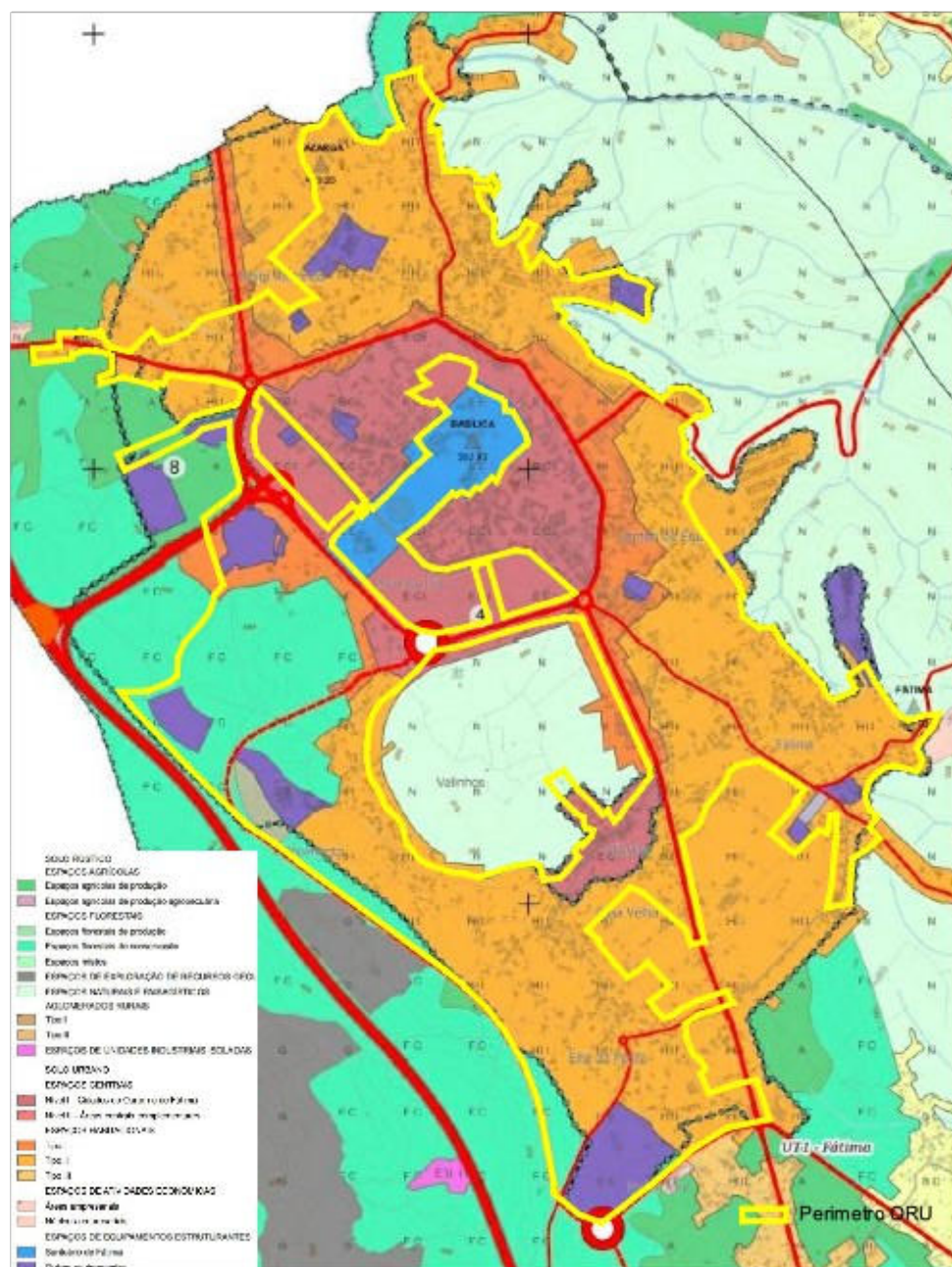


Figura 13. Qualificação do solo na PDM de Ourém na área da ORU
(Fonte: adaptado de PUF, 2023)

sem núcleo histórico definido; e a Plataforma de Fátima, com ocupação linear ao longo da EM360, marcada por áreas agrícolas abandonadas, dolinas e relevos como os Valinhos e o Calvário Húngaro, de forte valor simbólico e paisagístico. Esta diversidade evidencia a necessidade de aplicar critérios de integração paisagística e gestão ambiental nas intervenções urbanas, em coerência com a Operação Integrada de Gestão da Paisagem (OIGP) das Serras do Norte de Ourém (DG Território, 2024) e com as orientações do PDM de Ourém em vigor e da revisão do PUF.

CONCLUSÕES

O enquadramento territorial da Cidade de Fátima evidencia a sua condição singular no contexto municipal e regional, marcada pela dupla natureza de centralidade local e destino global. Esta especificidade, derivada da forte componente simbólica e espiritual associada ao Santuário, confere-lhe um papel de exceção no sistema urbano concelhio e na rede de centralidades do PROT-OVT, onde se destaca como polo de atração turística, económica e religiosa.

A localização estratégica de Fátima, associada à robusta rede de acessibilidades e à presença de funções urbanas qualificadas, sustenta o seu potencial de consolidação enquanto cidade-santuário moderna e sustentável. Contudo, as transformações aceleradas do território, a pressão urbanística e a fragmentação morfológica exigem uma abordagem de planeamento e reabilitação integrada, assente em princípios de sustentabilidade, eficiência e valorização patrimonial.

Neste contexto, a delimitação da ARU da Cidade de Fátima e a operacionalização da respetiva ORU assumem-se como instrumentos estratégicos fundamentais para orientar a regeneração da estrutura urbana e qualificar o espaço público. Estes instrumentos contribuem para reforçar a coerência territorial, a integração funcional e a atratividade urbana, promovendo a transição de Fátima para um modelo de cidade mais sustentável, acessível e inclusiva. A pertinência da ARU decorre, assim, da necessidade de reabilitar e requalificar áreas urbanas centrais, consolidar a identidade simbólica e paisagística da cidade e compatibilizar as dinâmicas locais de residência e serviços com as funções globais de acolhimento e peregrinação. A sua implementação representa uma oportunidade de articulação entre políticas de ordenamento, património e desenvolvimento urbano, em coerência com as orientações do PROT-OVT e do PDM de Ourém, reforçando o papel de Fátima enquanto cidade de referência nacional e internacional.

3.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

GÉNESE E EVOLUÇÃO DO AGLOMERADO URBANO DE FÁTIMA

O presente contributo tem como objeto a evolução da ocupação humana do território compreendido dentro do atual perímetro urbano da cidade de Fátima, pertencente ao concelho de Ourém, distrito de Santarém. Enquanto enquadramento histórico, pretende constituir um contributo operativo, integrado no processo de planeamento conducente à definição da ORU de Fátima. Para tal foca-se no reconhecimento das etapas evolutivas fundamentais do aglomerado urbano, assim como na identificação e caracterização de fatores identitários relevantes. Qualquer tentativa de enquadramento de Fátima no tempo longo, terá necessariamente de partir da compreensão da estrutura bipolar do espaço urbano da atualidade. Espaço esse, que justapõe a uma cidade densamente edificada em torno do Santuário Mariano, uma rede de núcleos periféricos, intimamente ligados à bacia produtiva e cuja implantação centenária, senão milenar, foi determinada pelas condicionantes físicas impostas pelo meio envolvente.

O Território em análise destaca-se, desde logo, pela sua situação geográfica (Figura 15).



Figura 15. Rota marítima do Cantábrico e respetivos portos
(Fonte: Fernández Ochoa & Morillo, 2013)

Ainda que distante do Vale do Tejo, localiza-se nas proximidades dos seus afluentes. Considerada a importância destas vias fluviais ao longo da história, seja enquanto canal de infiltração inimiga em contexto de guerra, seja enquanto meio privilegiado de deslocação de pessoas e bens em tempo de paz, não será de estranhar a ocupação humana de remota origem, que se mantém ao longo do tempo (Donas-Botto & Pereira, 2020).

O mapa apresentado na Figura 16 atesta a importância do contexto territorial envolvente, cuja configuração, ancorada em cidades como Leiria, Tomar, e Santarém, se mantém imutável desde os primórdios da ocupação romana até aos dias de hoje. A Rota do Cantábrico constituía, então, a principal ligação entre os territórios do Atlântico Norte e o Mediterrâneo, sendo indispensável ao escoamento da produção mineira local — prata e estanho — e à criação de riqueza que sustentava o Império. Ainda que os factos descritos não atestem a existência de povoamento coevo na área em estudo, é possível depreender a inserção dos antigos assentamentos num contexto territorial de exceção, algo que, por si só, constitui um fator identitário relevante.



Figura 16. Contexto territorial de Ourém, representado em 1561

Destaca-se a importância da rede fluvial e a relação desta com a vila de Ourém e o lugar de Aljustrel, devidamente assinaladas no mapa.

(Fonte: [Portugal] Sebastianus a Regibus Clodiensis in aere i[n]cidebat; Michaelis Tramezini formis, cum Summi Pontificis ac Veneti Senatus privilégio. Por Alvari Secco)

A ocupação islâmica da Península Ibérica constitui um momento de afirmação do sistema de povoamento subjacente à rede de núcleos urbanos e rurais que integram a cidade de Fátima e

respetiva envolvente. O manancial de topónimos de origem islâmica que caracteriza este território permite entrever uma rede de povoados extensa e contínua, alicerçada nos canais fluviais e nas eminências topográficas.

O domínio muçulmano do *al-Andalus* é feito de cenários políticos instáveis, fortemente condicionados pela capacidade de conquistar e manter territórios, obrigando a respeitar imperativos de ordem militar. Fatores como a localização geográfica, as características defensivas do sítio e os canais de abastecimento disponíveis revelam-se, uma vez mais, determinantes para a implantação das estruturas fortificadas. Contudo, o povoamento muçulmano distingue-se pela complexidade das relações instauradas entre os sistemas defensivo e produtivo, não existindo uma precedência clara do primeiro relativamente ao segundo. Característica essa, que resulta do sábio domínio da articulação de diferentes estruturas defensivas, segundo redes hierarquizadas que cobrem a totalidade do território. Tais estruturas apresentam, por conseguinte, tipologias distintas: do castelo-refúgio ao recinto fortificado ou castelo-território, implantado no espaço rural, com o intuito de salvaguardar as provisões e os bens das comunidades agrícolas (Freitas, 2015, p. 144).

A localização dos estabelecimentos rurais não depende, por conseguinte, da proximidade à fortificação local, mas da abundância dos recursos aquíferos e da fertilidade dos terrenos produtivos. Uma vez definidos os espaços agrários, procede-se à implantação dos núcleos residenciais, as *alcarias* (Freitas, 2015, p. 146). Distribuídas em função das áreas de exploração, reforçam a ligação dos clãs de etnia árabe ao território conquistado, que ora ocupam e exploram. Território esse, que conserva um povoamento consistente, distribuído por redes de aldeias, cujas comunidades detêm uma base cultural profundamente ligada ao Cristianismo (Carvalho, 2007, p. 303).

A primeira vaga colonizadora que consagra o domínio dos territórios visigóticos pelo Califado Omíada, abrange um arco temporal de três séculos, servindo de enquadramento aos processos de arabização e islamização da população. A postura de tolerância assumida pelo Califado permite o convívio de cristãos, judeus e muçulmanos, incentivando a longo andar, os processos de aculturação e conversão religiosa. Tal período de estabilidade fomenta a disseminação do povoamento nas áreas férteis (Carvalho, 2007, pp. 303-318).

As bacias agrícolas, exploradas com base nas técnicas de irrigação muçulmanas, garantem um fornecimento contínuo de mantimentos, contribuindo para o restabelecimento e estabilização da estrutura populacional. Semelhante expansão territorial resulta da construção dos referidos *husun*, ou pequenos ermitérios/fortificações, implantadas em meio rural, nas proximidades das aldeias e das

alçarias, mas com uma ligação estratégica ao Castelo-refúgio, coincidente, no caso presente com o Castelo de Ourém.

A notícia de que o Castelo de Ourém teria sido conquistado por Fernando Magno de Leão e Castela em 1037, ainda que não comprovada, constitui um indício claro do prestígio e do valor estratégico desta fortaleza muçulmana, bem como da rede de estruturas defensivas, dispersas pelo território, e por ele encabeçadas. A retoma célere do Castelo reforçaria ulteriormente o pressuposto descrito.

No início do Século XII, crises políticas e lutas de poder no seio da nação islâmica, permitem a cedência de Santarém e Lisboa ao Reino de Portugal. O avanço da fronteira terrestre verso Sul, provoca uma retaliação imediata, ora sob condução do emirado Almorávida (Figura 17). A retoma de território trará graves consequências no que concerne à área em estudo, coincidente com uma área de confim, ora em mãos cristãs, ora em mãos muçulmanas. Teatro de guerra durante gerações, terá assistido à ruína das estruturas de povoamento e dos sistemas de fortificação que asseguravam a proteção do território (Donas-Botto & Pereira, 2020).

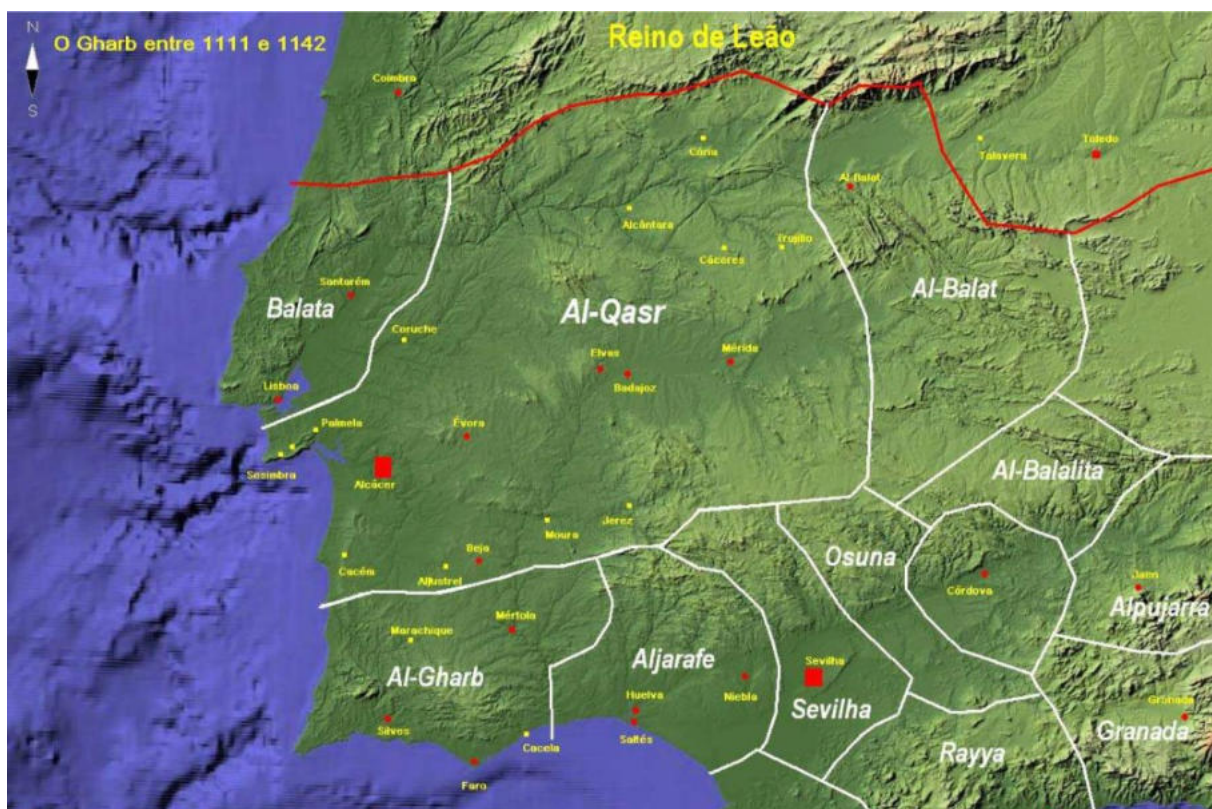


Figura 17. A Fronteira entre o Reino de Leão e o Al-Gharb sob domínio Almorávida
(Fonte: Carvalho, 2008)

O Emirado Almorávida, contrariamente ao califado Omíada, encontra-se fortemente condicionado pelo fundamentalismo religioso que preside à sua própria formação. Resultará daqui um clima de

preconceito e intolerância religiosa, que imporá a segregação das diferentes comunidades, exacerbando o clima de insegurança e culminando no abandono dos lugares ancestrais. Cria-se, por conseguinte, uma extensa sucessão de espaços ermos. Terras de ninguém, que permanecem incultas, abandonadas por uma população em fuga verso Norte, ou verso Sul, consoante a respetiva matriz cultural e religiosa. Não obstante, atendendo à toponímia característica desta zona, é de considerar a resistência de algumas comunidades em partir, garantindo assim a continuidade de alguns povoados.

Aljustrel constitui um caso paradigmático, encontrando-se identificada pelo respetivo topónimo, a par de Ourém, na primeira Carta de Portugal, da autoria de Álvaro Secco e datada de 1561. A identificação de Aljustrel repete-se ao longo da produção cartográfica dos séculos sucessivos, o que atesta não só a continuidade do povoamento, mas inclusivamente a importância do próprio povoado.

1136 assume-se como sendo o ano da conquista de Ourém por D. Afonso Henriques, inserindo-se no contexto ofensivo centrado na fundação do castelo de Leiria, cujo cerco pelas hostes muçulmanas datam desse mesmo ano. A tomada de Ourém antecede a própria conquista de Oezere, fortificação situada na confluência dos rios Zêzere e Tejo, essencial à defesa de duas importantes rotas de penetração no Reino de Leão.

As *terras de ninguém*, oferecem-se à conquista. Uma vez reclamadas e integradas no Condado Portucalense, são repartidas e doadas, constituindo os grandes senhorios, que estão na base do sistema feudal. Em 1147, ano da conquista definitiva de Lisboa e Santarém pelas hostes de D. Afonso Henriques, celebra-se a doação do Burgo de Ourém a sua filha D. Teresa, para que o protegesse e povoasse.

Ainda que parte da comunidade muçulmana tenha permanecido no termo de Ourém, torna-se premente criar as condições necessárias ao estabelecimento de famílias cristãs, numa tentativa de incentivar as atividades económicas e gerar receita através dos impostos cobrados. Interessa simultaneamente promover a coesão de uma nova comunidade convertida e culturalmente afim, que permaneça fiel à Coroa e aceite participar do esforço de guerra.

Os períodos da ocupação islâmica e da reconquista cristã coincidem com a *Época Quente Medieval*, caracterizada pelas temperaturas amenas, bem como pela frequência e intensidade das chuvas. Este contexto climático, potenciador de processos de sedimentação, revela-se propício à multiplicação dos recursos naturais e à difusão da exploração agrícola.

A partir do Século XIII instala-se a *Pequena Idade do Gelo*, registando-se um arrefecimento progressivo, acompanhado por uma diminuição notável da pluviosidade. Resulta daqui um contexto ambiental

distinto, caracterizado pelo incremento da aridez e consequente diminuição do coberto vegetal, acompanhada por uma redução significativa da biodiversidade.

Em 1180, D Teresa concede a Ourém o seu primeiro foral, sinal de que o povoamento ressurgiu, assente na exploração dos recursos que, por ora, se mantêm abundantes.

D Afonso II confirma o foral atribuído por D Teresa. Sabendo-se que à data, a *Villa* possuiria 4 freguesias: Santa Maria, São Pedro, São Tiago e São João. Nada se sabe relativamente aos núcleos populacionais dispersos do termo de Ourém, sendo, todavia, de prever alguma regressão demográfica, fruto do decréscimo na produção de bens alimentares que assinalaria o início da alteração climática.

Durante a primeira dinastia, o termo de Ourém mantém-se enquanto parte integrante dos domínios da Coroa. Durante dois séculos, as doações destes territórios, restringem-se apenas ao círculo familiar do Rei. Tradição essa, que será quebrada apenas por D Pedro I, em 1351, quando à morte de D. Brites, sua mãe, eleva a *Villa* a cabeça de condado, entregando-a a D. João Afonso Tello de Meneses, 1º Conde de Ourém (CMO, 2011).

Em 1384, na sequência da vitória na batalha de Aljubarrota, D. João I nomeia D. Nuno Álvares Pereira, Condestável do Reino, 3º Conde de Ourém. Escolha de inequívoco significado político, não fosse o seu antecessor, o famigerado Conde de Andeiro. Em 1422, D. Nuno retira-se para o Convento do Carmo, legando o condado a seu neto D. Afonso.

Será sob a égide do 4º Conde, que a *Villa* de Ourém registará um desenvolvimento urbano notável (CMO, 2011), assente na edificação do Paço, residência de D. Afonso, e na afirmação do núcleo à cota baixa, junto à Porta da Vila, onde se implantara a Igreja Matriz. Esta última será convertida, em 1445, em Colegiada, congregando as restantes igrejas paroquiais: a de Santiago, a de São Pedro, a de São João e a de Freixianda, situada fora do aglomerado urbano (DGPC, 2005).

Em 1460, D. Afonso morre sem deixar descendência, passando o condado para o irmão D. Fernando. A partir deste momento, o Condado de Ourém permanecerá interino à Casa de Bragança. Algo que em nada acrescentará ao fulgor do período acima descrito, observando-se antes uma lenta e progressiva perda de importância do núcleo urbano (CMO, 2011). A segunda metade do Século XVI revelar-se-á uma etapa fundamental para a consolidação da rede de povoados periféricos que compõe a atual cidade de Fátima.

Em 1563 conclui-se o Concílio de Trento. Daqui emerge a convicção de que a preservação da unidade da fé assentaria na promoção da proximidade entre os fiéis e a Igreja Católica. Assistir-se-á, por conseguinte, a uma disseminação das estruturas religiosas, mediante a criação de novas paróquias,

cuja radicação no seio dos povoados, se traduzirá sob a forma de núcleos compostos pela igreja paroquial e pela casa do pároco, dispostas em torno de um adro central, que serviria na época, como campo santo.



Figura 18. Representação do território entre Leiria, o Vale do Tejo e Rio Zêzere em 1704
Destaca-se a importância dada novamente a Aljustrel, aqui posicionada sobre uma linha de água de notável expressão e continuidade.

(Fonte: *La glorieuse campagne de Philippe V: aux environs du Tage dans les provinces de Beira, Estremadura et Alentejo*. Por Nicolas de Fer)



Figura 19. Identificação de Aljustrel como Ville Forte, a par de Ourém em 1735
(Fonte: *Le Portugal et ses Frontières : Levée sur les lieux par ordre de Philippe IV, Roy d'Espagne, augmenté et corrigé sur de nouveaux mémoires*. Por Gaspar Baillieux)

Em 1568, a paróquia de Santo António de Fátima foi desmembrada da Colegiada de Ourém, convertendo-se na única freguesia independente da área em estudo. Pinho Leal menciona-a no seu Portugal Antigo e Moderno (Leal, 1973-1990, p. 597), reportando o facto de esta integrar apenas a Igreja Matriz e a residência do pároco, não fazendo, porém, qualquer menção ao cemitério, que seria já de existência obrigatória. O autor refere que a *aldeia* teria então 320 fogos, que teriam sido 255 em 1757 (Leal, 1973-1990, p. 1198), atendendo a quanto inscrito nas *inquirições paroquiais* e 243 vizinhos em 1712 de acordo com quanto citado pelo Padre António carvalho da Costa (Costa, 1712, p. 231).

A criação de Fátima, enquanto paróquia independente, constitui o ato que despoleta o reconhecimento da rede de núcleos urbanos que constitui hoje, a cintura periurbana da cidade. De facto, ainda que, frequentemente, se pense que Fátima terá nascido com a criação e desenvolvimento do santuário homónimo, existe uma multiplicidade de evidências que apontam para a existência de um povoamento estruturado que antecede o fenómeno das aparições (Figura 20).



Figura 20. Fátima identificada numa representação cartográfica de 1865 enquanto marco no percurso entre a Batalha e Vila Nova de Ourém

Esta constitui uma das primeiras citações de que temos conhecimento.

(Fonte: *Carta geographica de Portugal*. Por A. J. Pery; C. A. da Costa; e G. A. Pery)

O novo século coincide com o início do reinado de Filipe III de Espanha - *o piedoso*. Sob a sua égide, dar-se-á um ulterior fenómeno de disseminação dos locais de culto, ora sob a forma de capelas ou ermidas. Referimo-nos a Santo António no *lugar de poço do soudo*, Santa Luzia no *lugar da Moita Redonda*, Nossa Senhora da Ajuda no *lugar de Montêllo*, Santa Bárbara no *lugar de Boleiros*.

Todas foram implantadas no seio dos povoados, tendo a edificação sido feita às custas do trabalho e do contributo financeiro das respetivas populações (Leal, 1973-1990, pp. 597-598). Este facto testemunha de forma inequívoca que os *lugares* citados eram povoados e que as populações não só constituíam comunidades organizadas, como geravam riqueza.

A associação da sede paroquial de Fátima, aos lugares onde se implantaram capelas e ermidas, ao povoado de Aljustrel, que aparece representado na cartografia militar desde o Século XVI, confronta-nos com uma estrutura de povoamento clara e definida com séculos de existência, coincidente com a rede de povoados periféricos que compõe a atual freguesia de Fátima.

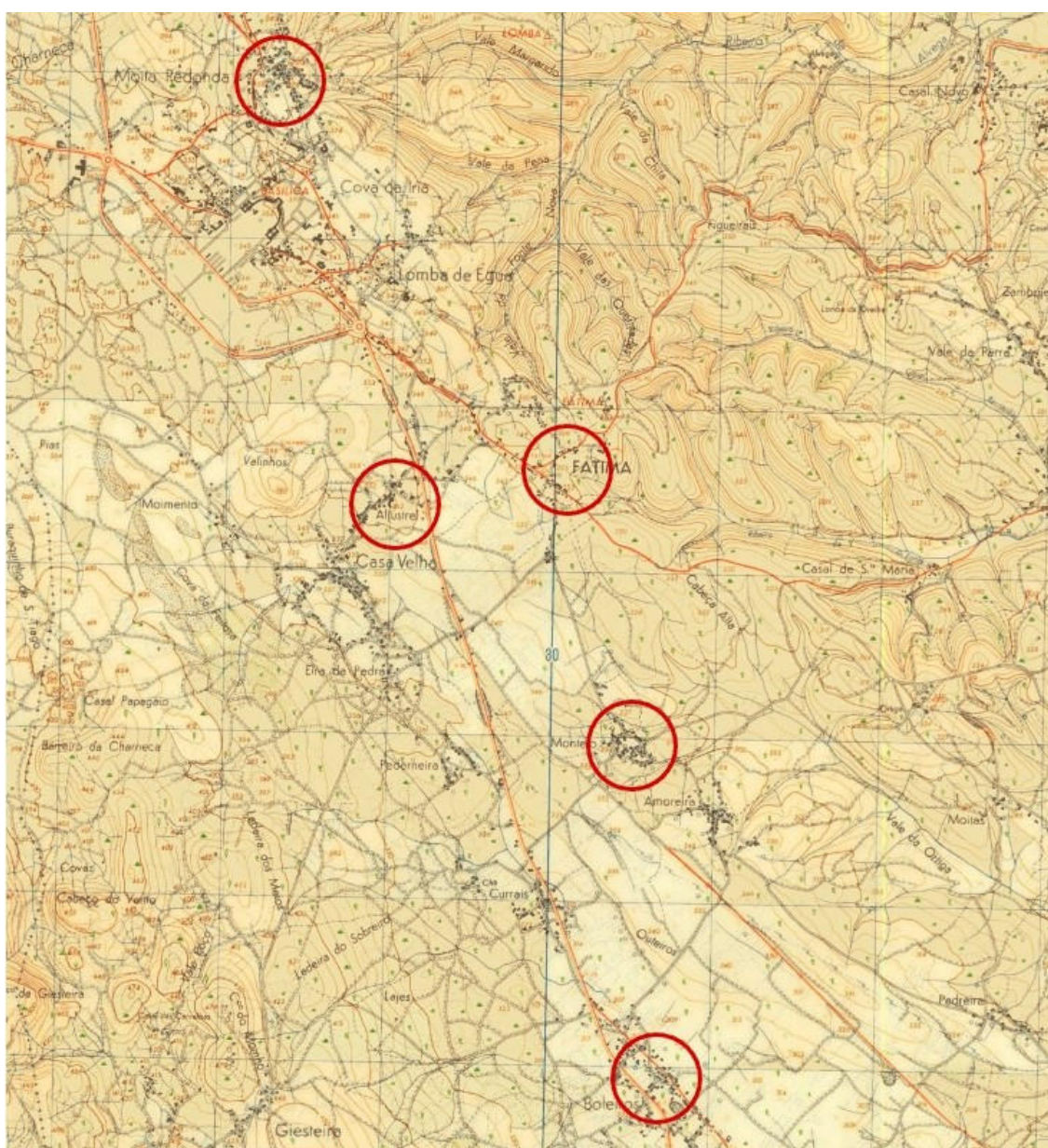


Figura 21. Identificação dos povoados de formação histórica comprovada, que integram a atual freguesia de Fátima

(Fonte: Carta Militar de Portugal - Série M888, Folha 309-1970)

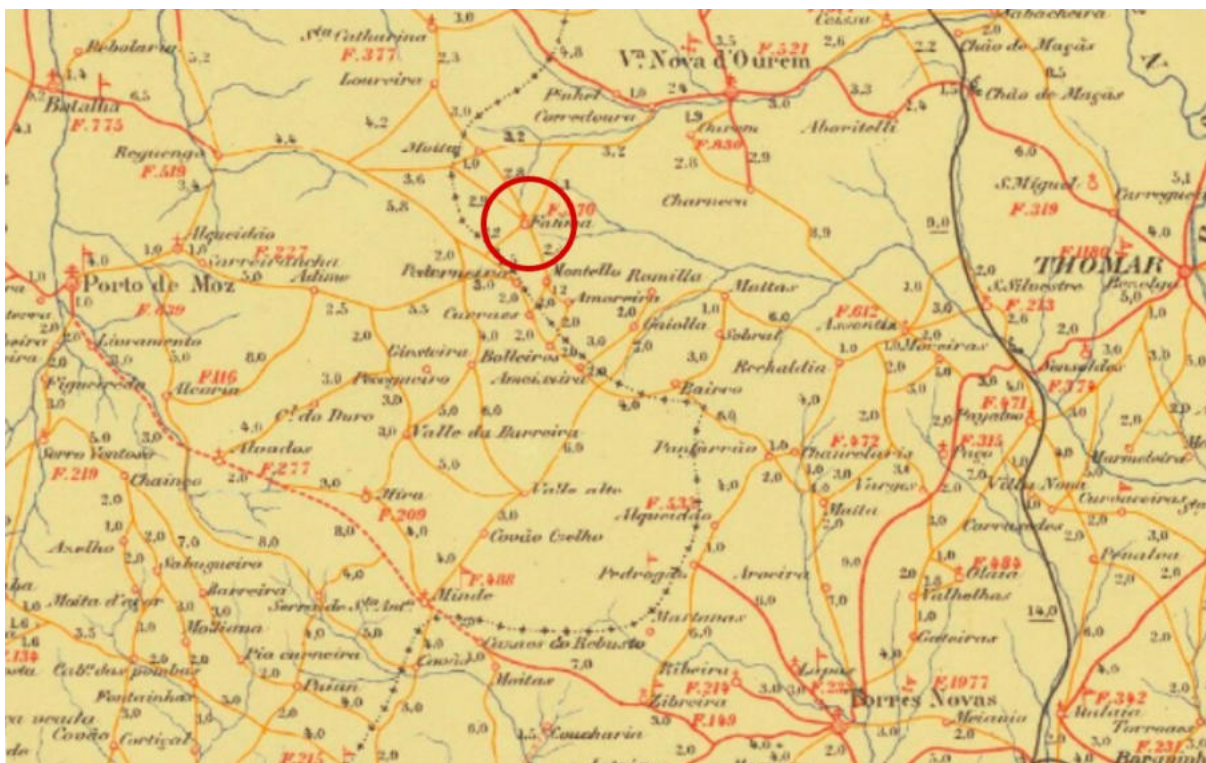


Figura 22. Fátima, identificada como sede de freguesia, insere-se numa densa rede de caminhos (a amarelo) que estruturam as áreas agrícolas e atravessam a Serra de Aire. Troços de estradas a macadam (a vermelho) e a linha de caminho de ferro (a preto) complementam a rede viária regional.
(Fonte: *Carta itinerária da 1.ª divisão militar*, 1881 - Imp. de Erhard (Paris))

crescimento da cidade foi impulsionado pela notoriedade mundial das aparições marianas de 1917, originando uma rápida e intensa procura de visitantes e peregrinos.

Neste sentido, a fundação urbana de Fátima foi promovida pelo culto e não pela política, economia ou administração pública, constituindo um fenómeno urbano e social sem precedentes no contexto português (Santos, 2004). Apesar de diversos esforços de planeamento, a cidade nunca se estruturou plenamente segundo os modelos urbanísticos concebidos, evoluindo de modo espontâneo e descontínuo, com dificuldades persistentes em cumprir os seus próprios planos.

Da cidade efémera à cidade permanente

A cidade nasceu sob a perceção de que seria necessário planear e construir uma estrutura urbana efémera, destinada a acolher uma população flutuante que permanecia por períodos curtos. Apenas mais tarde surgiu a consciência de que a fixação permanente de população — com habitação, equipamentos e serviços — era indispensável à consolidação de uma cidade estável. Este processo foi potenciado pelo aumento do fluxo de peregrinos e pela diversificação social, económica e cultural associada à peregrinação. O crescimento das exigências logísticas e de acolhimento conduziu a novos investimentos e à criação de infraestruturas que implicaram também a presença estável de trabalhadores e prestadores de serviços, estimulando a fixação populacional (INE, 2021).

Durante as décadas de 1930 e 1940, período em que se desenvolveram diversos projetos e anteprojetos de urbanização do Santuário e da sua envolvente, a ideia de cidade efémera manteve-se dominante. A população residente fixou-se sobretudo nos aglomerados pré-existentes, como Casa Velha, Moita Redonda e Lomba d'Égua, que começaram a crescer e a integrar-se numa estrutura urbana mais ampla, em articulação com a área central e com outros lugares populacionais, como Fátima e Aljustrel.

Integração dos núcleos rurais e expansão urbana

Entre as décadas de 1940 e 1970, o crescimento urbano prosseguiu com a construção de novas edificações na envolvente do Santuário e ao longo dos principais eixos viários — Avenida Beato Nuno, Estrada da Batalha, Estrada de Ourém, Estrada de Minde e Estrada da Moita —, consolidando uma rede linear de ocupação. Esta expansão favoreceu a integração urbana dos núcleos rurais adjacentes, embora com uma ocupação fragmentada e aleatória. A ausência de um ordenamento eficaz comprometeu a consolidação de uma estrutura urbana coerente e devidamente infraestruturada. O crescimento disperso, caracterizado por construções avulsas e morfologicamente irregulares, originou uma malha urbana pouco legível e com escassa hierarquização funcional (Figura 23).

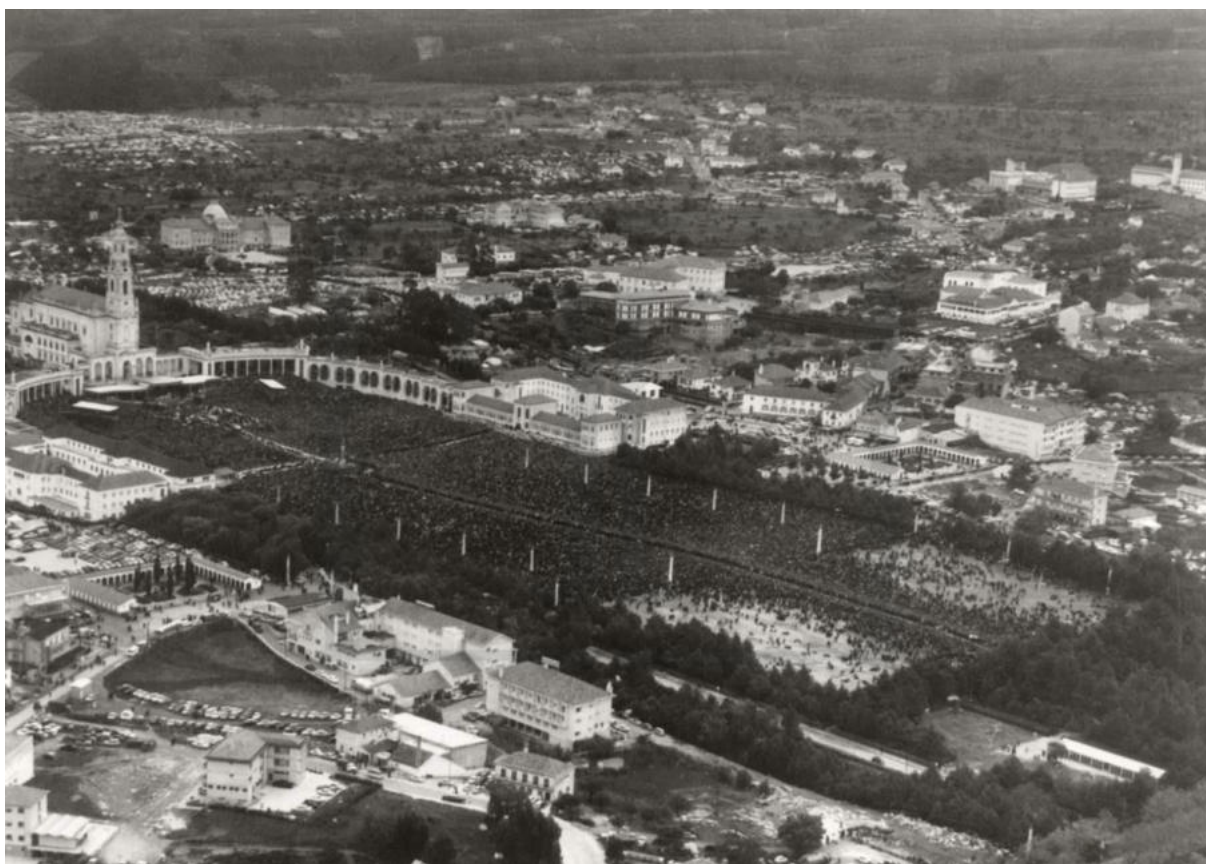


Figura 23. Vista aérea do Santuário de Fátima, 1967
(Fonte: Arquivo Nacional Torre do Tombo, 2022)

Nas três décadas seguintes, até ao final do século XX, o crescimento generalizado da cidade central assumiu expressão significativa, centrado na construção de estruturas religiosas, unidades hoteleiras e atividades comerciais. Esta etapa manteve a tendência de expansão desordenada, reforçando a heterogeneidade morfológica da cidade (Figura 24 e Figura 25).



Figura 24. Extratos das cartas militares de 1944 e 1970 - Escala 1: 25.000
(Fonte: Centro de Informação Geoespacial do Exército)

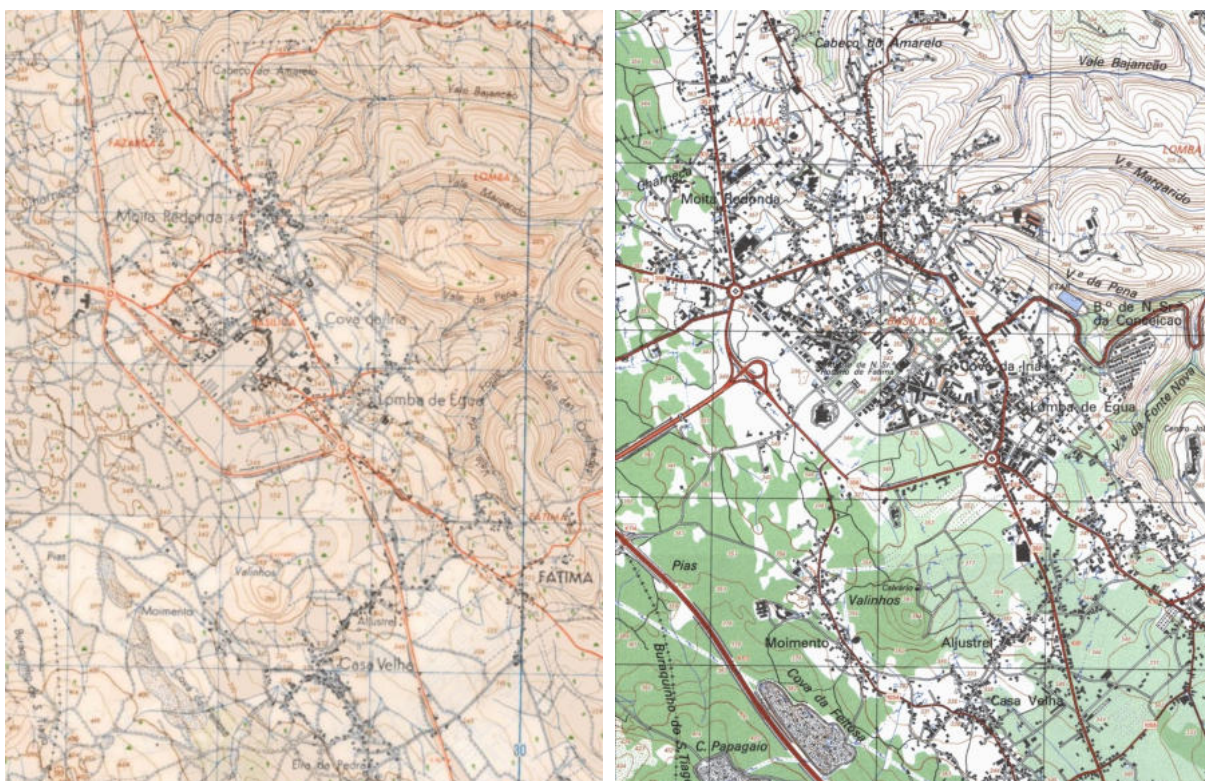


Figura 25. Extratos das cartas militares de 1970 e 2004 - Escala 1: 25.000
(Fonte: Centro de Informação Geoespacial do Exército)

Desafios e respostas no século XXI

No início do século XXI, as dificuldades em garantir um ordenamento urbano eficaz e a necessidade de atualizar os instrumentos de gestão territorial de primeira geração (face aos novos regimes jurídicos

do ordenamento e reabilitação urbana) levaram à elaboração de novos planos urbanísticos e à reformulação dos existentes.

Em paralelo, surgiram projetos de requalificação e programas estratégicos de valorização e reabilitação urbana, com o objetivo de qualificar o espaço público, aumentar o conforto e a segurança urbana e melhorar a conectividade entre áreas funcionais. Estes processos reforçaram a imagem urbana e a funcionalidade da cidade, adequando-a às novas exigências de mobilidade, turismo e sustentabilidade.

A ARU da Cidade de Fátima como instrumento estratégico

Com a delimitação da ARU da Cidade de Fátima e subsequente operacionalização da ORU, é adotado um instrumento estratégico de reabilitação e regeneração urbana que abrange uma porção significativa e estruturante do território de Fátima, bem como um importante complemento para a concretização dos objetivos de requalificação e revitalização da cidade definidos nos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os planos municipais aplicáveis à cidade e ao concelho.

A ARU da Cidade de Fátima representa uma área de intervenção expressiva, tanto pela sua dimensão como pela sua função, integrando grande parte da estrutura urbana e dos territórios artificializados já identificados e caracterizados nos planos em vigor. Inclui a área central em torno da Cova da Iria e da envolvente imediata ao Santuário de Nossa Senhora do Rosário, estendendo-se ainda à quase totalidade das áreas edificadas a norte, sul e sudeste da cidade. Estas zonas resultam de pequenos aglomerados, mais ou menos densos, com ou sem funções de centralidade, e apresentam diferentes padrões de ocupação: compactos e contínuos, lineares ou descontínuos, com maior ou menor definição estrutural.

A exclusão das áreas da Cova da Iria, de Valinhos e de outras partes da cidade dentro do perímetro urbano do PUF reflete uma opção estratégica e fundamentada, na sequência de análises e orientações de desenvolvimento no âmbito dos planos municipais.

A delimitação da ARU da Cidade de Fátima integra, por um lado, a estrutura urbana consolidada em torno do Santuário e, por outro, áreas de baixa densidade mais afastadas do centro. Este enquadramento evidencia a capacidade polarizadora do Santuário enquanto epicentro religioso que impulsionou o crescimento e a densificação urbana, mas também destaca a dicotomia entre a zona central e as restantes áreas do perímetro urbano, em termos de usos do edificado, espaços públicos e infraestruturas, aspetos já identificados no PUF e para os quais este propôs soluções de ordenamento.

Em síntese, Fátima constitui uma realidade urbana heterogénea, marcada por diferentes situações e necessidades de intervenção. Apesar de amplamente estudada, a evolução da cidade continua complexa e carece de uma análise mais atenta e exaustiva, sobretudo no que respeita à génese e transformação dos antigos aglomerados.

Esta evolução decorre de fatores pouco comuns nos processos habituais de fundação urbana e foi acompanhada por soluções de planeamento nem sempre eficazes. As suas limitações revelaram-se perante uma dinâmica socioeconómica inédita no país, que gerou uma transformação gradual e específica, com fortes repercussões na configuração das malhas urbanas e no património edificado.

ESTRUTURA FUNCIONAL-MORFOLÓGICA E USO DO SOLO

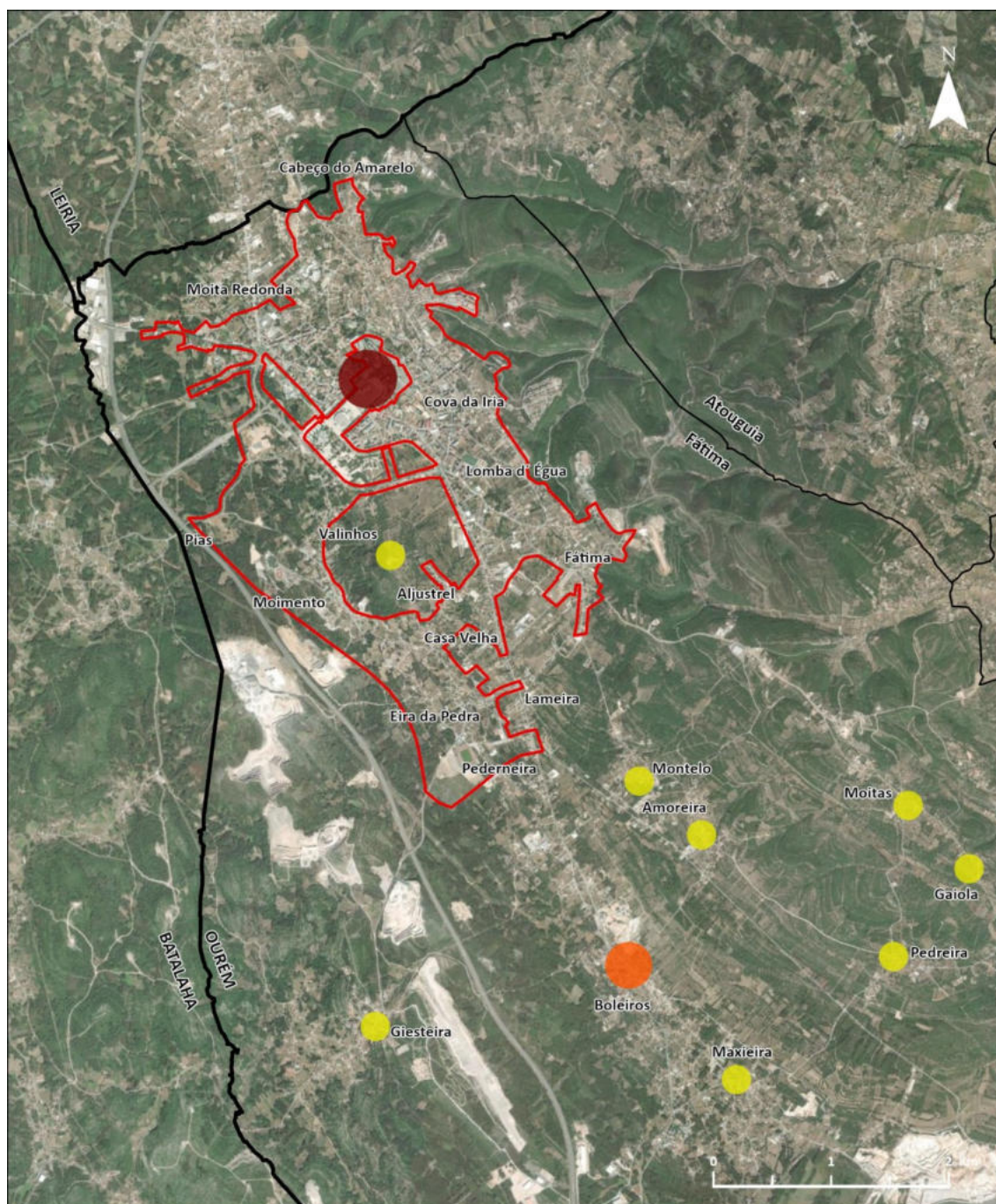
Funções urbanas e centralidades

A cidade de Fátima apresenta uma estrutura funcional singular, diretamente associada à sua condição de cidade-santuário (Figura 26).

A presença do Santuário, enquanto centro espiritual e económico, molda a organização urbana e a base económica local, fortemente dependente do turismo religioso. As atividades de hotelaria, restauração, comércio e serviços de apoio aos peregrinos assumem, assim, um papel dominante, coexistindo com funções residenciais e com uma rede diversificada de equipamentos coletivos.

A distribuição funcional revela elevada presença de edifícios de uso misto, conjugando habitação com comércio ou serviços, sobretudo ao longo dos principais eixos viários, como as avenidas Beato Nuno e D. José Alves Correia da Silva, e nas áreas empresariais a sul. A rede comercial concentra-se nas imediações do Santuário, enquanto a indústria tem expressão reduzida e está maioritariamente associada à construção civil e ao setor alimentar.

A hotelaria constitui o principal uso não residencial, com uma oferta densa e diversificada em torno do Santuário, complementada pelo alojamento local, muitas vezes gerido por congregações religiosas. As atividades de hotelaria, restauração, comércio e serviços de apoio ao peregrino dominam o tecido urbano, coexistindo com funções residenciais e com uma rede diversificada de equipamentos coletivos (INE, 2021).



LEGENDA:

-  Limite da ARU da Cidade de Fátima
-  Limite Administrativo de Freguesia
-  Limite Administrativo de Concelho

Hierarquia da Rede Urbana

-  Nível I
-  Nível III
-  Nível IV

Figura 26. Rede Urbana na Freguesia de Fátima

(Fonte dos dados: PDMO, 2020. Fontes cartográficas: CAOP 2024; ESRI, 2025)

Morfologia urbana e padrões de ocupação

Em termos morfológicos, Fátima reflete a tensão entre a sua reduzida dimensão populacional e a projeção religiosa e cultural internacional. O crescimento urbano resultou da integração progressiva de antigos núcleos rurais — como Aljustrel e Moita Redonda — em torno do Santuário, que se tornou o principal elemento estruturador da cidade. Este processo gerou um padrão heterogéneo de densidades e uma fragmentação do tecido urbano, marcada pela ausência de planeamento, pela irregularidade do traçado viário e pela presença de espaços intersticiais (Figura 27).

O centro urbano, densificado e multifuncional, concentra a atividade económica e turística, com edifícios coletivos de média volumetria e elevada intensidade de usos. Em contraste, as áreas envolventes mantêm baixa densidade, predominância habitacional e coexistência de usos dispersos. Nas zonas periféricas persistem espaços de carácter rural — agrícolas e florestais —, nomeadamente na Tapada, Fazarga e Charneca, que funcionam como transição entre o urbano e o natural. Algumas destas áreas, como a Cova Grande, permanecem em grande parte expectantes, constituindo reservas de solo urbano não consolidado.

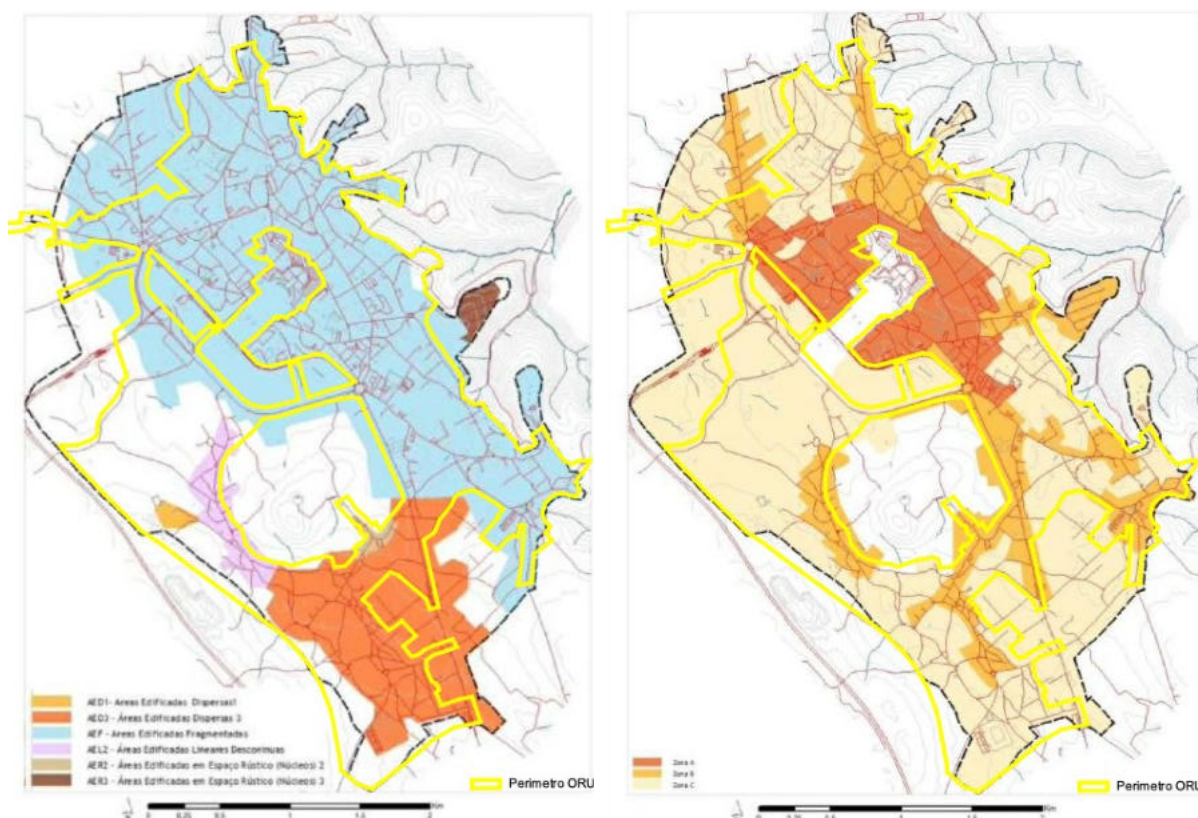


Figura 27. Padrões de Ocupação do Solo e Zonamento tipomorfológico na área da ARU
(Fonte: PROT-OVT, 2009; PUF, 2023)

O uso do solo em Fátima traduz, assim, uma coexistência de funções urbanas, religiosas e rurais. O núcleo central é dominado pelos usos religioso, turístico e comercial, enquanto as periferias acolhem essencialmente funções residenciais, intercaladas com atividades agrícolas, pequenos serviços e áreas de vegetação. A distribuição dos equipamentos reforça esta polarização, concentrando-se junto ao Santuário, ao passo que os espaços verdes urbanos são escassos, contrastando com as amplas manchas naturais periféricas e com o valor simbólico e paisagístico dos Valinhos, principal espaço verde coletivo da cidade.

Globalmente, a estrutura territorial de Fátima, conforme já identificado na hierarquização urbana do PDM de Ourém, revela um território funcionalmente polarizado e morfologicamente fragmentado, onde o centro urbano se distingue pela elevada densidade e diversidade de usos e as periferias pela dispersão e transição gradual entre o sagrado, o urbano e o rural.

ESTRUTURA VIÁRIA E MOBILIDADE

Rede hierarquizada de acessibilidades

A estrutura viária de Fátima organiza-se em torno de uma rede hierarquizada que assegura as acessibilidades locais e regionais. A cidade é servida pela A1/IP1, que estabelece a ligação entre Lisboa e Porto, e por um conjunto de estradas nacionais e municipais que estruturam os fluxos de entrada e distribuição interna (CMO, 2020).

O PUF define esta rede em diferentes níveis — vias arteriais, principais, coletoras e locais —, assegurando a articulação entre os acessos regionais, as ligações urbanas e o serviço direto ao edificado.

As principais vias arteriais concentram os fluxos de entrada e saída da cidade, ligando o nó da A1 ao centro urbano e ao Santuário. Destacam-se eixos como a Avenida João XXIII, a Avenida Beato Nuno e a Avenida dos Pastorinhos, que integram funções de atravessamento e acesso aos parques de estacionamento e áreas turísticas. Outras vias, como as estradas municipais em direção a Minde, Ourém e Torres Novas, complementam o sistema, articulando os núcleos periféricos e as zonas residenciais. Apesar da sua importância, muitas destas infraestruturas evidenciam limitações de perfil e de ordenamento, carecendo de melhorias ao nível da circulação pedonal e da segurança viária.

As redes principal e secundária asseguram as ligações entre os diversos setores da cidade, articulando zonas habitacionais, equipamentos e áreas de interesse turístico. Vias como a Avenida D. José Alves Correia da Silva ou a Rua Francisco Marto assumem papel determinante na estrutura interna, conjugando funções de atravessamento urbano com a presença de comércio, serviços e equipamentos

públicos. O tecido viário local, composto por ruas de distribuição e acesso, garante a permeabilidade do território, embora presente, por vezes, perfis estreitos, ausência de passeios e problemas de estacionamento informal.

Mobilidade pedonal e modos suaves

No que respeita à mobilidade pedonal, Fátima apresenta uma rede fortemente associada à sua dimensão religiosa. As rotas de peregrinação, como a Rota Carmelita e o Caminho do Norte, constituem eixos estruturantes de entrada de peregrinos na cidade e convergem na zona do Santuário, onde se registam os fluxos pedonais mais intensos. No interior urbano, as avenidas e ruas envolventes ao Santuário formam uma rede de vocação pedonal que integra largos, praças e arruamentos de forte utilização. Contudo, persistem fragilidades relacionadas com a continuidade dos percursos, o estado dos pavimentos, a largura dos passeios e a ocupação indevida do espaço público, fatores que comprometem a segurança e o conforto, sobretudo para pessoas com mobilidade reduzida.

O modo ciclável, embora favorecido pela topografia, ainda tem expressão reduzida, limitando-se a um troço de ciclovia na Avenida dos Pastorinhos.

Padrões de mobilidade e desafios contemporâneos

A mobilidade da população residente caracteriza-se por uma forte predominância de deslocações internas, reflexo da capacidade de Fátima em concentrar emprego e serviços. O transporte individual continua a ser o modo mais utilizado, complementado por percursos pedonais de curta distância. Já entre os visitantes, a mobilidade é fortemente condicionada pelo calendário religioso, com variações sazonais e picos nos períodos de celebrações. A cidade acolhe fluxos significativos de peregrinos a pé e em transporte individual, o que reforça a necessidade de uma estratégia integrada de mobilidade que concilie os modos suaves, o transporte coletivo e a gestão eficiente dos acessos rodoviários e do estacionamento.

CONCLUSÕES

A análise da estrutura urbana de Fátima evidencia uma morfogénese singular, resultante de um processo de urbanização não planeado, condicionado por fatores religiosos, económicos e simbólicos. A cidade constitui um caso excecional de urbanização por indução espiritual, onde o fenómeno da fé se converteu em principal motor de crescimento urbano e socioeconómico (Santos, 2004).

O Santuário de Nossa Senhora do Rosário assume a função de epicentro polarizador, estruturando fluxos, centralidades e usos do solo. A sua influência ultrapassa a escala local, projetando-se regional e internacionalmente, e condicionando a forma urbana, a hierarquia funcional e a mobilidade.

Do ponto de vista morfológico e funcional, a cidade apresenta polarização entre um centro densificado e multifuncional e periferias dispersas, onde persistem traços rurais. A fragmentação territorial, a irregularidade do tecido urbano e a escassez de espaços públicos qualificados são consequências diretas da evolução espontânea e da ausência de um ordenamento consolidado até meados do século XX.

No entanto, a cidade revela grande capacidade de adaptação. A transição da cidade efémera para uma estrutura urbana estável ocorreu progressivamente, acompanhando a institucionalização do fenómeno religioso e o desenvolvimento do turismo. Esta evolução produziu uma cidade multifuncional, que articula as dimensões sagrada, urbana e paisagística.

A ARU da Cidade de Fátima surge como instrumento estratégico de reabilitação urbana, fundamental para consolidar esta transição. Ao integrar o núcleo central e as áreas de baixa densidade adjacentes, a ARU promove a requalificação da estrutura urbana existente, reforçando a coerência funcional e paisagística do conjunto, de acordo com as orientações do PDM de Ourém e do PUF.

A análise demonstra que a reabilitação e regeneração de Fátima exigem abordagens integradas que conciliem:

- a preservação do património religioso e simbólico;
- a melhoria da qualidade urbana e ambiental;
- a diversificação funcional e social; e
- a mobilidade sustentável.

Assim, Fátima constitui hoje uma realidade urbana híbrida, onde a espiritualidade e a urbanidade coexistem numa relação complexa e dinâmica. A consolidação de uma cidade equilibrada, resiliente e sustentável dependerá da capacidade dos instrumentos de gestão territorial em orientar o crescimento, qualificar o espaço público e preservar o seu carácter identitário.

3.3.2 Caracterização Arquitetónica

INTRODUÇÃO

O facto de a cidade de Fátima ter assumido, desde o início do século XX, uma dimensão significativamente superior à de Ourém — não apenas como singularidade no contexto nacional e sub-

regional, mas também como território com intensa construção recente de edifícios de habitação coletiva — indica, à partida, que esta não se caracteriza apenas pela presença e concentração de arquiteturas religiosas e elementos arquitetónicos afins.

De acordo com as análises realizadas no âmbito da Revisão do PDM de Ourém, verificou-se igualmente que, nesse período, a freguesia de Fátima se destacou no concelho em diversos domínios, incluindo a habitação e o crescimento populacional. Com a construção progressiva de edifícios residenciais, unidades hoteleiras, estabelecimentos comerciais e serviços associados sobretudo ao turismo, Fátima tem vindo, assim, a registar um aumento expressivo de arquiteturas contemporâneas comuns. Embora sem reconhecimento institucional ou formal de valor patrimonial, estes edifícios desempenham um papel essencial na formação do tecido urbano e na vida quotidiana da população. Trata-se, na maioria dos casos, de arquiteturas padronizadas e funcionais, centradas no uso e na utilidade, mais do que na inovação estética ou na representação simbólica. Ainda assim, a arquitetura religiosa, com a sua grande presença e variedade, tem continuado a desempenhar um papel fundamental na formação e consolidação de uma cidade identitária, tendo-se constituído como uma importante referência para a construção e renovação sucessiva da imagem urbana. Todavia, nem sempre com a preocupação de promover intervenções que pudessem servir de exemplo para orientar ou incentivar a afirmação de uma arquitetura comum menos utilitarista e mais exigente no que respeita à construção de uma identidade urbana.

As diferenças, sobretudo ao nível das exigências formais, que subsistem entre edifícios civis e edifícios religiosos, nomeadamente os de carácter não litúrgico (como seminários, conventos, sedes de ordens religiosas, casas de retiros, etc.), parecem, todavia, ficar cada vez mais esbatidas, à medida que estes últimos se afastam dos traços que se alinham com a arquitetura do Estado Novo, adotando uma linguagem menos tradicional e mais contemporânea, com ênfase na funcionalidade e na sobriedade.

Nesta caracterização, importa, contudo, distinguir não só entre arquiteturas comuns, religiosas e patrimoniais, mas também entre as características gerais das construções que integram o tecido urbano da zona central — geralmente mais compacta e densamente ocupada — e as dos pequenos aglomerados, onde a expansão urbana se processou sobretudo através de tipologias suburbanas modestas e de baixa densidade, inclusive nos núcleos mais antigos que ainda mantém valores que estão na base da sua formação e identidade. Quanto às arquiteturas de valor patrimonial, a respetiva caracterização é remetida para o ponto 3.3.3 relativo ao Património. Esta caracterização estrutura-se com base em temas, critérios e informações utilizados nos estudos de caracterização do Património Arquitetónico desenvolvidos no âmbito da Revisão do PDM de Ourém, relativos à arquitetura religiosa,

civil e aos conjuntos arquitetónicos, todavia mais centrada na identificação e descrição dos casos abrangidos pela ARU.

ZONA CENTRAL

A cidade de Fátima apresenta uma paisagem arquitetónica fortemente marcada pela sua função simbólica e religiosa, bem como por um processo de urbanização recente e acelerado, sobretudo a partir da primeira metade do século XX. Este crescimento foi impulsionado pela crescente importância do Santuário de Fátima como centro de peregrinação internacional, originando uma malha urbana caracterizada por um urbanismo algo desarticulado e funcional, onde a arquitetura responde prioritariamente às necessidades de acolhimento, circulação e serviços, mais do que a uma preocupação formal ou identitária ligada à tradição local. Esta atitude utilitarista, menos preocupada com questões formais e identitárias, pode ser explicada, segundo diversas observações, por fatores que ajudam a compreender as opções adotadas e as intervenções que adaptaram as arquiteturas a novas exigências socioeconómicas. Essas intervenções construíram, eliminaram, substituíram ou transformaram arquiteturas realizadas ainda durante o período do Estado Novo segundo esta atitude mais utilitária, o que poderá ter contribuído, juntamente com outros fatores económicos, sociais e culturais, para que essa mesma atitude se refletisse na construção do tecido urbano habitacional e das atividades comerciais e dos serviços associados (Figura 28).



Figura 28. Santuário de Fátima e sua envolvente
(Fonte: Destinia)

Importa, assim, recordar algumas observações relevantes, feitas por Corsepius (2007), sobre as arquiteturas da zona central da cidade, relativas a períodos de intenso crescimento e expansão urbana. Uma delas refere que muitos elementos arquitetónicos desta zona resultam de métodos e materiais não tradicionais. Por um lado, os empresários da construção eram frequentemente emigrantes ou provenientes de fora da região; por outro, a população local da Cova da Iria, não sendo originária dos concelhos vizinhos, não se identificava com a tradição construtiva local. Outra observação, ainda que relacionada com o Santuário, destaca a importação de formas arquitetónicas promovida pela Igreja, enquanto agente de transformação e promotora da arquitetura religiosa, com vista à consolidação do epicentro espiritual e religioso de Fátima. Estas formas, consideradas mais adequadas para esse propósito, resultaram de colaborações entre técnicos da Igreja e das autoridades civis, frequentemente designados por entidades governamentais. Adicionalmente, o investimento de ordens religiosas na indústria hoteleira contribuiu para a adoção de modelos de maior rentabilidade comercial, resultando em formas arquitetónicas desenraizadas, baseadas em soluções pré-fabricadas e padronizadas. Se, por um lado, estas observações ajudam a compreender a origem de uma atitude que se generalizou com o crescimento e consolidação da cidade (e que ainda hoje constitui referência para reflexões sobre a evolução urbana), por outro, suscitam novas leituras quando confrontadas com a presença de edifícios que, não obstante tenham sido objeto de adaptações, ainda mantêm parte das características formais e construtivas que parecem relacionadas com os princípios do Modernismo ou do estilo Português Suave (Tostões, 1997; Espírito Santo, 1990). A coexistência de variantes e nuances arquitetónicas associadas, sobretudo, ao período do Estado Novo, faz da cidade de Fátima e da sua zona central um caso paradigmático de arquiteturas que constituem um acervo representativo da identidade urbana e cultural da cidade (Figura 29).

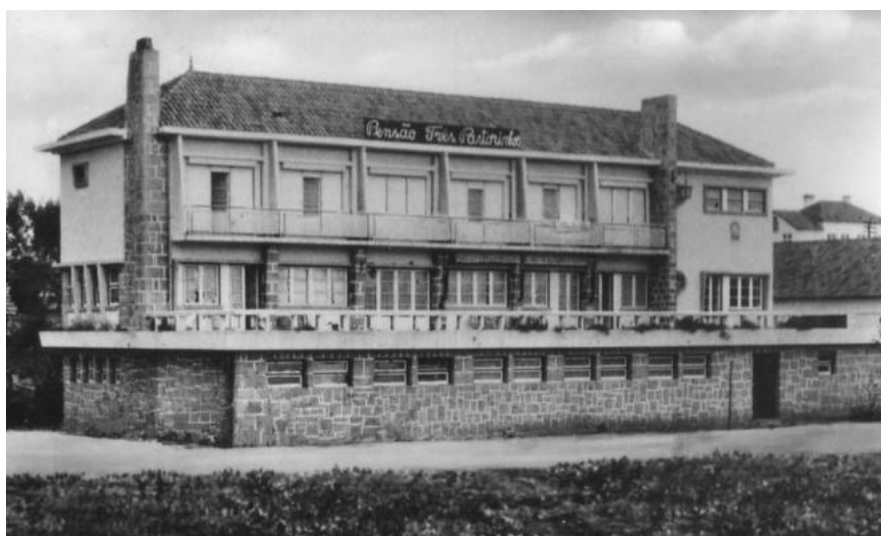


Figura 29. Pensão Três Pastorinhos (edifício demolido)
(Fonte: Postal datado aproximadamente dos anos 60)

São, todavia, as arquiteturas que sofreram alterações, a fim de serem adaptadas para novos usos ou para incluir novas funcionalidades, que acabam por se revelar como ulteriores referências para a compreensão e documentação dos processos de formação urbana e das transformações urbanísticas e arquitetónicas, não obstante sem qualquer reconhecimento como valores patrimoniais.

Muitas destas arquiteturas são as que foram construídas para acolher sedes de instituições, associações ou ordens religiosas, por vezes já concebidas e dotadas de todos os serviços necessários para albergar os seus membros e pessoas em peregrinação, ou posteriormente adaptadas para incluir espaços de hotelaria ou funcionar mesmo como hotéis. Um exemplo de edifícios deste tipo é o Hotel *Domus Pacis*, o primeiro grande hotel moderno de Fátima, fundado por John Haffert em 1947 para o Apostolado Mundial de Fátima, que popularmente ficou conhecido por Exército Azul (Figura 30). Mais recentemente, este hotel foi ampliado, melhorado e dotado de novos serviços.

Outro exemplo é a *Casa Beato Nuno*, cuja construção também remonta a meados do século XX (Figura 31). Inicialmente destinada a Centro de Informações para a Ordem Terceira do Carmo, foi recentemente objeto de uma alteração significativa e transformada em hotel. Outro exemplo, entre muitos deste tipo e do mesmo período, é o edifício dos Monfortinos, originalmente construído para servir como seminário da congregação religiosa dos Missionários Monfortinos (Sociedade de Maria Monfortina) e posteriormente adaptado para acolher o Conservatório de Música (Figura 32).



Figura 30. Domus Pacis
(Fonte: Domus Pacis Hotel)



Figura 31. Casa Beato Nuno
(Fonte: Hotel Casa Beato Nuno)



Figura 32. Edifício dos Monfortinos
(Fonte: Câmara Municipal de Ourém)

Ainda no âmbito dos edifícios litúrgicos ampliados e adaptados é de referir a Casa dos Capuchinhos, construída nos anos 60, cujo projeto inicial de três alas foi reduzido na fase de construção (Figura 33).

As duas alas foram construídas nos anos 90. Nesta mesma década foi adquirido o edifício em frente, formando com o edifício principal um conjunto com a designação de *Centro Bíblico dos Capuchinhos*.



Figura 33. Casa dos Capuchinhos
(Fonte: Capuchinos.org)

Edifícios deste tipo apresentam claras afinidades com a arquitetura do Estado Novo, embora adaptadas à função e à identidade religiosa — nomeadamente, uma presença austera, rigor formal e contenção decorativa, geometria clara, formas simples e volumes bem definidos (Fernandes J. M., 2003); (Rosmaninho, 2006).

Embora não fossem edifícios estatais, refletem muitos dos princípios estéticos e ideológicos promovidos pelo regime, seja porque o Estado Novo era fortemente aliado da Igreja Católica, seja porque a arquitetura dessa época estava dominada por certos valores formais e simbólicos — como austeridade, monumentalidade, tradição e nacionalismo — que influenciaram toda a produção arquitetónica institucional, incluindo a religiosa (Rosmaninho, 2006); (Gil, 1995).

Esses edifícios religiosos refletem os valores do catolicismo conservador, alinhado com a ideologia oficial do Estado Novo, funcionando como centros de formação, disciplina e espiritualidade, cuja arquitetura reforça claramente essa vocação institucional. Foram construídos com materiais duráveis como pedra, reboco pintado em branco ou ocre, madeiras nacionais e ferro forjado, em consonância

com os princípios nacionalistas e a estética do regime, simbolizando permanência, estabilidade e ligação à terra (Fernandes J. M., 2003); (Rosmaninho, 2006); (Gil, 1995).

Já no caso dos edifícios religiosos que foram totalmente reconstruídos como, por exemplo, o Convento das Carmelitas Descalças de 1935, chamado Carmelo de São José, em muitos aspetos se distanciam da arquitetura publicamente “clássica” do Estado Novo. A estética parece mais utilitária, com materiais modernos à vista, tijolo, cimento, menos preocupação com ornamentação ou tradição vernacular (Figura 34).

Com exceção dos edifícios mais emblemáticos associados ao culto e ao acolhimento de peregrinos — ligados à arquitetura de autor que introduz uma nova sensibilidade arquitetónica na cidade e onde existe maior investimento e preocupação com a qualidade do espaço arquitetónico —, a generalidade dos edifícios recentes, totalmente renovados ou reconstruídos de raiz, já assume uma imagem contemporânea ligada sobretudo à necessidade de dar resposta às novas exigências funcionais e simbólicas de uma cidade que se posiciona como destino internacional de peregrinação, num território marcado por uma urbanidade fragmentada e por uma forte dimensão simbólica.



Figura 34. Carmelo de São José
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Esta atitude utilitarista acabou por se refletir também na maioria da arquitetura habitacional, onde predomina a construção multifamiliar de pequena e média escala, com edifícios de dois a cinco andares, frequentemente desenvolvidos entre os anos 60 e os nossos dias. Durante este período, sobretudo a partir dos anos 70, inicia-se uma transição que mistura influências do regime com

elementos modernos e práticos (Tostões, 1997). As construções habitacionais mais recentes apresentam um traço funcionalista e escassa ornamentação, utilizam alvenaria tradicional com reboco pintado em tons neutros, sendo comuns os apontamentos de cor nos vãos, frisos ou guardas metálicas. As coberturas tendem a ser inclinadas com telha cerâmica nos edifícios mais antigos e planas nos mais recentes. As varandas corridas e marquises são elementos recorrentes, revelando uma adaptação às condições climáticas e aos usos quotidianos dos moradores. Muitos destes edifícios incluem, ainda, garagens no piso térreo ou semienterradas, reforçando uma forte presença do automóvel na estrutura urbana (Figura 35).



Figura 35. Edifícios habitacionais na zona central da cidade
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Nas principais artérias de Fátima, sobretudo nas que convergem em direção ao Santuário, é frequente encontrar edifícios de uso misto, com comércio ou serviços no rés-do-chão e habitação nos pisos superiores. Estas construções, muitas vezes resultantes de pressões económicas e do aproveitamento intensivo do solo urbano, apresentam fachadas heterogéneas, com abundância de letreiros, caixilharias metálicas de diferentes épocas e revestimentos cerâmicos introduzidos sem grande unidade estética. A coerência arquitetónica é frequentemente secundarizada em favor da rentabilização do espaço, especialmente nas zonas com maior afluência de visitantes. A arquitetura de equipamentos, especialmente hotéis, pensões e albergues, revela uma grande diversidade estilística, refletindo diferentes fases de desenvolvimento turístico (Figura 36).



Figura 36. Unidades hoteleiras na zona central da cidade
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Desde edifícios mais simples e tradicionais adaptados a funções de hospedagem até unidades hoteleiras de grandes dimensões, erguidas com recurso a materiais contemporâneos como vidro, betão aparente e sistemas de fachada ventilada, a paisagem urbana de Fátima mostra sinais de um crescimento acelerado, mas nem sempre planeado. Na cidade mais ampla, surgem pontualmente intervenções arquitetónicas contemporâneas, nomeadamente em alguns hotéis e espaços comerciais

de nova geração, que introduzem tipologias mais abertas, fachadas envidraçadas, estruturas metálicas e soluções sustentáveis. Ainda assim, estas intervenções tendem a surgir de forma isolada e nem sempre se integram harmoniosamente na malha urbana existente, marcada por um forte ecletismo e pela presença dominante da arquitetura de cariz funcionalista e tradicional. Nas zonas periféricas é também visível a proliferação de construções de carácter industrial ligeiro ou comercial, como supermercados e armazéns, muitas vezes isolados e com espaços de estacionamento extensos à frente, num modelo suburbanizado de implantação.

A dimensão religiosa da cidade é, naturalmente, o elemento mais distintivo e influente. Para além do núcleo monumental do Santuário (não incluído nos limites da ARU, todavia, central e centralizador do espaço urbano) existem várias capelas, igrejas e espaços devocionais dispersos, de escalas e estilos distintos. As igrejas mais antigas mantêm uma linguagem tradicional portuguesa, com frontões triangulares, torres sineiras e fachadas brancas com detalhes em cantaria. Já os espaços religiosos mais recentes adotam frequentemente uma linguagem contemporânea, com volumes puros, linhas minimalistas e uso de materiais como o betão aparente e a madeira, denotando influências da arquitetura religiosa moderna portuguesa.

AGLOMERADOS

Os aglomerados que constituem a freguesia de Fátima apresentam uma complexa diversidade arquitetónica e morfológica, resultante da sobreposição de diferentes fases de desenvolvimento — da tradição rural à expansão urbana contemporânea, influenciada pelo turismo religioso e pelas políticas municipais de ordenamento. Esta diversidade traduz-se numa paisagem construída heterogénea, onde coexistem estruturas vernaculares preservadas, moradias unifamiliares modernizadas e novos empreendimentos residenciais de padrão contemporâneo.

O PUF identifica os núcleos mais antigos, designadamente Fátima, Moita Redonda, Lombo d'Égua, Casa Velha, Eira da Pedra e Aljustrel, como áreas de referência na estrutura urbana, reconhecendo-lhes valor arquitetónico, histórico e patrimonial diferenciados. Contudo, o mesmo documento alerta para fenómenos de abandono, desqualificação e perda de autenticidade, especialmente nos núcleos periféricos, onde se observa a atenuação da morfologia original e a transformação desregrada da paisagem urbana, impulsionadas pela pressão urbanística e pela alteração das tipologias edificadas (CMO, 2023). A análise global destes núcleos evidencia uma tensão entre a requalificação e o abandono, refletindo a dificuldade em compatibilizar a modernização das infraestruturas com a preservação dos valores identitários. Em muitos casos, a arquitetura vernacular encontra-se descontextualizada, integrando-se numa paisagem urbana onde a métrica, a proporção e a coerência

volumétrica foram preteridas face à prática construtiva contemporânea. A reduzida dimensão das parcelas, o atravessamento viário e a substituição gradual das construções originais contribuíram para o esvaziamento funcional e simbólico destes lugares, que, de pequenas centralidades rurais, se transformaram em periferias habitacionais urbanizadas (CMO, 2023).

Fátima (Sede da Freguesia)

O núcleo central de Fátima, englobando a área de Fátima de Cima, corresponde à zona de maior densidade e articulação urbana, concentrando funções residenciais, comerciais e administrativas. Morfologicamente, esta área é caracterizada pela heterogeneidade arquitetónica, resultante da coexistência de edifícios de habitação coletiva (dois a quatro pisos), moradias isoladas e estruturas de serviço. Esta diversidade traduz-se na sobreposição de épocas: as construções mais antigas mantêm as fachadas rebocadas e varandas em ferro ou betão, enquanto as edificações recentes incorporam materiais contemporâneos como o vidro, alumínio, pedra e betão aparente. Os espaços públicos no centro são tipicamente amplos e organizados, com pavimentações regulares, iluminação adequada e arborização pontual (Figura 37).

A proximidade ao Santuário determina a hierarquia viária e a valorização estética dos arruamentos e praças, sendo que o relevo suave da área facilita uma ocupação contínua e coerente do tecido urbano. O núcleo histórico da freguesia, uma centralidade de base rural com forte valor simbólico, estrutura-se em torno de equipamentos coletivos de relevo — Igreja Matriz, Cemitério, Junta de Freguesia e Centro Paroquial —, delimitados pelo espaço público qualificado do adro e zonas de estacionamento estruturado. Este núcleo é formalmente identificado pelos planos municipais como área de interesse patrimonial, nomeadamente a Rua do Adro, que preserva a matriz rural e um conjunto de edifícios de unidade volumétrica que importa salvaguardar. Apesar deste reconhecimento, nota-se uma rutura recente com o padrão tradicional, evidenciada pela implantação de vivendas geminadas e edifícios de volumetria desenquadrada, como o Centro Paroquial, que tendem a comprometer a coerência arquitetónica original e aproximar o conjunto ao perfil urbano moderno da cidade (CMO, 2023). Embora os projetos recentes de requalificação urbana e de infraestruturas sejam positivos, a expansão e novas edificações na envolvente têm gerado uma reconfiguração volumétrica e tipológica, alterando a matriz original e exigindo maior controlo para preservar o interesse arquitetónico remanescente.



Junta de Freguesia de Fátima



Salão Paroquial de Fátima



Figura 37. Aglomerado de Fátima (Sede de Freguesia), edifícios e espaço público
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Moita Redonda

Localizada a sul do centro urbano, Moita Redonda é um dos aglomerados mais representativos da transição entre o espaço rural e o urbano. A tipologia edificada é dominada por moradias unifamiliares de pequena e média escala, geralmente de um ou dois pisos, correspondendo a um ambiente semirural ou periurbano em expansão moderada. Nos últimos anos, surgiram moradias contemporâneas com dois a três pisos, integradas em loteamentos organizados e com padrão arquitetónico mais elevado. As construções mais antigas recorrem a alvenaria rebocada e pintada, com telhados inclinados de duas águas e pormenores simples, refletindo a tradição construtiva local. As moradias recentes evidenciam o uso de materiais modernos, como betão aparente, vidro e painéis compósitos, com varandas amplas, caixilharias em alumínio e acabamentos de qualidade superior. Estas soluções promovem maior envidraçamento e conforto térmico, mas introduzem contrastes formais em relação à escala original do núcleo. O PUF salienta que a Moita Redonda apresenta alta densidade edificada e uma estrutura orgânica de povoamento, centrada numa capela bem conservada, cujo adro pavimentado e adaptado a estacionamento reflete uma desqualificação urbana

(CMO, 2023). Apesar disso, algumas frentes urbanas mantêm valor arquitetónico de conjunto, em especial nas Ruas dos Castanhos e da Moita de Baixo, onde subsistem exemplos de habitação rural e unifamiliar dos anos 1940–1950. A modernização das vias e a introdução de novos materiais trouxeram melhorias de infraestrutura, mas também alterações da paisagem e da coerência volumétrica original.

Em síntese, Moita Redonda exibe um valor arquitetónico de conjunto em zonas específicas, espelhando a transição tipológica e morfológica entre o rural e o urbano. No entanto, esta riqueza coexiste com uma desqualificação urbana notória no seu centro, fragilizando a identidade e a coerência do núcleo (Figura 38).



Capela de Santa Luzia



Novas edificações na Estrada da Fazarga



Habitações rurais tradicionais



Figura 38. Aglomerado de Moita Redonda, edifícios e espaço público
(Fontes: levantamento de campo, 2025; Google Maps®, 2024)

Lomba d'Égua

Lomba d'Égua tem origem em torno da Capela de São João Batista, eixo central a partir do qual se desenvolvem as atuais Rua do Casal Ramalho e Rua de São João Eudes, que a ligam à Moita Redonda. Trata-se de um núcleo periurbano com forte componente residencial e um traçado periurbano

irregular, com predominância de moradias unifamiliares e construções familiares de pequena escala. O PUF identifica este lugar como um dos que mais sofreu com as transformações urbanas resultantes da construção e expansão do Santuário, registando-se uma perda quase total da morfologia vernacular. Restam apenas alguns exemplos isolados de arquitetura tradicional, frequentemente em ruína ou devolutos, que revelam descaracterização volumétrica e abandono progressivo (CMO, 2023). Estas habitações tradicionais apresentam as características vernaculares típicas da região — alvenaria rebocada, coberturas inclinadas e caixilharias simples —, enquanto as construções mais recentes incorporam soluções contemporâneas, sobretudo ao nível dos materiais e acabamentos. Apesar dessas transformações, o núcleo mantém relevância simbólica e estratégica na rede urbana, pela sua ligação direta à Moita Redonda e pela presença de equipamentos públicos requalificados, como a antiga Escola de Lomba d'Égua, atualmente transformada em espaço cultural. Este projeto exemplifica a política municipal de melhoria do espaço público e reabilitação de edifícios públicos, promovendo a multifuncionalidade e a valorização social dos espaços existentes.

Lomba d'Égua constitui, assim, um núcleo que ilustra de forma evidente os efeitos da modernização e da expansão pós-Santuário. Apesar de alguns projetos de reabilitação positivos, a arquitetura vernacular encontra-se em estado avançado de degradação e descontextualização, resultando numa alteração profunda da configuração urbana original (Figura 39).



Figura 39. Aglomerado de Lomba d'Égua, construções tradicionais em estado avançado de degradação
(Fonte: Google Maps®, 2024)

Casa Velha e Eira da Pedra

Os núcleos contíguos de Casa Velha e Eira da Pedra mantêm um carácter marcadamente rural, com pequenas propriedades familiares delimitadas por muros de pedra seca e uma edificação dispersa, que reflete a lógica tradicional do povoamento agrícola. O PUF destaca a importância patrimonial das vias

históricas da Rua do Biqueiral (Figura 40) e da Estrada da Pederneira (Figura 41), que preservam elementos vernaculares de elevado valor arquitetónico e paisagístico (CMO, 2023).

Nestes lugares, o espaço público estruturado é praticamente inexistente, verificando-se apenas pequenos alargamentos ou cruzamentos de vias que funcionam como zonas informais de convívio e descanso, frequentemente marcadas por vegetação espontânea e muros tradicionais de pedra. As construções contemporâneas tendem a reinterpretar tipologias rurais simplificadas, mas introduzem volumetrias mais amplas, materiais distintos e afastamentos superiores aos originais, o que resulta numa diluição da métrica e da coerência formal tradicional (CMO, 2023). A ausência de um espaço público qualificado e a transformação morfológica do edificado contribuem, em conjunto, para uma progressiva perda dos valores arquitetónicos, culturais e identitários que caracterizavam estes núcleos rurais.



Figura 40. Casa Velha - Rua do Biqueiral
(Fonte: Google Maps®, 2024)



Figura 41. Eira da Pedra - Estrada da Pederneira
(Fonte: Google Maps®, 2024)

Aljustrel

O núcleo de Aljustrel distingue-se pelo seu valor histórico, cultural e patrimonial excecional, sendo reconhecido como conjunto arquitetónico delimitado no PDM de Ourém. O PUF confirma a sua condição de núcleo de salvaguarda específica, dada a preservação da arquitetura vernacular e o seu valor simbólico e turístico (CMO, 2023). As habitações tradicionais deste núcleo representam, de forma exemplar, a arquitetura rural portuguesa do final do século XIX, sendo essencial a manutenção destes valores arquitetónicos para garantir a continuidade da imagem rural original (Figura 42).



Rua dos Pastorinhos



Construção vernacular em pedra não rebocada



Habitação tradicional



Construção dissonante

Figura 42. Aglomerado de Aljustrel
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

As casas onde nasceram os Pastorinhos constituem o exemplo mais representativo desta tipologia: construções térreas em alvenaria caiada de branco, com telhados de duas águas e compartimentação interna simples (cozinha, sala, quartos e arrecadações). Esta arquitetura, comum na região, reflete o modo de vida rural da época, caracterizado por paredes caiadas, molduras simples em cantaria e coberturas de telha cerâmica tradicional.

Nos últimos anos, a morfologia urbana original tem sido gradualmente alterada pela introdução de novas tipologias construtivas, que recorrem a materiais de revestimento correntes e a composições

volumétricas desordenadas, contribuindo para atenuar o carácter vernacular (CMO, 2023). A intervenção pública tem incidido sobretudo na requalificação urbana controlada, incluindo repavimentação com calçada tradicional e renovação de infraestruturas básicas, reforçando o carácter identitário do conjunto. Apesar do cuidado demonstrado na preservação da edificação vernacular, o espaço público ainda carece de requalificação adicional, nomeadamente no que respeita à redução da circulação viária e à valorização pedonal do núcleo histórico.

Embora Aljustrel constitua um núcleo de exceção pela sua gestão patrimonial criteriosa, observa-se a presença de novas construções dissonantes, de linguagem arquitetónica pouco coerente com o contexto envolvente. A ausência de uma sinalização explícita nos documentos oficiais relativamente a estas arquiteturas recentes, bem como a fragilidade de elementos vernaculares menos evidentes (como as construções em pedra não rebocada), evidencia a necessidade de uma abordagem mais abrangente à coerência estética e patrimonial. Assim, a salvaguarda integral de Aljustrel dependerá de uma gestão patrimonial mais aprofundada, que reconheça e valorize todas as expressões da arquitetura rural tradicional, indo além da simples preservação das edificações caídas e abrangendo a diversidade material e construtiva do lugar.

Cova Grande e Pedreira

Os núcleos da Cova Grande e da Pedreira mantêm um carácter semiurbano e rural, evidenciando, contudo, a tendência geral de transformação da arquitetura vernacular e a alteração progressiva da paisagem construída observada nas periferias da cidade de Fátima. As suas características morfológicas e construtivas apresentam semelhanças com os núcleos de Casa Velha e Eira da Pedra, tanto pela escala edificada como pela organização do tecido urbano.

Na Pedreira, as edificações são predominantemente moradias unifamiliares, nas quais, por vezes, o uso da pedra local se destaca como elemento distintivo — quer nas paredes estruturais, quer nos revestimentos exteriores (Figura 43). A presença de afloramentos rochosos condiciona a implantação dos edifícios e influencia a seleção dos materiais construtivos. Algumas intervenções recentes procuram compatibilizar a preservação dos valores vernaculares com a modernização das infraestruturas e acessos, promovendo um equilíbrio entre identidade rural e evolução urbana.

Na maioria dos casos, a linguagem e os materiais adotados são, contudo, contemporâneos e contrastam com a arquitetura tradicional. Embora as infraestruturas se mantenham básicas, observa-se uma expansão gradual, acompanhada por melhorias na pavimentação, acessibilidade e integração paisagística. A morfologia do lugar adapta-se à topografia irregular, resultando em ocupações lineares ao longo das vias principais.

A Cova Grande apresenta características semelhantes às das aldeias periféricas de Fátima, com moradias unifamiliares de pequena escala, marcadas por fachadas simples, coberturas inclinadas e revestimentos em tons neutros. As construções recentes introduzem maior envidraçamento e soluções de eficiência energética, refletindo uma atualização arquitetónica e uma modernização gradual do parque habitacional. O relevo suavemente inclinado proporciona vistas amplas sobre a paisagem envolvente, e o processo de urbanização, embora contido, tem-se consolidado de forma controlada, acompanhando a melhoria das infraestruturas básicas (CMO, 2023).



Figura 43. Moradias unifamiliares em Pedreira e Cova Grande
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

CONCLUSÕES

A caracterização arquitetónica da ARU da Cidade de Fátima evidencia um território profundamente marcado pela dualidade entre identidade rural e urbanidade moderna, resultado direto da influência do fenómeno religioso, da expansão urbana acelerada e das dinâmicas socioeconómicas associadas ao turismo. A coexistência entre núcleos rurais de matriz tradicional e a cidade moderna e funcional

resulta numa paisagem arquitetónica heterogénea e fragmentada, onde se sobrepõem valores patrimoniais, simbólicos e utilitários.

Nos aglomerados periféricos e históricos — como Moita Redonda, Lomba d'Égua, Casa Velha, Eira da Pedra, Cova Grande, Pedreira e Aljustrel — prevalecem, ainda, traços da arquitetura vernacular representativos da ruralidade local e das práticas construtivas tradicionais: alvenarias rebocadas e caiadas, coberturas inclinadas de duas águas, volumetrias simples e integração com o relevo. Estes núcleos exprimem a memória material da paisagem agrária, mas encontram-se progressivamente sujeitos à pressão urbanística e à substituição do edificado tradicional por moradias contemporâneas de pequena escala, frequentemente desprovidas de enquadramento estético e formal. A modernização dos acessos, a fragmentação parcelar e a perda de coerência morfológica originaram uma dissolução das métricas originais, convertendo antigas centralidades rurais em periferias residenciais desestruturadas (CMO, 2023).

Por outro lado, a Zona Central de Fátima reflete um processo de urbanização rápida e de grande escala, iniciado no século XX, que redefiniu profundamente a sua estrutura urbana e arquitetónica. A expansão associada ao Santuário de Fátima impulsionou a construção de edifícios residenciais, hoteleiros e comerciais de matriz funcionalista, cuja prioridade recaiu sobre a utilidade e a rentabilidade, em detrimento de uma coerência formal ou simbólica. Este urbanismo pragmático e utilitário resultou numa paisagem heterogénea, onde o valor arquitetónico é frequentemente subordinado às necessidades turísticas e económicas. Apesar da predominância de arquiteturas comuns e padronizadas, a cidade central preserva exemplos relevantes de edifícios religiosos e institucionais, herdeiros da estética do Estado Novo e do Modernismo português, como o Hotel Domus Pacis, a Casa Beato Nuno ou a Casa dos Capuchinhos. Estes edifícios refletem uma linguagem austera e simbólica, expressa em formas geométricas simples, sobriedade formal e uso de materiais duráveis, testemunhos de uma fase em que a arquitetura religiosa e a civil convergiam sob princípios de monumentalidade, tradição e permanência. No entanto, a progressiva introdução de novas tipologias hoteleiras e habitacionais contemporâneas tem promovido a transição para uma imagem urbana globalizada, onde a funcionalidade e a eficiência energética se sobrepõem à identidade local.

Em síntese, as arquiteturas da ARU da Cidade de Fátima ilustram, de forma exemplar, a evolução de um território singular, onde a memória rural, o património religioso e a urbanidade turística coexistem, frequentemente em tensão. Nos aglomerados periféricos, a preservação do edificado vernacular e da estrutura rural permanece um desafio premente, exigindo estratégias de reabilitação integradas e criteriosas. Já na Zona Central, a consolidação de uma imagem urbana coerente requer planeamento

e requalificação orientados para a qualidade arquitetónica, evitando a dispersão estilística e reforçando o valor simbólico de Fátima enquanto cidade de peregrinação e identidade nacional. O futuro urbano e arquitetónico de Fátima dependerá, assim, da capacidade de articular a modernização com a salvaguarda do património, conciliando as exigências contemporâneas do turismo internacional com a preservação da autenticidade dos núcleos históricos e das formas vernaculares que moldaram a sua origem. A construção desta síntese entre passado e presente constitui o principal desafio para a gestão urbanística e patrimonial do território fatimense, exigindo políticas públicas e práticas construtivas que articulem o valor simbólico do lugar com a sustentabilidade, a coerência formal e a preservação da memória coletiva.

3.3.3 Património

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

O património arqueológico da Freguesia de Fátima insere-se num território de ocupação humana muito antiga, marcada por vestígios que atestam a presença humana desde a Pré-História recente, particularmente do Neolítico e Calcolítico, até períodos romano-medievais. Este património constitui um importante testemunho da continuidade de ocupação e da utilização do espaço no contexto do Maciço Calcário Estremenho (Cardoso, 2007); (Fernandes J. L., 2000), embora a sua expressão espacial se situe, na maioria dos casos, fora do perímetro definido para a Área de Reabilitação Urbana de Fátima.

Entre os sítios arqueológicos mais relevantes da freguesia e da envolvente destacam-se as grutas e abrigos naturais associados a contextos funerários pré-históricos, bem como vestígios de ocupações rurais e vias antigas identificadas no planalto cársico. A proximidade de Fátima ao eixo Mira de Aire–Alcanena–Ourém, onde se concentram numerosos sítios arqueológicos de relevância nacional, reforça a importância patrimonial do território em termos de arqueologia cársica e paleogeografia humana (Zilhão, 1997). Apesar de a área de intervenção da ARU não integrar diretamente sítios arqueológicos identificados ou classificados, o território de Fátima deve ser entendido como parte de um continuum patrimonial, no qual os valores arqueológicos e o património edificado se relacionam com a estrutura física e natural do território. Assim, a salvaguarda arqueológica deve ser considerada de forma preventiva no planeamento urbano, especialmente em áreas de expansão periférica, de obras de requalificação profunda ou de movimentos de terras significativos (Diário da República, 2015).

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

A área da ARU abrange a maioria do território da freguesia de Fátima, pelo que grande parte do património arquitetónico relevante se encontra incluída neste perímetro (Figura 44).

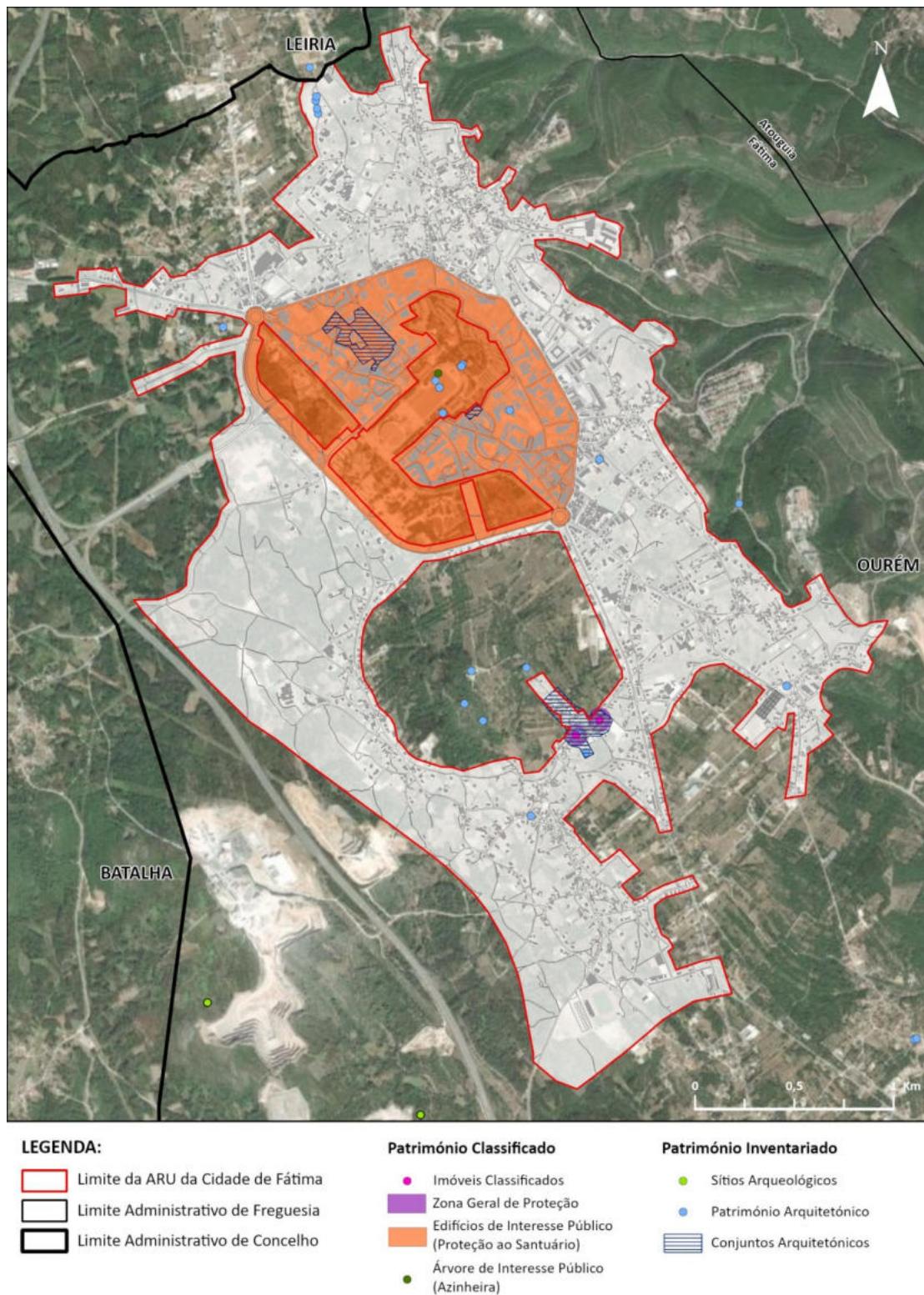


Figura 44. Património Arquitetónico, Arqueológico e Natural
(Fonte dos dados: PDMO, 2020. Fontes cartográficas: CAOP, 2024; ESRI, 2025)

A preservação e valorização deste património não se limitam ao reconhecimento de edifícios isolados, mas estendem-se à compreensão dos conjuntos e das relações que estes estabelecem com a paisagem, a estrutura urbana e as dinâmicas históricas e sociais que moldaram a cidade. O património arquitetónico de Fátima reflete uma articulação singular entre a tradição rural e a monumentalidade religiosa que moldou o território e a sua evolução urbana. O conjunto edificado traduz o modo como espiritualidade, cultura e economia rural se entrecruzaram, originando uma paisagem de contrastes entre o vernacular e o monumental, o doméstico e o coletivo. A leitura deste património, enquanto totalidade, permite compreender a génese da cidade contemporânea de Fátima e a importância da preservação dos seus valores materiais e imateriais.

Arquitetura Religiosa

A arquitetura religiosa constitui o elemento estruturador da paisagem urbana e espiritual de Fátima. O conjunto monumental do Santuário representa a materialização da fé e a afirmação simbólica do local das aparições. Mais do que um espaço de culto, o Santuário configura-se como eixo organizador do território e catalisador de transformações urbanas. A monumentalidade das suas formas, a coerência simbólica e a escala dos espaços de peregrinação geraram um urbanismo religioso de carácter coletivo, onde a arquitetura se torna instrumento de expressão espiritual, social e identitária. Este sistema monumental serviu de referência a outros exemplos relevantes da freguesia, como sejam a Igreja Matriz de Fátima, as capelas do Calvário Húngaro e de São Domingos, a Via-Sacra e diversos seminários e conventos que, ao longo do século XX, acompanharam o desenvolvimento do culto e o crescimento urbano, integrando linguagens revivalistas e modernistas e adaptando-se à intensificação da vida litúrgica.

Igrejas, Capelas e Cruzeiros. A rede de edifícios religiosos da freguesia (igrejas paroquiais, capelas, ermidas e cruzeiros) revela a estruturação histórica do território e a importância da prática cultural nas comunidades locais. Predominam as igrejas de nave única ou tripla, de planta longitudinal e volumetria simples, com coberturas diferenciadas e torres sineiras adossadas ou em eixo. As fachadas, rebocadas e caiadas, apresentam vãos emoldurados em cantaria calcária, mantendo uma sobriedade formal que exprime a simplicidade da religiosidade local. O uso de materiais locais, sobretudo a pedra calcária, e de técnicas construtivas tradicionais reforça o valor vernacular destes edifícios, cuja autenticidade se prolonga na relação simbólica e social com o adro e o espaço público. Entre os exemplos inseridos na ORU, destacam-se a Igreja Matriz de Fátima (Figura 45), a Capela e o Cruzeiro do Montelo, que sintetizam, respetivamente, o revivalismo paroquial e a religiosidade popular de pequena escala.



Figura 45. Igreja Matriz de Fátima (Sede de Freguesia), fachada principal e interior
(Fonte: levantamento de campo, 2025; www.freguesiadefatima.pt)

Casas das Ordens e Seminários. A expansão do culto mariano, a partir da primeira metade do século XX, conduziu à instalação de várias instituições religiosas de formação e missão, que constituem uma vertente distinta da arquitetura religiosa local — a arquitetura institucional das ordens e congregações. Entre estas, relevam-se:

Seminário da Consolata (1943): exemplo de arquitetura religiosa funcionalista, com planta em U e arcadas no piso térreo, combinando racionalidade e monumentalidade simbólica. **Seminário do Verbo Divino (1953):** edifício de volumetria retangular e fachada austera, com vitrais de origem holandesa e esculturas de Amélia Carvalheira, representando a síntese entre sobriedade formal e espiritualidade moderna (Figura 46).



Figura 46. Seminário da Consolata e Seminário do Verbo Divino
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Convento de São Domingos e Igreja de Nossa Senhora do Rosário (1965), projetado por Luiz Cunha: marco da arquitetura religiosa moderna em Portugal, pioneiro no uso expressivo do betão armado e na interpretação litúrgica pós-Concílio Vaticano II (Figura 47).



Figura 47. Convento de São Domingos e Igreja de Nossa Senhora do Rosário
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Arquitetura Civil

No domínio do património arquitetónico civil, a área abrangida pela ARU da Cidade de Fátima revela apenas algumas estruturas que o PDM de Ourém classifica como pertencentes ao Património Industrial e Agropecuário, nomeadamente os Moinhos da Fazarga e o Lagar de Azeite da Casa Velha (Figura 48). Estes edifícios estão associados à transformação e armazenagem de produtos agrícolas e distinguem-se pela sua simplicidade e fragilidade material. Foram concebidos para fins estritamente funcionais, sem qualquer intenção de monumentalidade, refletindo antes a vida quotidiana e o labor rural da região.



Figura 48. Moinhos da Fazarga e Lagar de Azeite da Casa Velha
(Fonte: Google Maps®, 2024)

Os moinhos de vento da Fazarga formam um conjunto de cinco unidades implantadas no Cabeço da Fazarga. Possuem estrutura fixa, planta circular e cobertura cónica. Quatro deles são construídos em alvenaria rebocada e caiada, enquanto o quinto apresenta estrutura em madeira. Estas construções, típicas da região da Estremadura, ilustram a relevância dos cereais na dieta local e o aproveitamento do vento como principal força motriz na moagem.

O Lagar de Azeite da Casa Velha corresponde a um edifício de planta longitudinal, com cobertura de duas águas e paredes em alvenaria rebocada. Atualmente encontra-se em estado de abandono e avançada degradação, apresentando sinais evidentes de perda material. Apesar disso, mantém valor patrimonial enquanto elemento representativo da antiga infraestrutura agroindustrial local e da relevância histórica da produção de azeite no contexto económico da região.

Conjuntos arquitetónicos

Os conjuntos arquitetónicos de Fátima — o Santuário, Aljustrel, Valinhos e os núcleos rurais associados — devem ser entendidos como unidades morfológicas, históricas e culturais interligadas. Estes espaços, de forte simbolismo religioso, estão profundamente associados à memória dos Videntes e à vivência rural das Aparições. Mais do que simples agrupamentos de edifícios, representam autênticos ecossistemas culturais, onde materiais, técnicas construtivas, modos de vida e devoção se fundem numa coerência identitária.

Aljustrel e Valinhos

De acordo com os Estudos de Caracterização do Património Arquitetónico da Revisão do PDMO (2011), o valor patrimonial do conjunto de Aljustrel e Valinhos assenta num conjunto de qualidades que ultrapassam o âmbito simbólico e religioso, incluindo também valores de natureza estética, técnica e material. Enquanto testemunho das vivências locais, este conjunto revela uma arquitetura resultante de uma relação quase simbiótica que, ao longo do tempo, o homem estabeleceu com a paisagem envolvente.

O conjunto integra edifícios e elementos arquitetónicos de natureza e significado diversos que, pela proximidade e pela forma como se articulam entre si, constituem uma unidade patrimonial de forte coesão. Deste conjunto fazem parte a Casa-Museu de Aljustrel, a Casa dos Videntes, o Calvário Húngaro e a Capela de São Estêvão, o Moinho de Vento do Cabeço de Aljustrel, a Via-Sacra, a Loca do Anjo e o Poço dos Pastorinhos.

O núcleo rural de Aljustrel conserva edifícios da arquitetura tradicional, caracterizados pela simplicidade e pela harmonia com a paisagem. Estas construções, geralmente térreas e de planta retangular, apresentam telhados de duas águas cobertos com telha de meia cana e chaminés cilíndricas, por vezes encimadas por cruces que revelam a religiosidade dos seus habitantes.

A Casa-Museu e a Casa dos Videntes são os exemplos mais representativos desta arquitetura vernacular (Figura 49 e Figura 50). A primeira articula habitações, pátios, eiras e dependências agrícolas, configurando um habitat coeso e autêntico. A segunda apresenta uma estrutura simples e

horizontal, de planta longitudinal e telhado de duas águas. Na fachada principal destacam-se duas portas e duas janelas alinhadas, enquadradas por molduras de cantaria. O interior é modesto, com quartos pequenos, teto de madeira e paredes caiadas. A cozinha e os anexos, como a despensa e as arrecadações, completam o conjunto doméstico tradicional.



Figura 49. Casa-Museu de Aljustrel
(Fonte: levantamento de campo, 2025)



Figura 50. Casa dos Videntes Jacinta e Francisco Marto
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Os Valinhos configuram uma paisagem cultural onde se cruzam valores devocionais, simbólicos e naturais. A presença da Via-Sacra e do Calvário, integrados no relevo calcário, reforça a relação entre o território e a espiritualidade (Figura 51). Os muros de pedra seca, as cisternas e as estruturas agrícolas são testemunhos da adaptação humana às condições ambientais e da persistência das práticas tradicionais.



Figura 51. Via-Sacra
(Fonte: Google Maps®, 2024)

PATRIMÓNIO NATURAL

A Freguesia de Fátima insere-se na Plataforma de Santo António, unidade integrante do Maciço Calcário Estremenho (MCE), e constitui parte significativa do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (PNSAC). Este enquadramento confere ao território um valor patrimonial, científico e paisagístico singular, associado à sua natureza cársica e à relação intrínseca entre os elementos geológicos, geomorfológicos e a ocupação humana (ICNF, 2013).

O substrato calcário dominante, datado do Jurássico médio e superior, define não apenas a morfologia e a drenagem superficial, mas também o modo como o tecido urbano e os núcleos tradicionais se estruturaram ao longo do tempo. A plataforma calcária de Santo António constitui a base geológica sobre a qual se desenvolveu a cidade de Fátima e os seus lugares rurais associados. Trata-se de uma superfície de erosão suavemente ondulada, com fraca cobertura pedológica, marcada pela ocorrência de formas cársicas típicas. Este contexto geológico influenciou profundamente a morfologia urbana e arquitetónica local, sendo o calcário extraído localmente a principal matéria-prima utilizada na construção tradicional.

Nas aldeias históricas, como Aljustrel e Valinhos, o calcário encontra-se presente em muros de delimitação, fachadas e pavimentos, refletindo uma estreita interdependência entre a geologia e o património edificado. Assim, o substrato físico do território assume-se como componente essencial da identidade cultural e material da paisagem urbana.

Entre os elementos geomorfológicos mais expressivos destacam-se as dolinas e os lapiás, formas características dos sistemas cársicos. As dolinas correspondem a depressões fechadas, resultantes da dissolução ou da erosão fluvio-cársica, apresentando assim diversas morfologias (Peyroteo, Aires, & Guedes, 2015). Os lapiás, por sua vez, constituem superfícies rochosas sulcadas e irregulares, formadas

pela ação da água pluvial levemente ácida sobre o calcário (Rodrigues, 2012). Estas feições naturais representam simultaneamente valores geológicos e fatores condicionantes à urbanização. A sua presença impõe restrições à edificação, influenciando o traçado urbano e a implantação dos núcleos habitacionais. A resposta vernacular a estas limitações traduziu-se na criação de soluções adaptativas, como cisternas, poços e muros de suporte, que asseguraram a gestão sustentável dos recursos hídricos e a estabilidade dos terrenos. O Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (PNSAC), que abrange parte do concelho de Ourém e do território da Freguesia de Fátima, constitui um instrumento estruturante de ordenamento e conservação ambiental. Este espaço protegido tem como objetivos a salvaguarda da geodiversidade, da biodiversidade e da paisagem cársica, assumindo-se como área de regulação ecológica e de compatibilização entre usos humanos e valores naturais (ICNF, 2013).

CONCLUSÕES

Ainda que exterior ao perímetro da ARU, o património arqueológico da freguesia de Fátima constitui um elemento de referência cultural e científica, contribuindo para uma leitura integrada da paisagem e da memória territorial.

O património arquitetónico, por sua vez, representa uma base estruturante para a compreensão da morfologia urbana e dos valores identitários do território. A articulação entre o sagrado e o vernacular traduz uma dualidade que deve orientar as políticas de intervenção: proteger a monumentalidade do centro religioso e salvaguardar a autenticidade dos núcleos rurais. Esta coexistência de escalas e linguagens constitui um ativo urbano e cultural, cuja continuidade depende da regulação das novas construções e da promoção de intervenções de reabilitação qualificadas. Por outro lado, a requalificação do espaço público e das envolventes patrimoniais deve reforçar a leitura morfológica dos núcleos originais, repondo coerências volumétricas e materiais e reconstruindo relações de proximidade entre as edificações e o território.

No que respeita ao património natural, o PNSAC assume um papel estratégico, funcionando como zona de transição e de amortecimento face à expansão urbana. Nesse sentido, deve ser entendido não apenas um recurso ecológico e geológico, mas como um sistema integrado de suporte à paisagem, à identidade e ao ordenamento urbano.

3.3.4 Parque Edificado

A caracterização do parque edificado da ARU da Cidade de Fátima constitui um dos eixos centrais do diagnóstico técnico do presente PERU. O conhecimento detalhado do edificado (quanto à sua antiguidade, volumetria, uso funcional, estado de conservação e níveis de ocupação) é determinante para a definição das prioridades estratégicas e operacionais da reabilitação, permitindo direcionar as ações para a melhoria das condições de habitabilidade, a valorização do património construído e a revitalização funcional da área urbana.

De acordo com os Censos 2021, existiam na ARU da Cidade de Fátima 2.056 edifícios, correspondendo a 54,1% dos edifícios da freguesia e a 8,6% do total concelhio. Entre 2011 e 2021 verificou-se um ligeiro crescimento do número de edifícios em todas as unidades territoriais, com particular destaque para a freguesia de Fátima (+2,6%), seguida da área da ARU (+1,9%) e do concelho de Ourém (+0,8%) (Tabela 1). Este acréscimo, embora moderado, traduz uma tendência de consolidação do tecido urbano existente, mais do que de expansão territorial, confirmando a maturidade morfológica da cidade e a relevância da reabilitação como estratégia prioritária face a novos processos de urbanização.

Tabela 1. Evolução do número de edifícios (2011-2021)
(Fonte: Censos 2011 e 2021, INE)

INDICADOR	ARU	FREGUESIA DE FÁTIMA	CONCELHO DE OURÉM
Edifícios 2011 (n.º)	2.017	3.704	23.712
Edifícios 2021 (n.º)	2.056	3.802	23.912
Variação 2011-2021 (%)	1,9	2,6	0,8

LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento de campo, realizado em agosto e setembro de 2025, permitiu identificar 5.326 edificações, das quais 2.498 correspondem a edifícios principais e 2.828 a anexos e garagens. A diferença face aos valores censitários explica-se pelo facto de os Censos contabilizarem apenas edifícios parcial ou exclusivamente residenciais, enquanto o levantamento de campo abrange todas as tipologias edificadas existentes, incluindo usos complementares e não residenciais, bem como novas construções pós-2021.

Para efeitos operacionais, a área da ARU foi subdividida em 29 unidades morfológicas designadas “quarteirões”, definidas com base na configuração urbana e na estrutura viária. Cada edifício foi identificado através de um código numérico composto pelo número do quarteirão (01 a 29) e um número sequencial de três dígitos, permitindo a sua georreferenciação e análise sistemática (Figura 52).

O resultado do levantamento de campo encontra-se no Anexo 2 – Edificado, no ponto 2.2. Caracterização do Edificado.

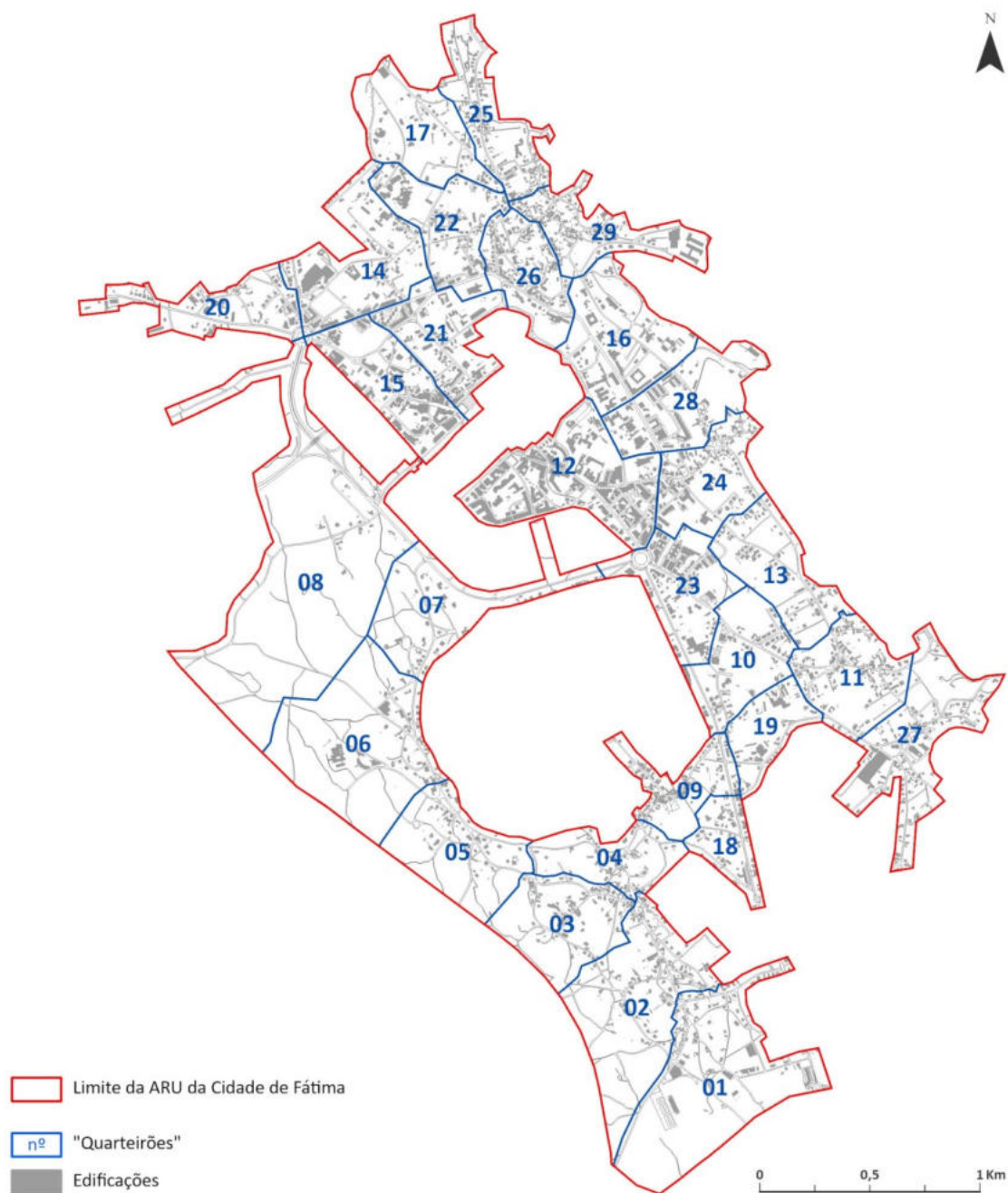


Figura 52. Delimitação de “quarteirões” para o levantamento de campo
(Fonte cartográfica: CMO, 2025)

ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO

A análise da época de construção, baseada nos Censos 2021, permite compreender a formação histórica e o ciclo de renovação do tecido edificado. No concelho de Ourém, 53,4% dos edifícios são anteriores a 1980 (12.890 edifícios), destacando-se as décadas de 1960 e 1970 como as de maior intensidade construtiva (7.356 edifícios, 30,8% do total concelhio de 23.912 edifícios).

A freguesia de Fátima apresenta uma tendência semelhante, embora com menor proporção de edifícios dessa época (23,1%, correspondendo a 3.802 edifícios).

Na ARU da Cidade de Fátima, o parque edificado revela um perfil mais recente (Figura 53):

- 5,8% dos edifícios foram construídos antes de 1945 (119 edifícios);
- 31,1% entre 1946 e 1980 (641 edifícios);
- 40,8% nas décadas de 1980 e 1990 (838 edifícios); e
- 22,3% após o ano 2000 (458 edifícios).

Este padrão temporal evidencia uma estrutura edificada relativamente jovem e funcionalmente consolidada. O crescimento recente, associado ao turismo religioso e à expansão de serviços e hotelaria, reforça a necessidade de estratégias de reabilitação compatíveis com a preservação da identidade urbana e simbólica de Fátima.



Rua de São João de Eudes, 72



Rua de Santa Luzia, 102

Figura 53. Exemplos de edifícios habitacionais construídos em diferentes épocas
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

VOLUMETRIA

A Figura 54 ilustra a distribuição da altura do edificado na ARU da Cidade de Fátima, evidenciando uma morfologia predominantemente horizontal, com edifícios de baixa volumetria dispersos por grande parte do território. Nas zonas sul e poente prevalecem construções de um e dois pisos, enquanto as maiores alturas se concentram na área central, em torno das avenidas D. José Alves Correia da Silva e Beto Nuno e nas imediações da Rotunda dos Pastorinhos.

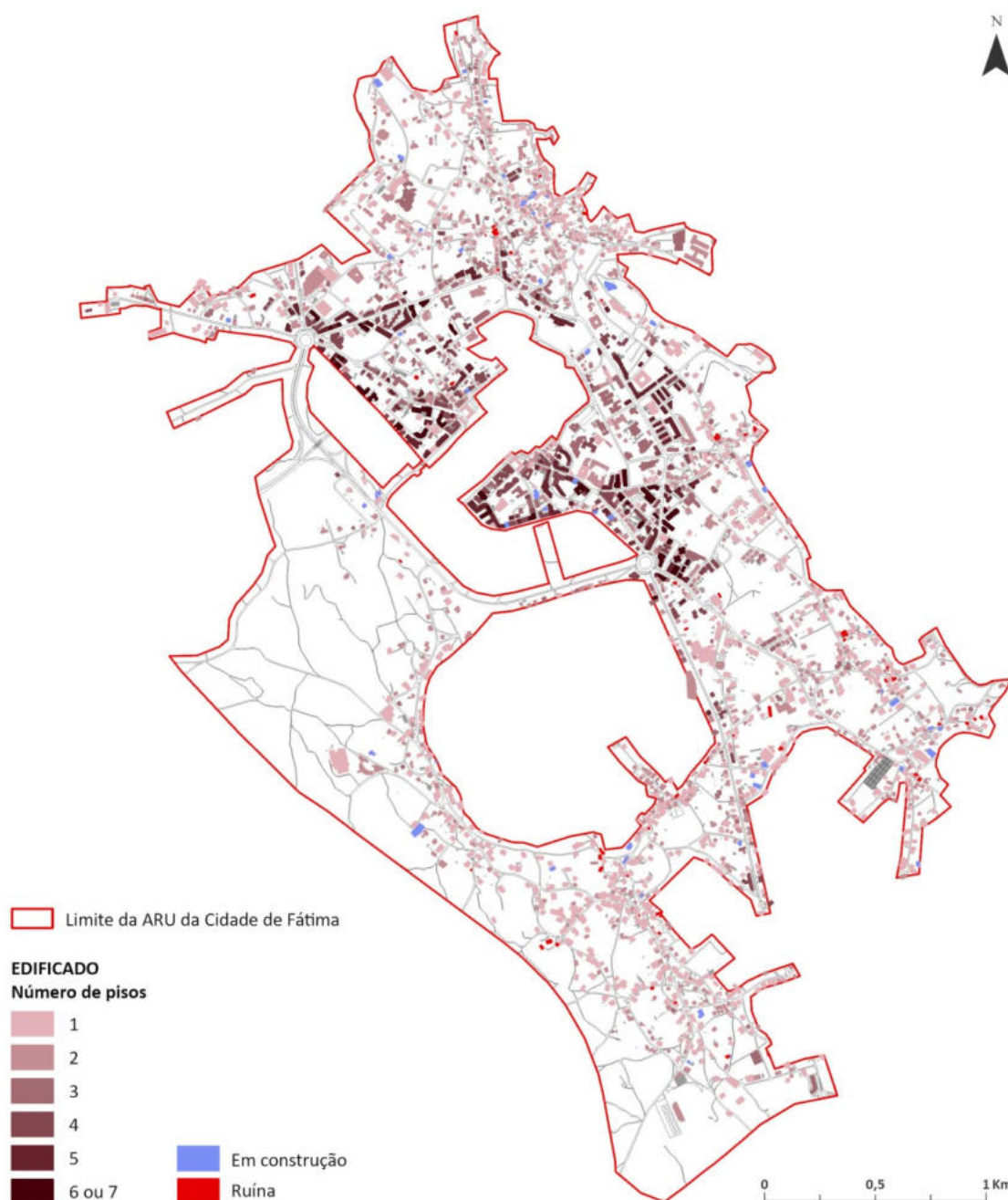


Figura 54. Número de pisos do edificado
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

Os edifícios com um e dois pisos representam 75,2% do total, refletindo o caráter residencial e extensivo da cidade (Figura 55). As construções com três pisos correspondem a 8,3%, e apenas 2,4% do parque edificado apresenta seis ou sete pisos, concentrando-se na envolvente do Santuário (Figura 56).



Rua da Charneca



Rua S. Francisco de Assis

Figura 55. Exemplos de edifícios com um e dois pisos
(Fonte: levantamento de campo, 2025)



Rua Francisco Marto



Rua de São Domingos

Figura 56. Exemplos de edifícios com seis e sete pisos
(Fontes: Google Maps®; levantamento de campo, 2025)

Esta distribuição confirma o predomínio de uma estrutura edificada de baixa densidade, intercalada com pontos de verticalidade nas zonas de maior pressão turística e funcional.

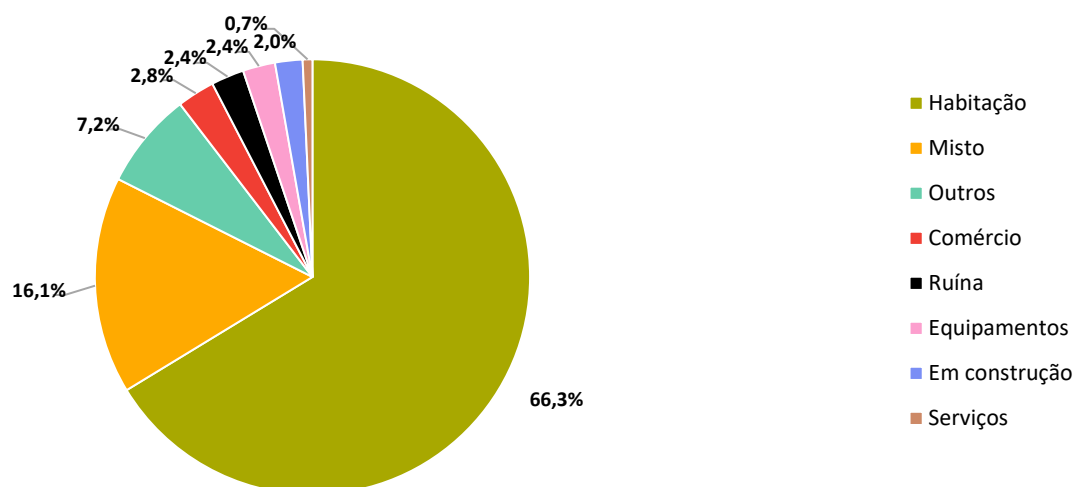
No contexto do PERU, a leitura volumétrica do parque edificado é essencial para orientar intervenções de reabilitação e reconversão que respeitem a escala morfológica predominante, assegurando transições equilibradas entre as áreas centrais e os núcleos residenciais periféricos e promovendo a coerência visual e urbanística do conjunto edificado.

USO FUNCIONAL E OCUPAÇÃO

A análise funcional do parque edificado, baseada no levantamento de campo, demonstra uma vocação habitacional dominante (66,3%), coexistindo com usos mistos, comerciais, de restauração e de serviços que totalizam 19,6% do edificado (Gráfico 1).

O uso hoteleiro, expressão direta da função turística da cidade, representa 2,6% dos edifícios exclusivamente dedicados a essa função, podendo atingir 4,7% quando considerados os edifícios mistos com componentes de hotelaria, comércio e/ou serviços.

Gráfico 1. Proporção do uso funcional geral do edificado (%)
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025)



A diversidade funcional da ARU traduz a história e a identidade de Fátima, profundamente ligadas à religião e à peregrinação, o que se reflete na forte presença de edifícios religiosos (Figura 57) e equipamentos sociais de matriz confessional (Figura 58), incluindo capelas, igrejas, conventos, seminários e casas de congregações, frequentemente associados ao e à solidariedade social.



Seminário de São Francisco Xavier, Missionários da Boa Nova (Rua dos Moinhos da Fazarga)



Capela de São João Baptista (Largo São João)

Figura 57. Exemplos de edifícios religiosos
(Fonte: levantamento de campo, 2025)



Convento Irmãs Concepcionistas ao Serviço dos Pobres (Rua Anjo de Portugal)



Figura 58. Exemplos de equipamentos culturais ligados à religião
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

A Figura 59 mostra que o uso habitacional é predominante em todo o território, enquanto os usos misto, comercial, hoteleiro e religioso se concentram na envolvente do Santuário e ao longo das principais avenidas. As zonas periféricas mantêm um carácter residencial contínuo e homogéneo, de baixa densidade, composto essencialmente por moradias isoladas.

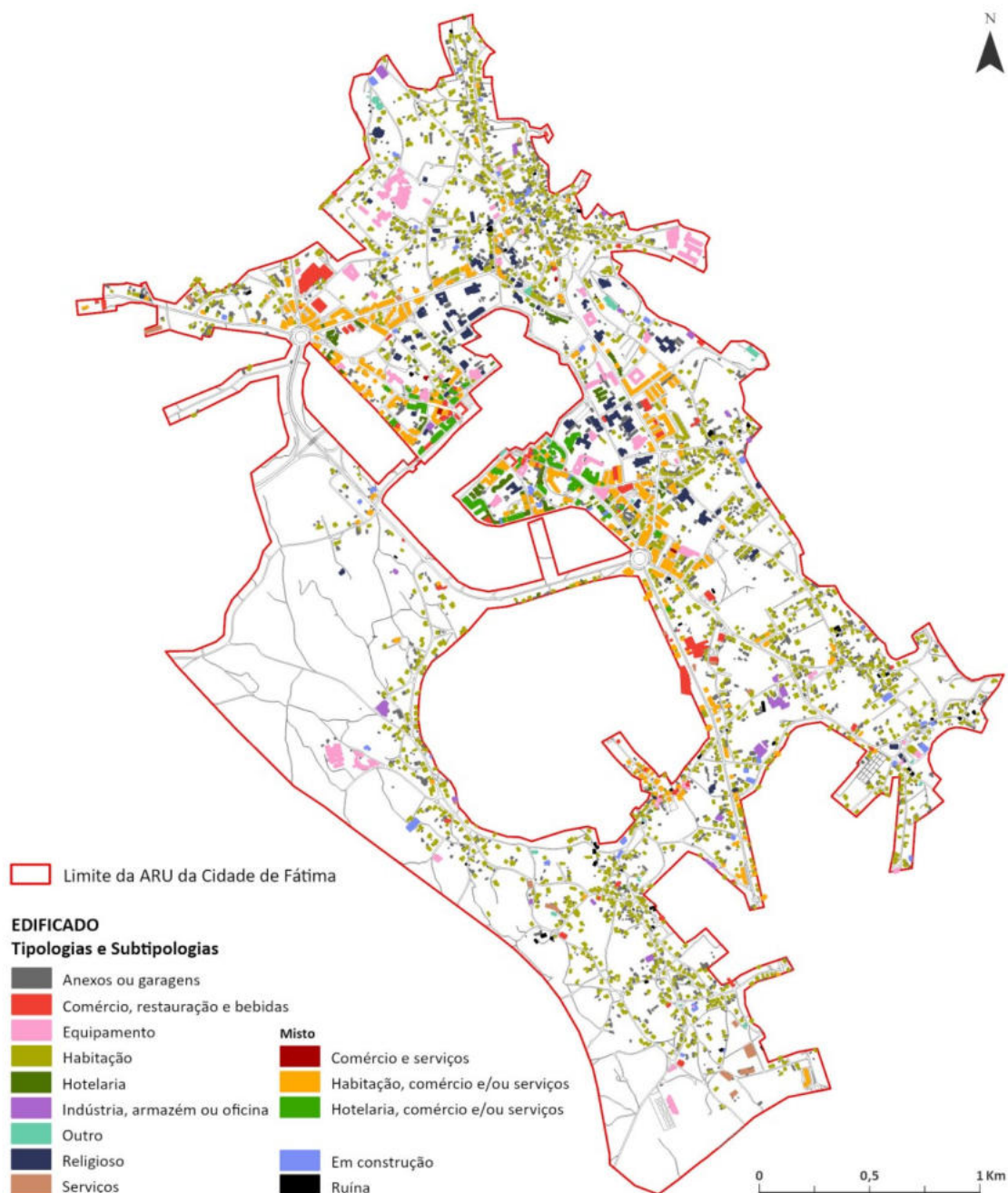


Figura 59. Caracterização funcional do edificado
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

A Figura 60 apresenta a distribuição do uso funcional, ao nível do rés do chão, do edificado da ARU, destacando-se a centralidade comercial e de serviços da zona envolvente ao Santuário e das principais artérias urbanas (Avenida Beato Nuno e Rua Francisco Marto).

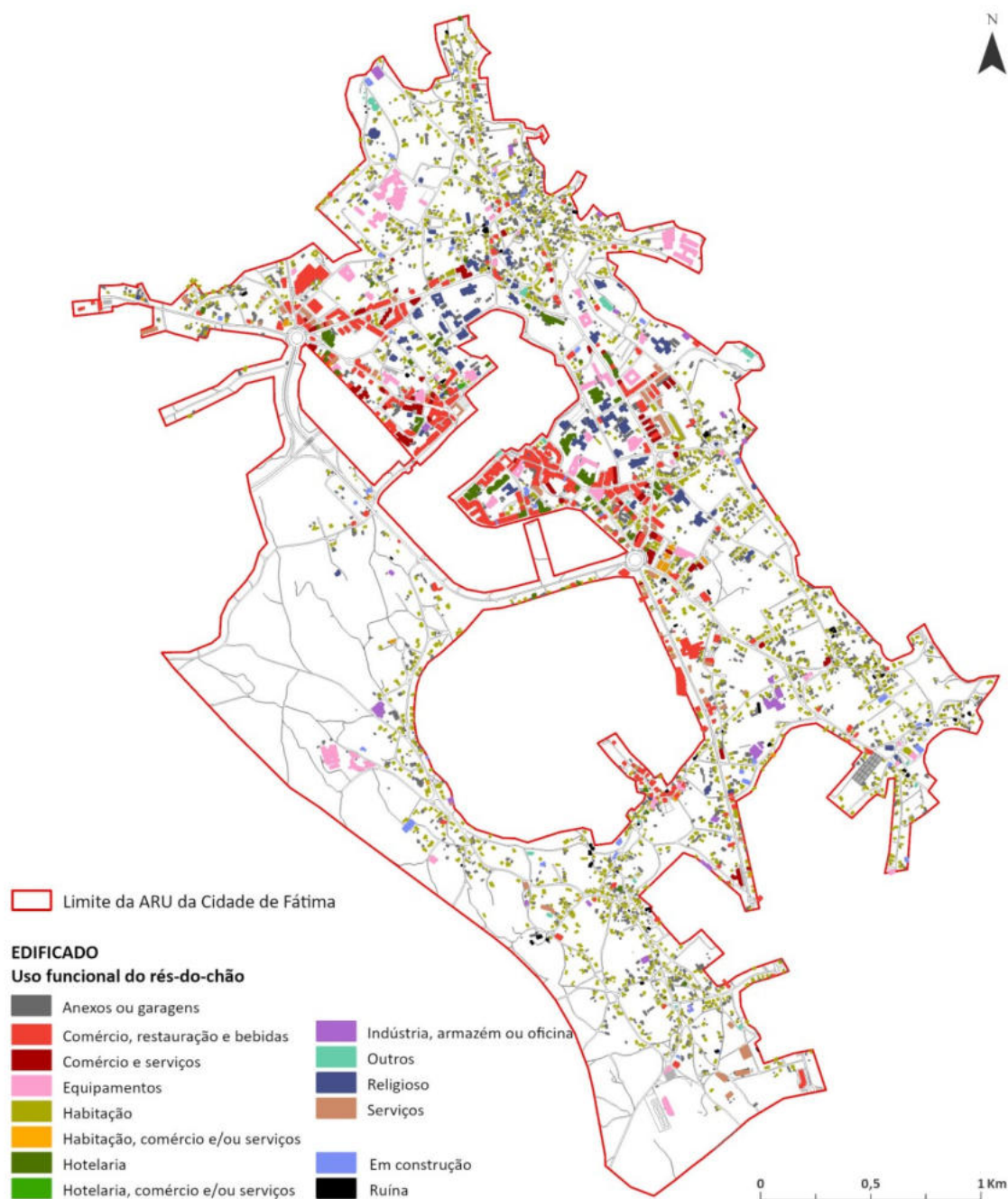


Figura 60. Uso funcional do rés-do-chão do edificado
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

Por seu turno, em Aljustrel destacam-se as ruas dos Valinhos e dos Pastorinhos pela concentração de espaços comerciais dedicados à venda de artigos religiosos (Figura 61).



Rua dos Valinhos

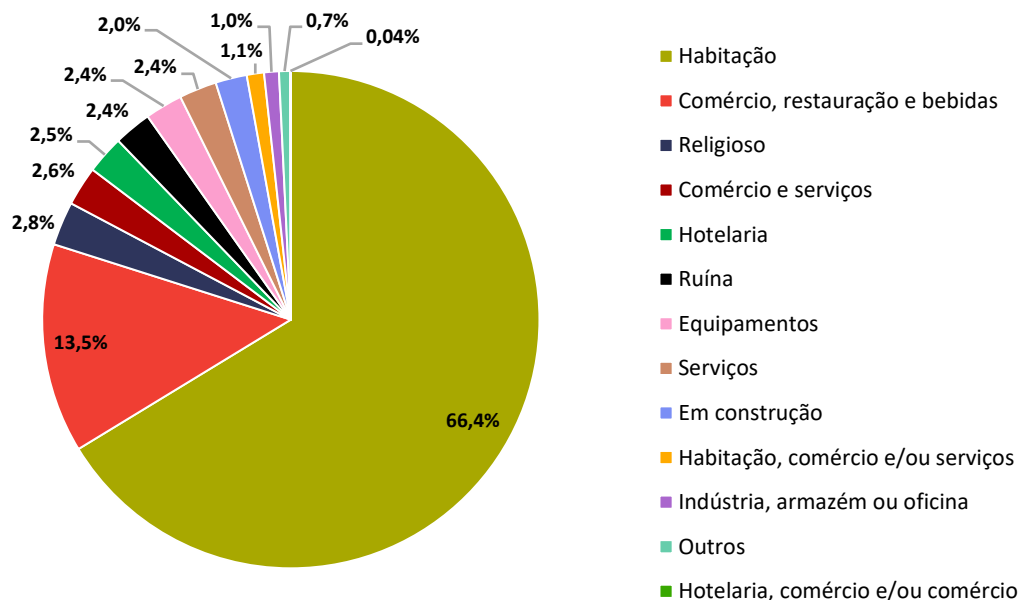


Rua dos Pastorinhos

Figura 61. Comércio de artigos religiosos em Aljustrel
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

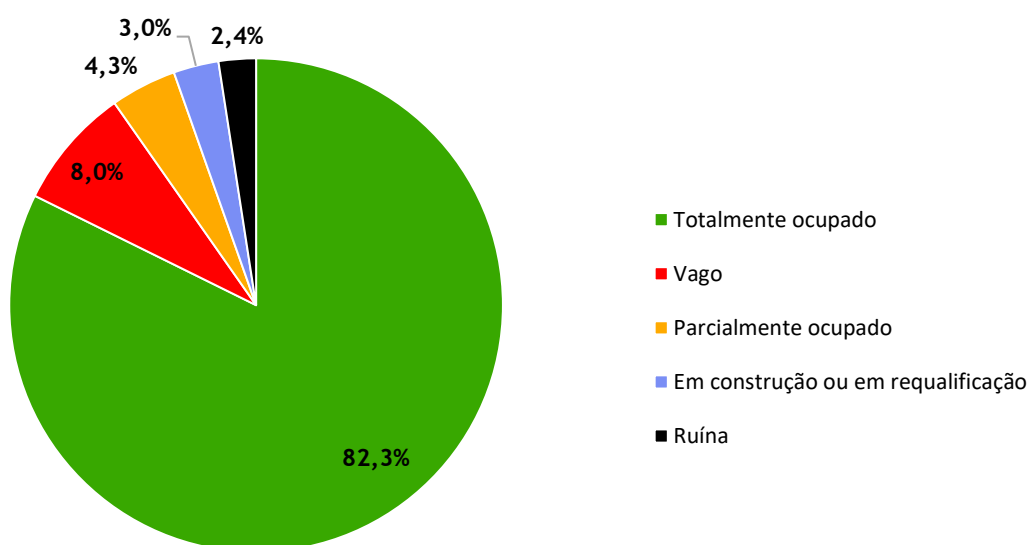
A observação do Gráfico 2 confirma, para além da predominância do uso habitacional, a relevância do uso comercial, que representa 13,6% do total, seguida do uso religioso (2,8%) e do uso misto de comércio e serviços (2,6%).

Gráfico 2. Proporção do uso funcional do rés-do-chão do edificado (%)
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025)



A análise da ocupação do edificado, realizada por inspeção visual a partir da via pública, revela uma taxa de ocupação elevada, com 82,3% dos edifícios totalmente ocupados, 8,0% vagos e 4,3% parcialmente ocupados. Uma pequena fração (0,8%) não pôde ser aferida devido à existência de obras de requalificação ou construções em curso, que, juntamente com as ruínas, foram consideradas sem ocupação registada (Gráfico 3).

Gráfico 3. Proporção da ocupação geral do edificado (%)
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025)



O edificado vago e parcialmente ocupado distribui-se de forma difusa por toda a ARU (Figura 63), embora se verifiquem maiores concentrações de edifícios vagos em Casa Velha, particularmente nas ruas Principal e do Biqueiral (Figura 62), e de edifícios parcialmente ocupados na zona da Rotunda dos Peregrinos, ao longo da Avenida Beato Nuno.



Rua dos Pastorinhos



Rua do Biqueiral

Figura 62. Exemplos de edifícios vagos
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

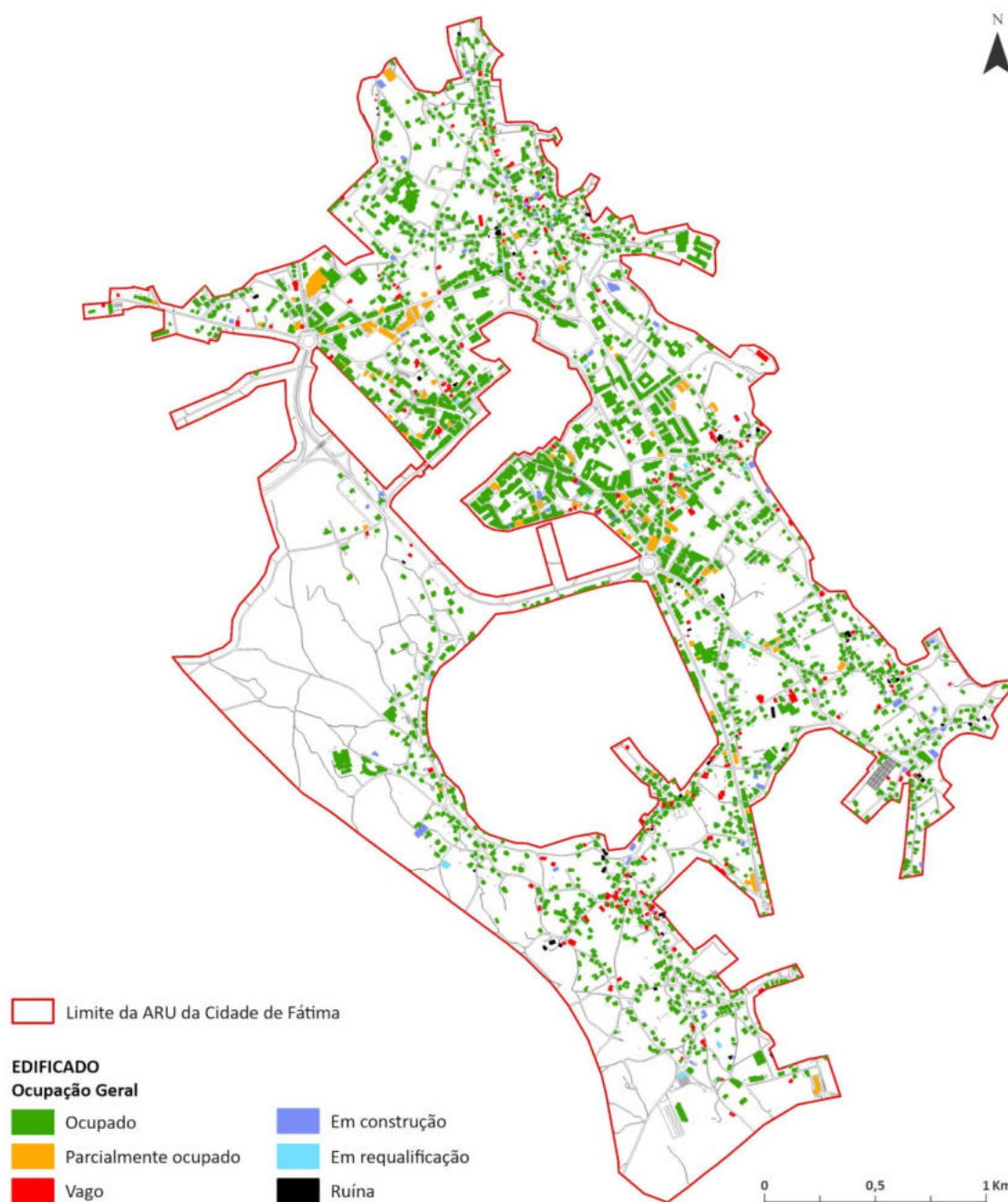
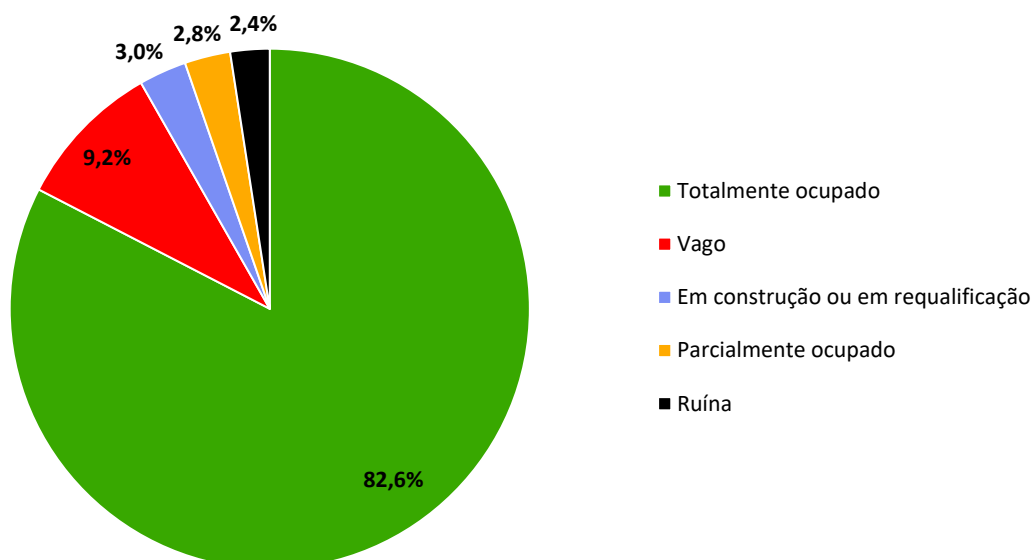


Figura 63. Ocupação geral do edificado
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

Relativamente ao rés-do-chão, a percentagem de ocupação (82,6 %) é semelhante à do conjunto edificado. No entanto, a percentagem de espaços vagos (9,2%) é ligeiramente superior, refletindo uma maior rotatividade e vulnerabilidade funcional neste nível, sobretudo nas áreas comerciais tradicionais

(Gráfico 4). Em contrapartida, a ocupação parcial (2,8%) é inferior, sugerindo que alguns pisos térreos permanecem inativos, enquanto os pisos superiores continuam em utilização (Figura 64).

Gráfico 4. Proporção da ocupação do rés-do-chão do edificado (%)
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025)



Avenida Beato Nuno



Rua de Santo António

Figura 64. Exemplos de edifícios com rés-do-chão vago
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A Figura 65 evidencia o predomínio do bom estado de conservação no edificado da ARU, com uma distribuição homogénea por grande parte da área urbana. Ainda assim, observam-se pequenos núcleos de edifícios em estado médio ou mau, localizados sobretudo a poente do Santuário e a sul de Casa Velha. Registam-se igualmente edifícios em requalificação ou em construção, dispersos por diferentes áreas da cidade, o que traduz dinâmicas recentes de investimento e renovação urbana.

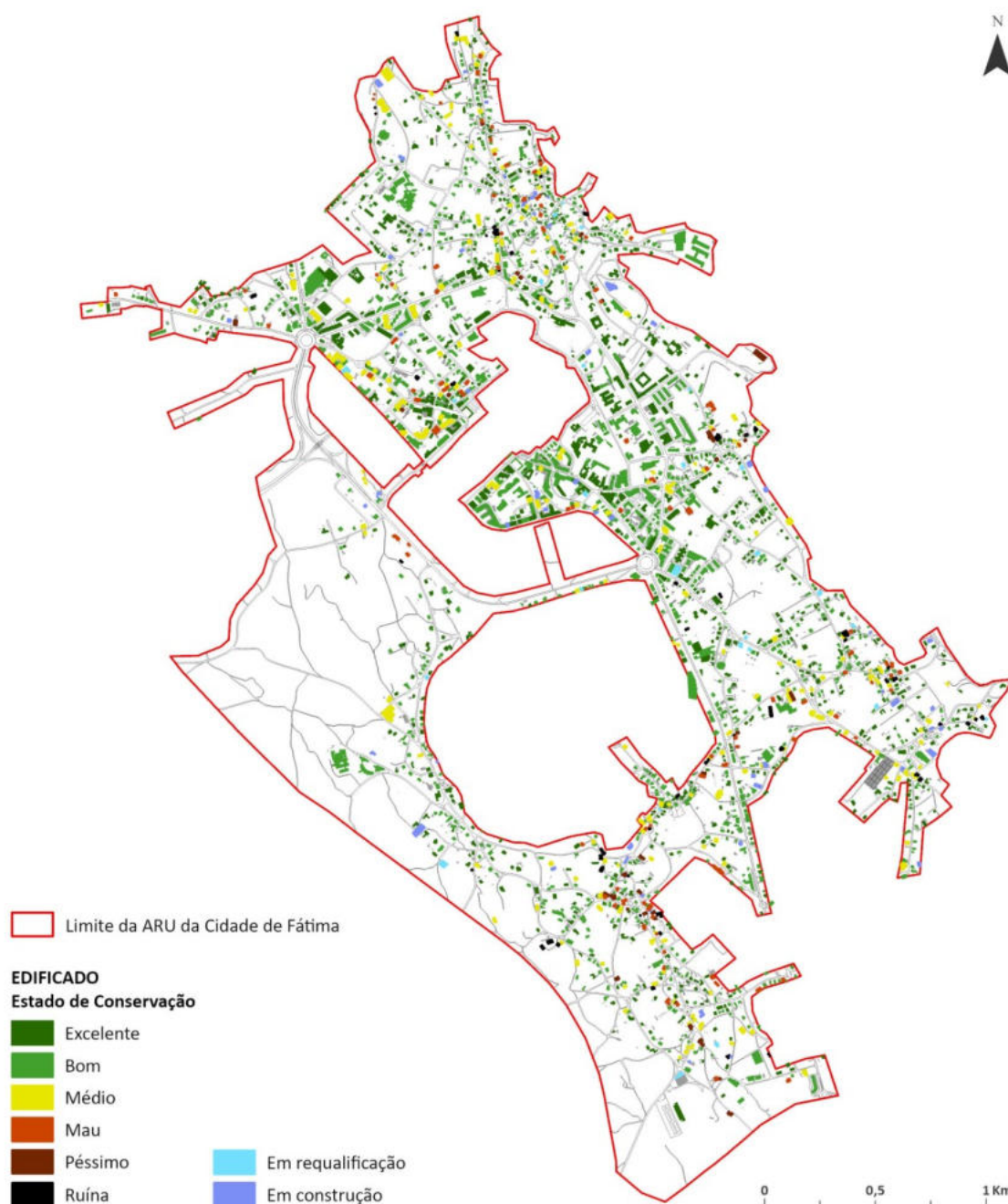


Figura 65. Estado de conservação geral do edificado
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

A avaliação do estado de conservação baseou-se na inspeção visual exterior realizada no âmbito do levantamento de campo, considerando a observação direta das estruturas, fachadas, vãos e coberturas. O parque edificado foi classificado em três categorias principais — bom, médio e mau estado de conservação — e em três categorias complementares: em requalificação, em construção e em ruína.

De forma global, o edificado apresenta níveis de conservação satisfatórios, com 78,8% dos edifícios em bom estado, dos quais 32,5% em excelente estado (Figura 66), e 9,8 % em médio estado de conservação (Figura 67). Foram, ainda, identificados 1,0% de edifícios em requalificação e 2,2% em construção, o que tenderá a reforçar a qualidade física do parque edificado a curto prazo.



Rua Anjo de Portugal



Rua Francisco Marto

Figura 66. Exemplos de edifícios em “bom” estado de conservação
(Fonte: levantamento de campo, 2025)



Rua de Santa Joana Princesa



Rua dos Moinhos

Figura 67. Exemplos de edifícios em “médio” estado de conservação
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Os edifícios em mau estado representam 4,3% do total, enquanto em péssimo representam 1,4% e localizam-se maioritariamente em áreas de Casa Velha e de Eira da Pedra e na extremidade norte da ARU. São, em geral, edifícios térreos e isolados, de uso habitacional, com degradação estrutural e construtiva significativa, nomeadamente em fachadas e coberturas (Figura 68).



Rua Principal



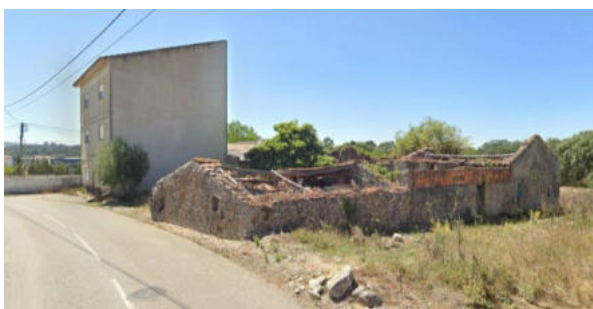
Rua dos Pastorinhos

Figura 68. Exemplos de edifícios em “mau” estado de conservação
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

As ruínas, correspondentes a 2,4% do total, encontram-se dispersas e sem concentração relevante, localizando-se sobretudo nas áreas periféricas mais afastadas do Santuário, tendo sido classificadas como tal apenas as construções com colapso generalizado dos sistemas construtivos (Figura 69).



Rua dos Moinhos

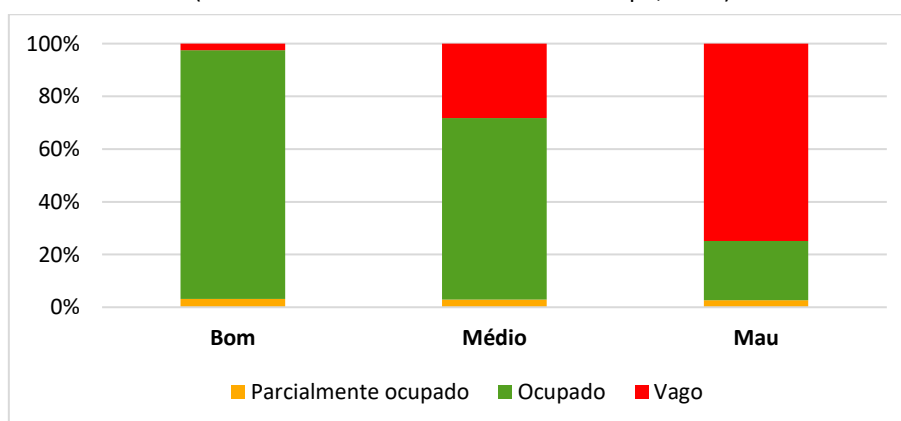


Rua da Fonte Nova

Figura 69. Exemplos de ruínas
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

A análise cruzada entre o estado de conservação e a ocupação do rés-do-chão (Gráfico 5) evidencia uma relação direta entre a condição física e o nível de uso do edificado.

Gráfico 5. Proporção dos tipos de ocupação do rés-do-chão relativamente ao estado de conservação (%)
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025)



Os edifícios em bom estado de conservação apresentam, na sua maioria, o piso térreo ocupado, enquanto nos edifícios em mau estado predomina o vazio funcional. Esta correlação entre degradação física e desocupação é particularmente relevante para o PERU, uma vez que permite identificar áreas prioritárias de intervenção e definir ações de reabilitação orientadas para a recuperação funcional e económica do edificado.

Após a caracterização do parque edificado da ARU, apresenta-se na Tabela 2 uma síntese dos principais indicadores obtidos a partir do levantamento de campo e dos dados censitários, que constituem a base técnica e analítica de suporte à definição das estratégias e ações do PERU.

Tabela 2. Principais indicadores caracterizadores do parque edificado da ARU da Cidade de Fátima
(Fontes dos dados: Censos 2021, INE; levantamento de Campo, 2025)

PARQUE EDIFICADO									
EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS ANTES DE 2000 (%) – Dados INE	Até 1945	De 1946 a 1980	De 1981 a 2000	De 2001 a 2010	De 2011 a 2021				
	5,8	31,1	40,9	17,0	5,2				
NÚMERO DE PISOS (%)	1 piso	2 pisos	3 pisos	4 pisos	5 pisos	6 pisos	7 pisos	Não aplicável ¹	
	40,9	34,3	8,3	6,1	5,1	2,0	0,4	2,8	
USO FUNCIONAL GLOBAL (%)	Habitacional	Misto	Comércio	Serviços	Equipamentos	Religioso	Hotelaria	Outros ²	Em construção ou em ruína
	66,3	16,1	2,8	0,7	2,4	2,8	2,6	1,7	4,4
USO FUNCIONAL DO R/C (%)	Habitação	Comércio e outros	Serviços	Equipamentos	Religioso	Hotelaria	Indústria ³	Outros	
	66,4	13,5	2,4	2,4	2,8	2,5	1,0	0,7	
	Comércio e serviços		Habitação, comércio e/ou serviços		Hotelaria, comércio e/ou serviços		Em construção ou em ruína		
	2,5		1,1		0,04		4,4		
OCUPAÇÃO (%)	Totalmente Ocupado	Parcialment e Ocupado	Vago	Em obras ⁴	Ruína				
	Global	82,3	4,3	8,0	3,0	2,4			
	Rés-do-chão	82,6	2,8	9,2	3	2,4			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO (%)	Excelente	Bom	Médio	Mau	Péssimo	Em reabilitação	Em construção	Em ruína	
	32,5	46,3	9,8	4,3	1,4	1,0	2,2	2,4	

N.º Total de Edifícios Levantados: 2.498

¹ “Não aplicável” corresponde aos edifícios em ruína ou em construção nos quais não foi possível identificar o número de pisos.

² “Outros” abrangem Indústria, Armazém e/ou Oficina e Outros.

³ “Indústria” refere-se a Indústria, Armazém e/ou Oficina.

⁴ “Em obras” inclui edifícios em requalificação ou construção, cuja ocupação não pôde ser verificada.

No Anexo 2 – Edificado do presente documento, encontram-se, à escala 1:10.000, as seguintes Plantas de Caracterização do Edificado:

- Volumetria
- Uso Funcional Geral
- Uso Funcional do Rés-do-Chão
- Ocupação Geral
- Estado de Conservação

3.3.5 Espaço Público

A qualificação do espaço público constitui um pilar central do PERU, dado o seu papel estruturante na organização territorial, na mobilidade sustentável e na qualidade de vida urbana.

No contexto da ARU da Cidade de Fátima, a rede de espaços públicos, constituída por avenidas, ruas, caminhos, largos/praças e parques de estacionamento, representa não apenas o suporte físico das dinâmicas urbanas, mas também o elemento de coesão social, simbólica e funcional entre o Santuário, os núcleos urbanos e as áreas residenciais periféricas.

A Figura 70 ilustra a distribuição espacial das tipologias do espaço público na ARU, num total de 385 troços levantados, evidenciando o predomínio das ruas como elemento estruturante da malha urbana. As avenidas formam o anel viário principal, assegurando a continuidade da rede e a ligação entre o Santuário, o centro urbano e as vias exteriores. Os caminhos concentram-se nas áreas de transição e menor densidade edificada, enquanto os largos e praças surgem pontualmente no núcleo central. Por seu turno, os parques de estacionamento distribuem-se nas zonas mais densas e turísticas, apoiando a mobilidade urbana e o acolhimento de peregrinos e visitantes.

Esta estrutura confirma uma organização hierarquizada e funcionalmente diversificada, na qual a rede de espaços públicos atua como infraestrutura de conectividade, mobilidade e qualificação urbana.

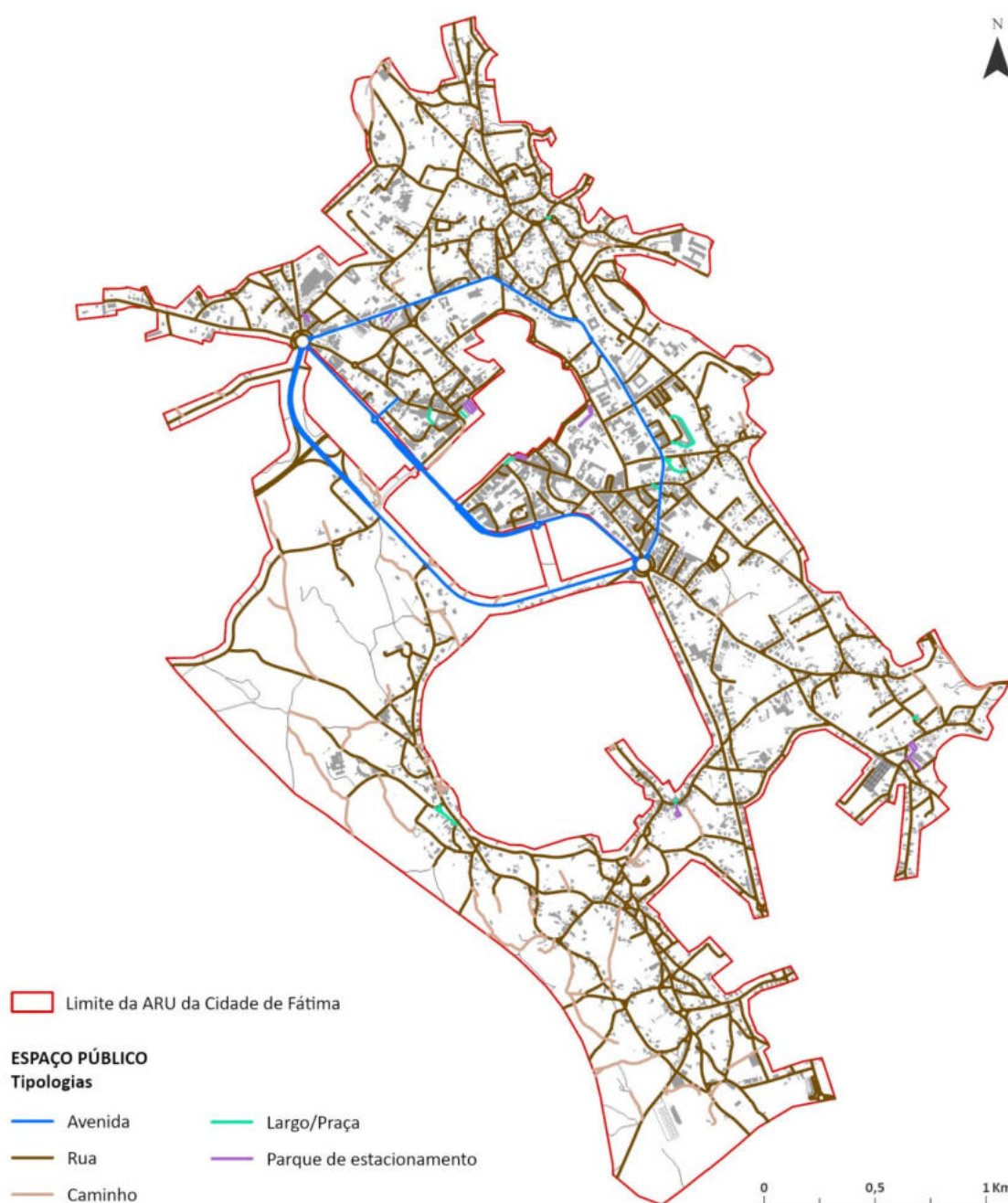


Figura 70. Tipologia dos espaços públicos
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

A análise morfológica e funcional efetuada no levantamento de campo evidencia o predomínio da tipologia “rua”, que representa 80,3% da superfície total do espaço público. Estas vias, de carácter local e intermédio, apresentam perfis transversais e funções diferenciadas, ajustados às condições morfológicas e à intensidade funcional das áreas envolventes (Figura 71).



Rua de São Vicente de Paulo



Rua Anjo de Portugal

Figura 71. Exemplos de ruas
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

As avenidas, embora menos representativas (1,0%), correspondem aos principais eixos estruturantes da cidade (Avenida Beato Nuno, Avenida D. José Alves Correia da Silva e Avenida João XXIII), assegurando a articulação entre o Santuário, o centro urbano e as áreas de expansão (Figura 72).



Avenida Beato Nuno



Avenida João XXIII

Figura 72. Exemplos de avenidas
(Fonte: levantamento de campo, 2025 e Google Maps®)

A tipologia “caminho” representa 14,2% do total, correspondendo a vias de menor hierarquia e função local, situadas sobretudo nas zonas periféricas e residenciais, onde desempenham um papel essencial de estruturação dos acessos e ligações secundárias (Figura 73).



Rua do Outeiro



Rua dos Barreirões

Figura 73. Exemplos de caminhos
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Os largos e praças perfazem 2,6% das áreas identificadas, localizando-se sobretudo no centro urbano, onde assumem funções de encontro e permanência. Fora da área central, estes espaços encontram-se muitas vezes ocupados indevidamente (Figura 74).



Praça Luís Kondor



Largo na Rua dos Pastorinhos

Figura 74. Exemplos de largos/praças
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Por fim, os parques de estacionamento representam 1,8% do total, desempenhando uma função relevante no apoio à mobilidade turística e quotidiana, em particular na envolvente do Santuário e nos principais eixos de entrada na cidade (Figura 75).



Figura 75. Exemplos de parques de estacionamento
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

TIPO DE CIRCULAÇÃO

A caracterização dos tipos de circulação na ARU é fundamental para a definição das prioridades de intervenção do PERU, uma vez que permite identificar desequilíbrios entre mobilidade pedonal e automóvel e orientar a requalificação do espaço público para uma utilização mais segura e acessível.

A Figura 76 apresenta a distribuição espacial dos tipos de circulação na ARU da Cidade de Fátima, evidenciando que as ruas e os caminhos localizados a sul e a oeste apresentam predomínio da circulação rodoviária, enquanto o núcleo central da cidade concentra a maior parte dos troços de

circulação mista. As áreas exclusivamente pedonais localizam-se nas proximidades do Santuário de Fátima e nos principais espaços públicos centrais, reforçando a sua vocação devocional e turística.

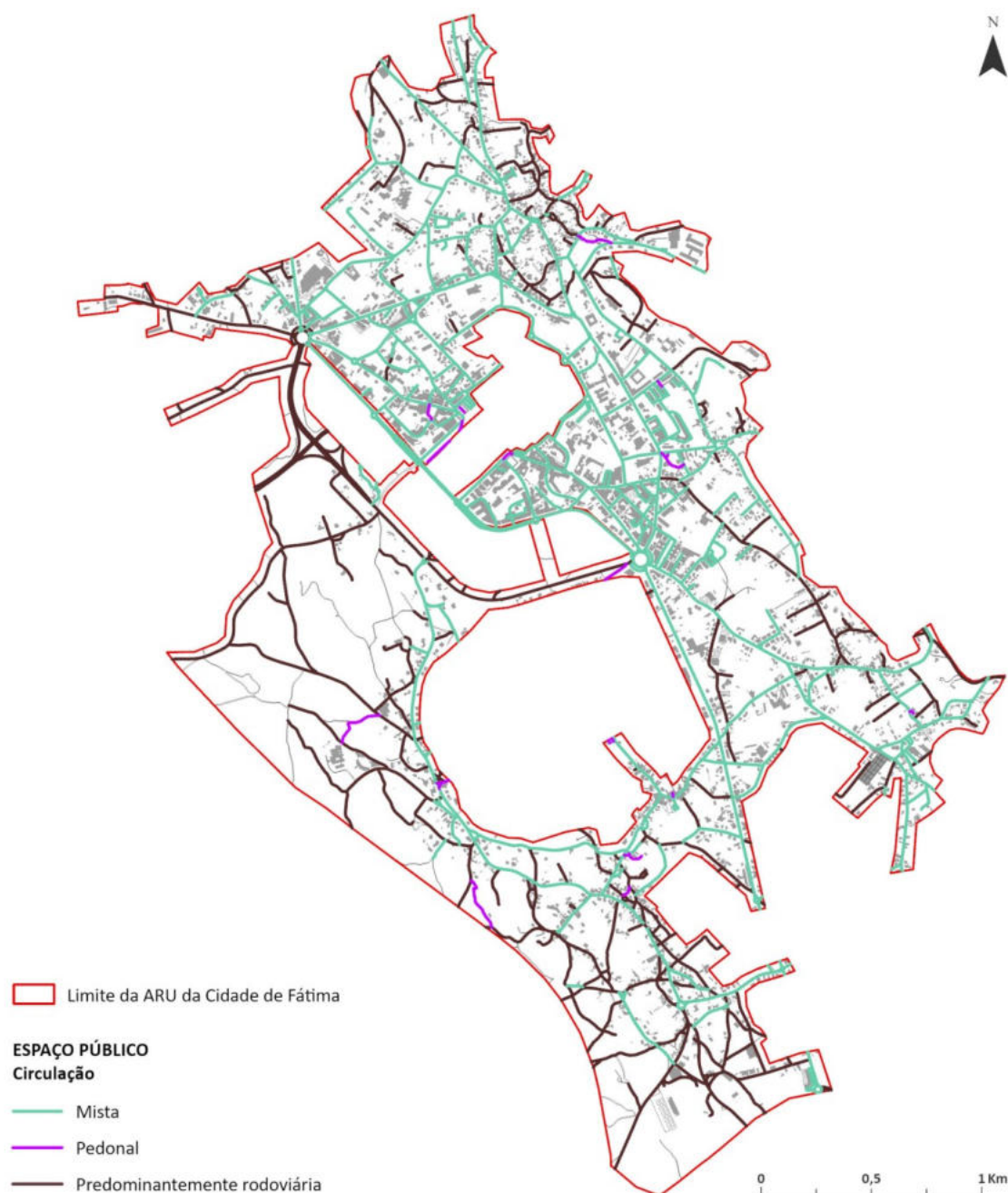
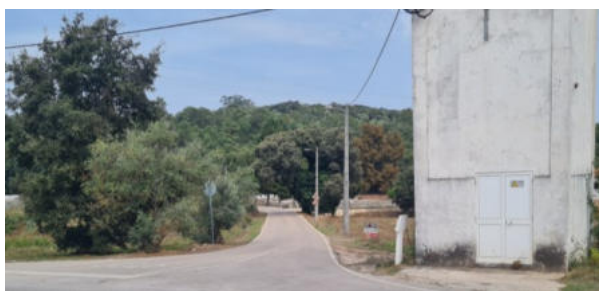


Figura 76. Tipos de circulação no espaço público
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

A rede de circulação da ARU organiza-se em três tipos principais:

- **Predominantemente rodoviária**, onde o trânsito automóvel é dominante e a separação entre veículos e peões é inexistente ou insuficiente (Figura 77);

- **Mista**, com faixas diferenciadas para peões e automóveis, assegurando uma partilha funcional equilibrada (Figura 78);
- **Pedonal**, restrita a espaços sem circulação automóvel, associados a usos simbólicos, turísticos ou de permanência (Figura 79).



Rua da Escola (Moimento)



Rua dos Caneiros

Figura 77. Exemplos de espaços públicos predominantemente rodoviários
(Fonte: levantamento de campo, 2025)



Rua de São João de Deus

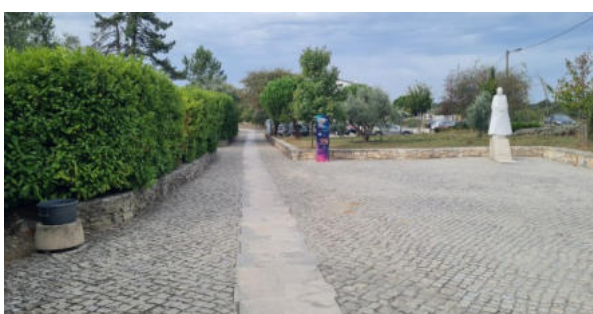


Estrada Principal de Fátima

Figura 78. Exemplos de espaços públicos de circulação mista
(Fonte: levantamento de campo, 2025)



Circulação Pedonal, Praceta de Santo António

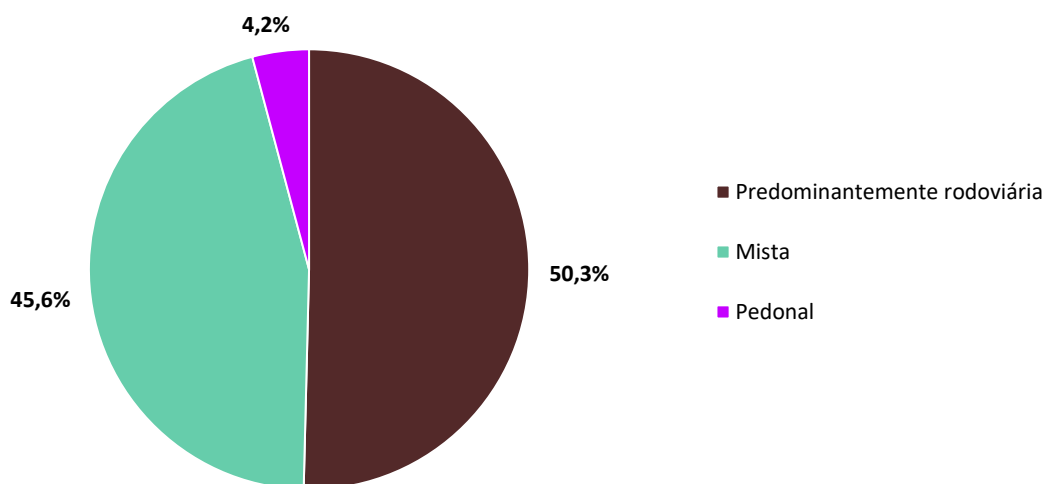


Caminho dos Pastorinhos/Via Sacra

Figura 79. Exemplos de espaços públicos pedonais
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Do total de 386 troços analisados, 50,3% apresentam circulação predominantemente rodoviária, 45,6% circulação mista e 4,2% circulação exclusivamente pedonal (Gráfico 6). Esta distribuição confirma a predominância do automóvel na estrutura urbana e sublinha a necessidade de requalificar os espaços, reforçando a mobilidade pedonal e ciclável.

Gráfico 6. Proporção dos tipos de circulação no espaço público (%)
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025)



Entre os troços pedonais, 18,8% localizam-se em ruas, 37,5% em largos/praças e 43,8% em caminhos, refletindo a natureza local e simbólica desses espaços. A circulação mista é mais frequente em ruas (89,2%), mas também ocorre em parques de estacionamento (4,0%), caminhos (2,8%), largos/praças (2,3%) e avenidas (1,7%). A circulação rodoviária predomina em 194 troços, distribuídos por 150 ruas (77,3%), 43 caminhos (22,2%) e uma avenida (0,5%).

ARBORIZAÇÃO

A arborização do espaço público constitui um elemento essencial para a qualificação ambiental e paisagística da cidade, contribuindo para o conforto urbano, a mitigação dos efeitos das ilhas de calor, a gestão sustentável das águas pluviais e a melhoria da qualidade do ar.

No contexto do PERU da ARU da Cidade de Fátima, a análise da cobertura arbórea permite identificar défices estruturais de verde urbano e orientar ações de requalificação ambiental coerentes com os objetivos de sustentabilidade e resiliência territorial.

De forma geral, a arborização da ARU encontra-se concentrada nos eixos centrais e nas praças de maior expressão, sendo escassa na maior parte do território, em especial nas áreas a norte, a sul e a poente (Figura 80).

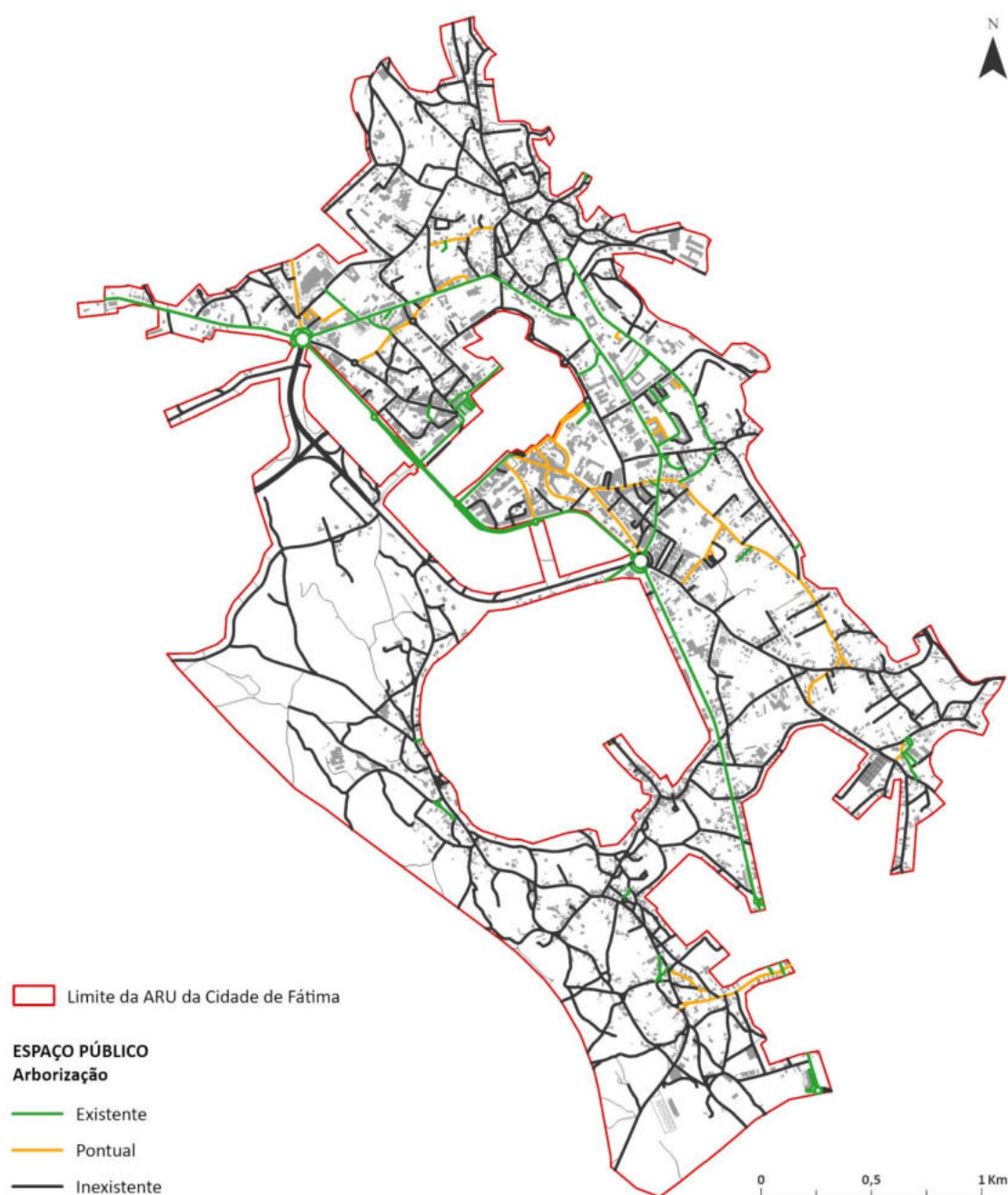


Figura 80. Arborização no espaço público
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

A análise dos 386 troços de espaço público levantados evidencia que 83,7% não possuem cobertura arbórea, 10,4% apresentam arborização contínua e 6,0% possuem arborização pontual. Esta configuração evidencia um espaço público maioritariamente impermeável e desprovido de vegetação, com a presença de árvores concentrada nos eixos estruturantes e nos espaços de maior representatividade urbana.

Nas avenidas, a arborização está presente em cerca de metade dos casos, nomeadamente nos principais eixos de atravessamento urbano, como a Avenida Beato Nuno, a Avenida D. José Alves Correia da Silva e a Avenida dos Pastorinhos, onde se observam alinhamentos regulares de árvores que reforçam a escala pedonal, o sombreamento e o enquadramento visual. Também em largos e praças como a Praça Luís Kondor, a Praceta de Santo António e a Praceta de São José, a arborização é mais estruturada, conferindo identidade e conforto ambiental aos espaços de estadia (Figura 81).



Avenida dos Pastorinhos



Largo do Barreiro 1 (Moimento)

Figura 81. Exemplos de espaços públicos arborizados

(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Nas ruas, que representam 80,3% do espaço público, a arborização é muito limitada, ocorrendo apenas em 8,7% dos casos com árvores de alinhamento e 7,1% com presença pontual. Esta escassez é especialmente visível em eixos rodoviários principais, como a Rua Principal e a Rua Francisco Marto, onde o espaço pedonal e o verde urbano assumem um carácter residual. Nos parques de estacionamento, a presença de árvores é moderada (57,1%), verificando-se sobretudo exemplares isolados ou agrupamentos pontuais.

MOBILIÁRIO URBANO

O mobiliário urbano constitui um elemento determinante para a qualidade de uso e permanência do espaço público, contribuindo para o conforto, a identidade urbana e a função social dos espaços coletivos.

De forma geral, o mobiliário urbano da ARU da Cidade de Fátima apresenta uma implantação reduzida e irregular, concentrando-se sobretudo nas áreas centrais e sendo escasso nas zonas periféricas. A sua presença é mais evidente nas áreas de estadia associadas ao Santuário, onde se encontram bancos, papeleiras, sinalética informativa e elementos de iluminação de desenho uniforme, integrados nos passeios e articulados com o enquadramento urbano.

Nas áreas residenciais menos densas e periféricas, o mobiliário urbano é pontual e disperso, limitando-se frequentemente a bancos isolados em largos ou praças, sem articulação sistemática com o espaço pedonal ou com zonas de sombra e descanso (Figura 82).



Rua Padre Manuel António Henriques



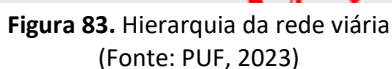
Avenida D. José Alves Correia da Silva

Figura 82. Exemplos de mobiliário urbano no espaço público
(Fonte: Google Maps®; levantamento de campo, 2025)

REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

A rede viária que serve a Cidade de Fátima estrutura-se em torno de um conjunto de vias nacionais e municipais que asseguram a articulação entre o centro urbano, o Santuário e os principais eixos externos. A IP1/A1 e a ex-EN 356 (desclassificada) constituem os principais acessos estruturantes, complementados por uma rede municipal, organizados em quatro níveis (Figura 83):

- **Rede de Grandes Coletoras**, integrando a A1/IP1 e o acesso à autoestrada pela Avenida João XXIII;
- **Rede de Distribuidoras Principais**, constituída pelo anel urbano (Avenida Beato Nuno e Avenida João XXIII), Estrada de Leiria, Estrada da Batalha, Avenida dos Pastorinhos e Rua de São João de Deus/Estrada de Alvega;
- **Rede de Distribuidoras Secundárias**, incluindo a Avenida Irmã Lúcia de Jesus, a Estrada da Moita, a Estrada da Giesteira e a EM 559;
- **Vias de Acesso Local**, que garantem a mobilidade interna e o acesso às atividades e funções urbanas.



O estacionamento pago encontra-se restrito a troços de elevada procura, na envolvente imediata do Santuário e em algumas artérias centrais, como as ruas Jacinta Marto e Francisco Marto. Por sua vez, o estacionamento abusivo é recorrente em diversos pontos, destacando-se alguns espaços junto ao Santuário e nas frentes urbanas a norte, como na Rua de Santa Luzia, mas também em áreas periféricas

menos densas, como na Rua das Pedreiras, evidenciando pressões de uso e insuficiências estruturais na oferta disponível.

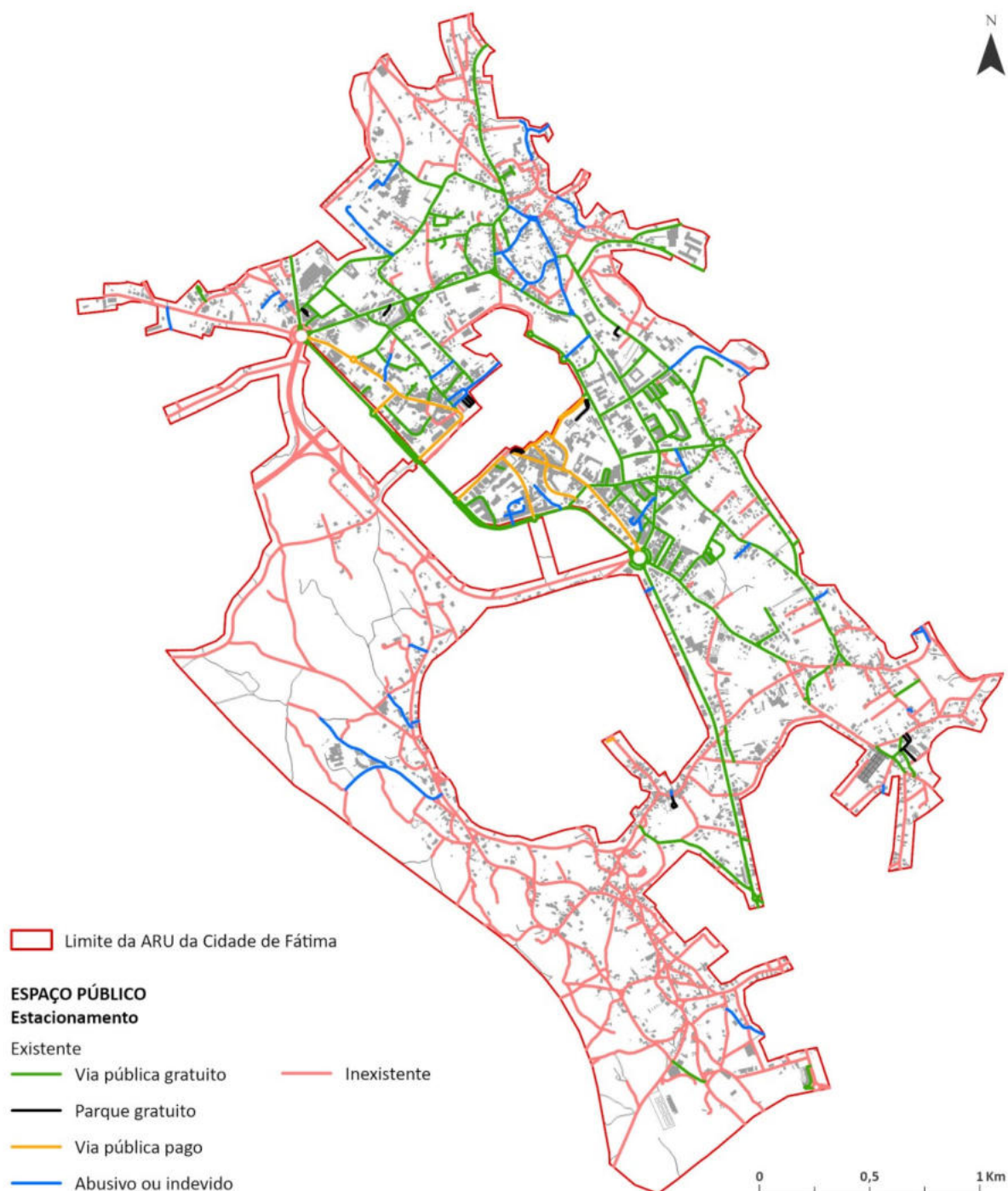
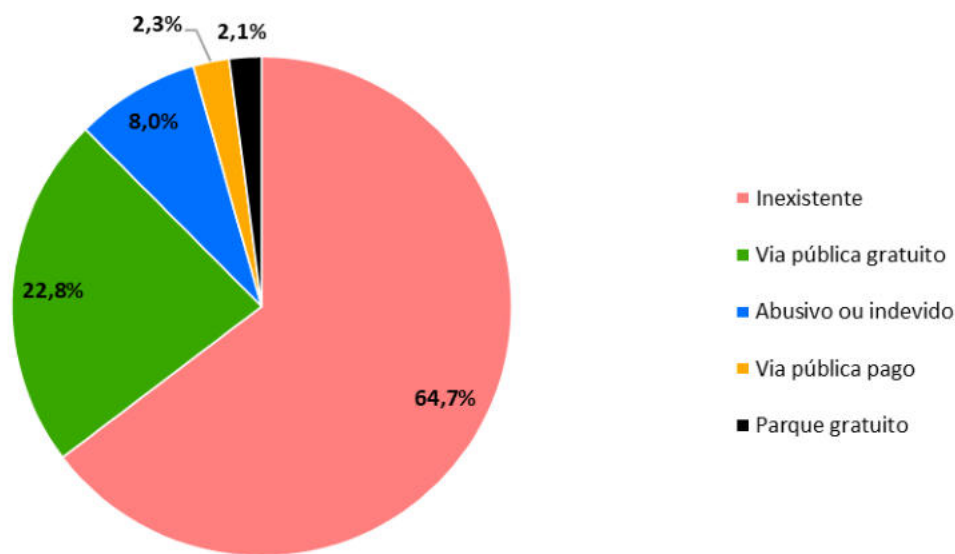


Figura 84. Tipos de estacionamento no espaço público
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fontes cartográficas: CMO, 2025)

No conjunto da ARU, a oferta de estacionamento revela-se limitada, sendo inexistente em 64,7% dos arruamentos e espaços públicos. Nos troços onde existe oferta, predomina o estacionamento gratuito em via pública (22,8%), seguindo-se o estacionamento abusivo ou indevido (8,0%), os parques gratuitos (2,1%) e o estacionamento pago (2,3%), como demonstra o Gráfico 7.

Gráfico 7. Proporção do tipo de estacionamento no espaço público (%)
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025)



ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A avaliação do estado de conservação do espaço público constitui um indicador fundamental no contexto de um PEU, uma vez que permite identificar fragilidades estruturais, orientar a definição de prioridades e fundamentar a programação das ações de requalificação urbana. A sua análise sistemática fornece uma leitura precisa das necessidades de investimento, contribuindo para melhorar a funcionalidade, a acessibilidade e a qualidade ambiental do território.

A Figura 85 evidencia que os troços em bom estado de conservação se encontram sobretudo nas áreas centrais e de maior procura turística, nomeadamente na envolvente do Santuário e nas principais avenidas (Avenidas Beato Nuno, Avenida João XXIII e Avenida dos Pastorinhos), bem como em vias estruturantes como as ruas dos Pastorinhos, Principal, do Colégio de São Miguel e de São Vicente de Paulo. Estes espaços apresentam pavimentos regulares, tanto na faixa de rodagem como nos passeios, e infraestruturas de suporte em bom funcionamento.

As áreas identificadas como em estado razoável distribuem-se amplamente pela ARU, com maior expressão em Fátima, Moimento e na zona a este da Moita Redonda. Correspondem, sobretudo, a

ruas residenciais e eixos secundários que apresentam desgaste superficial e passeios irregulares, embora sem comprometer significativamente a sua utilização.

Os troços em requalificação, identificados na altura do levantamento, concentram-se na zona nascente, nomeadamente a Estrada Principal de Fátima, um troço da Avenida Irmã Lúcia de Jesus e as ruas de Aljustrel, Quebranhos, Cova da Fonte e Escola (Fátima de Cima).

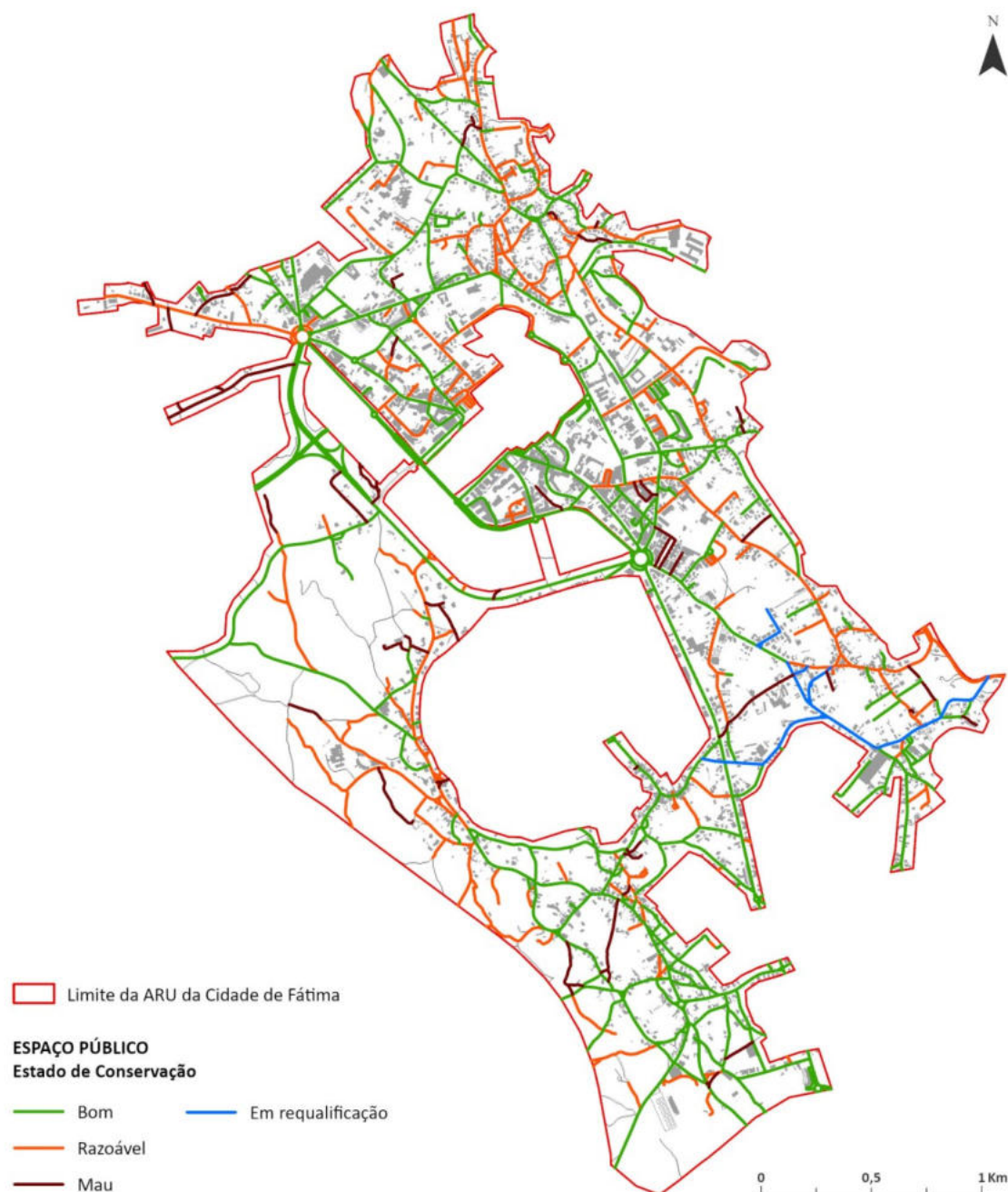


Figura 85. Estado de conservação do espaço público
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fontes cartográficas: CMO, 2025)

Os troços em mau estado de conservação ocorrem predominantemente em caminhos e ruas de menor hierarquia, onde se observam pavimentos irregulares ou degradados. Na zona central, estes troços são pontuais e de curta extensão, como na Travessa do Sagrado Coração de Maria e na Rua Tenente Santana Lopes. Também foram identificadas situações críticas a nascente de Fazarga e na área a norte do Santuário, incluindo a Rua do Barreirinho e a Travessa dos Cotovios (Figura 86).



Travessa do Sagrado Coração de Maria



Rua Tenente Santana Lopes



Rua S. João Batista Scalabrini



Travessa dos Cotovios

Figura 86. Exemplos de espaços públicos em mau estado de conservação em áreas centrais
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Nas áreas periféricas, como em Eira da Pedra, Casa Velha, Pias e Moimento, os troços degradados tendem a ser mais extensos, destacando-se a Rua da Serra, a Rua do Leal e a Rua dos Barreirões.

Na zona da Charneca foram igualmente registadas algumas situações de vias em mau estado de conservação, nomeadamente a Rua da Azinheira (Chã), a Rua da Lagoinha Seca, a Travessa da Rua do Bom Samaritano e a Rua Padre Raimundo dos Anjos Beirão (Figura 87).

Em Fátima nascente, a Rua do Outeiro e a Travessa do Beco constituem exemplos adicionais, embora de menor extensão.



Rua da Serra



Rua do Leal



Rua Padre Raimundo dos Anjos Beirão

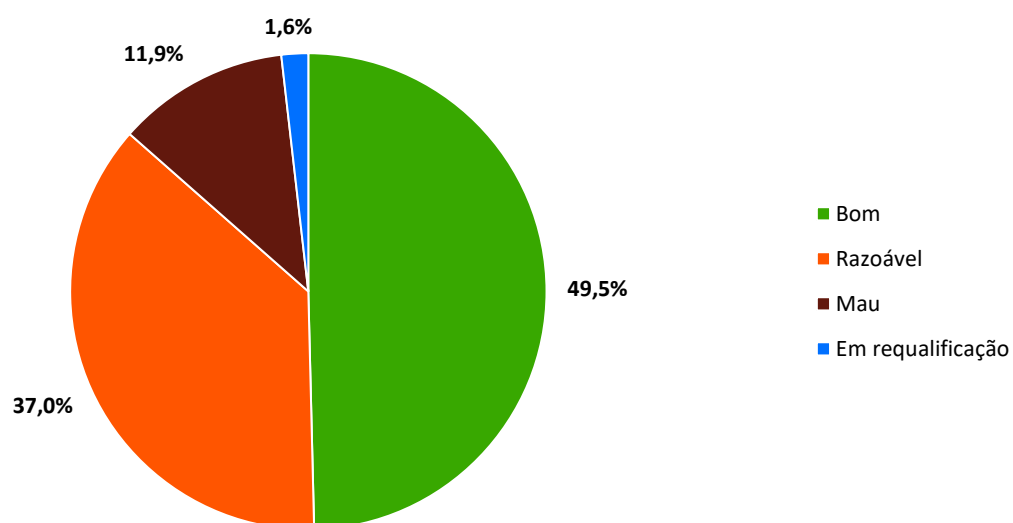


Travessa da Rua do Bom Samaritano

Figura 87. Exemplos de espaços públicos em mau estado de conservação em áreas periféricas
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

No global, o estado de conservação do espaço público da ARU da Cidade de Fátima apresenta-se satisfatório, com 49,5% dos troços identificados em bom estado, 37,0% em estado razoável, 11,9% em mau estado e 1,6% em fase de requalificação à data do levantamento de campo (Gráfico 8).

Gráfico 8. Proporção do estado de conservação do espaço público
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025)



Após a caracterização do espaço público da ARU, apresenta-se, de seguida, a Tabela 3, que sintetiza os principais indicadores, resultantes do levantamento de campo.

Tabela 3. Principais indicadores caracterizadores do Espaço Público da ARU da Cidade de Fátima
 (Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025)

ESPAÇO PÚBLICO					
TIPOLOGIA (%)	Rua	Avenida	Caminho	Largo/Praça	Parque de estacionamento
	80,3	1,0	14,2	2,6	1,8
TIPO DE CIRCULAÇÃO (%)	Predominantemente rodoviária		Mista		Pedonal
	50,3		45,6		4,2
ARBORIZAÇÃO (%)	Inexistente		Pontual		Existente
	83,7		6,0		10,4
ESTACIONAMENTO (%)	Inexistente	Via pública gratuito	Via pública pago	Parque gratuito	Abusivo ou indevido
	64,7	22,8	2,3	2,1	8,0
ESTADO DE CONSERVAÇÃO (%)	Bom	Razoável		Mau	Em requalificação
	49,6	37,0		11,9	1,6

N.º Total de Espaços Públicos Levantados: 386 troços

No Anexo 3 – Espaço Público do presente documento, encontram-se, à escala 1:10.000, as seguintes Plantas de Caracterização do Espaço Público:

- Tipologia
- Tipo de Circulação
- Arborização
- Estacionamento
- Estado de Conservação

3.3.6 Infraestruturas Urbanas

A caracterização das infraestruturas urbanas permite avaliar a capacidade e o desempenho dos sistemas que suportam o funcionamento quotidiano da ARU.

ABASTECIMENTO DE ÁGUA

O sistema de abastecimento de água do concelho de Ourém é explorado pela empresa Be Water, ao abrigo de um contrato de concessão com vigência até 2027. Desde 1 de janeiro de 2020, a empresa intermunicipal Tejo Ambiente assegura a gestão dos sistemas de água e saneamento, integrando-os numa estrutura pública supramunicipal.

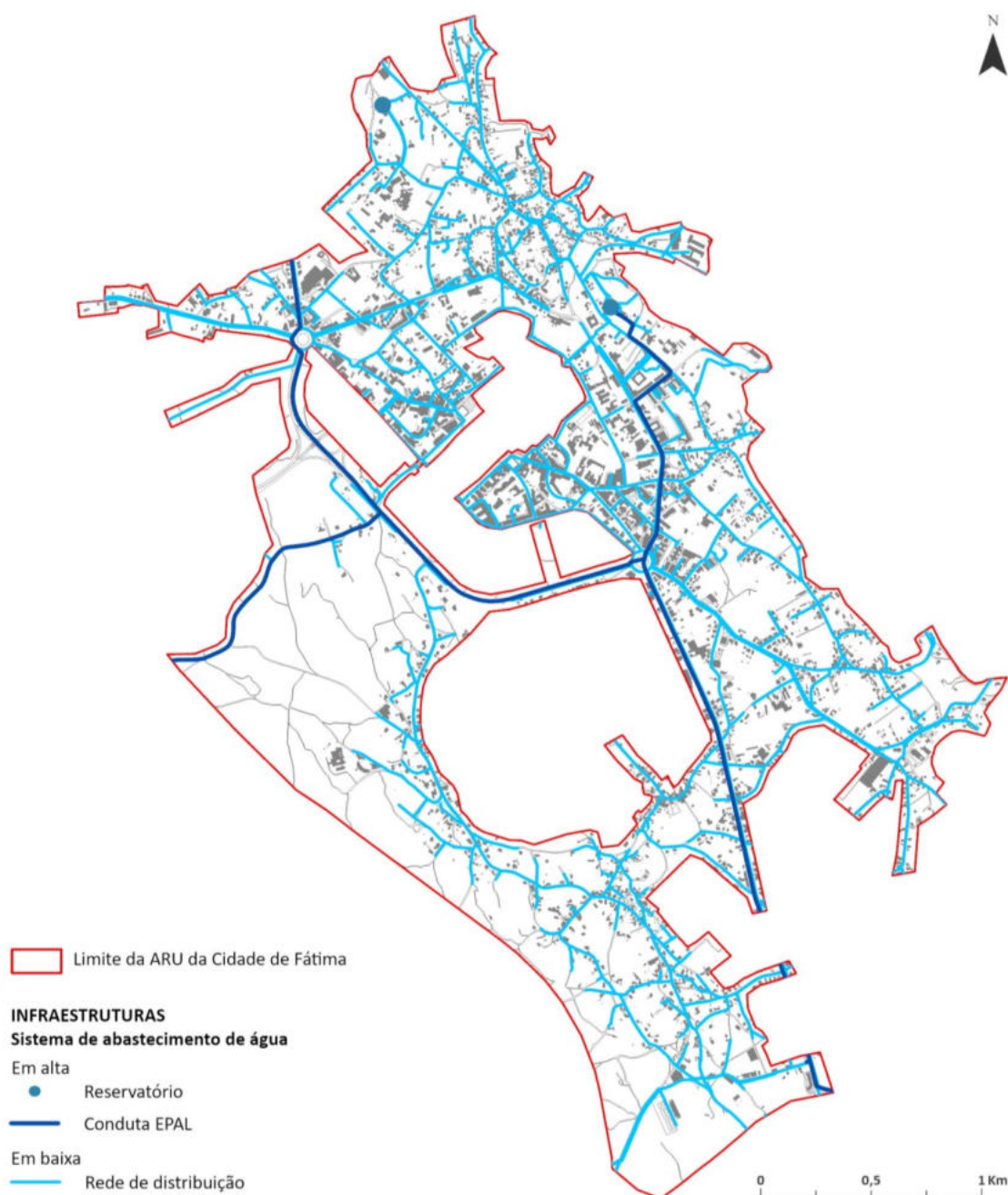


Figura 88. Sistema de abastecimento de água
(Fonte dos dados: CMO, 2025. Fontes cartográficas: CMO, 2025)

O abastecimento assenta maioritariamente em captações subterrâneas, que servem praticamente todo o concelho, exceto numa parte da freguesia de Fátima, onde o fornecimento é garantido pela EPAL - Empresa Portuguesa das Águas Livres, S.A.. O sistema Fátima-Caridade, com origem subterrânea, dispõe igualmente de capacidade para receber água da EPAL, através do Reservatório da Cascalheira, garantindo a redundância e a segurança do abastecimento. A água captada é conduzida

por adutoras independentes até ao Reservatório da Caridade, onde é sujeita a desinfecção e correção de pH antes da distribuição.

A Figura 88 apresenta o sistema de abastecimento de água na ARU da Cidade de Fátima, evidenciando que toda a área edificada se encontra servida.

De acordo com o Relatório Anual dos Serviços de Águas e Resíduos em Portugal (RASARP) (ERSAR, 2024), em 2023 a acessibilidade física do serviço em “baixa” foi considerada boa, refletindo uma rede consolidada e tecnicamente estável, que assegura níveis adequados de cobertura e qualidade no serviço prestado à população.

DRENAGEM E TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS

O sistema de drenagem e tratamento de águas residuais do concelho de Ourém é gerido pela Câmara Municipal de Ourém (CMO), abrangendo todas as fases do processo, desde a análise de pedidos de ligação e ampliação de rede até à elaboração de projetos, fiscalização e receção de obras. A exploração do sistema envolve igualmente a empresa intermunicipal SIMLIS, que assegura, em regime de concessão, a gestão do sistema multimunicipal em alta.

O subsistema de Fátima integra a ETAR de Fátima, localizada em Vale de Cavalos e gerida pela SIMLIS, responsável pelo tratamento das águas residuais provenientes da rede municipal (“baixa”), com descarga final no Ribeiro das Matas. A drenagem final é assegurada pela CMO, enquanto o transporte em “alta” é executado pelos emissários da SIMLIS.

A observação da Figura 89 evidencia que a ARU da Cidade de Fátima apresenta uma cobertura praticamente integral da rede de saneamento. No RASARP (ERSAR, 2024), relativo aos dados de 2023, a acessibilidade física ao serviço de saneamento de águas residuais em “baixa” foi classificada como boa (100%), o que representa um aumento significativo face ao ano anterior, em que a classificação foi insatisfatória (54%).

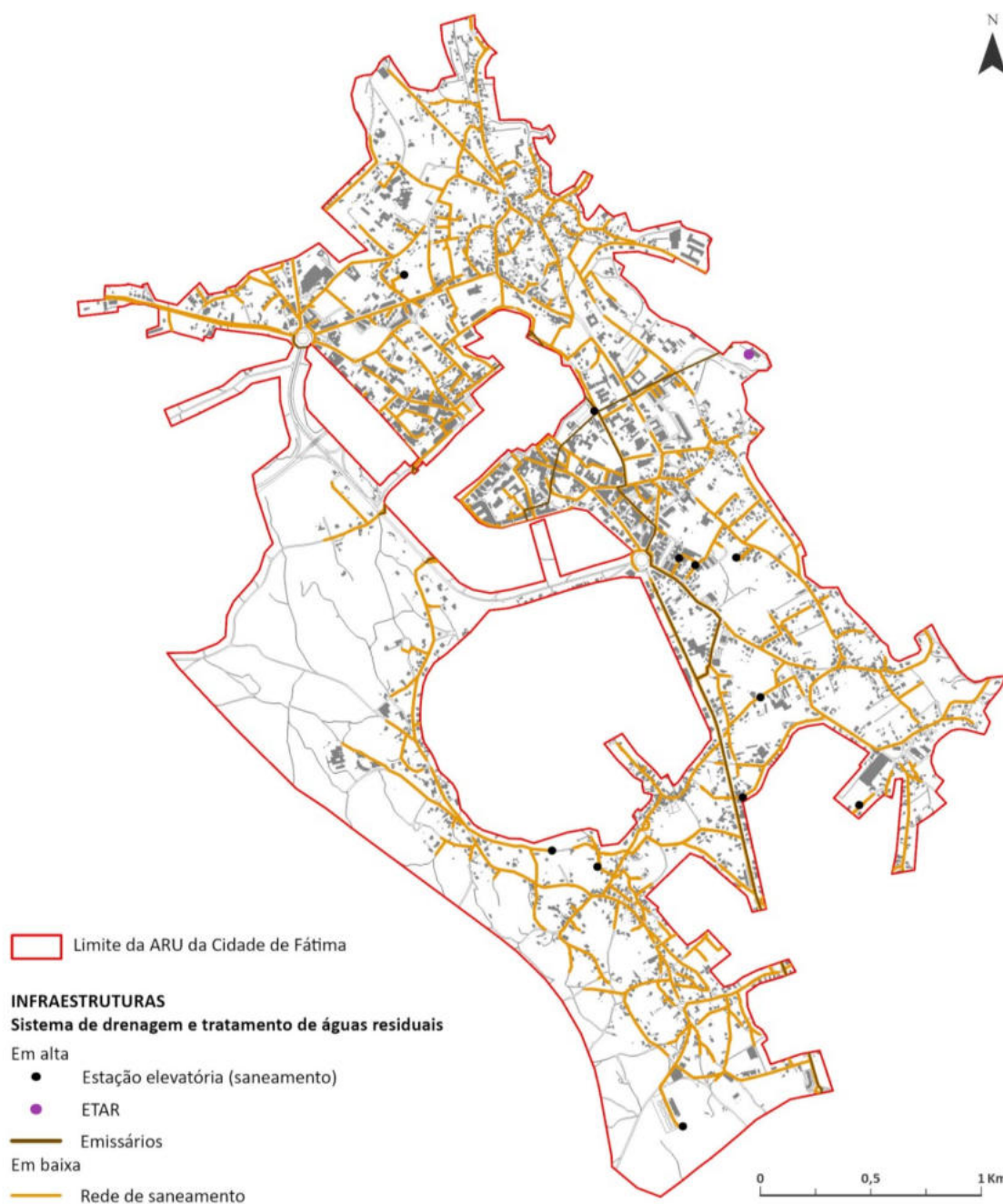


Figura 89. Sistema de drenagem e tratamento de águas residuais
(Fonte dos dados: CMO, 2025. Fontes cartográficas: CMO, 2025)

DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

Na ARU da Cidade de Fátima, a rede de drenagem pluvial apresenta uma cobertura limitada, totalizando 13,2 km, encontrando-se implantada, sobretudo, em algumas áreas do tecido urbano consolidado, nomeadamente na envolvente do Santuário e ao longo das avenidas Beato Nuno e Nossa Senhora de Fátima (Figura 90).

A rede abrange, ainda, alguns segmentos pontuais a norte, incluindo as ruas do Arcanjo São Miguel, D. João Pereira Venância e das Torrinhãs, bem como partes da Rua do Colégio de São Miguel e da Estrada da Fazarga.

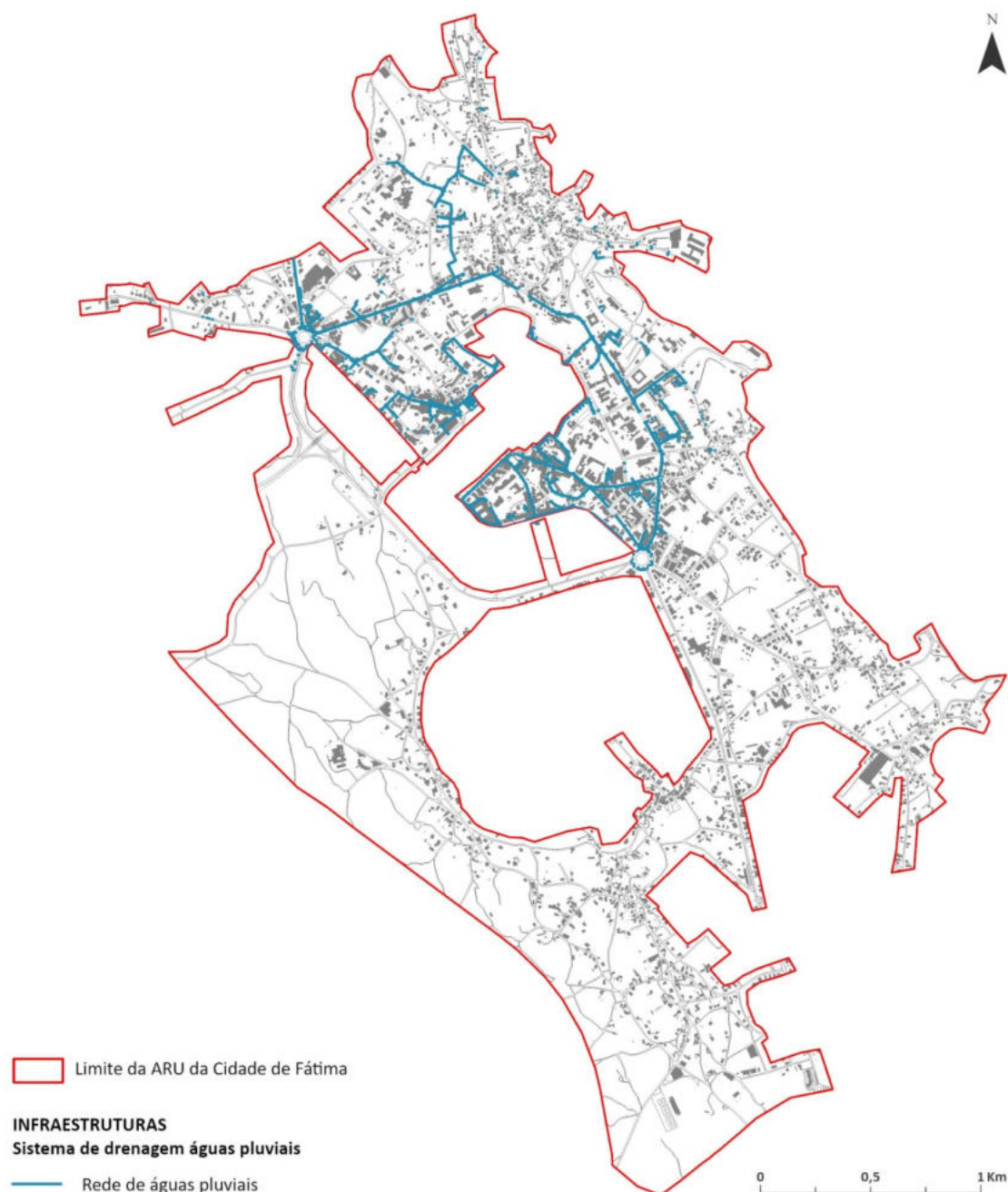
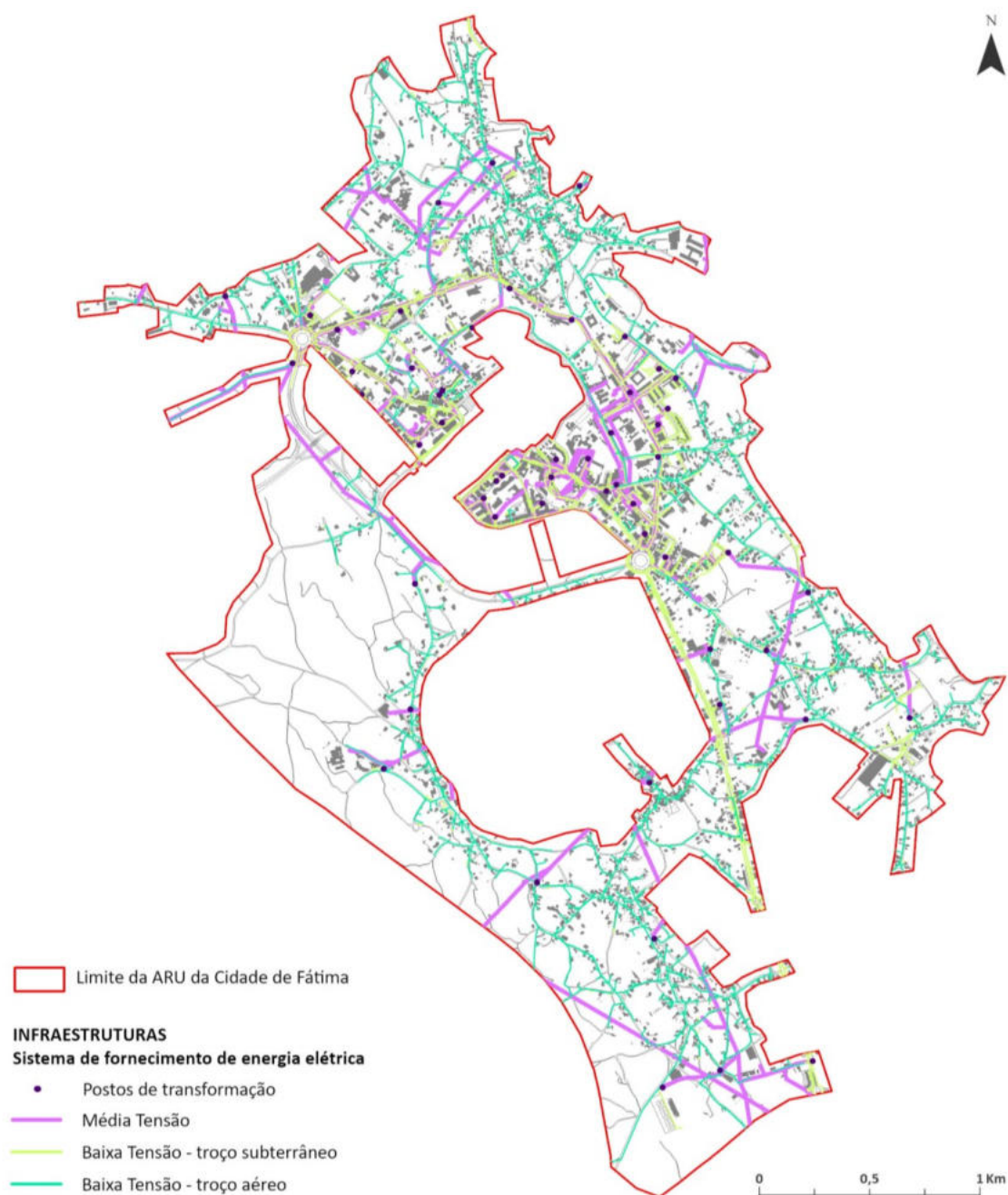


Figura 90. Sistema de drenagem de águas pluviais
(Fonte dos dados: CMO, 2025. Fontes cartográficas: CMO, 2025)

ENERGIA ELÉTRICA

Na ARU da Cidade de Fátima, o abastecimento elétrico é assegurado por uma linha de Alta Tensão localizada a sul da área delimitada, ligada a uma subestação municipal que procede à transformação

para Média Tensão. A partir desta infraestrutura estende-se por uma rede com mais de 50 postos de transformação, garantindo a distribuição em Baixa Tensão (Figura 91).



A distribuição de energia elétrica cobre a totalidade da ARU, predominando a rede aérea, complementada com troços subterrâneos localizados, sobretudo, na envolvente do Santuário e ao longo das avenidas Beato Nuno e dos Pastorinhos.

GÁS NATURAL

A rede de distribuição de gás natural na ARU da Cidade de Fátima é gerida tecnicamente pela Tagusgás, responsável pela manutenção e atualização das infraestruturas de gás canalizado. A norte da ARU, na Estraga da Alvega, localiza-se um posto de redução de medida que recebe o Gasoduto de 2º Escalão, assegurando a regulação da pressão para o restante sistema de distribuição (Figura 92).

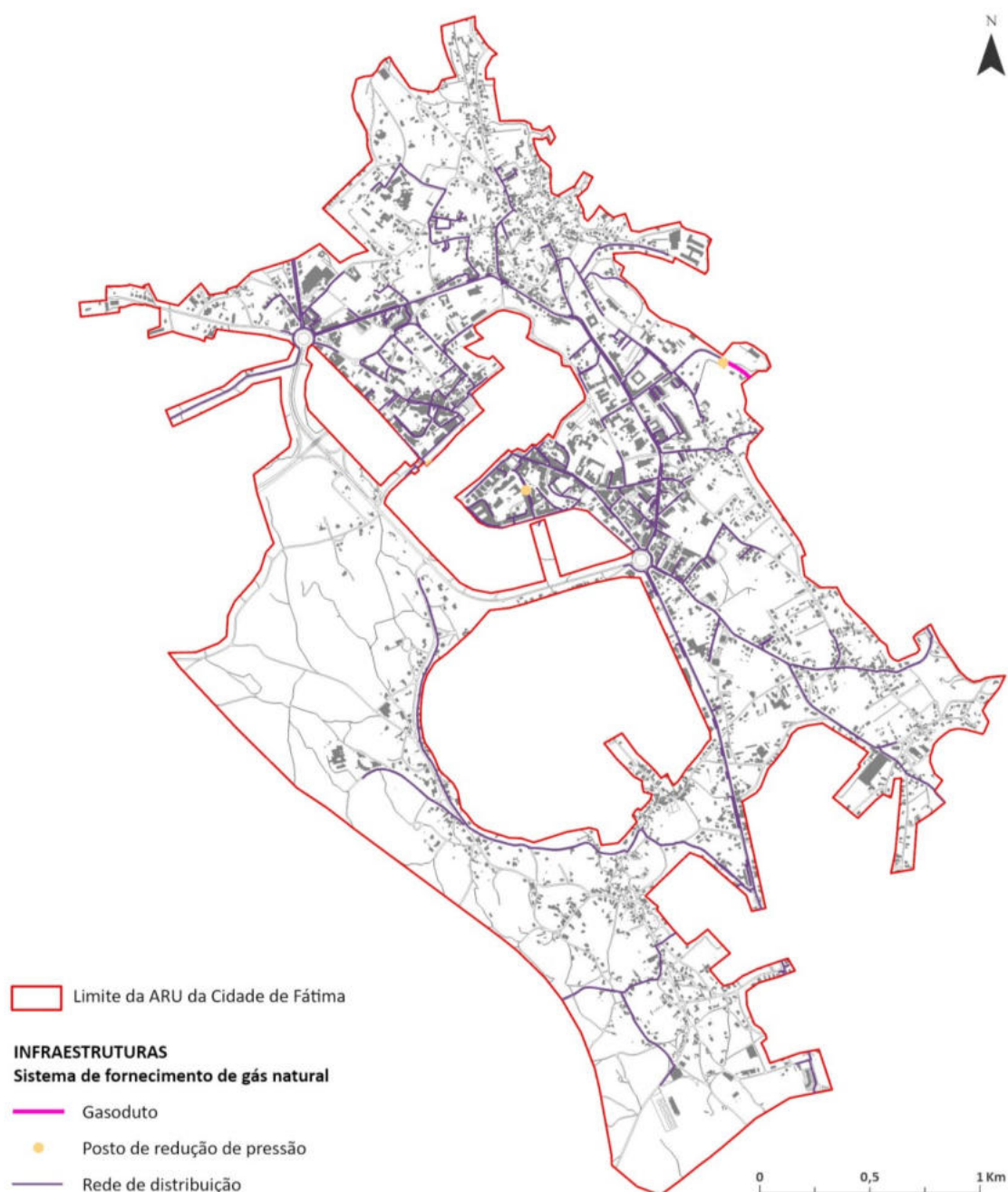


Figura 92. Sistema de fornecimento de gás natural
(Fonte dos dados: CMO, 2025. Fontes cartográficas: CMO, 2025)

Os 37,7 km da rede de gás natural não abrangem a totalidade da ARU, mas asseguram cobertura na maior parte da área central e em várias zonas periféricas, incluindo as avenidas dos Pastorinhos, Irmã Lúcia de Jesus e Nossa Senhora de Fátima e as ruas dos Moinhos, Principal, Barracão, Poço e Avenida.

TELECOMUNICAÇÕES

A ARU da Cidade de Fátima é atravessada pela zona de desobstrução associada à servidão radioelétrica da ligação hertziana Pedra do Altar (Serra de Aire) - Lousã, sob gestão da ANACOM (Figura 93).

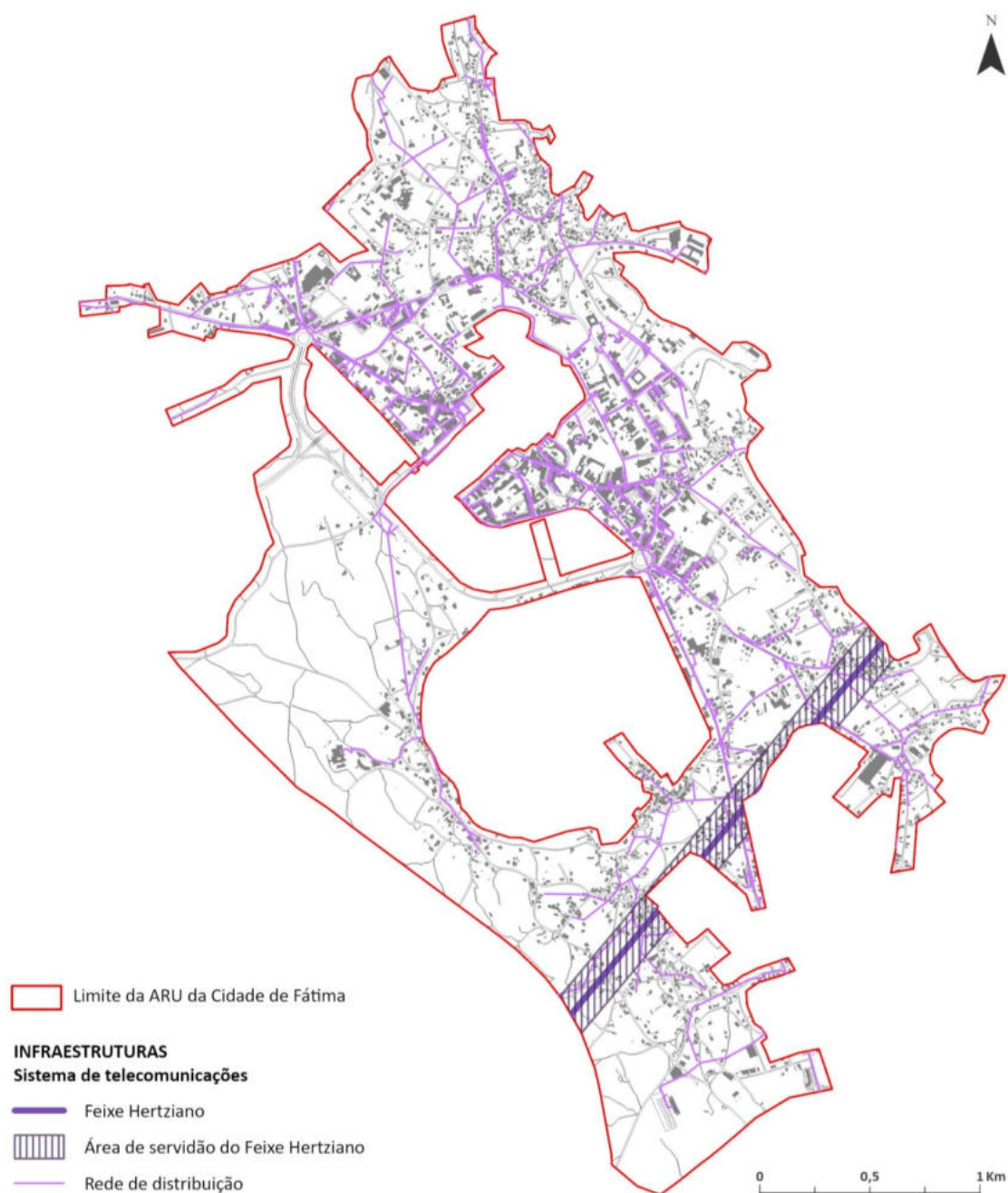


Figura 93. Sistema de telecomunicações
(Fonte dos dados: CMO, 2025. Fontes cartográficas: CMO, 2025)

A análise espacial evidencia uma cobertura da rede de telecomunicações heterogénea: as zonas centrais, mais densas e consolidadas, apresentam cobertura praticamente contínua, enquanto em áreas menos densas, sobretudo a norte, sul e nascente, observam-se zonas sem cobertura adequada.

RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS

A gestão de Resíduos Sólidos Urbanos (RSU) na área da ARU da Cidade de Fátima resulta da articulação entre várias entidades competentes em parceria com a CMO. A SUMA – Serviços Urbanos e Meio Ambiente, S.A. assegura a recolha, limpeza urbana e transporte até à Estação de Transferência da Gondemaria (ETG), enquanto a VALORLIS – Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos, S.A. é responsável pelo transporte em alta, pelo tratamento e valorização dos resíduos e pela gestão dos recicláveis. A CMO mantém, adicionalmente, a recolha de resíduos volumosos (ou monos).

Para além dos fluxos de RSU indiferenciados, recicláveis e volumosos, a CMO acompanha igualmente fluxos específicos, como resíduos de construção e demolição (RCD), medicamentos, óleos usados e equipamentos elétricos e eletrónicos (REEE).

O sistema opera, assim, em dois níveis: o sistema em baixa (ou a jusante), relativo à recolha e transporte até à ETG, e o sistema em alta (ou a montante), referente ao transporte dos resíduos compactados para o aterro sanitário de Leiria.

A Figura 94 evidencia uma cobertura densa e relativamente bem distribuída de pontos de recolha de RSU, com maior concentração na zona central e na envolvente do Santuário, onde se localizam contentores, “oleões”, ecopontos e ilhas ecológicas. Nas áreas periféricas, especialmente a sul e a nascente da ARU, a rede é menos densa, embora apresente equipamentos estrategicamente colocados junto aos principais eixos viários (ecopontos e contentores superficiais).

No total, identificam-se na área da ARU da Cidade de Fátima (Figura 95):

- 362 contentores (327 superficiais e 35 subterrâneos);
- 65 ecopontos de diferentes tipos (“vidrão”, “papelão” e “embalão” com diferentes combinações);
- nove “oleões” (três dos quais privados, pertencentes a escolas);
- 34 ilhas ecológicas.

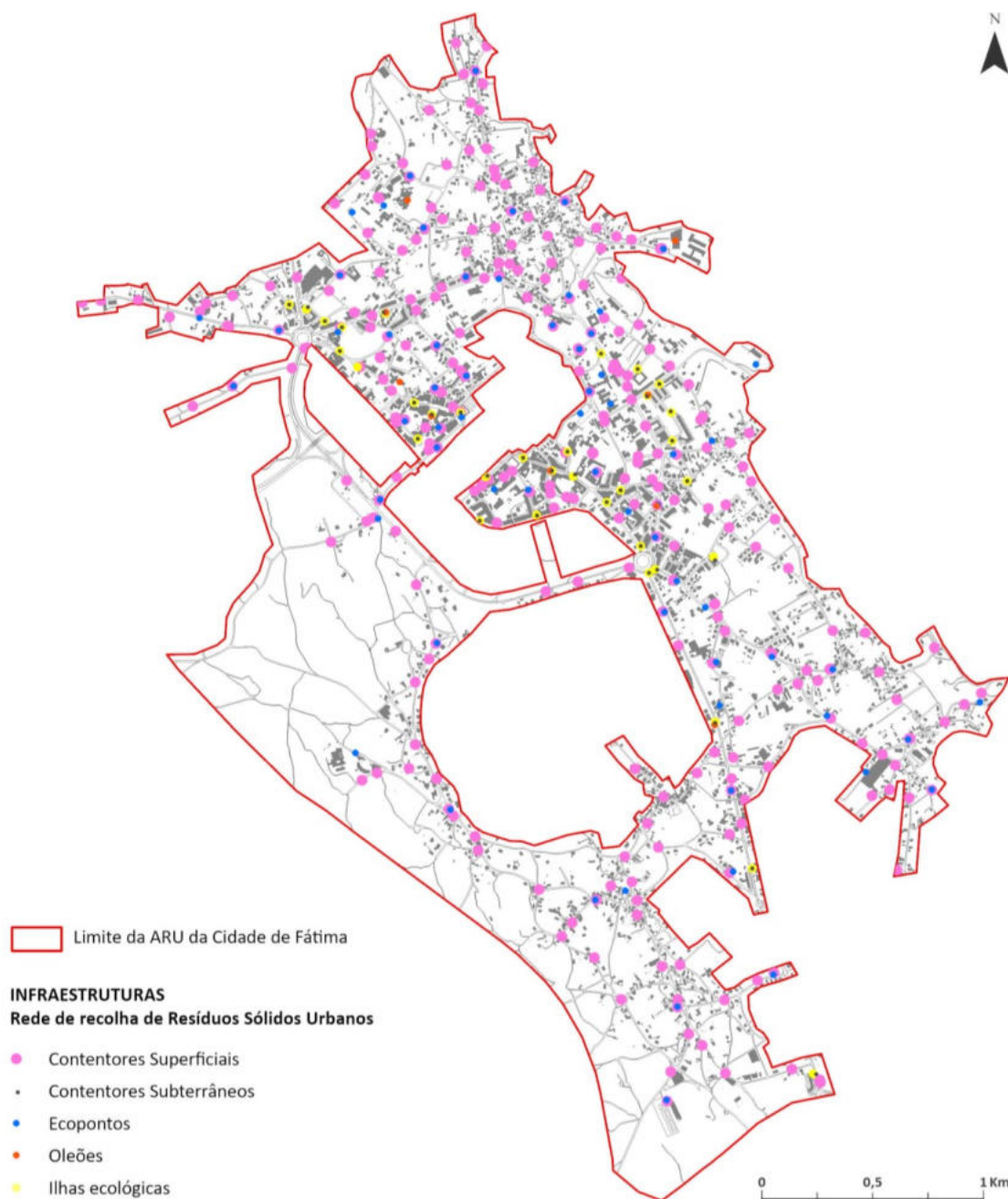


Figura 94. Rede de recolha de Resíduos Sólidos Urbanos
(Fonte dos dados: CMO, 2025. Fontes cartográficas: CMO, 2025)



Praceta de S. José



Rua das Rosas

Figura 95. Exemplos de pontos de recolha de resíduos sólidos urbanos
(Fonte: Levantamento de campo, 2025)

3.3.7 Dinâmica Urbanística

A análise da dinâmica urbanística permite compreender a evolução recente do tecido construído e identificar tendências que influenciam as necessidades de reabilitação do edificado na ARU da Cidade de Fátima. A leitura dos padrões de licenciamento permite avaliar pressões edificatórias, ritmos de renovação e a natureza das intervenções realizadas.

A caracterização realizada centra-se, sobretudo, nas dinâmicas construtivas observadas entre 2015 e 2024, com base nos dados disponibilizados pelo INE relativos aos edifícios licenciados. Neste período, foram licenciados 205 edifícios no concelho de Ourém, maioritariamente construções novas. Na freguesia de Fátima, o número total foi de 56 edifícios, verificando-se igualmente o predomínio da construção nova (Tabela 4).

Tabela 4. Edifícios licenciados por destino e tipo de obra, em 2015 e 2024
 (Fonte dos dados: INE, 2025)

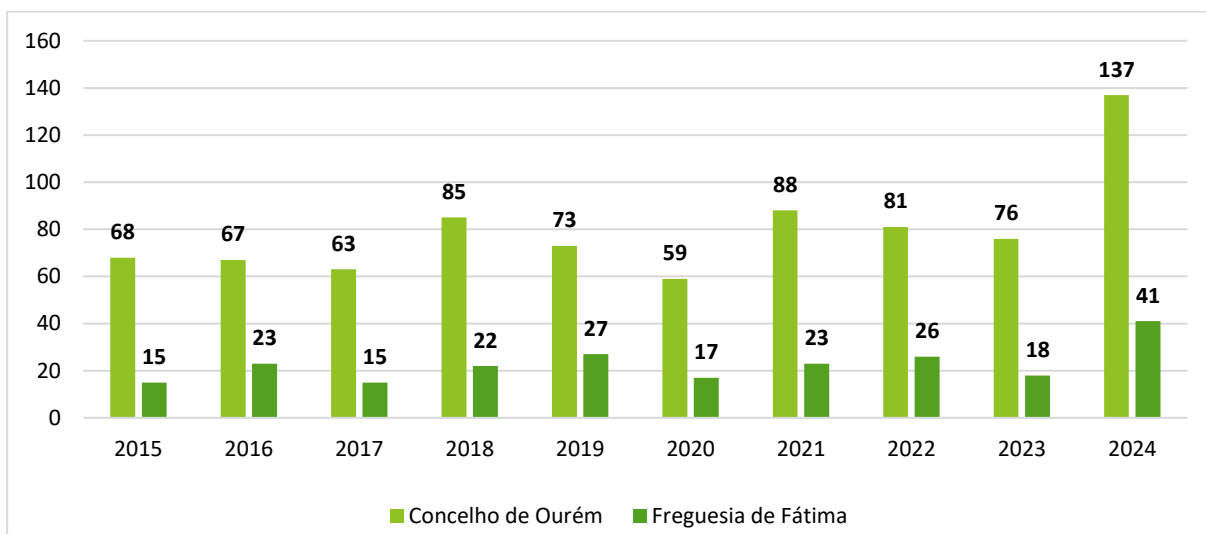
UNIDADE TERRITORIAL	DESTINO/ TIPO DE OBRA	TOTAL			HABITAÇÃO FAMILIAR			OUTROS		
		2015	2024	Acumulado	2015	2024	Acumulado	2015	2024	Acumulado
CONCELHO DE OURÉM	TOTAL	68	137	205	48	124	172	20	13	33
	Construções novas	64	137	201	46	124	170	18	13	31
	Ampliações, alterações e reconstruções	4	0	4	2	0	2	2	0	2
FREGUESIA DE FÁTIMA	TOTAL	15	41	56	6	37	43	9	4	13
	Construções novas	12	41	53	5	37	42	7	4	11
	Ampliações, alterações e reconstruções	3	0	3	1	0	1	2	0	2

A evolução anual apresentada no Gráfico 9 evidencia um comportamento variável no concelho, com picos em 2018 (85 edifícios) e 2021 (88 edifícios), culminando em 2024, ano em que se registou o valor mais elevado de edifícios licenciados (137 edifícios). A freguesia de Fátima segue uma tendência semelhante, com máximos em 2019 (27 edifícios), 2022 (26 edifícios) e 2024 (41 edifícios).

A média anual situa-se em 80 edifícios licenciados no concelho e 23 na freguesia, representando esta última, em média, cerca de 30% do total de licenças emitidas.

Gráfico 9. Evolução do número de edifícios licenciados no concelho de Ourém e na freguesia de Fátima, entre 2015 e 2024

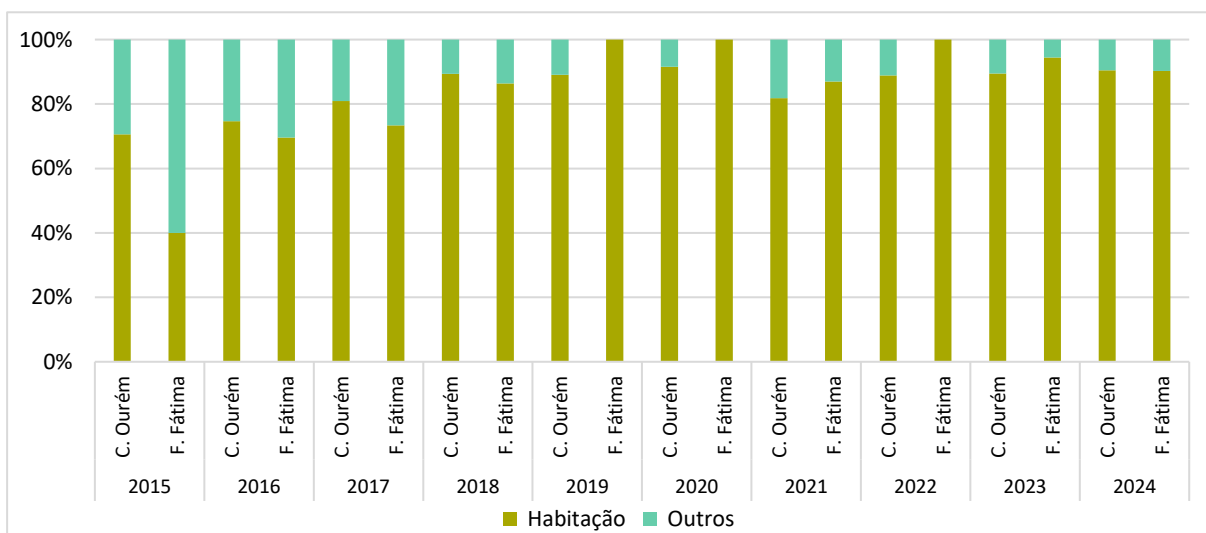
(Fonte dos dados: INE, 2025)



A distribuição dos licenciamentos por destino (habitação *versus* outros usos) revela uma variação relevante ao longo da década. Conforme ilustrado no Gráfico 10, entre 2015 e 2024, a freguesia de Fátima apresenta uma proporção superior de edifícios licenciados destinados a outros usos (comércio, serviços, hotelaria, entre outros), evidenciando uma dinâmica mais diversificada do que a do concelho no seu conjunto. A partir de 2019, esta tendência inverte-se, passando o concelho a registar, proporcionalmente, maior peso de edifícios licenciados para usos não habitacionais. Em 2024, ambas as unidades territoriais convergem para valores idênticos, sugerindo uma adaptação progressiva da freguesia ao padrão concelhio e uma estabilização da diversidade funcional das novas edificações.

Gráfico 10. Evolução da proporção de edifícios licenciados na freguesia de Fátima, entre 2015 e 2024 (%)

(Fonte dos dados: INE, 2025)



3.3.8 Síntese da Análise Urbanística

ESTRUTURA URBANA

A morfogénese de Fátima é singular e atípica, resultado de um processo de urbanização não planeada, induzido por fatores religiosos e socioeconómicos, que a fez transitar de uma “cidade efémera” para uma “cidade permanente”. A morfologia urbana resulta da sobreposição de dinâmicas rurais e urbanas, estruturadas em torno do Santuário de Nossa Senhora do Rosário, que atua como polo religioso, funcional e simbólico. A expansão urbana desenvolveu-se de forma linear e descontínua, acompanhando os principais eixos viários (Avenida Beato Nuno, Estradas de Ourém, Batalha, Minde e Moita), consolidando uma estrutura de ocupação fragmentada, com núcleos rurais progressivamente integrados no tecido urbano (Moita Redonda, Lomba d’Égua, Casa Velha, Eira da Pedra e Aljustrel).

A estrutura funcional-morfológica é marcada pela polarização turística e religiosa, que condiciona a hierarquia dos espaços e o uso do solo. O centro concentra atividades hoteleiras, comerciais e de serviços, enquanto as áreas periféricas mantêm predominantemente o uso habitacional. Esta dicotomia entre o centro urbano denso e monumental e as periferias de baixa densidade revela a necessidade de reforçar a coerência territorial e a integração funcional através da requalificação dos espaços intermédios e da melhoria da mobilidade e acessibilidade (CMO, 2023).

Síntese

- **Epicentro Polarizador:** O Santuário de Nossa Senhora do Rosário constitui o epicentro que estrutura os fluxos, as centralidades e a hierarquia funcional.
- **Fragmentação Morfológica:** O crescimento espontâneo levou à fragmentação territorial e à irregularidade do tecido urbano, com um contraste marcado entre o centro denso e as periferias dispersas, que mantêm traços rurais.
- **Dinâmica e Pressão Urbanística:** A função supramunicipal (religiosidade, turismo, serviços) induz uma elevada pressão urbanística, gerando uma procura constante por novas infraestruturas e alojamento.
- **Desafio:** A reabilitação urbana deve focar-se em reforçar a coerência territorial e a integração funcional, mitigando os efeitos da expansão espontânea e da ausência de ordenamento consolidado.

CARACTERIZAÇÃO ARQUITETÓNICA E PATRIMÓNIO

A paisagem arquitetónica é marcada pela sua função simbólica e por um crescimento recente e acelerado. Existe uma tensão evidente entre a memória rural, o património religioso e a urbanidade turística. O tecido edificado evidencia duas linguagens predominantes: a vernacular rural, de alvenaria caiada, coberturas de duas águas e integração paisagística; e a arquitetura moderna funcionalista, associada ao desenvolvimento turístico do século XX. A primeira persiste nos aglomerados periféricos e históricos, representando valores identitários e construtivos locais; a segunda caracteriza a zona central, resultando numa paisagem urbana heterogénea e utilitária, orientada para a rentabilidade e funcionalidade.

Os edifícios religiosos e institucionais do Estado Novo e do Modernismo português mantêm um elevado valor simbólico e formal, contrastando com a proliferação de construções contemporâneas desprovidas de enquadramento estético. A arquitetura atual tende à globalização da imagem urbana, promovendo a eficiência e a neutralidade formal.

O património arquitetónico e natural de Fátima constitui uma base essencial da estratégia de reabilitação. O conjunto edificado traduz a articulação entre fé, ruralidade e modernidade, enquanto o património natural — inserido na Plataforma de Santo António e no Maciço Calcário Estremenho (PNSAC) — define a paisagem, a morfologia e os materiais de construção locais (ICNF, 2013).

Destacam-se os valores patrimoniais de Aljustrel, Cova Grande e Pedreira, onde o uso do calcário local reflete a ligação entre geologia e cultura material. Lugares simbólicos como a Casa dos Videntes, o Poço dos Pastorinhos e a Via-Sacra consolidam a memória coletiva e a projeção universal de Fátima.

Síntese

- **Dualismo Arquitetónico:** Coexistem a arquitetura religiosa monumental, de linguagem austera e simbólica, e as tipologias de baixa densidade nos aglomerados periféricos, com valores identitários vernaculares.
- **Generalização Arquitetónica:** A introdução de novas tipologias hoteleiras e habitacionais contemporâneas tende a sobrepor a funcionalidade à identidade local, promovendo uma imagem urbana globalizada e estilisticamente dispersa.
- **Desafio:** A reabilitação urbana deve visar a consolidação de uma imagem urbana coerente, conciliando a preservação dos valores identitários com a inovação construtiva e a melhoria do desempenho ambiental, protegendo a monumentalidade do centro religioso e salvaguardando a autenticidade dos núcleos rurais.

PARQUE EDIFICADO

O diagnóstico do parque edificado revela um elevado potencial de reabilitação, indicando que a intervenção deverá focar-se sobretudo na qualificação funcional e estética, dada a predominância de edificado em bom estado de conservação. Apesar disso, observa-se desqualificação crescente nas zonas periféricas e o envelhecimento do parque habitacional tradicional. A substituição de tipologias rurais por moradias contemporâneas exige regulação urbanística e programas de reabilitação que reforcem a coerência volumétrica, a integração paisagística e o desempenho energético.

Síntese

- **Uso:** Observa-se o predomínio do uso habitacional em toda a ARU. Os usos especializados (misto, comercial, hoteleiro e religioso) concentram-se na área central, próximas do Santuário.
- **Volumetria:** O levantamento urbano de 2025 indica o predomínio de edifícios isolados (70,7%), seguidos por edifícios em banda (27,1%), com volumetria baixa (41% dos edifícios possuem um piso e 34% dois pisos). As construções com mais de três pisos concentram-se na zona central e nos principais eixos.
- **Estado de Conservação:** O parque edificado apresenta um estado de conservação globalmente bom (79%), encontrando-se 5,9% em mau estado e 2,5% em ruína.
- **Desafio:** A reabilitação urbana deve incidir na qualificação funcional, energética e estética do edificado em bom estado, e na recuperação pontual dos edifícios mais degradados.

ESPAÇO PÚBLICO E INFRAESTRUTURAS URBANAS

A rede de espaços públicos da ARU compreende 385 troços, dominada pela tipologia “rua” (80%), seguida por caminhos residenciais (14%), praças/largos (2,6%) e parques de estacionamento (1,8%). As avenidas principais (D. José Alves Correia da Silva, Beato Nuno e João XXIII) concentram o tráfego e a atividade comercial, mas carecem de qualificação estética e ambiental. Os espaços públicos periféricos são funcionais, mas pouco articulados com o tecido edificado e com reduzida acessibilidade pedonal. A perceção de qualidade do espaço público é afetada pelo estado do edificado envolvente. As situações de mau estado e ruína degradam a imagem urbana, exigindo intervenções complementares no pavimento, mobiliário urbano e arborização.

A rede viária evidencia boa ligação intermunicipal, mas fragilidades internas de circulação e hierarquização.

O sistema de infraestruturas básicas apresenta cobertura quase integral de água, saneamento e eletricidade, embora subsistam carências nas áreas rurais. O sistema de drenagem e a

impermeabilização excessiva dos solos requerem atenção especial, dada a vulnerabilidade do território cársico. As infraestruturas digitais e energéticas estão em expansão, abrindo oportunidades para implementar soluções inteligentes e sustentáveis.

Síntese

- **Déficé de Qualidade e Imagem Urbana:** A evolução espontânea da cidade gerou uma escassez de espaços públicos qualificados, sobretudo fora do recinto do Santuário.
- **Desafio:** A reabilitação urbana deve privilegiar a mobilidade suave, a arborização, o reordenamento do estacionamento e a criação de espaços verdes e praças identitárias, reforçando a requalificação das acessibilidades através da promoção da mobilidade sustentável, da hierarquização viária e da racionalização do estacionamento, fundamentais para o conforto e a segurança de peregrinos e residentes.

DINÂMICA URBANÍSTICA

A dinâmica urbanística recente de Fátima é determinada pela sua função supramunicipal associada à religiosidade, ao turismo e aos serviços, enfrentando forte pressão urbanística e fragmentação. Caracteriza-se por um crescimento contido, mas contínuo, centrado na modernização de infraestruturas e na requalificação de áreas consolidadas. Observa-se um aumento da habitação e dos serviços turísticos, acompanhado por investimentos em equipamentos e espaço público. Persistem, no entanto, tensões entre modernização e identidade, exigindo políticas integradas de ordenamento, habitação e mobilidade.

Síntese

- **Relevância Concelhia:** Fátima constitui, a par de Ourém, uma centralidade urbana de nível superior na rede concelhia, destacando-se pela sua capacidade de atração populacional e de investimento.
- **Desafio:** A reabilitação urbana deve reforçar a coerência territorial e compatibilizar as dinâmicas locais (residência/serviços) com as funções globais (acolhimento/peregrinação).

3.4 ANÁLISE SOCIOECONÓMICA

O presente subcapítulo sintetiza as principais características socioeconómicas da ARU da Cidade de Fátima, abrangendo a estrutura e dinâmica populacionais, a habitação, a rede de equipamentos e serviços públicos e as principais dinâmicas económicas.

A análise baseia-se, maioritariamente, em informação estatística oficial do Instituto Nacional de Estatística (INE), permitindo uma leitura territorial à escala da subsecção estatística (Censos 2011 e 2021).

3.4.1 População

De acordo com os Censos 2011, residiam na ARU da Cidade de Fátima 7.971 indivíduos, representando 69% da população da freguesia de Fátima e 17% da população concelhia.

Em 2021, as áreas centrais da cidade, particularmente as envolventes ao Santuário de Fátima, registam as maiores densidades populacionais, entre 100 e 215 habitantes por hectare. Em contraste, as zonas periféricas, sobretudo a sul e a oeste, apresentam baixas densidades, até 10 habitantes por hectare (Figura 96).

Quanto à evolução demográfica, os Censos de 2011 e 2021 revelam que a ARU da Cidade de Fátima registou um crescimento populacional de 15,3 %, valor superior ao observado na freguesia de Fátima (+12,2%) e em claro contraste com o concelho de Ourém, que apresentou um decréscimo de -3,0% da população residente (Tabela 5).

Em 2021, a ARU evidenciava sinais de envelhecimento demográfico, com a população com 65 ou mais anos a representar cerca de 23,8% do total, correspondendo a um índice de envelhecimento de 177, valor ligeiramente inferior ao da freguesia (179) e significativamente abaixo do valor concelhio (222). A população em idade ativa (15-64 anos) representava 63% dos residentes, enquanto a população jovem (menos de 15 anos) correspondia a 14%.

No que respeita aos agregados domésticos privados, os Censos 2021 evidenciam um aumento significativo na freguesia (+16,2%) e moderado no concelho (1,8%). É, por isso, expectável que a ARU tenha acompanhado esta tendência de crescimento, em linha com o aumento da sua população residente.

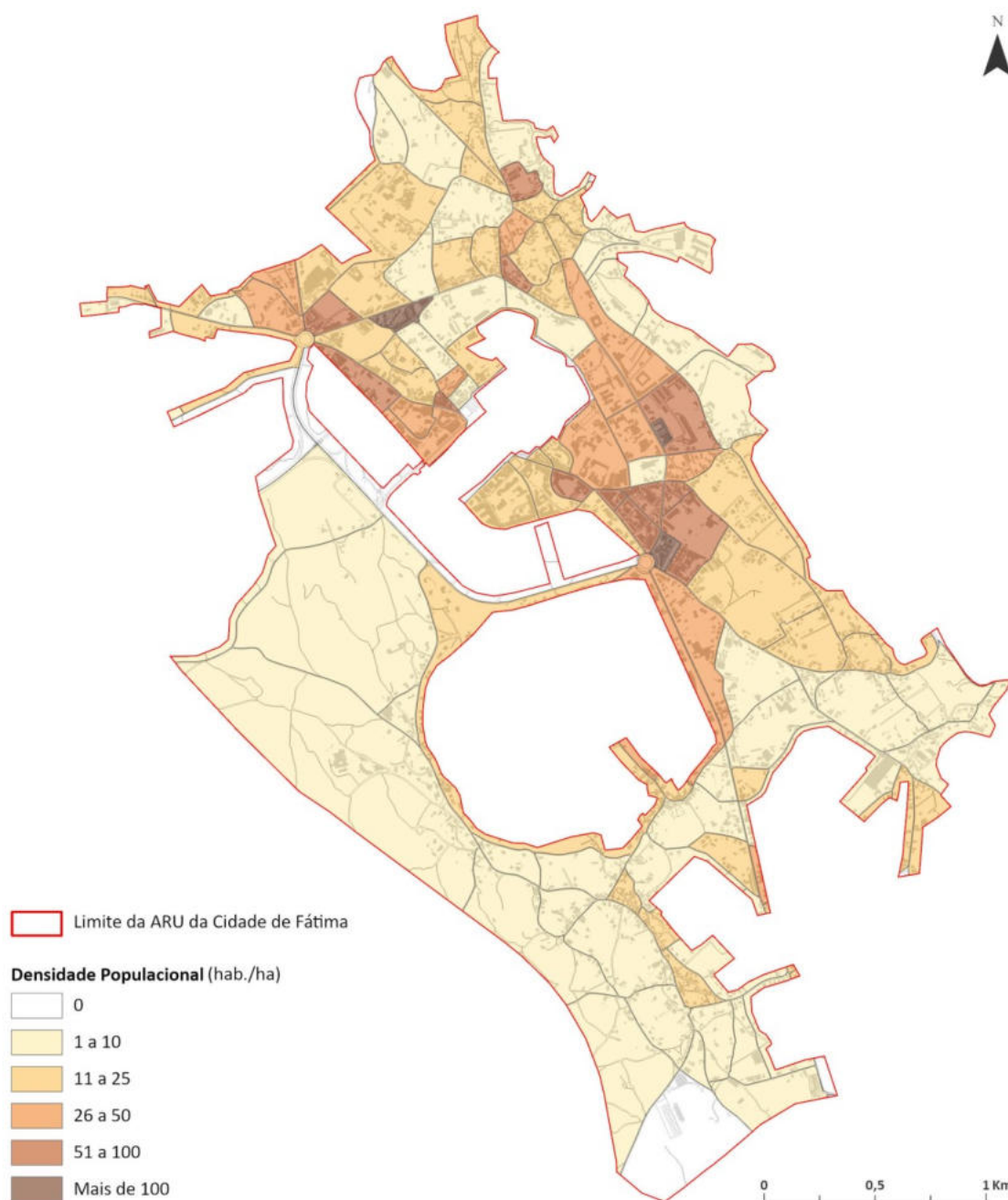


Figura 96. Densidade populacional na ARU da Cidade de Fátima
(Fonte dos dados: Censos 2021, INE. Fonte cartográfica: CMO,2025)

Entre 2011 e 2020, o saldo natural manteve-se negativo tanto na freguesia como no concelho, refletindo o número de óbitos superior ao número de nascimentos. No concelho, esta diferença resultou numa perda de 2.370 residentes (-5,2% face a 2011). Na freguesia, o saldo natural negativo foi bastante mais reduzido (-17 pessoas, -0,4% face a 2011), não se verificando, com exceção de 2011.

Este saldo natural negativo foi, contudo, atenuado por um saldo migratório positivo, estimado em 976 indivíduos no concelho e 1.633 indivíduos na freguesia, entre 2011 e 2020. Em Fátima, o saldo migratório mais elevado poderá ser explicado pela migração interna, refletindo a atração residencial exercida pela cidade, motivando movimentos de população provenientes de outras zonas do concelho.

Tabela 5. Indicadores demográficos - ARU, Freguesia e Concelho

(Fonte dos dados: Censos 2011 e 2021, INE)

INDICADOR	ARU	FÁTIMA	OURÉM
População Residente 2011 (n.º)	7.971	11.596	45.932
População Residente 2021 (n.º)	9.410	13.212	44.538
Variação da População Residente 2011-2021 (%)	15,3	12,2	-3,0
Índice de Dependência de Idosos (2011)	32	31	35
Índice de Dependência de Idosos (2021)	38	37	44
Índice de Envelhecimento (2011)	138	127	152
Índice de Envelhecimento (2021)	177	179	222
Agregados domésticos privados 2011 (n.º)	2.644 ¹	3.900	16.993
Agregados domésticos privados 2021 (n.º)	3.385	4.652	17.301
Variação dos Agregados domésticos privados 2011-2021 (%)	--	16,2	1,8
População sem nível de ensino (2021) (%)	--	6,7	7,4
População com o ensino básico – 1º, 2º e 3º CEB (2021) (%)	--	39,5	47,0
População com ensino Secundário (2021) (%)	--	21,2	19,1
População com ensino superior (2021) (%)	--	18,1	13,3

3.4.2 Habitação

De acordo com os Censos 2021, o parque edificado existente na ARU é constituído por 2.059 edifícios, dos quais cerca de 97,7% são exclusivamente residenciais, refletindo um crescimento face a 2011 de 2,0% no total de edifícios e de 24,3 % no subsector residencial. Estes edifícios integram 5.365 alojamentos familiares, correspondendo a um aumento de 6% relativamente a 2011.

Do total de alojamentos, 98% classificavam-se como alojamentos familiares. Entre estes, 64% destinavam-se a residência habitual e 36% correspondiam a alojamentos vagos ou de segunda

¹ O valor indicado corresponde ao total de famílias clássicas dos Censos 2011, uma vez que a BGRI não disponibiliza informação que permita calcular o número de agregados domésticos privados para esse ano. Com os Censos 2021, o INE adotou novas definições e critérios de classificação, impossibilitando a comparação direta entre ambos os períodos.

Agregado doméstico privado: Conjunto de pessoas que tem a residência habitual no alojamento familiar ou a pessoa independente que ocupa um alojamento familiar.

Famílias clássicas: Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento.

habitação. No período censitário anterior (2011), a maioria dos alojamentos clássicos de residência habitual apresentava áreas compreendidas entre 100 e 200 m² (52,5%) e entre 50 e 100 m² (31,7%).

Quanto às condições do parque edificado, os Censos 2021 indicam que, na freguesia de Fátima, cerca de 30,3% dos edifícios apresentavam necessidades de reparação, distribuindo-se da seguinte forma: 4,0% com necessidades profundas, 6,7% com necessidades médias e 19,5 % com necessidades ligeiras. Na área da ARU, a proporção de edifícios com necessidades de reparação era de 25%, evidenciando um estado de conservação mais favorável.

Estes resultados mostram coerência com o levantamento de campo realizado, tendo sido identificados 145 edifícios (cerca de 5,2%) em péssimo ou mau estado de conservação, valor compatível com a proporção de edifícios com necessidades de reparação identificada pelo INE.

3.4.3 Equipamentos e Serviços Públicos

Os equipamentos e serviços públicos são elementos fundamentais na promoção da qualidade de vida das populações, constituindo, em articulação com a diversificação funcional associada à oferta de bens e serviços, fatores de polarização das vivências quotidianas nos aglomerados urbanos.

A cidade de Fátima dispõe de uma ampla rede de equipamentos coletivos, abrangendo domínios como a ação social, cultura, desporto, educação, saúde e segurança, além dos numerosos espaços de culto. Estes localizam-se principalmente na Cova da Iria e nas áreas mais consolidadas, registando-se menor presença nas periferias.

Na ARU, cerca de 2,4% do parque edificado corresponde a equipamentos coletivos e serviços públicos, constituindo uma infraestrutura essencial de apoio à população residente, aos visitantes e às atividades associadas ao Santuário (Figura 97).

Aproximadamente 70% destes equipamentos inserem-se nos domínios da educação e da solidariedade social, destacando-se, entre outros, o Colégio de São Miguel, o Colégio Sagrado Coração de Maria, a Escola Profissional de Hotelaria de Fátima e o Conservatório de Música e Artes do Centro (Figura 98). No âmbito social, assumem relevância o Centro de Reabilitação e Integração de Fátima (CRIF) e a Fundação AIS – Ajuda à Igreja que Sofre (Figura 99).

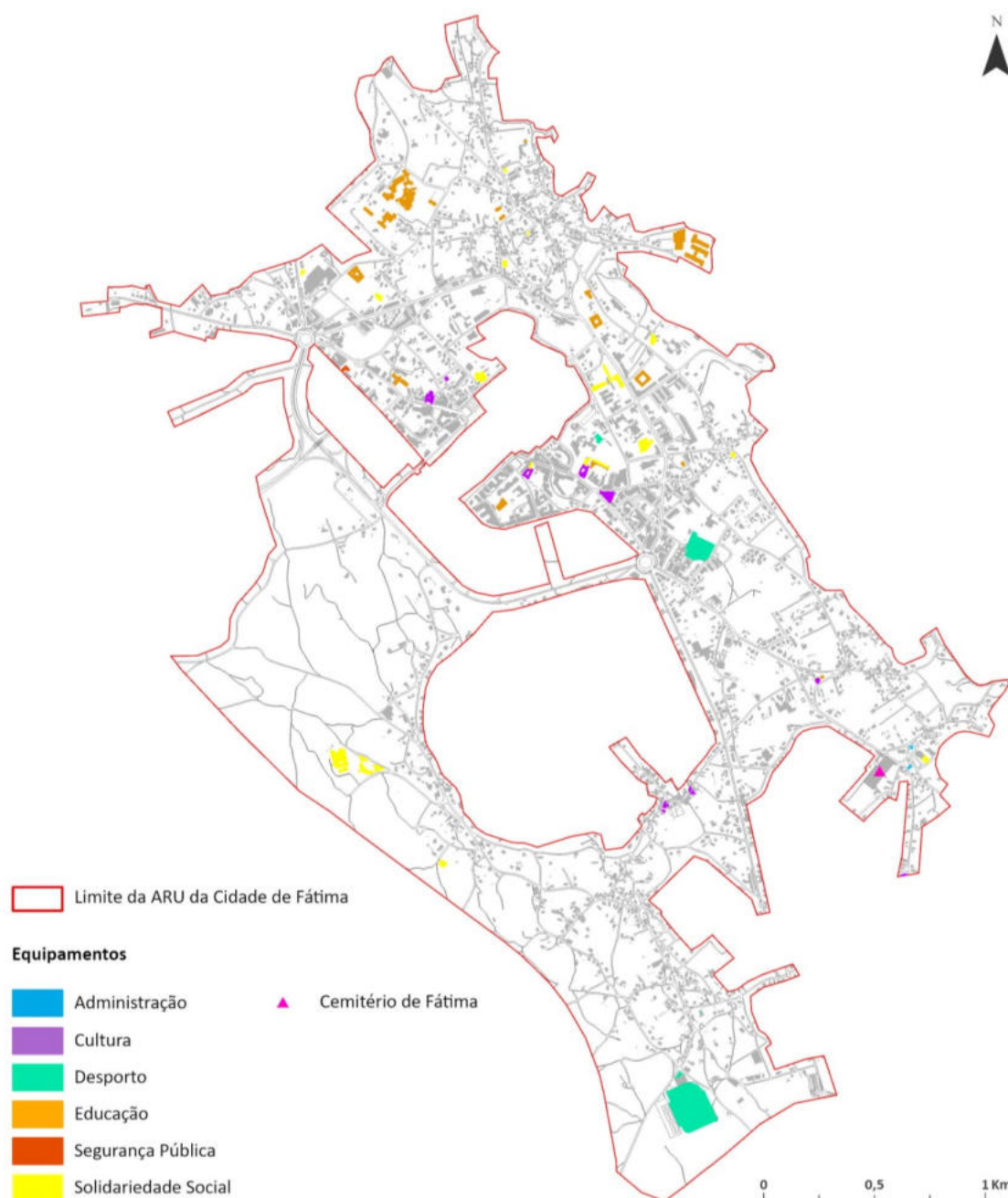


Figura 97. Equipamentos e serviços públicos

(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

Os restantes equipamentos distribuem-se entre a área cultural (20%) e os domínios da administração (Figura 100) e do desporto (10%). No grupo dos equipamentos culturais destacam-se a Casa da Irmã Lúcia e a Casa de Francisco e Jacinta (Figura 101), enquanto no setor desportivo assume particular relevância o Estádio Municipal Papa Francisco de Fátima.



Colégio São Miguel (Rua D. João Pereira Venâncio)



Colégio do Sagrado Coração de Maria (Rua Jacinta Marto)

Figura 98. Exemplos de equipamentos escolares
(Fonte: levantamento de campo, 2025)



Fundação AIS (Rua Francisco Marto)



Centro de Reabilitação e Inserção de Fátima (Rua das Pedreiras)

Figura 99. Exemplos de equipamentos de solidariedade social
(Fonte: levantamento de campo, 2025)



Cartório Paroquial (Estrada Principal de Fátima)



Junta da freguesia de Fátima (Avenida Irmã Lúcia de Jesus)

Figura 100. Exemplos de equipamentos administrativos
(Fonte: levantamento de campo, 2025)



Casa de Lúcia (Rua dos Pastorinhos)



Casa de Francisco e Jacinta Marto (Rua dos Pastorinhos)

Figura 101. Exemplos de equipamentos culturais
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

3.4.4 Turismo, Cultura e Lazer

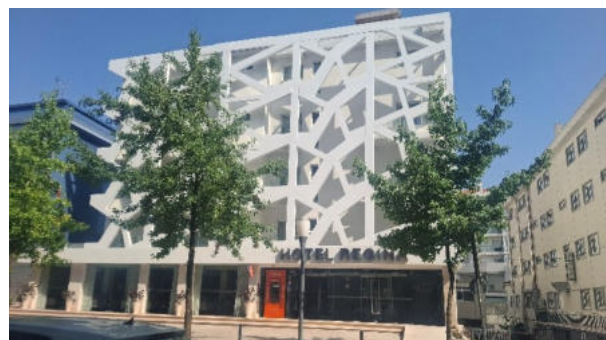
O turismo constitui um setor económico estratégico, com forte impacto no emprego e na dinamização económica.

O Santuário de Fátima funciona como núcleo estruturante da atração turística, suportando a maioria das atividades económicas que se articulam com a oferta religiosa e com o desenvolvimento turístico local e regional. Nas últimas décadas, Fátima consolidou-se como destino internacional de referência no turismo religioso, impulsionado pela atuação conjunta de operadores especializados, do setor hoteleiro e da crescente promoção externa da cidade (Heitor, 2019).

Na ARU da Cidade de Fátima, os estabelecimentos hoteleiros apresentam uma forte concentração na Cova da Iria, nas imediações do Santuário (Figura 102), representando 4,7%, do parque edificado, o que corresponde a 118 edifícios (Figura 104). Destes, 53 edifícios (44,9%) acolhem simultaneamente outras funções como restauração, comércio e serviços no rés-do-chão, representando 2,1% do edificado total (Figura 103).



Hotel Peregrinos de Fátima (Avenida D. José Alves Correia da Silva)



Hotel Regina (Rua Padre Manuel Nunes Formigão)

Figura 102. Exemplos de estabelecimentos hoteleiros
(Fonte: levantamento de campo, 2025)



Hospedaria Santa Noite (Rua de Nossa Senhora de Lourdes)



Católica Hotel (Rua da Rainha Santa Isabel)

Figura 103. Exemplos de estabelecimentos hoteleiros com outros usos no rés-do-chão
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

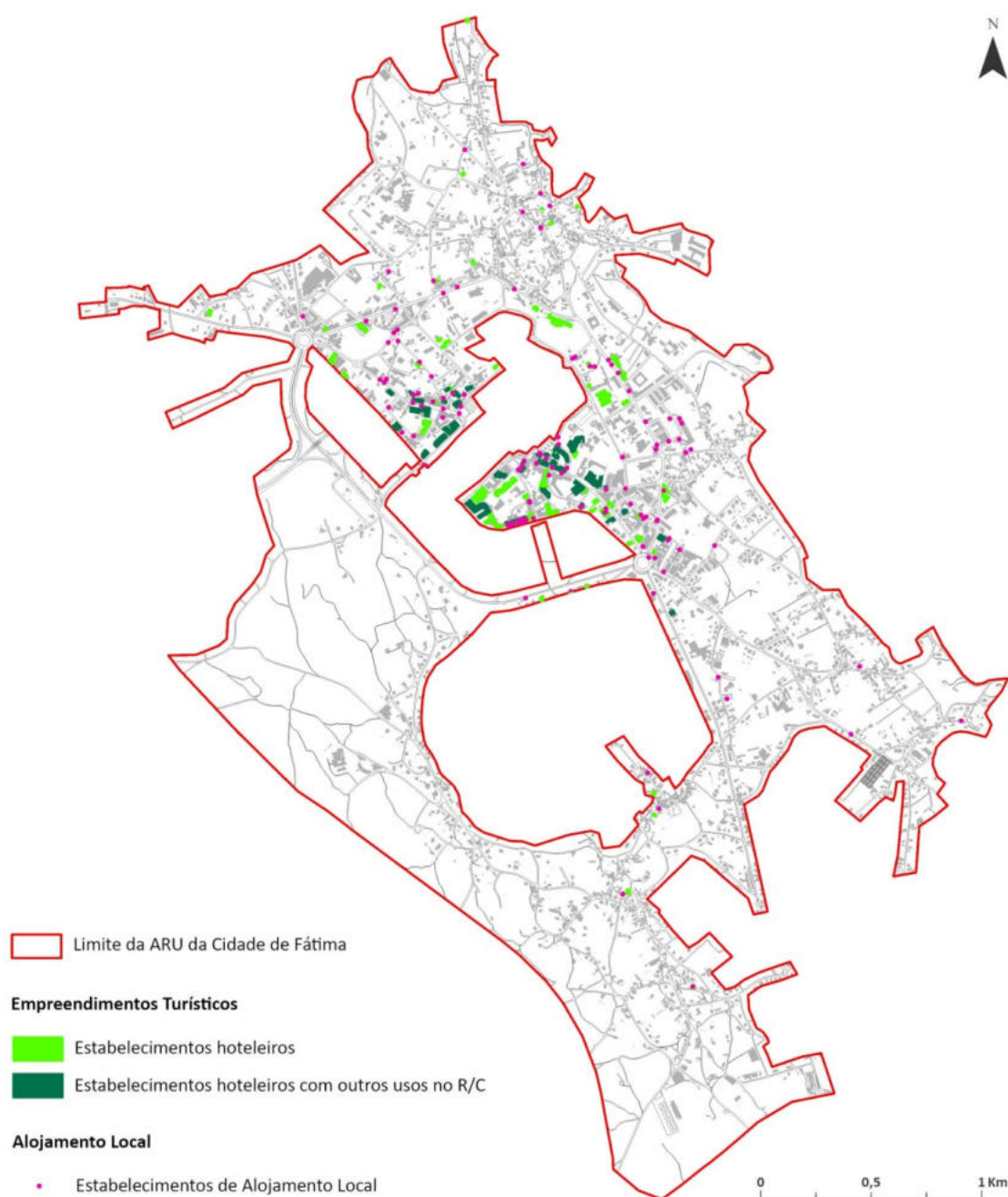


Figura 104. Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local
(Fontes dos dados: levantamento de campo, 2025; SIGTUR, TdP. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

Os dados do INE indicam que, em 2021, o concelho de Ourém registou 253.790 hóspedes, correspondendo a 65% da procura turística da sub-região do Médio Tejo (390.101 hóspedes). Segundo o Sistema de Informação Geográfica do Turismo (SIGTUR), o concelho dispõe de 352 alojamentos turísticos, distribuídos por 67 empreendimentos turísticos e 285 unidades de alojamento local (Tabela 6), garantindo um total de 10.291 camas (Tabela 7).

De acordo com os dados do SIGTUR, na ARU da Cidade de Fátima identificam-se 248 alojamentos turísticos, dos quais 187 correspondem a alojamento local e 61 a empreendimentos turísticos, assegurando 9.390 camas, valor que representa 91,2% da capacidade de alojamento do concelho.

Tabela 6. Número de alojamentos turísticos – ARU, Freguesia e Concelho
 (Fonte de dados: SIGTUR, 2025)

ALOJAMENTOS TURÍSTICOS	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Empreendimentos Turísticos	61	63	67
Estabelecimentos de Alojamento Local	187	210	285
TOTAL	248	273	352

Tabela 7. Número de camas nos alojamentos turísticos – ARU, Freguesia e Concelho
 (Fonte de dados: SIGTUR, 2025 e RNT/RNAL, 2025)

ALOJAMENTOS TURÍSTICOS	CAMAS		
	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Empreendimentos Turísticos	7.758	7.992	8.087
Estabelecimentos de Alojamento Local	1.632	1.868	2.204
TOTAL	9.390	9.860	10.291

3.4.5 Mobilidade Urbana

PADRÕES DE MOBILIDADE URBANA

Os dados disponíveis sobre padrões de mobilidade são limitados, uma vez que o INE apenas disponibiliza um conjunto restrito de indicadores e não existe informação complementar a nível regional ou municipal. Ainda assim, a leitura destes dados é relevante para compreender as dinâmicas de deslocação e para enquadrar a programação da intervenção na ARU.

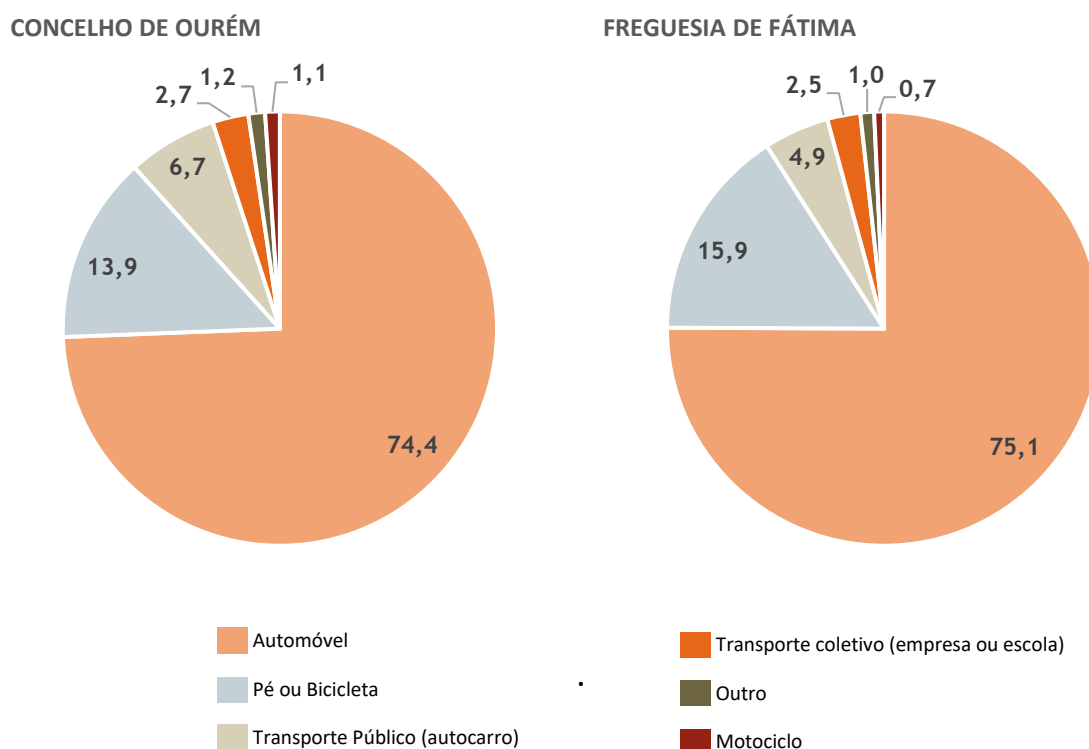
No concelho de Ourém, em 2021, foram registados 11.683 movimentos pendulares, verificando-se que a proporção da população que se desloca para fora do concelho (14,9%) é superior à que se desloca para o interior (12,4%).

A distribuição modal dos movimentos pendulares (Gráfico 11) confirma o forte predomínio do transporte individual automóvel, que representa 74,4% das deslocações. O modo pedonal e ciclável e o transporte coletivo (autocarro) apresentam valores significativamente inferiores, respetivamente 14,0% e 6,7% da quota modal. Importa salientar que a quase totalidade da quota pedonal e ciclável corresponde ao modo pedonal (13,5%), sendo o modo ciclável residual (inferior a 1%). Este padrão revela a prevalência de infraestruturas orientadas para o automóvel e a perda de competitividade do transporte público e dos modos suaves.

Na freguesia de Fátima, a dependência do automóvel é ainda mais acentuada, observando-se, simultaneamente, uma diminuição da utilização do transporte coletivo. Ainda assim, regista-se uma evolução ligeiramente positiva da mobilidade pedonal e ciclável, com um acréscimo de 1,9 pontos percentuais face ao concelho.

Entre a população estudantil, 13,8% das deslocações pendulares são realizadas a pé, valor que poderá refletir limitações na infraestrutura pedonal existente.

Gráfico 11. Distribuição modal dos movimentos pendulares no Concelho e na Freguesia
(Fonte dos dados: Censos 2021, INE)



A análise da duração dos movimentos pendulares evidencia que a maioria das deslocações da população empregada ou a frequentar o sistema de ensino tem caráter local e curta duração (Tabela 8). No concelho de Ourém, 63,2 % dos indivíduos realiza percursos inferiores a 15 minutos, 26,3% demora entre 15 e 30 minutos e 7,8% entre 31 e 60 minutos. As deslocações superiores a 60 minutos são minoritárias, abrangendo um total de 614 indivíduos (2,7%).

Em Fátima observa-se uma tendência semelhante: cerca de 70% das deslocações são efetuadas em menos de 15 minutos, 21,6% ocorrem no intervalo dos 15 a 30 minutos e 6,2% entre 31 e 60 minutos. As viagens superiores a 60 minutos são igualmente pouco representativas, correspondendo a 2,2% (151 pessoas).

Tabela 8. Duração dos movimentos pendulares da população empregada ou a frequentar o sistema de ensino
(Fonte dos dados: Censos 2021, INE)

DURAÇÃO DOS MOVIMENTOS PENDULARES	CONCELHO DE OURÉM		FREGUEISIA DE FÁTIMA	
	nº	%	nº	%
Até 15 minutos	14.192	63,2	4.857	70,0
15 – 30 minutos	5.896	26,3	1.498	21,6
31 – 60 minutos	1.742	7,8	433	6,2
61 – 90 minutos	336	1,5	88	1,3
Mais de 90 minutos	278	1,2	63	0,9

TRANSPORTE PÚBLICO

De acordo com o Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável do Médio Tejo (PAMUS Médio Tejo, 2016), entre 90% e 100% da população da freguesia de Fátima é servida por transporte coletivo em dias úteis, tanto em período escolar como não escolar. Ao fim de semana, esta cobertura diminui ligeiramente, abrangendo 80% a 90% da população.

A rede de transportes do Médio Tejo apresenta uma oferta diversificada, integrando os modos rodoviário e ferroviário. No sistema nacional, destacam-se dois nós estratégicos de articulação regional: o Entroncamento, no domínio ferroviário, e Fátima, no transporte rodoviário de longo curso.

No transporte ferroviário, a região dispõe de cerca de 140 quilómetros de linhas da Rede Ferroviária Nacional. O concelho de Ourém é servido pela Linha do Norte, através da Estação de Caxarias e do Apeadeiro de Seiça – Ourém, que asseguram a ligação à rede ferroviária nacional.

No modo rodoviário, o transporte coletivo de passageiros estrutura-se em percursos urbanos, interurbanos e de longo curso. A nível urbano, a oferta é assegurada pelo sistema TUFO – Transportes Urbanos de Fátima e Ourém, que integra o Circuito de Fátima Sul (Linha Amarela), o Circuito de Fátima Este (Linha Azul) e a Linha Interurbana Ourém-Fátima (Linha Preta) (Figura 105).

O Circuito Fátima Sul serve as áreas residenciais a sul do Santuário e o Circuito Fátima Este cobre os núcleos orientais e as zonas periféricas. Por seu turno, a linha Interurbana Ourém-Fátima, que estabelece a ligação direta entre as duas cidades, percorre a Avenida irmã Lúcia de Jesus e a Avenida D. José Alves Correia da Silva até ao Terminal Rodoviário de Fátima.

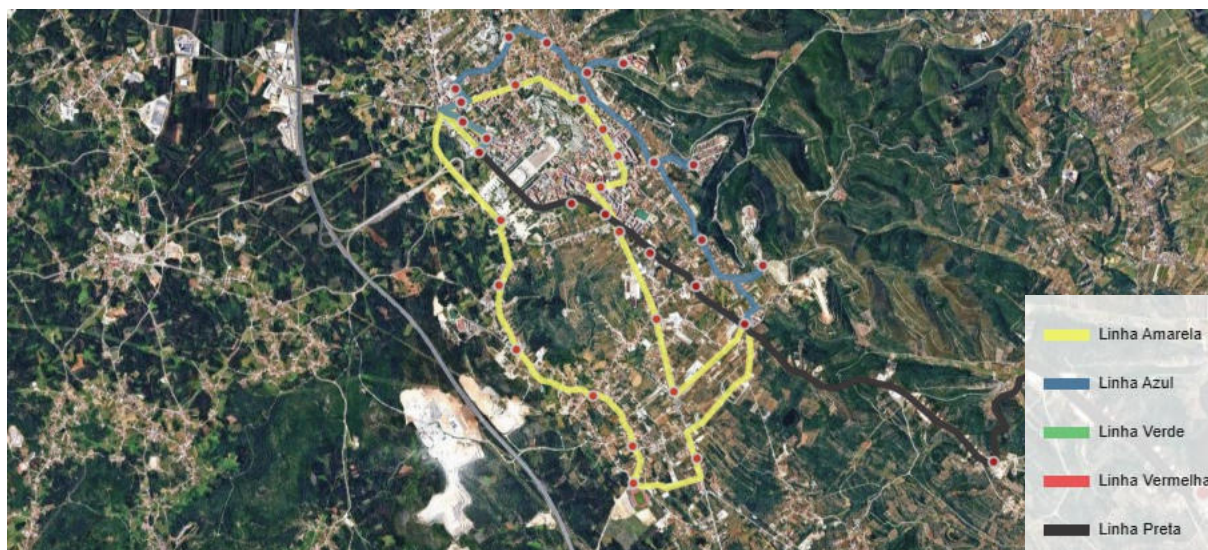


Figura 105. Rede de circuitos do Transporte Urbano de Fátima e Ourém
(Fonte: Transporte Urbano de Fátima e Ourém - www.tufo.ourem.pt)

A nível interurbano, a oferta é abrangente e articula-se com os principais centros urbanos da região, sendo no concelho de Ourém assegurada pela Rodoviária do Tejo (Figura 106). A frequência é mais intensa em dias úteis, registando-se uma redução acentuada ao fim de semana.

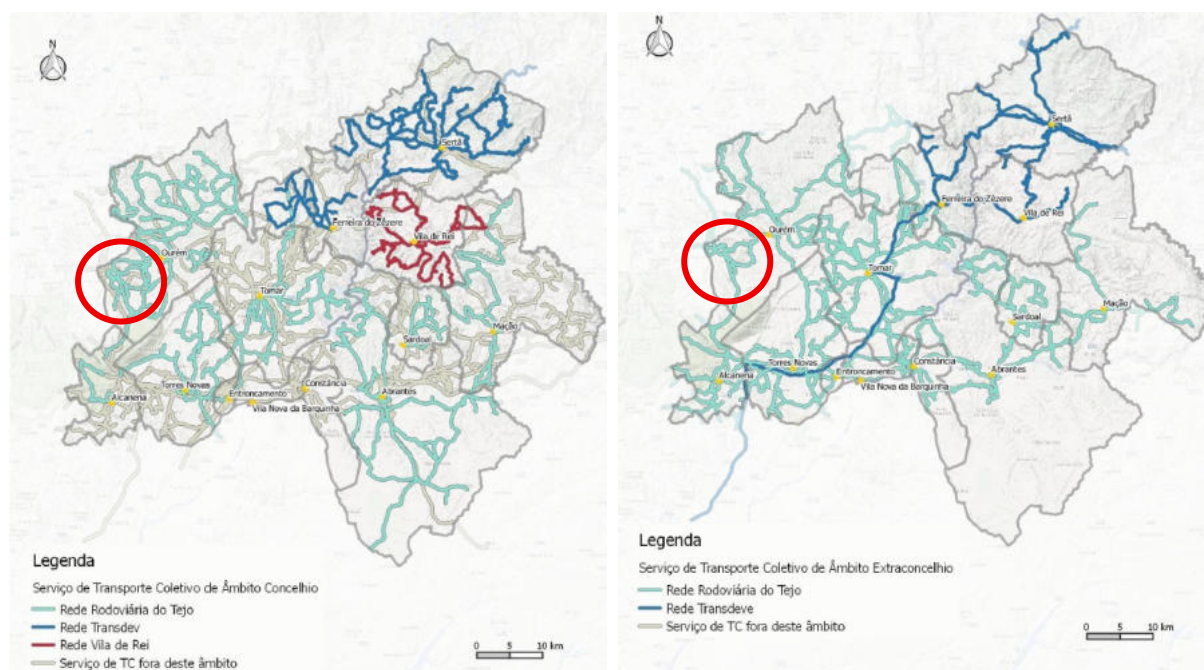


Figura 106. Serviço de transporte coletivo do âmbito concelhio e extraconcelhio
(Fonte: Plano Intermunicipal de Mobilidade Urbana Sustentável do Médio Tejo, 2016)

No transporte rodoviário de longo curso, a operação é assegurada pela Rede de Expressos, sendo Fátima identificada como o principal ponto de paragem da rede na região (PIMUS Médio Tejo, 2016).

A cidade dispõe de mais de 40 circulações diárias, incluindo ligações diretas a Torres Novas, Alcanena, Abrantes e outros centros urbanos regionais, verificando-se maior intensidade de circulações às sextas-feiras e domingos.

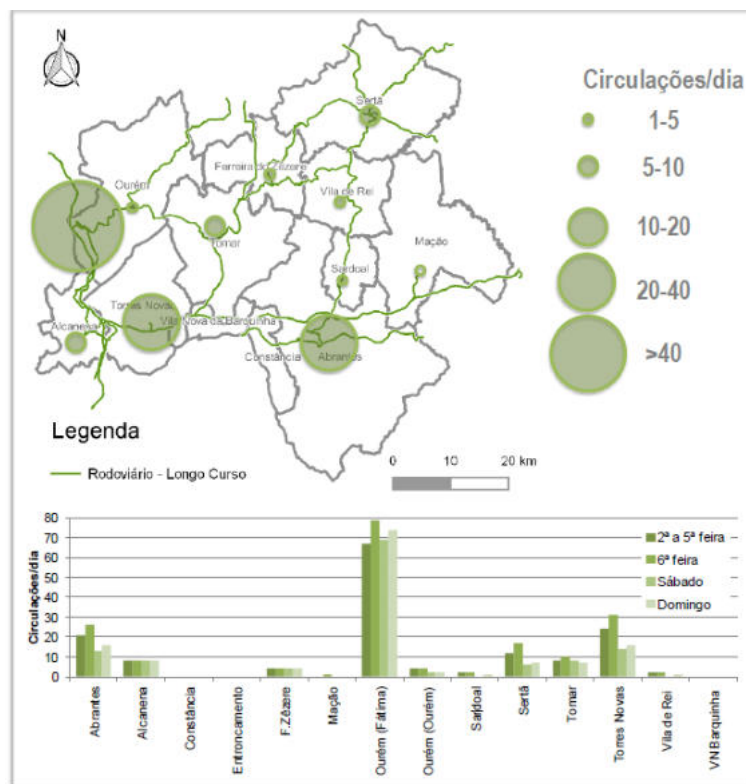


Figura 107. Transporte Coletivo Rodoviário de Longo Curso
(Fonte: PAMUS Médio Tejo, 2016)

A Cidade dispõe, ainda, de duas praças de táxis, localizadas na Rua Francisco Marto e na Avenida D. José Alves Correia da Silva. Complementarmente, funciona o serviço Transporte a Pedido (TaP), assegurado por táxis identificados com o respetivo dístico, permitindo ligações diretas e rápidas e reforçando a cobertura territorial da rede de mobilidade.

MOBILIDADE CICLÁVEL E PEDONAL

Na freguesia de Fátima, como referido anteriormente, os movimentos pendulares são maioritariamente realizados em transporte individual automóvel (75,1%), enquanto a mobilidade ciclável apresenta uma expressão residual (0,4%). A cidade dispõe apenas de uma ciclovía, localizada na Avenida dos Pastorinhos, com cerca de 2,5 km de extensão. Apesar disso, a morfologia do terreno evidencia um elevado potencial para a expansão de infraestruturas dedicadas ao uso da bicicleta. As deslocações pedonais constituem o segundo principal modo de deslocação, reforçando a necessidade

de estruturar uma rede contínua e acessível de circulação pedonal, essencial à promoção dos modos suaves e à criação de uma alternativa efetiva ao transporte motorizado.

O diagnóstico realizado no âmbito do Plano de Promoção da Acessibilidade para o Espaço Público - Acessibilidades 360º da Cidade de Fátima (2022) identificou diversas barreiras à mobilidade e à acessibilidade. Entre os principais constrangimentos destacam-se a inexistência de percursos contínuos e acessíveis, frequentemente interrompidos por elementos urbanos; a ausência de passeios em vários troços; e a insuficiência de passagens de peões adaptadas.

O levantamento de campo realizado em agosto e setembro de 2025 confirma estes constrangimentos, evidenciando o subdimensionamento dos passeios, a degradação e irregularidade dos pavimentos, o desconforto associado às condições de circulação, bem como a presença de escadas, rampas e passagens de peões não acessíveis que comprometem a continuidade dos percursos pedonais (Figura 108).



Figura 108. Exemplos de barreiras à acessibilidade e mobilidade
(Fonte: Levantamento de campo, 2025)

Adicionalmente, observa-se uma reduzida proporção de percursos pedonais contínuos com largura adequada e a presença de obstáculos, como sinalização vertical implantada em zonas de circulação pedonal e estacionamento abusivo ou indevido, que afetam negativamente o conforto e a fluidez das deslocações (Figura 109).

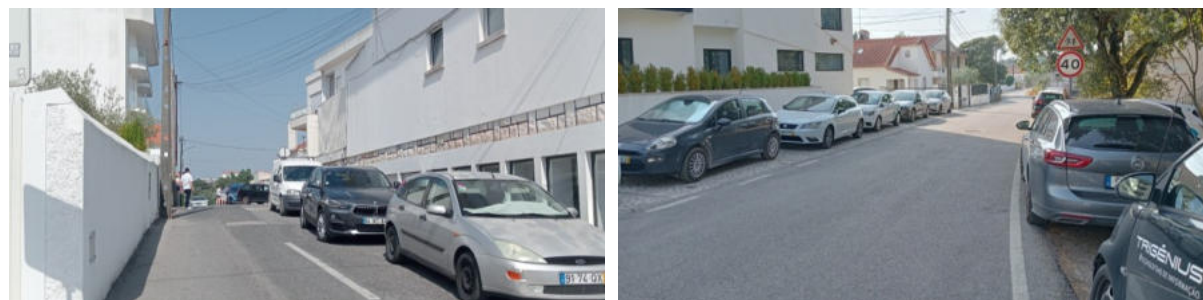


Figura 109. Exemplos de obstáculos no espaço público
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Não obstante, registam-se aspetos positivos no espaço público da cidade, nomeadamente a Avenida D. José Alves Correia da Silva, que apresenta condições adequadas de mobilidade e acessibilidade, bem como ações de requalificação em curso, destacando-se as intervenções na Estrada Principal de Fátima (Figura 110).



Figura 110. Obras de requalificação na Estrada Principal de Fátima
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

3.4.6 Qualidade Ambiental

No presente subcapítulo, sintetizam-se as principais características da ARU da Cidade de Fátima relativamente aos principais fatores caracterizadores da qualidade do ambiente urbano, nomeadamente o ruído e a estrutura ecológica municipal, na qual se inclui a rede de espaços verdes urbanos.

RUÍDO

O PUF integra um Mapa de Ruído que permite identificar as classes de níveis sonoros, expressos em dB (A), e localizar as áreas onde o ruído ambiente ultrapassa os limites legalmente admissíveis, identificadas como zonas de conflito. O ruído considerado resulta das fontes previstas no regime legal (tráfego rodoviário, ferroviário e aéreo, bem como unidades industriais), sendo que, na ARU da Cidade de Fátima, as situações de conflito decorrem sobretudo do tráfego rodoviário e, pontualmente, de instalações industriais.

No Zonamento Acústico definido ao abrigo do Regulamento Geral do Ruído (RGR), distinguem-se duas categorias:

- **Zona mista**, a área cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível;

- **Zona sensível**, a área definida como vocacionada para uso habitacional, ou para escolas, hospitais ou similares, ou espaços de lazer, existentes ou previstos, podendo conter pequenas unidades de comércio e de serviços destinadas a servir a população local, tais como cafés e outros estabelecimentos de restauração, papelarias e outros estabelecimentos de comércio tradicional, sem funcionamento no período noturno.

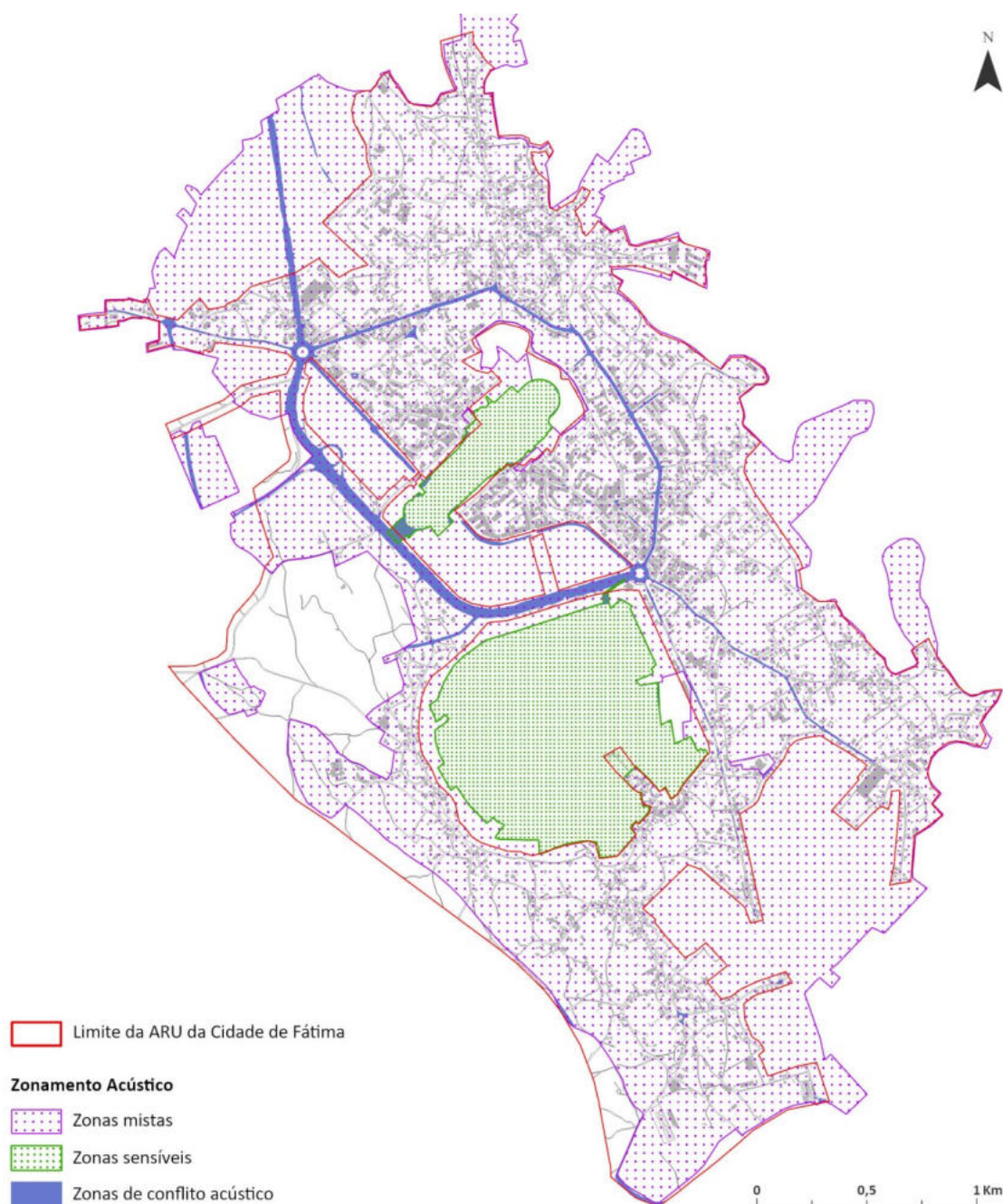


Figura 111. Classificação acústica e zonas de conflito
(Fonte dos dados: PUF, 2023. Fonte Cartográfica: CMO,2025)

A ARU encontra-se classificada quase integralmente como zona mista, registando-se apenas duas pequenas áreas sensíveis nos seus limites, correspondentes ao recinto do Santuário de Fátima e Centro Paroquial de Paulo VI e ao Monte dos Valinhos e Via Sacra, ambas excluídas da área delimitada (Figura 111).

Nos termos da legislação aplicável, os limites admissíveis são:

- 55 dB (Lden²) e 45 (Ln³) para zonas sensíveis;
- 65 dB (Lden) e 55 dB (Ln) para zonas mistas.

As zonas de conflito identificadas localizam-se principalmente junto aos principais eixos viários — Avenida Papa João XXIII, Avenida Nossa Senhora de Fátima e Avenida Beato Nuno —, afetando um número reduzido de recetores sensíveis, nomeadamente edifícios habitacionais.

Nestas áreas, e conforme previsto no regulamento do PUF, as operações urbanísticas a realizar devem demonstrar, através da avaliação acústica específica, a compatibilidade da edificação e dos usos propostos com o ambiente sonoro existente, garantindo o cumprimento integral do RGR.

Rede de Espaços Verdes

Os espaços verdes constituem uma componente essencial da qualidade ambiental e, de forma mais ampla, da qualidade de vida urbana. A crescente procura por estes espaços resulta não apenas do aumento da artificialização dos territórios, mas também da valorização, pela população, do contacto com ambientes naturais e seminaturais. Para além da sua relevância ecológica na regulação térmica, purificação e humedificação do ar, atenuação do ruído e valorização paisagística, os espaços verdes são elementos estruturantes para a sustentabilidade e o equilíbrio urbano.

Uma rede de espaços verdes integra áreas, valores e sistemas distintos, articulando-se numa Estrutura Ecológica que assegura a continuidade ambiental entre o tecido urbano e a envolvente rural. Esta estrutura garante corredores ecológicos fundamentais para o funcionamento territorial, promovendo a conectividade ecológica e reforçando a resiliência dos ecossistemas locais.

A Estrutura Ecológica organiza-se em dois níveis: Estrutura Ecológica Fundamental (EEF) e Estrutura Ecológica Complementar (EEC). A EEF integra os espaços naturais e paisagísticos, os espaços florestais

² Conjunção dos períodos diurno (7h00 às 20h00), entardecer (20h00 à 23h00) e noturno (23h00 às 7h00).

³ Noturno (23h00 às 7h00).

de conservação, as áreas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e as áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN).

Na ARU da Cidade de Fátima, a EEF apresenta uma expressão territorial limitada, concentrando-se apenas ao longo do limite sudoeste e numa grande mancha central, correspondente à área do futuro Parque da Cidade (Figura 112).

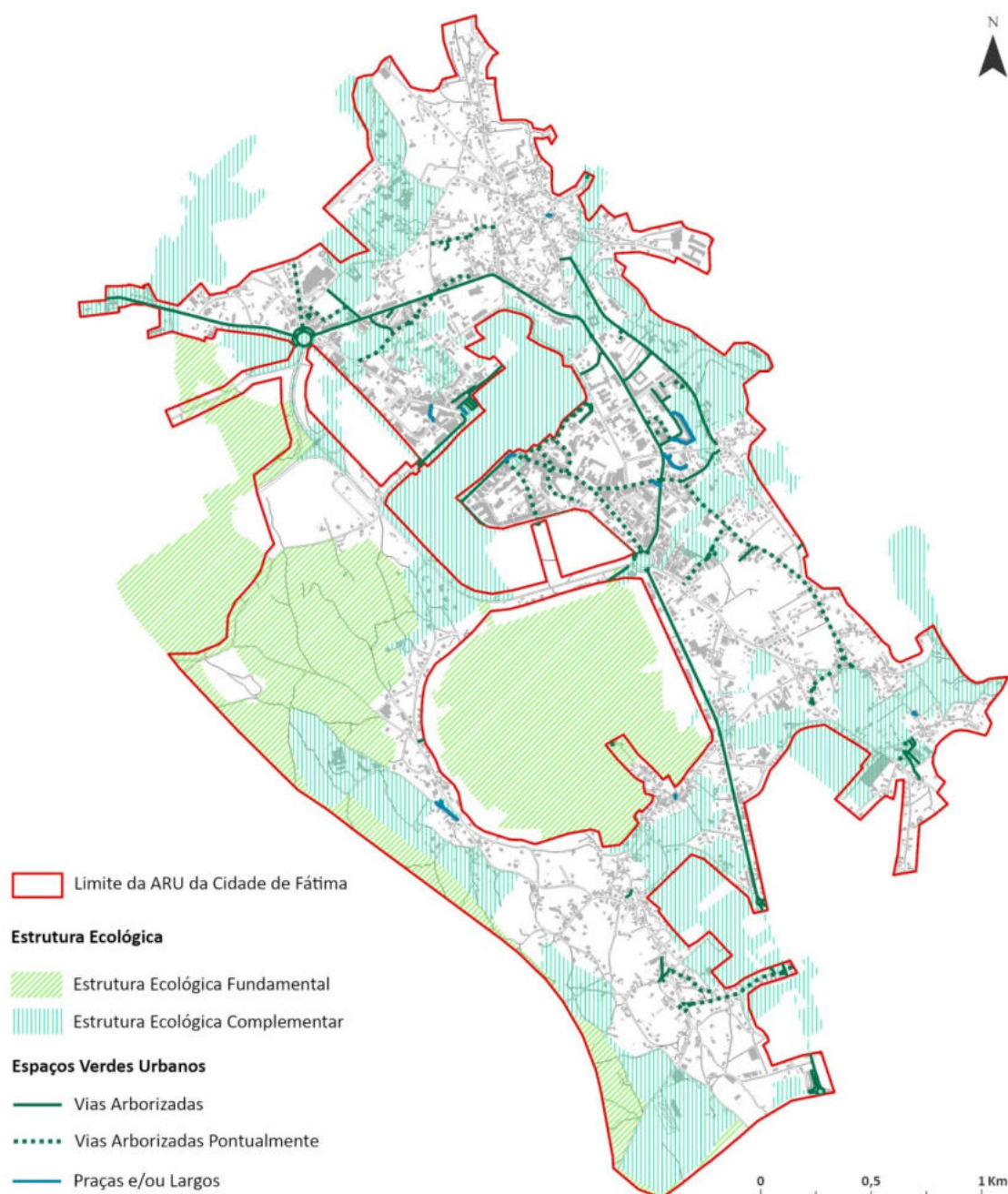
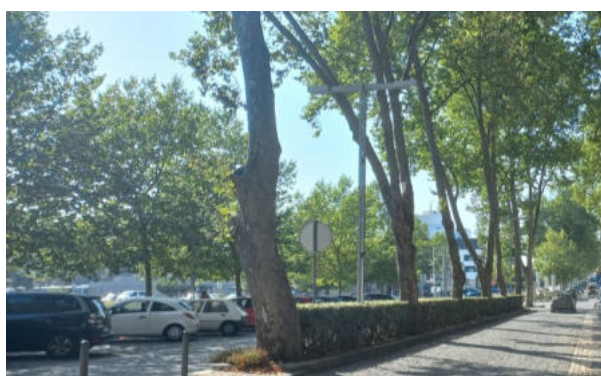


Figura 112. Estrutura Ecológica e Espaços Verdes Urbanos
(Fonte dos dados: PUF, 2023; levantamento de campo, 2025. Fontes Cartográficas: CMO, 2025)

Por seu turno, a EEC apresenta maior cobertura na ARU, apesar de se manifestar de uma forma pontual e descontínua, marcada por pequenas áreas distribuídas um pouco por todo o território.

A EEC integra espaços verdes urbanos, praças ajardinadas, jardins públicos, espaços verdes associados a equipamentos, povoamentos de azinheiras e outras espécies de folhosas inseridas no tecido urbano, arruamentos arborizados e outros eixos propostos, bem como áreas agrícolas, nomeadamente olivais e outras áreas de culturas temporários e/ou pastagens associadas a olival determinantes para a continuidade da estrutura ecológica.

Quanto aos espaços verdes urbanos, o resultado do levantamento de campo evidencia uma presença incipiente destes elementos na ARU, observando-se apenas algumas vias arborizadas, de forma linear ou pontual (Figura 113), e a existência esporádica de praças e largos com pequenas zonas ajardinadas (Figura 114).



Avenida D. José Alves Correia da Silva

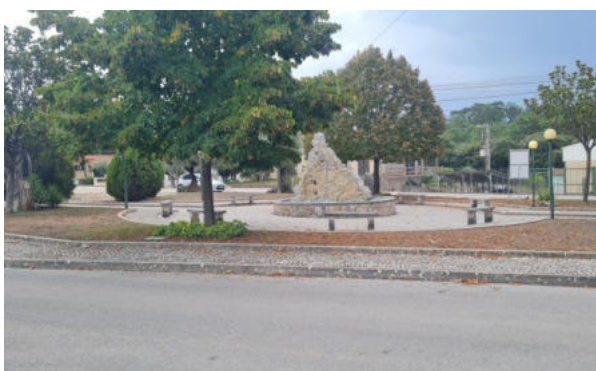


Cantinho do Rosário

Figura 113. Exemplos de vias arborizadas
(Fonte: levantamento de campo, 2025)



Praceta de São José



Largo do Barreiro

Figura 114. Zonas ajardinadas em praças e largos
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

3.4.7 Síntese da Análise Socioeconómica

A análise socioeconómica realizada para a ARU da Cidade de Fátima evidencia um conjunto de dinâmicas relevantes para a compreensão das condições atuais e dos fatores que influenciam a reabilitação urbana. A leitura integrada dos indicadores demográficos, habitacionais, funcionais, económicos, de mobilidade e ambientais permite destacar alguns aspetos relevantes:

A tendência de declínio demográfico verificada no concelho de Ourém não se replica na freguesia de Fátima nem na ARU, onde se observa um crescimento populacional entre 2011 e 2021. Este aumento é acompanhado por um envelhecimento demográfico moderado, comum às três escalas territoriais, e por um reforço do índice de dependência de idosos.

- O número de agregados domésticos apresenta um aumento, tanto no concelho como na freguesia, com particular expressão nesta última, evidenciando a atratividade residencial de Fátima. Esta dinâmica resulta, em parte, de saldos migratórios positivos que compensam o saldo natural negativo.
- O parque edificado da ARU revela um acréscimo de edifícios e alojamentos entre 2011 e 2021, confirmando a consolidação do tecido urbano e a predominância de usos residenciais. Esta evolução traduz um processo contínuo de densificação e valorização imobiliária.
- A rede de equipamentos e serviços públicos apresenta uma forte concentração no núcleo central da cidade, especialmente na envolvente do Santuário, assegurando funções estruturantes de educação, saúde, solidariedade social, cultura, segurança e culto. Nas áreas periféricas, a distribuição é mais dispersa, mas garante cobertura das funções básicas de proximidade.
- A atividade turística constitui o principal motor económico de Fátima, concentrando a quase totalidade da capacidade de alojamento do concelho e reforçando a especialização funcional da Cova da Iria. A forte dependência do calendário religioso acentua a sazonalidade da procura, condicionando a dinâmica urbana e económica.
- No domínio da mobilidade, confira-se a predominância do transporte individual automóvel e a reduzida expressão dos modos pedonal, ciclável e coletivo. Esta realidade resulta de insuficiências na infraestrutura pedonal e ciclável, bem como da limitada competitividade do transporte público, embora existam oportunidades de melhoria decorrentes das características topográficas e de intervenções de requalificação já iniciadas.
- A qualidade ambiental da ARU apresenta um quadro globalmente equilibrado, com pequenas zonas de conflito acústico associadas aos principais eixos viários, sem impacto significativo sobre recetores sensíveis. A rede de espaços verdes urbanos é praticamente inexistente,

evidenciando a necessidade de qualificar e expandir a infraestrutura verde, articulando-a com a estrutura ecológica.

Em resumo, a ARU da Cidade de Fátima evidencia um tecido urbano consolidado, forte especialização funcional, dinâmica demográfica positiva e desafios significativos nas áreas da mobilidade sustentável, diversificação económica e qualificação ambiental, aspetos determinantes para a definição de prioridades de intervenção no âmbito do presente PERU.

3.5 DIAGNÓSTICO

A análise desenvolvida nos capítulos anteriores evidencia que a cidade de Fátima possui uma identidade territorial e simbólica singular, refletida na delimitação e natureza da ARU da Cidade de Fátima. O diagnóstico confirma a existência de um território urbano, sustentado num património simbólico religioso, mas que enfrenta desafios significativos de integração, coerência e sustentabilidade.

A estrutura urbana e a dinâmica socioeconómica foram profundamente moldadas pelo fenómeno religioso das aparições de 1917. A partir da construção do Santuário, iniciada na década de 1920, Fátima consolidou-se como epicentro espiritual e urbano, determinando as suas lógicas de ocupação e influenciando o desenvolvimento local e regional. Esta centralidade simbólica conferiu-lhe projeção internacional, mas também acentuou a dependência funcional de um eixo urbano fortemente condicionado pelo turismo religioso.

O crescimento da cidade resultou de sucessivas fases de expansão e da integração de antigas aldeias, como Aljustrel, Moita Redonda, Lomba d'Égua, Casa Velha e Eira da Pedra. Esta evolução produziu um território morfologicamente fragmentado e funcionalmente assimétrico. O centro urbano destaca-se pela maior densidade edificada e multifuncionalidade, onde coexistem habitação, hotelaria, comércio e serviços. Nas periferias, prevalecem os usos habitacionais de baixa densidade, com tipologias isoladas e menor coesão formal, o que reforça o contraste urbano e a necessidade de estratégias que promovam a diversificação funcional e social nessas zonas.

A dualidade observada na organização urbana reflete-se igualmente nas morfotipologias arquitetónicas, com a coexistência entre núcleos rurais de matriz tradicional e uma cidade moderna e funcional. Esta combinação origina uma paisagem arquitetónica heterogénea e fragmentada, onde se sobrepõem valores simbólicos, históricos e utilitários.

Nos aglomerados periféricos persistem expressões da arquitetura vernacular, que evocam a memória rural e as práticas construtivas tradicionais, mas que enfrentam forte pressão urbanística e tendência para substituição por moradias contemporâneas. Já na zona central consolidaram-se edifícios com múltiplas funções e de matriz funcionalista, cuja construções nem sempre procurou coerência formal ou integração paisagística. Ainda assim, subsistem edifícios de relevo associados à estética do Estado Novo e ao Modernismo Português, que devem ser reconhecidos como elementos estruturantes da identidade arquitetónica local.

O património edificado constitui, assim, um recurso essencial à estratégia de reabilitação urbana. A sua valorização deve assentar na articulação entre modernização e salvaguarda, conciliando as exigências do turismo contemporâneo com a preservação dos núcleos históricos e das formas vernaculares. Esta relação entre o sagrado e o vernacular, entre monumentalidade e autenticidade, é determinante para garantir a continuidade e a coesão da paisagem urbana de Fátima.

O parque edificado da ARU apresenta um crescimento mais expressivo do que o verificado no conjunto do concelho, revelando o dinamismo e a atratividade do território. A maioria dos edifícios foi construída nas décadas de 1960 e 1970, acompanhando a intensificação do turismo religioso e a expansão urbana que se seguiu à conclusão do Santuário. Trata-se, portanto, de um parque relativamente recente, em que predomina um bom estado de conservação, embora cerca de 6% dos edifícios se encontrem em mau estado e 2,5% em ruína, sobretudo nos núcleos das aldeias.

Os edifícios de um e dois pisos, de ocupação isolada, representam mais de 70% do total, definindo um tecido urbano de baixa densidade. No entanto, na área central concentram-se construções de maior altura, frequentemente em banda ou agrupadas, formando uma paisagem mais compacta e homogénea. Nas periferias, pelo contrário, a ocupação é mais dispersa e irregular, refletindo menor coerência morfológica. Esta disparidade evidencia a necessidade de orientar as intervenções de reabilitação para a consolidação volumétrica e a harmonização formal entre os diferentes setores urbanos.

Do ponto de vista funcional, a ARU dispõe de um parque edificado diversificado, mas marcado pela predominância do uso habitacional, que abrange cerca de dois terços dos edifícios. Nas áreas centrais, este uso é complementado por atividades comerciais, de serviços e de hotelaria, enquanto nos aglomerados periféricos prevalece o uso exclusivamente habitacional. A ocupação do rés-do-chão é um dos aspetos importantes, com um número considerável de frações devolutas ou subutilizadas, cuja reativação pode contribuir para a vitalidade urbana e para a conservação do edificado. A promoção de

usos complementares, nomeadamente comércio, serviços e equipamentos coletivos, é fundamental para dinamizar a economia local e reforçar a atratividade da cidade.

A dinâmica urbanística recente tem-se concentrado na construção nova, sobretudo para habitação familiar, o que tem contribuído para a secundarização das ações de reabilitação. O desafio consiste em inverter esta tendência, orientando os investimentos públicos e privados para a recuperação e valorização do património existente, articulando a regeneração física com a diversificação funcional e social.

O espaço público apresenta qualidade desigual, acompanhando as assimetrias da estrutura urbana. As zonas centrais evidenciam melhores condições, com pavimentos regulares e separação entre fluxos pedonais e rodoviários, mas as áreas residenciais e periféricas mantêm arruamentos desqualificados, passeios estreitos, ausência de arborização e mobiliário urbano deficitário. Também se verifica insuficiência de estacionamento para responder à procura crescente de residentes e visitantes, que neste caso, é verificada em toda ARU.

A rede pedonal é descontínua e a presença de espaços verdes estruturados é residual, sendo contínua a arborização em apenas cerca de 10% dos arruamentos. Estes fatores evidenciam uma urbanização orientada pela função viária e pela expansão edificada, em detrimento da qualidade ambiental e da experiência do espaço coletivo.

O sistema de infraestruturas urbanas apresenta um grau de consolidação elevado, compatível com a importância estratégica da cidade. Persistem, contudo, fragilidades na drenagem pluvial, sobretudo nas zonas periféricas, onde a impermeabilização do solo e a ausência de soluções de retenção e infiltração provocam sobrecarga das redes. O reforço da infraestrutura verde, a gestão sustentável das águas pluviais e a requalificação dos espaços públicos devem, assim, constituir pilares centrais da reabilitação, promovendo maior resiliência climática e conforto urbano.

Fátima dispõe de uma rede de equipamentos diversificada e adequada à sua dimensão, com boa cobertura nos domínios da educação, cultura e desporto. Ainda assim, persistem carências de equipamentos de proximidade nas áreas periféricas, nomeadamente estruturas de apoio educativo e cultural. A resposta a estas necessidades deve ser integrada na estratégia de reabilitação, assegurando equidade territorial no acesso a serviços públicos e comunitários.

Do ponto de vista demográfico, verifica-se um envelhecimento populacional que, embora parcialmente compensado por um saldo migratório positivo, coloca desafios à oferta habitacional e à prestação de serviços. A diversificação tipológica e económica do parque habitacional deverá ser uma

prioridade, garantindo soluções adequadas às diferentes configurações familiares e à atração de novos residentes.

A dimensão económica de Fátima traduz uma cidade próspera, mas fortemente dependente do turismo religioso. Este setor concentra a maior parte do emprego, do investimento e das receitas municipais, mas a sua forte sazonalidade gera ciclos económicos irregulares e limita a diversificação de atividades, condicionando a vitalidade do comércio e a ocupação urbana fora dos períodos de maior afluência. O aumento da pressão imobiliária no centro, associado à valorização turística, tem conduzido à substituição tipológica e à homogeneização formal, enfraquecendo a diversidade arquitetónica e a autenticidade local. A estratégia de reabilitação deverá, portanto, integrar mecanismos que conciliem o turismo com a vida quotidiana, favorecendo a permanência da população residente e a manutenção da diversidade funcional.

A mobilidade urbana assenta predominantemente no transporte individual, apesar da existência de uma rede de transporte público que, embora abrangente, carece de maior eficiência e frequência. A ausência de uma estrutura consolidada de modos suaves (pedonal e ciclável) limita as alternativas de deslocação numa cidade de curta extensão, onde a maioria dos percursos poderia ser feita a pé ou de bicicleta. A ampliação e qualificação das infraestruturas para mobilidade suave constituem, assim, uma oportunidade concreta de melhoria da qualidade de vida urbana e de redução das emissões associadas ao transporte automóvel.

Em síntese, o diagnóstico da ARU da Cidade de Fátima revela um território consolidado e funcional, mas marcado por contrastes e assimetrias que comprometem a sua coesão territorial, social e ambiental. A fragmentação morfológica, a insuficiência de espaços públicos qualificados, a carência de continuidade pedonal e ciclável, a dependência económica do turismo e a limitada diversidade de usos nas áreas periféricas configuram os principais desafios à regeneração urbana.

As oportunidades, por outro lado, residem na projeção internacional do Santuário, na boa condição do edificado, na qualidade do enquadramento natural e na robustez das infraestruturas básicas, que constituem uma base sólida para um processo de reabilitação sustentável.

4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente capítulo estabelece o quadro estratégico que orienta a intervenção na ARU da Cidade de Fátima, articulando a visão de desenvolvimento urbano com os objetivos estruturantes que suportam o Programa de Ação do PERU.

A definição desta estratégia resulta da leitura integrada dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, do diagnóstico territorial e socioeconómico e das especificidades funcionais e identitárias da cidade. Pretende-se, assim, consolidar uma abordagem coerente, sustentável e operacional, capaz de responder aos desafios urbanos identificados e de potenciar as oportunidades de qualificação e regeneração da ARU.

4.1 POLÍTICA DE REABILITAÇÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE OURÉM

A política de reabilitação urbana no Município de Ourém enquadra-se num conjunto articulado de Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) e de instrumentos estratégicos de política urbana, de âmbito municipal e supramunicipal. Estes instrumentos identificam as principais orientações e diretrizes estratégicas de desenvolvimento urbano com eventual incidência na estratégia de reabilitação urbana da ARU da Cidade de Fátima. Neste contexto, destacam-se, a nível municipal, o PDM de Ourém (PDMO), o PUF e o estudo “Fátima 2017 – Ação Integrada de Valorização Urbana” (Parque Expo, 2008), que se apresentam de seguida.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OURÉM

O PDMO em vigor corresponde à 2.ª Revisão deste IGT, publicada em Diário da República através do Aviso n.º 10844/2020, de 23 de julho. O PDMO assenta num modelo territorial estruturado em três vetores estratégicos:

1. Promover a coesão social e territorial e a qualificação urbana;
2. Dinamizar a economia e incrementar a inovação, competitividade e internacionalização; e
3. Potenciar as aptidões territoriais distintas num quadro de sustentabilidade ambiental e patrimonial.

Estes vetores são operacionalizados por 19 objetivos específicos. Destacam-se, pelo seu contributo direto para a reabilitação urbana, os seguintes:

- **Definição de um modelo de ordenamento que promova a colmatção 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;**
- **Reforço da rede urbana de 2.º nível, base da autonomia funcional e da sustentabilidade social das unidades territoriais (UT) em que se divide o município;**
- **Promoção dos valores naturais, paisagísticos e culturais singulares de cada UT, enfatizando os fatores diferenciadores (...);**
- **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 e**
- **Preservação, reabilitação e divulgação do património natural (geológico e biológico), arquitetónico e arqueológico.**

Paralelamente, outros objetivos com incidência na acessibilidade e mobilidade, espaços verdes e dinamização económica local contribuem indiretamente para a regeneração urbana, designadamente:

- Promoção de modos suaves de transporte;
- 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 de desenvolvimento territorial;
- Valorização dos espaços verdes em meio urbano, numa lógica de continuidade e articulação com o solo rústico envolvente (...); e
- Renovação do modelo de crescimento económico, valorizando os recursos endógenos.

O modelo territorial definido no PDMO divide o território concelhio em sete Unidades Territoriais (UT), para as quais se estabelecem grandes objetivos, integrando-se a ARU da Cidade de Fátima na UT 1 – Fátima. Os objetivos para esta UT integram:

- a) Melhoria da acessibilidade terminal a equipamentos estruturantes, tais como aeródromo, Parque de Negócios de Fátima, Centro de Alto Rendimento;
- b) Garantia da acessibilidade das áreas de extração dos recursos geológicos às grandes coletoras sem o atravessamento dos aglomerados urbanos;
- c) **Melhoria da ligação da Cova da Iria aos Valinhos/Aljustrel;**

- d) **Reforço do apoio à estadia de peregrinos com a criação de espaços devidamente equipados para o efeito, tais como áreas públicas de descanso e de concentração, parques de campismo e de caravanismo;**
- e) **Requalificação urbanística da cidade de Fátima, considerando nomeadamente os seguintes temas:**
 - i. **Disponibilização de espaços verdes públicos, com carácter estruturante na cidade;**
 - ii. **Reabilitação/valorização do edificado e criação de uma nova imagem urbana de qualidade;**
 - iii. **Melhoria da sinalização direcional e da hierarquia viária;**
- f) **Condicionamento do licenciamento de pedreiras na proximidade da ocupação urbana e mitigação dos impactes relevantes decorrentes das explorações existentes;**
- g) **Desenvolvimento do Parque de Negócios de Fátima;**
- h) **Promoção e valorização dos aglomerados com valor patrimonial** como Ramila, Vale de Cavalos, Ortiga, Casal Farto, Montelo/Amoreira;
- i) **Promoção de um Centro de Estágios Desportivos de carácter internacional;**
- j) **Salvaguarda e promoção do património natural e paisagístico:** Lombas de Fátima, Planalto de São Mamede, Cabeço da Giesteira e Cabeço do Moinho.

Entre estes, os objetivos c) a e) e h) e j) revelam um maior impacto para a reabilitação urbana da ARU da Cidade de Fátima.

Ao nível de orientações para a ocupação do solo, o Regulamento do PDMO estabelece, ainda, orientações que reforçam a centralidade da regeneração urbana (n.º 2 do artigo 84.º). Especifica-se, também, que, *“nos espaços centrais correspondentes às zonas centrais das cidades de Ourém e Fátima e nas áreas centrais complementares, se pretende intensificar o preenchimento dos espaços vazios pela construção de novos edifícios ou pela sua disponibilização como espaço verde de utilização coletiva, incrementando ações de regeneração dos tecidos e atividades em degradação ou abandono, de forma a reforçar a componente habitacional e as atividades terciárias”* (n.º 5 do artigo 87.º) e, no espaço central de Aljustrel, pretende-se a *“valorização do património como essencial à qualificação da imagem urbana e do espaço público e ao reforço do uso habitacional e das atividades comercial, turística e lúdicas”* (n.º 6 do artigo 87.º).

Prevê-se, ainda, a possibilidade de definição de incentivos ao nível dos benefícios fiscais quando estejam em causa *“ações de relevante interesse, designadamente na realização de intervenções das*

quais resultem ganhos evidentes” quando se trata, entre outras, de “operações de reabilitação urbana e/ou de reabilitação de edifícios de interesse patrimonial” (alíneas b) e c) do artigo 134.º).

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE FÁTIMA

O PUF em vigor resulta da sua 2.ª Revisão, publicada através do Aviso n.º 1644/2023, de 24 de janeiro. Plano abrange o perímetro urbano da cidade de Fátima e áreas complementares de solo rústico, correspondendo a um território mais amplo do que o delimitado pela ARU da Cidade de Fátima, embora esta se encontre praticamente na sua totalidade inserida na área de intervenção do PUF.

No referido Aviso são definidos os objetivos do plano, direta ou indiretamente orientados para a qualificação da área em causa, destacando-se, pelo seu contributo mais direto para a reabilitação urbana os seguintes:

c) Garantir uma melhoria qualitativa da paisagem urbana da cidade de Fátima, através da qualificação dos seus espaços públicos, valorização dos seus patrimónios e regulação da edificabilidade;

d) Melhorar o quadro de vida da população residente, revendo a oferta de comércio e serviços, transportes, equipamentos e espaços de utilização coletiva destinados a residentes.

Do conjunto de objetivos importa, ainda, destacar o foco na necessidade de estruturar uma rede de espaços verdes que contribua para a melhoria do ambiente urbano e um sistema de mobilidade e acessibilidade que promova a mobilidade suave, o ordenamento da circulação e do estacionamento e o reforço da oferta de transportes públicos.

Globalmente, o Regulamento do PUF estabelece um conjunto de disposições que se articulam diretamente com os objetivos da reabilitação urbana, nomeadamente:

- O incremento da mistura funcional, maior qualificação e reforço de espaço público e a promoção da consolidação e harmonização do tecido urbano da cidade na área central da cidade de Fátima (artigo 27.º);
- A reabilitação e qualificação do edificado existente e do espaço público e a salvaguarda do valor patrimonial do conjunto edificado dos espaços centrais do núcleo de Aljustrel (artigo 29.º);
- A promoção da densificação e estruturação do povoamento, a qualificação do espaço público e a requalificação dos núcleos edificados mais antigos, nos espaços habitacionais (artigo 31.º);

- A promoção da reabilitação urbana ao nível do edificado e espaços público, a valorização do carácter simbólico e cultural dos núcleos que constituem a génese do povoamento da cidade de Fátima, nas áreas habitacionais a valorizar (artigo 33.º).

Estas disposições reforçam a necessidade de consolidação morfológica, qualificação ambiental e valorização patrimonial, dimensões entrais na estratégia de reabilitação urbana da ARU.

O PUF define cinco UOPG destinadas a territórios onde o reduzido nível de ocupação exige uma abordagem programática específica. Entre estas, destaca-se a UOPG 3 - Parque da Cidade, que abrange parcialmente a ARU e cujo principal objetivo consiste na criação de um parque urbano que se traduza numa melhoria da qualidade de vida dos residentes e visitantes.

O Programa de Execução do PUF inclui 36 ações organizadas em seis temáticas, assumindo particular relevância para a política de reabilitação urbana da ARU da Cidade de Fátima as seguintes:

- Equipamentos de utilização coletiva:
 - Ação 1.3 – Criação da Casa da Cultura de Fátima;
- Temática Estrutura Ecológica:
 - Ação 2.1 – Criação do Parque Verde da Cidade;
 - Ação 2.2 – Parque das Pedreiras de Moimento
 - Ação 2.4 – Criação do Miradouro da Fazarga
 - Ação 2.6 – Requalificação do jardim da Escola Básica n. º1 de Fátima;
- Rede viária e estacionamento:
 - Ação 4.2 – Elaboração de Estudo de Circulação e Estacionamento da Cidade de Fátima;
 - Ação 4.6 – Criação de estacionamento de longa duração em zonas mais periféricas do aglomerado urbano;
- Qualificação urbana e mobilidade sustentável:
 - Ação 6.1 – Requalificação da Estrada da Batalha;
 - Ação 6.2 – Requalificação da Avenida da Irmã Lúcia;
 - Ação 6.3 – Requalificação da Avenida João XXIII;
 - Ação 6.4 – Requalificação da Avenida Beato Nuno;
 - Ação 6.5 – Requalificação urbana de arruamentos a norte do Santuário;
 - Ação 6.6 – Requalificação do espaço público de Aljustrel;
 - Ação 6.7 – Construção do Parque de estacionamento de Aljustrel;
 - Ação 6.9 – Implementação da zona de coexistência sul;
 - Ação 6.10 – Implementação da zona de coexistência norte;

- Ação 6.11 – Criação de uma rede urbana de ciclovias.

Algumas das ações previstas no Programa de Execução do PUF já se encontram executadas, nomeadamente a requalificação do espaço público de Aljustrel e a construção do respetivo parque de estacionamento (ações 6.6 e 6.7), assim como a reabilitação da antiga Escola Básica de Lomba d'Égua para instalação da Casa da Cultura de Fátima (ação 1.3).

FÁTIMA 2017 – AÇÃO INTEGRADA DE VALORIZAÇÃO URBANA (2008)

O estudo “Fátima 2017 – Ação Integrada de Valorização Urbana”, elaborado em 2008, constituiu “*uma proposta de quadro estratégico de intervenção na cidade, com vista à concretização de um conjunto de operações coerentes e consentâneas com a visão de futuro que se propõe para Fátima, requalificando-a e preparando-a para as comemorações do centenário das aparições em 2017 e, do mesmo passo, definindo um conjunto de orientações que contribua para, num quadro de desenvolvimento, afirmar a cidade de Fátima e o seu papel no contexto regional, nacional e internacional*” (Parque Expo, 2008).

A estratégia preconizada assentava num objetivo central: “*Afirmar Fátima como uma cidade que, mantendo a sua identidade e simbolismo, consolide e articule os núcleos urbanos existentes, reforçando a coesão territorial, num quadro de multifuncionalidade e diversidade indutor de competitividade e sustentabilidade do território*”.

Para a concretização desta visão, foram adotados dois conceitos de intervenção:

- Requalificar o tecido urbano existente, preservando e valorizando os locais e elementos de exceção e identidade da cidade, e regenerando e expandindo o espaço público e a estrutura verde, enquanto componentes unificadores;
- Reorientar o crescimento da cidade na direção Aljustrel/Fátima Sede, através de uma malha coesa que articule e valorize os núcleos existentes, colmatando ruturas e discontinuidades da rede urbana, abrindo novas vias e formalizando as existentes como artérias urbanas, e implementando ocupações capazes de gerar novas dinâmicas.

A estratégia foi operacionalizada através de um conjunto de ações direcionadas para o Território, incidindo na requalificação e revitalização do tecido urbano, e para a Governança, orientadas para a otimização das condições de gestão e administração da cidade. Pela sua relevância direta para a reabilitação urbana, destacam-se as ações do âmbito territorial, agregadas em 52 propostas organizadas por domínios temáticos e intervenções estruturantes.

No domínio espaço público, as propostas incidem na requalificação e valorização dos espaços existentes e, sempre que adequado, na criação de novos espaços públicos com função estruturante na morfologia urbana. A intervenção deve respeitar a identidade dos aglomerados urbanos e reduzir os conflitos entre automóveis e peões, privilegiando a acessibilidade, o conforto e a segurança do peão.

No domínio da mobilidade, acessibilidade e transportes, o foco recai na melhoria da acessibilidade à cidade e, principalmente, na melhoria da mobilidade urbana, garantindo a adequação dos tipos de circulação e das condições e características da rede viária ao uso urbano, prevenindo congestionamentos e situações de conflito entre diferentes modos de deslocação.

No domínio ambiente e património, as propostas orientam-se para a valorização do meio natural que enquadra Fátima, promovendo a integração do património natural existente na estrutura urbana como elemento identitário da cidade e de qualificação ambiental.

As intervenções estruturantes identificadas no estudo da Parque Expo incluem a requalificação e valorização de locais específicos, assegurando a preservação das suas características particulares. Destacam-se, em particular:

- A consolidação e estruturação dos aglomerados de Aljustrel e Fátima Sede num grande núcleo urbano articulado, respeitando as respetivas identidades;
- A qualificação das vias de acesso à cidade de Fátima — Estrada da Batalha (EN 356), Estrada de Leiria (EN 357), Estrada de Minde (EN 360) e Estrada Principal de Fátima Sede (EN 356) — e das avenidas estruturantes que as articulam, nomeadamente a Avenida D. José Correia da Silva e a Avenida Beato Nuno, através da criação de um espaço público de elevada qualidade;
- A criação de uma estrutura urbana contínua e coesa através da interligação dos núcleos da Cova da Iria, Lomba d'Égua e Moita Redonda;
- O enquadramento dos Valinhos como elemento de articulação da cidade, reforçando o seu papel na estruturação do território e na integração contínua entre a cidade e o meio natural envolvente.

4.2 VISÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E OBJETIVOS ESPECÍFICOS

O PERU da ARU da Cidade de Fátima assenta numa estratégia subsidiária de um quadro legal e estratégico que estabelece a reabilitação urbana como componente fundamental das políticas de desenvolvimento urbano. Neste quadro, sobressai o conceito de regeneração urbana enquanto base concetual unificadora de um processo de intervenção nos aglomerados urbanos que se pretende

abrangente, integrador, estratégico, flexível, mobilizador e sustentável. Neste conceito “convivem” diferentes eixos estratégicos e um conjunto alargado de tipologias de medidas e ações, expressas na simples reabilitação de um edifício ou na requalificação de um largo ou praça ou até medidas de dinamização socioeconómica das comunidades urbanas.

O quadro de intervenção alargado da estratégia de reabilitação urbana é enfatizado pelo RJRU, que estabelece variados domínios de intervenção e diferentes níveis de operacionalização das estratégias de reabilitação urbana. Genericamente, podem ser distinguidos três diferentes níveis estratégicos no conjunto de objetivos estabelecidos no referido diploma, por ordem decrescente de abrangência e complexidade:

- a) A revitalização urbana, a promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos e a promoção da inclusão social e coesão territorial;
- b) A reabilitação dos tecidos urbanos degradados, a promoção da identidade, diferenciação e competitividade urbana e a integração funcional e diversidade economia dos tecidos urbanos;
- c) A aposta na reabilitação de edifícios degradados, a melhoria das condições de habitabilidade, a modernização das infraestruturas urbanas, a promoção da mobilidade urbana, a qualificação dos espaços verdes e dos equipamentos e espaço de utilização coletiva e a eficiência energética dos edifícios.

O carácter abrangente e integrador da reabilitação urbana, tal como definida no RJRU, determina a necessidade de definição de uma matriz estratégica que contemple diferentes níveis e articula vários domínios de intervenção estratégica. Neste contexto, a estratégia que aqui se apresenta, alicerçada numa visão de futuro para a Cidade de Fátima, organiza-se em cinco Eixos Estratégicos que, por sua vez, contemplam objetivos específicos. Esta desagregação pretende assegurar que o Programa de Ação do PERU, que operacionaliza a estratégia de reabilitação urbana, é constituído por ações e medidas complementares e sinérgicas que, no seu conjunto, possam dar resposta aos problemas e desafios que se colocam ao desenvolvimento urbano da Cidade.

A definição da estratégia territorial para a ARU da Cidade de Fátima assenta numa visão de futuro, que guiará a política pública de desenvolvimento deste centro urbano nos próximos 15 anos, contemplando as potencialidades e desafios a enfrentar pela Cidade de Fátima e a estratégia de desenvolvimento territorial prosseguida pelo Município de Ourém, e que se traduz no seguinte:

“Afirmção de Fátima como cidade da paz através de um desenvolvimento sustentado, assente na regeneração e na integração de novas vivências urbanas, na preservação da identidade local e na multifuncionalidade, assegurando a qualificação urbana do território para quem nele vive e o visita”

Com a definição dos eixos estratégicos pretende-se dar forma às preocupações de integração e abrangência que são estruturantes do conceito de reabilitação urbana que aqui se prossegue e, consequentemente, norteiam este exercício de planeamento.

Os eixos estratégicos que a seguir se apresentam identificam as dimensões urbanas/territoriais em que se espera obter impactos, diretos e indiretos, com a operacionalização da estratégia de reabilitação urbana, estabelecendo, desta forma, as prioridades estratégicas do PERU.

Assim, são estabelecidos cinco Eixos Estratégicos, designadamente:

EE I. Reabilitar o parque edificado e reforçar a função habitacional

EE II. Requalificar a estrutura de mobilidade e acessibilidade da ARU

EE III. Reforçar redes de infraestruturas e a sustentabilidade ambiental

EE IV. Fomentar a oferta de equipamentos e espaços verdes

EE V. Assegurar a participação cidadã e a governança

EE I. REABILITAR O PARQUE EDIFICADO E REFORÇAR A FUNÇÃO HABITACIONAL

A reabilitação do edificado assume um papel central na política urbana, sendo determinante para qualificar o ambiente construído e reforçar a função habitacional. Na ARU da Cidade de Fátima identificam-se sinais de degradação com expressão moderada (cerca de 8% do edificado levantado), concentrados sobretudo em áreas periféricas e em imóveis parcialmente ocupados ou vagos, incluindo exemplares de arquitetura vernacular com relevância patrimonial. Esta condição representa riscos de perda de identidade local e contribui para a existência de edifícios devolutos não integrados no mercado habitacional.

A prossecução deste exige a mobilização dos promotores privados, articulada com o papel do Município enquanto entidade promotora, nomeadamente através da reabilitação de património municipal, da criação de condições favoráveis ao investimento e da promoção ativa dos instrumentos de apoio disponíveis.

Objetivos Específicos:

- OE 1. Reabilitar os edifícios degradados, devolutos e funcionalmente desadequados e fomentar a sua integração no mercado habitacional através de estímulos dirigidos aos privados;
- OE 2. Preservar e valorizar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- OE 3. Promover o património natural enquanto elemento de identidade local e recurso turístico endógeno;
- OE 4. Estabelecer medidas de apoio ao aumento da oferta de habitação acessível direcionada para a população mais desfavorecida.

EE II. REQUALIFICAR A ESTRUTURA DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE DA ARU

Os espaços urbanos enfrentam hoje novos desafios decorrentes da evolução social, tecnológica e económica ocorrida nas últimas décadas. No contexto de um território marcado, simultaneamente, por padrões de mobilidade de grande dependência do transporte individual e pela crescente consciencialização da importância da criação de estilos de vida mais saudáveis que contribuam para uma qualificação do ambiente urbano, torna-se inegável a necessidade de desenvolvimento de novas dinâmicas territoriais ao nível do espaço público. Adicionalmente, o centro urbano da ARU da Cidade de Fátima é também muito marcado por grandes fluxos de visitantes e peregrinos, cujo impacto tem de ser acautelado e conjugado com as vivências diárias dos residentes, dada a grande importância do mesmo em termos sociais, económicos, culturais, patrimoniais e turísticos.

A requalificação da estrutura de mobilidade e acessibilidade deve ser entendida como um instrumento de coesão e competitividade urbana, garantindo a conectividade interna e a sua integração com as redes de transportes regionais. A melhoria das condições de circulação e segurança viária, o reforço da acessibilidade universal e a criação de percursos confortáveis e contínuos são aspetos essenciais à vitalidade dos aglomerados urbanos.

A requalificação do espaço público é um importante impulsionador das vivências urbanas, potenciando a atração de novos residentes, visitantes e atividades económicas, estimulando a reabilitação do edificado e proporcionando a criação de laços identitários, sociais e de pertença. Assim, é fundamental que as intervenções assegurem a coexistência e compatibilidade dos diferentes usos associados aos espaços públicos.

Na ARU da Cidade de Fátima a estrutura de mobilidade e acessibilidade apresenta algumas debilidades que importa colmatar. É visível, desde logo, a necessidade de melhorar a articulação entre as diversas redes e modos de transporte, principalmente no que diz respeito à articulação entre modos suaves e o transporte individual, criando condições e incentivando o uso de modos de transporte alternativos e menos poluentes, que se traduzirá numa melhoria da qualidade do ambiente urbano.

Neste sentido, a aposta deverá assentar na melhoria da coexistência entre automóvel, peão e ciclista, quer nas principais entradas na cidade como nos eixos de ligação entre os principais equipamentos e no centro urbano, controlando os fluxos de atravessamento e de circulação na ARU, criando melhores condições para o uso dos modos suaves, sem comprometer o acesso às atividades cruciais ao seu desenvolvimento.

Paralelamente, a estrutura de mobilidade deve também passar a integrar uma componente de maior aposta no transporte público, principalmente no reforço das ligações dos aglomerados da envolvente do centro urbano com este, garantindo a disponibilização de uma alternativa viável ao transporte individual durante todo o ano.

Neste contexto, este objetivo estratégico pretende reforçar a oferta de espaços públicos qualificados e o conceito de “cidade Verde”, assente em dinâmicas de requalificação e criação de novos espaços que potenciem uma melhor: estruturação dos fluxos de circulação rodoviária, articulação de modos de deslocação e condições de acessibilidade, tendo como foco a promoção do transporte coletivo, os modos suaves e a sustentabilidade das deslocações.

Objetivos Específicos:

- OE 5. Alargar a rede de oferta de ecovias e espaços de circulação pedonal nos eixos de ligação entre os principais polos geradores de tráfego, nomeadamente as principais áreas residenciais e equipamentos coletivos, bem como os acessos ao Santuário de Fátima;
- OE 6. Assegurar a articulação entre diferentes modos de deslocação na cidade, garantindo a segurança e conforto dos fluxos pedonais nos principais eixos de entrada na cidade e nos percursos preferenciais de residentes e peregrinos;
- OE 7. Promover a reformulação e melhoria da sinalização horizontal e vertical, bem como do mobiliário urbano nos principais eixos de entrada na cidade e na ligação aos principais equipamentos, garantindo melhores condições de segurança e conforto nas deslocações pedonais e cicláveis.

EE III. REFORÇAR REDES DE INFRAESTRUTURAS E A SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

A modernização, requalificação e otimização das redes de infraestruturas urbanas, promovendo a sua eficiência técnica, energética e ambiental, bem como a sua resiliência face às alterações climáticas é um imperativo que todos os municípios do país enfrentam. A melhoria das condições de abastecimento de água, saneamento, drenagem pluvial, resíduos, energia e comunicações constitui um pilar essencial para a sustentabilidade e a competitividade dos aglomerados urbanos e para a qualidade do ambiente urbano de forma geral, sendo uma condição indispensável dos processos de reabilitação urbana.

O reforço das redes de infraestruturas deve integrar, além de princípios de equidade territorial no acesso aos serviços, princípios de sustentabilidade ambiental e de resiliência territorial, promovendo a gestão eficiente dos recursos, a mitigação das alterações climáticas e a redução das vulnerabilidades face a fenómenos extremos. A integração de soluções baseadas na natureza, a drenagem sustentável e o aproveitamento de águas pluviais ou residuais tratadas e a economia circular são elementos centrais dessa abordagem.

Importa ter em conta que, no que diz respeito às debilidades encontradas ao nível das principais redes de infraestruturas (abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e drenagem e tratamento de águas residuais), o PUF já estabelece uma série de ações/medidas a implementar para a sua mitigação/resolução, pelo que este objetivo estratégico no âmbito do PERU estará mais orientado para o reforço de outras redes de infraestruturas ou o cumprimento de objetivos menos relacionados com a extensão destas redes.

Neste contexto, este objetivo estratégico pretende desenvolver, em paralelo com o reforço das infraestruturas urbanas previstas no PUF, estratégias de reforço/aproveitamento de recursos locais que contribuam para a sustentabilidade ambiental dos aglomerados urbanos que integram a ARU da Cidade de Fátima.

Objetivos Específicos:

- OE 8. Implementar ações que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo, nos imóveis da administração pública;
- OE 9. Desenvolver soluções de reaproveitamento de águas pluviais enquanto recurso escasso, nomeadamente para a utilização em usos secundários (rega de jardins e parques, higiene urbana, etc.);

- OE 10. Melhorar a rede de recolha seletiva de resíduos e promover ações de reciclagem e reutilização de materiais fomentando a economia circular.

EE IV. FOMENTAR A OFERTA DE EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES

O papel estruturante dos equipamentos e dos espaços públicos de recreio, lazer e convívio na qualidade de vida, na coesão social e na sustentabilidade ambiental dos aglomerados é globalmente reconhecido por todos os atores urbanos. Para o desenvolvimento sustentável e qualificação da ARU da Cidade de Fátima, é essencial, além da requalificação da malha urbana e da estrutura de mobilidade e acessibilidade, reforçar a rede de equipamentos e valorizar as funções ambientais, sociais e recreativas da “área verde” que a integra.

Além da necessidade de reforço de algumas tipologias de equipamentos, a atual escassez de áreas verdes e de lazer constitui uma limitação relevante ao equilíbrio do desenvolvimento urbano da ARU da Cidade de Fátima.

No que respeita aos espaços verdes, na ARU, a existência de espaços verdes é limitada a pequenos espaços ajardinados/arborizados, ou a alinhamentos arbóreos nos eixos viários, não existindo a formalização de espaços naturais/naturalizados de maior dimensão. Esta foi, aliás, uma debilidade claramente identificada na memória descritiva da delimitação da ARU, recorrendo às conclusões do inquérito realizado aos atores locais no âmbito dos estudos de caracterização do PUF. Importa ter em conta que, ao nível da estruturação urbana, os espaços verdes assumem o duplo papel de serem, simultaneamente, infraestruturas sociais, (fomentando a saúde, o lazer e o encontro entre gerações) e infraestruturas ambientais (contribuindo para a mitigação climática, a drenagem natural e a biodiversidade urbana) e, em muitos casos, são veículos para a valorização e preservação do património local (por integrarem elementos do património vernacular, como moinhos, azenhas, e outros).

Considerando o contributo ambiental e de qualidade do ambiente urbano que estes espaços proporcionam, torna-se evidente a necessidade da sua oferta numa modalidade de proximidade, e em articulação com os percursos pedonais e cicláveis. O PUF define, especificamente, uma UOPG para a criação de um parque verde urbano de grande envergadura a sudoeste do complexo do Santuário (UOPG 3), definindo no programa de ação uma ação específica para tal.

Neste contexto, este objetivo estratégico pretende reforçar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, apostando na oferta de espaços verdes urbanos de qualidade, que contribuam para o bem-estar da população e para o desenvolvimento de uma “cidade verde”.

Objetivos Específicos:

- OE 11. Fomentar a criação de espaços verdes urbanos ajustados às diferentes classes etárias enquanto espaços de encontro, partilha e comunhão intergeracional;
- OE 12. Valorizar o património natural, nomeadamente os maciços de carvalhos e azinheiras e sobreiros, bem como as dolinas, ovalas e outras formas cársticas, e as vistas para a Serra de Aire, enquanto recursos identitários e paisagísticos singulares de Fátima, que importa preservar, valorizar e potencializar;
- OE 13. Alargar os espaços sociais, associativos, desportivos e de recreio e lazer, promovendo uma cultura associativa de práticas saudáveis e de vida comunitária.

OE V. ASSEGURAR A PARTICIPAÇÃO CIDADÃ E A GOVERNANÇA

Um programa tão abrangente como o PERU, onde a reabilitação urbana é pensada numa lógica integrada de reabilitação física do edificado e do espaço público, de modelos de multifuncionalidade urbana e da implementação de ações imateriais (benefícios e incentivos fiscais, por exemplo), necessita de definir um sistema de governança participada e transparente.

Este sistema deverá promover a corresponsabilização dos cidadãos e agentes locais na implementação, execução e monitorização das políticas de reabilitação e regeneração urbana, sendo a participação cidadã entendida como elemento essencial para a sustentabilidade social e institucional das intervenções. Será importante referir que ainda que a gestão da ORU seja institucional, a sua execução só será plenamente atingida com os contributos dos agentes e promotores privados uma vez que é a estes que, salvo em condições especiais, cabe a decisão de reabilitar o seu património.

O reforço de mecanismos de envolvimento da população e dos agentes locais nos processos de planeamento e decisão, promovendo práticas de diálogo, consulta e coprodução de soluções garante maior legitimidade e eficácia às políticas urbanas e contribui para o reforço da cidadania ativa e participativa de um modo geral.

Neste contexto, este eixo estratégico pretende garantir a implementação e execução da ORU pela coordenação e articulação de todos os atores e a disponibilização, aos privados, de informação relevante no processo de reabilitação do parque edificado. Adicionalmente, pretende-se assegurar a

participação das comunidades locais, enquanto agentes ativos do desenho e implementação das medidas, garantindo a articulação da sua participação no esquema alargado de Governança da ORU.

Objetivos Específicos:

- OE 14. Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação e fomentando uma cultura cívica de gestão participada e partilhada sobre as decisões de desenvolvimento urbano na cidade de Fátima;
- OE 15. Estimular a organização de moradores, pelas antigas aldeias e novos bairros, fomentado a cultura local, a integração de novos residentes, a vida em comunidade e representação dos interesses comuns de forma mais facilitada junto das autarquias;
- OE 16. Promover um acompanhamento dos objetivos de reabilitação de proximidade, através de ações de informação de incentivos e programas de apoio, bem como orientação e assistência técnica às iniciativas privadas de reabilitação urbana;
- OE 17. Agilizar os processos de controlo administrativo e fornecer apoio técnico à elaboração de projetos e execução de obra garantindo a eficácia nos objetivos da ARU.

Estabelecida a Visão, os Eixos Estratégicos e os Objetivos Específicos, importa sublinhar que a estratégia se aplica à totalidade da ARU da Cidade de Fátima. No plano operacional, e atendendo ao âmbito e alcance da ARU, são definidas quatro Unidades de Intervenção (UI), que constituem áreas territoriais de programação prioritária, dotadas de um conjunto de orientações específicas definidas na proposta de delimitação da própria ARU (Figura 115).

UI01 Cova da Iria – Cova Grande

- Realização de intervenções no espaço público que permitam:
 - a) A melhoria das condições da mobilidade suave em torno do Santuário de Fátima;
 - b) A melhoria da circulação pedonal ao longo das ruas Jacinta e Francisco Marto e áreas adjacentes;
 - c) A criação de novos espaços verdes urbanos ligados ao Parque da Cidade/Pedreiras;
 - d) O enquadramento da construção de um Pavilhão Multiusos;
 - e) O enquadramento da beneficiação das avenidas Beato Nuno, Papa João XXIII e a construção da variante poente a Fátima;

- Definição de um instrumento orientado para resolver problemáticas urbanísticas ligadas à existência de edifícios desocupados, devolutos e em mau estado de conservação, em especial ao longo da Avenida D. José Alves Correia da Silva.

UI02 Chã – Barradas

- Realização de intervenções no espaço público que permitam a melhoria dos acessos da parte norte da cidade, nomeadamente:
 - a) A requalificação da Estrada da Batalha;
 - b) A requalificação das vias transversais e melhorar a segurança e circulação pedonal nas vias de acesso entre os equipamentos escolares existentes e o Santuário de Fátima;
 - c) O enquadramento do projeto de requalificação da área envolvente aos moinhos e criação do Miradouro da Fazarga.

d) UI03 Moita Redonda – Lomba d'Égua

- Reabilitação do edificado das antigas aldeias do quadrante nascente da cidade, em especial ao longo do eixo que se estabelece entre a Moita Redonda e Lomba d'Égua até Fátima, requalificando os edifícios desocupados, devolutos e em mau estado de conservação e valorizando o património arquitetónico e rural;
- Realização de intervenções no espaço público, considerando:
 - a) A melhoria da circulação rodoviária de travessia nascente da cidade ao longo do eixo Estrada da Fazarga – Rua São João de Eudes – Rua do Rosário e ligação à Estrada Principal de Fátima;
 - b) A melhoria das condições oferecidas à mobilidade suave e criação de percursos pedonais nas vias de acesso aos equipamentos escolares existentes.

UI04 Fátima – Aljustrel

- Realização de intervenções no espaço público que permitam:
 - a) A melhoria as ligações rodoviárias e pedonais entre o futuro parque da cidade e a área desportiva da cidade, bem como entre Aljustrel e Fátima;
 - b) O enquadramento da requalificação da Avenida Irmã Lúcia de Jesus;
 - c) O enquadramento da requalificação do espaço público de Aljustrel, incluindo a criação do novo parque de estacionamento;
 - d) O enquadramento do projeto de ampliação da área desportiva da cidade;

- e) O enquadramento da nova variante ponte de Fátima e a sua ligação à Avenida dos Pastorinhos/Estrada de Minde.
- Reabilitação do edificado das antigas aldeias da parte sul da cidade, nomeadamente Fátima, Aljustrel, Casa Velha, requalificando os edifícios desocupados, devolutos e em mau estado de conservação e valorizando o património arquitetónico e rural.

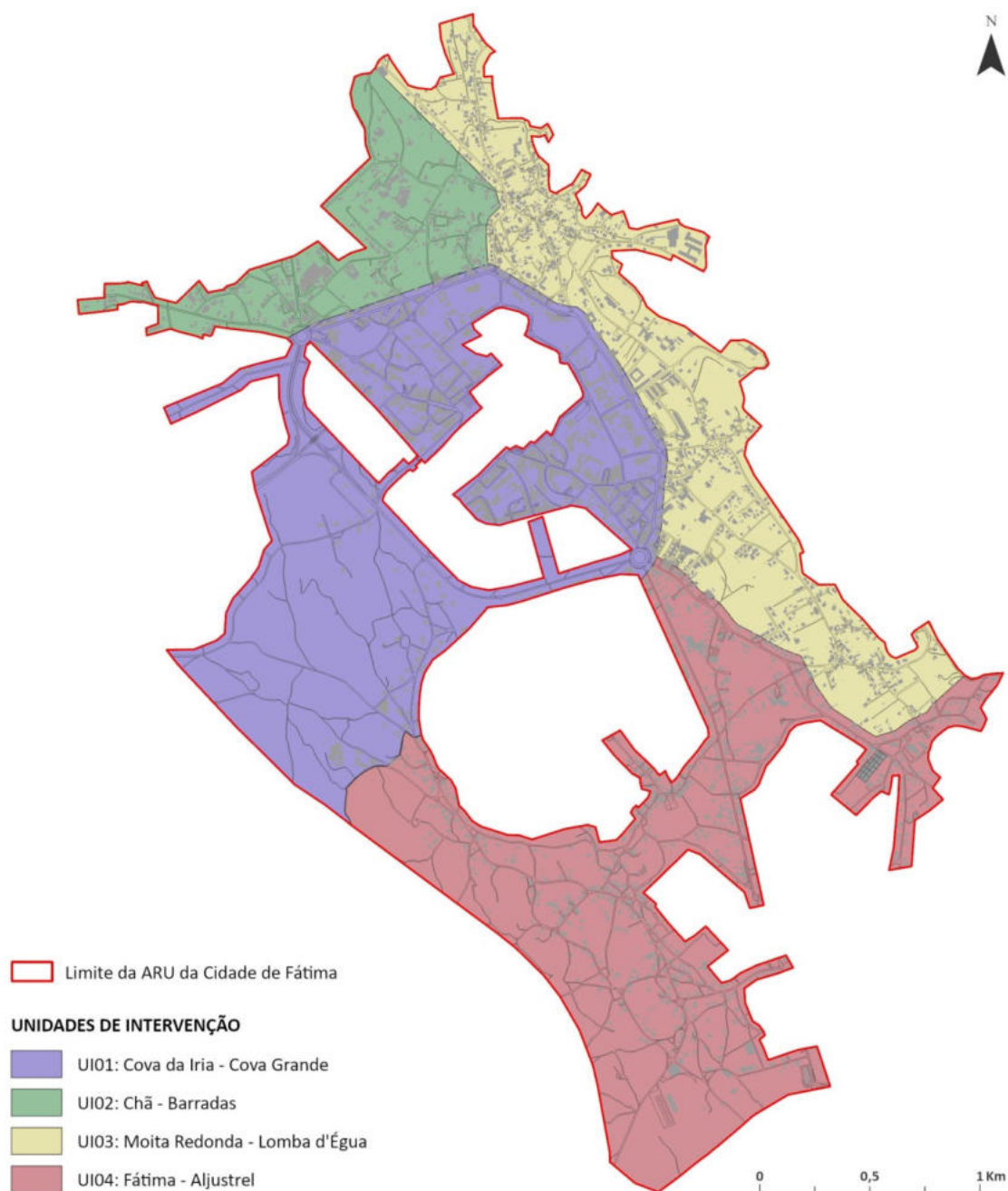


Figura 115. Unidades de Intervenção da ARU da Cidade de Fátima
(Fonte cartográfica: CMO, 2025)

5. PROGRAMA DE AÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



5. PROGRAMA DE AÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O artigo 33.º do RJRU estabelece o conteúdo material do PERU, identificando, nomeadamente, os aspetos de carácter programático e operativo que deverão ser contemplados:

- a) Programa da ORU, que identifica e tipifica diferentes ações e medidas de reabilitação urbana a adotar;
- b) Programa de investimento, onde se discriminam as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação; e
- c) Programa de financiamento, que inclui uma estimativa de custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Neste enquadramento, o presente capítulo corresponde, genericamente, à componente programática do PERU, onde se identificam, tipificam, descrevem e programam todas as medidas e ações, de âmbito físico e imaterial, que deverão ser implementadas e executadas no horizonte temporal da ORU (15 anos), tendo em vista a prossecução dos objetivos de reabilitação urbana estabelecidos no capítulo anterior.

5.1 AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Nos termos do RJRU, o PERU define o programa de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes e distinguindo os respetivos âmbitos de aplicação. As ações e medidas propostas no Programa de Ação encontram-se organizadas por Unidade de Intervenção (UI), refletindo as especificidades territoriais de cada uma, e complementadas por um conjunto de Ações Transversais (AT) aplicáveis à totalidade da ARU.

A classificação das ações e medidas obedece aos seguintes parâmetros:

Domínio:

- a) Edificado (ED);
- b) Equipamento (EQ);
- c) Espaço Público (EP);
- d) Espaço Verde (EV).

Âmbito:

- a) Físico;
- b) Imaterial.

Relevância estratégica:

- a) Estruturante;
- b) Complementar.

As ações e medidas propostas resultam de duas proveniências principais:

- a) Intervenções previamente sinalizadas pelo Município como intenção de investimento, independentemente do grau de maturidade dos projetos;
- b) Propostas emergentes da análise diagnóstica e da estratégia de reabilitação urbana, visando mitigar debilidades, potenciar oportunidades e reforçar a qualificação urbana.

No conjunto, o Programa de Ação integra **57 ações/medidas**, distribuídas pelos diversos domínios da reabilitação urbana, conforme pode ser observado na Tabela 9.

A intervenção no **espaço público** assume particular expressão, totalizando **34 ações/medidas** orientadas para a melhoria da mobilidade, a qualificação dos arruamentos, a reconfiguração de praças e o reforço das condições de acessibilidade e segurança. Nos **espaços verdes** incluem-se **três ações/medidas**, centradas na criação ou valorização de áreas verdes estruturantes e na promoção de infraestruturas ecológicas. Destaca-se a ação transversal **AT.03 – Elaboração do estudo para a Implementação da Infraestrutura Verde Urbana de Fátima**, que prevê o desenvolvimento de um estudo detalhado para a estruturação de uma rede de espaços verdes urbanos, articulando a função de peregrinação, o usufruto quotidiano por parte da população residente e a adaptação climática.

O **edificado** concentra **12 ações/medidas**, maioritariamente focadas na reabilitação de edifícios devolutos ou degradados (ruína, péssimo e mau estado de conservação) e na valorização do património construído. Os **equipamentos coletivos** incluem **oito ações**, dirigidas ao reforço das respostas sociais, culturais e desportivas.

A quase totalidade das ações apresenta **natureza física (55 ações/medidas)**, refletindo o caráter marcadamente operacional e transformador do Programa de Ação. Entre estas, **40 ações/medidas** são classificadas como **estruturantes**, evidenciando o seu contributo determinante para a qualificação urbana e para a concretização da estratégia do PERU.

Tabela 9. Programa de Ação

UNIDADES DE INTERVENÇÃO	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	DOMÍNIO	ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (€)					ÂMBITO		RELEVÂNCIA ESTRATÉGICA	
				TOTAL	Município	Junta de Freguesia	Privados	Outras Entidades	Físico	Imaterial	Estruturante	Complementar
TRANS.	AT.01	Criação de uma rede urbana de ciclovias	EP	600.000,00	600.000,00							
	AT.02	Construção da variante poente de Fátima e vias de ligação à Av. João XXIII e à Av. dos Pastorinhos	EP	3.000.000,00	3.000.000,00							
	AT.03	Elaboração do estudo para a Implementação da Infraestrutura Verde Urbana de Fátima	EV	70.000,00	70.000,00							
	AT.04	Elaboração do Estudo de Mobilidade e Acessibilidade Urbana de Fátima	EP	70.000,00	70.000,00							
UI01: COVA DA IRIA – COVA GRANDE	UI01.01	Reconstrução de edifícios em ruína (4 edifícios)	ED	602.824,86			602.824,86					
	UI01.02	Reabilitação de edifícios em péssimo estado de conservação (2 edifícios)	ED	433.745,52			433.745,52					
	UI01.03	Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação (20 edifícios)	ED	6.465.511,61			6.465.511,61					
	UI01.04	Construção da Escola de Hotelaria	EQ	5.000.000,00			5.000.000,00					
	UI01.05	Construção Centro de Eventos, Artes e Conhecimento de Fátima (CEACF)	EQ	15.000.000,00	15.000.000,00							
	UI01.06	Construção da Infraestrutura de Proteção e Socorro – Novo Quartel da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Fátima	EQ	5.000.000,00	2.000.000,00		1.000.000,00	2.000.000,00				
	UI01.07	Requalificação da Avenida Beato Nuno	EP	5.000.000,00	5.000.000,00							
	UI01.08	Requalificação da Avenida de Santo Agostinho	EP	800.000,00	800.000,00							
	UI01.09	Requalificação da Avenida João XXIII	EP	6.400.000,00	3.200.000,00							
	UI01.10	Requalificação da Rua Jacinta Marto	EP	1.200.000,00	1.200.000,00							
	UI01.11	Requalificação da Estrada da Moita do Martinho	EP	1.000.000,00	1.000.000,00							
	UI01.12	Requalificação da Rua Principal (Moimento)	EP	1.400.000,00	1.400.000,00							
	UI01.13	Requalificação da Rua Francisco Marto	EP	1.065.000,00	1.065.000,00							
	UI01.14	Requalificação de arruamentos a norte do Santuário*	EP	2.969.030,00	2.969.030,00							
	UI01.15	Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação*	EP	2.200.000,00	2.200.000,00							
	UI01.16	Criação da zona de coexistência norte	EP	400.000,00	400.000,00							
	UI01.17	Criação da zona de coexistência sul	EP	400.000,00	400.000,00							
	UI01.18	Construção da via de ligação entre a Av. D. José Alves Correia da Silva e a Av. João XXIII (poente)	EP	850.000,00	850.000,00							
	UI01.19	Criação do Parque Verde da Cidade	EV	3.000.000,00	3.000.000,00							
	UI01.20	Criação do Parque das Pedreiras de Moimento	EV	1.620.000,00	1.620.000,00							
UI02: CHÃ - BARRADAS	UI02.01	Reconstrução de edifícios em ruína (4 edifícios)	ED	364.611,53			364.611,53					
	UI02.02	Reabilitação de edifícios em péssimo estado de conservação (1 edifício)	ED	698.614,08			698.614,08					
	UI02.03	Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação (9 edifícios)	ED	1.062.985,05			1.062.985,05					
	UI02.04	Requalificação da Estrada da Batalha	EP	3.000.000,00	3.000.000,00							
	UI02.05	Requalificação da Rua D. João Pereira Venâncio	EP	500.000,00	500.000,00							
	UI02.06	Requalificação da Rua do Arcanjo São Miguel	EP	350.000,00	350.000,00							
	UI02.07	Requalificação da Rua do Colégio de São Miguel	EP	2.000.000,00	2.000.000,00							
	UI02.08	Requalificação da Rua dos Moinhos da Fazarga	EP	500.000,00	500.000,00							

UNIDADES DE INTERVENÇÃO	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	DOMÍNIO	ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (€)					ÂMBITO		RELEVÂNCIA ESTRATÉGICA	
				TOTAL	Município	Junta de Freguesia	Privados	Outras Entidades	Físico	Imaterial	Estruturante	Complementar
	UI02.09	Requalificação da Rua das Terras Novas	EP	135.970,00	135.970,00							
	UI02.10	Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação*	EP	200.000,00	200.000,00							
	UI02.11	Criação do Miradouro da Fazarga e requalificação da área envolvente aos moinhos	EP	200.000,00	200.000,00							
UI03: MOITA REDONDA – LOMBA D' ÉGUA	UI03.01	Reconstrução de edifícios em ruína (20 edifícios)	ED	5.683.944,48			5.683.944,48					
	UI03.02	Reabilitação de edifícios em péssimo estado de conservação (13 edifícios)	ED	3.075.039,92			3.075.039,92					
	UI03.03	Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação (44 edifícios)	ED	5.683.944,48			5.683.944,48					
	UI03.04	Requalificação da Estrada da Fazarga	EP	632.500,00	632.500,00							
	UI03.05	Requalificação da Estrada da Moita	EP	2.000.000,00	2.000.000,00							
	UI03.06	Requalificação da Rua de São João de Deus	EP	800.000,00	800.000,00							
	UI03.07	Requalificação da Rua do Centro de Estudos de Fátima	EP	500.000,00	500.000,00							
	UI03.08	Requalificação da Rua do Rosário	EP	120.000,00	120.000,00							
	UI03.09	Requalificação da Rua Padre António Martins Pereira	EP	345.000,00	345.000,00							
	UI03.10	Requalificação da Rua São João Eudes - Troço 2	EP	606.220,00	606.220,00							
	UI03.11	Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação*	EP	663.800,00	663.800,00							
	UI03.12	Construção de vias de ligação à Estrada Principal de Fátima	EP	1.000.000,00	1.000.000,00							
UI04: FÁTIMA - ALJUSTREL	UI04.01	Reconstrução de edifícios em ruína (33 edifícios)	ED	5.378.074,37			5.378.074,37					
	UI04.02	Reabilitação de edifícios em péssimo estado de conservação (19 edifícios)	ED	3.444.154,91			3.444.154,91					
	UI04.03	Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação (35 edifícios)	ED	4.822.217,88			4.822.217,88					
	UI04.04	Ampliação do Cemitério de Fátima	EQ	2.500.000,00	2.000.000,00	500.000,00						
	UI04.05	Requalificação do Pavilhão Eirapedrense	EQ	2.000.000,00	2.000.000,00							
	UI04.06	Construção de Creche	EQ	3.000.000,00	2.000.000,00		1.000.000,00					
	UI04.07	Ampliação da área desportiva da cidade de Fátima	EQ	2.600.000,00	2.600.000,00							
	UI04.08	Centro Escolar Fátima - <i>Estádio</i> , incluindo áreas de acesso e estacionamento de apoio	EQ	8.000.000,00	8.000.000,00							
	UI04.09	Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação*	EP	600.000,00	600.000,00							
	UI04.10	Construção do Parque de Estacionamento de Aljustrel	EP	1.000.000,00	1.000.000,00							
TOTAL				128.013.188,68	80.797.520,00	500.000,00	44.715.668,68	2.000.000,00				

NOTAS:

UI01.14 Requalificação de arruamentos a norte do Santuário – Ruas abrangidas: Rua Anjo de Portugal, Rua Dr. Júlio Ferreira Constantino, Rua de São José, Rua de São Pedro, Rua da Sagrada Família, Rua de Santa Cruz e Rua Nossa Senhora de Lourdes.

UI01.15 Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação – Ruas abrangidas: Rua dos Barreirões, Rua Padre Raimundo dos Anjos Beirão, Travessa Cova da Raposa, Rua Cova da Raposa, Travessa do Colégio do Sagrado Coração de Maria, Travessa dos Loios, um caminho sem designação e duas ruas sem designação.

UI02.10 Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação – Ruas abrangidas: Rua da Azinheira (Chã) e Rua da Lagoinha Seca.

UI03.11 Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação – Ruas abrangidas: Rua do Barreirinho, Rua do Casalão, Rua do Outeiro, Rua de Santa Iria, Travessa da Azinheira, Travessa Nossa Senhora das Vitórias, dois caminhos sem designação e uma rua sem designação.

UI04.09 Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação – Ruas abrangidas: Rua da Chousa Nova, Rua da Lapa, Rua da Serra, Rua do Leal, Rua Nova, Travessa do Beco, Travessa José de Oliveira, Rua Fonte da Caldeira e três caminhos sem designação.

Na Figura 116 apresenta-se a espacialização do Programa de Ação da ORU da Cidade de Fátima (intervensões de âmbito físico). A Planta Síntese do Programa de Ação, elaborada a uma maior escala (1:10.000) encontra-se em anexo a este documento (Anexo 4).

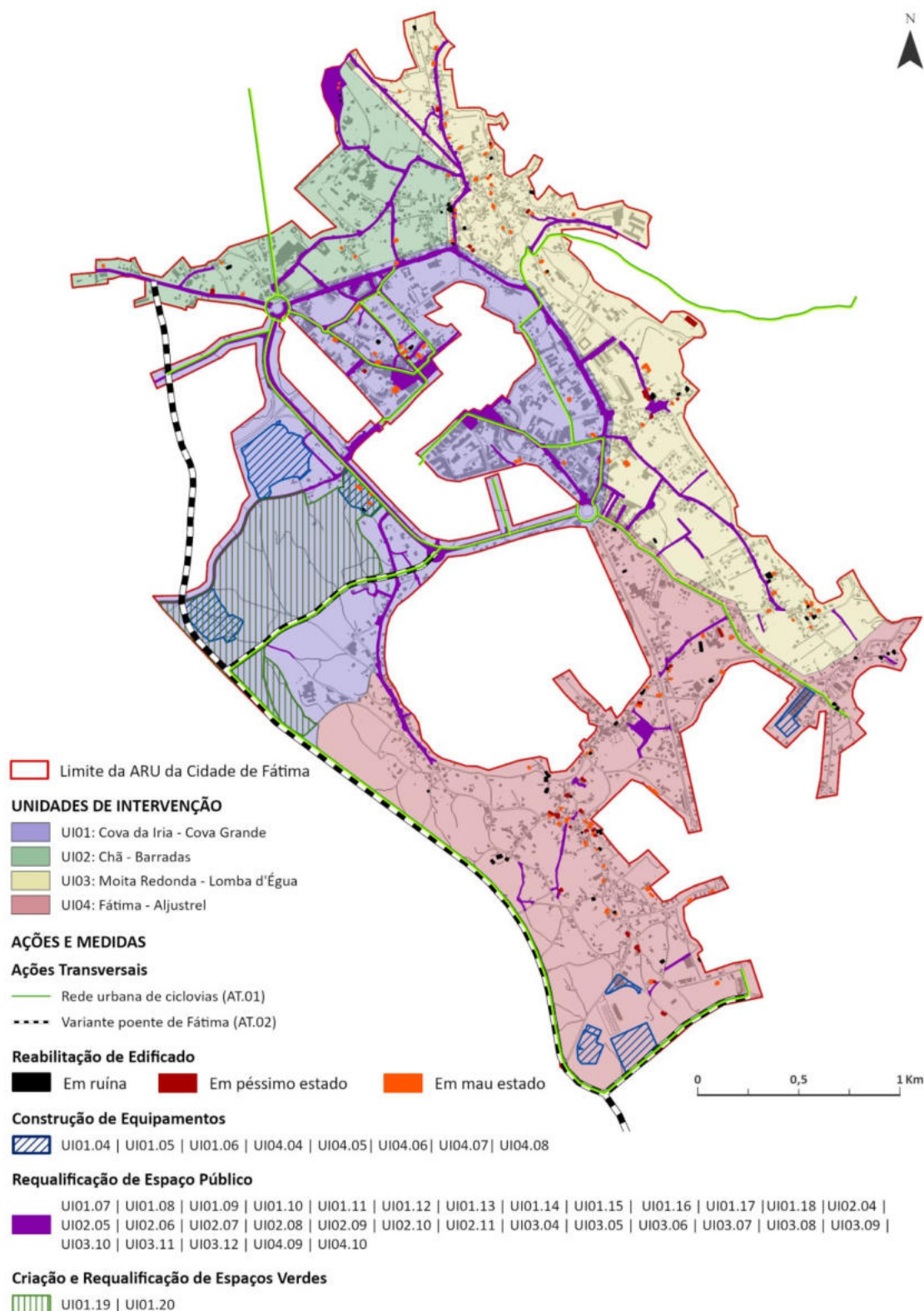


Figura 116. Representação espacial esquemática do Programa de Ação da ORU da Cidade de Fátima
(Fonte cartográfica: CMO, 2025)

O investimento global previsto para a ARU da Cidade de Fátima ascende a **128.013.188,68€, dos quais 63,1% (80.797.520,00€) correspondem a investimento municipal, 34,9% (44.715.668,68€) dependem da iniciativa privada e 1,6% (2.000.000,00€) de outros investidores e os restantes 0,4% (500.000,00 €) são da responsabilidade da Junta de Freguesia de Fátima.** O grau de alavancagem do investimento privado é de cerca de 0,55, o que significa que cada 1,00 euro de investimento público deverá alavancar, aproximadamente, 0,55 euro de investimento privado. Este valor poderá, no entanto, ser superior, uma vez que não é possível estimar com precisão o montante total de investimento privado decorrente da implementação das ações/medidas de reabilitação do edificado.

O investimento previsto por domínio de intervenção é o seguinte:

- a) **Edificado** (12 ações/medidas): **37.715.668,68€ (29,5%)**
- b) **Equipamento** (8 ações/medidas): **43.100.000,00€ (33,7%)**
- c) **Espaço público** (34 ações/medidas): **42.507.520,00€ (33,2%)**
- d) **Espaço verde** (3 ações/medidas): **4.690.000,00 € (3,7%)**

Assumindo que a ORU dispõe de um horizonte temporal de **15 anos (2026-2040)** para a sua execução, correspondente ao prazo máximo previsto no RJRU, apresenta-se, na Tabela 10, o Cronograma do Programa de Ação. O cronograma estrutura uma intervenção faseada ao longo do período considerado, refletindo a priorização das ações e assegurando um modelo de execução contínua e progressiva no tempo. As ações transversais iniciam-se e executam-se nos primeiros anos, estabelecendo bases estruturantes para o conjunto da operação. Nas UI, as intervenções relacionadas com a reabilitação do edificado (a cargo dos particulares) abrangem todo o período temporal, enquanto as ações relativas à construção de equipamentos, à requalificação do espaço público e à criação e requalificação de espaços verdes apresentam uma duração variável de acordo com a complexidade de cada ação.

Uma vez que o exercício de programação da reabilitação urbana assenta numa abordagem sistémica aos fenómenos de degradação urbana e às dinâmicas socioeconómicas identificadas, e considerando que a estratégia definida privilegia uma valorização integrada do centro urbano, articulando objetivos de reabilitação física dos espaços urbanos com objetivos de revitalização económica e social dos aglomerados, torna-se necessário aferir a coerência interna do Programa de Ação da ORU da Cidade de Fátima. Assim, procede-se, na Tabela 11, à verificação da correspondência entre as ações e medidas propostas e os eixos estratégicos e objetivos específicos anteriormente definidos.

Tabela 10. Cronograma do Programa de Ação

UNIDADES DE INTERVENÇÃO	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	CRONOGRAMA														
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
TRANS.	AT.01	Criação de uma rede urbana de ciclovias															
	AT.02	Construção da variante poente de Fátima e vias de ligação à Av. João XXIII e à Av. dos Pastorinhos															
	AT.03	Elaboração do estudo para a Implementação da Infraestrutura Verde Urbana de Fátima															
	AT.04	Elaboração do Estudo de Mobilidade e Acessibilidade Urbana de Fátima															
UI01: COVA DA IRIA – COVA GRANDE	UI01.01	Reconstrução de edifícios em ruína (4 edifícios)															
	UI01.02	Reabilitação de edifícios em péssimo estado de conservação (2 edifícios)															
	UI01.03	Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação (20 edifícios)															
	UI01.04	Construção da Escola de Hotelaria															
	UI01.05	Centro de Eventos, Artes e Conhecimento de Fátima (CEACF)															
	UI01.06	Construção da Infraestrutura de Proteção e Socorro – Novo Quartel da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Fátima															
	UI01.07	Requalificação da Avenida Beato Nuno															
	UI01.08	Requalificação da Avenida de Santo Agostinho															
	UI01.09	Requalificação da Avenida João XXIII															
	UI01.10	Requalificação da Rua Jacinta Marto															
	UI01.11	Requalificação da Rua Francisco Marto															
	UI01.12	Requalificação da Estrada da Moita do Martinho															
	UI01.13	Requalificação da Rua Principal (Moimento)															
	UI01.14	Requalificação de arruamentos a norte do Santuário															
	UI01.15	Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação															
	UI01.16	Criação da zona de coexistência norte															
	UI01.17	Criação da zona de coexistência sul															
	UI01.18	Construção da via de ligação entre a Av. D. José Alves Correia da Silva e a Av. João XXIII (poente)															
	UI01.19	Criação do Parque Verde da Cidade															
	UI01.20	Criação do Parque das Pedreiras de Moimento															
UI02: CHÃ - BARRADAS	UI02.01	Reconstrução de edifícios em ruína (4 edifícios)															
	UI02.02	Reabilitação de edifícios em péssimo estado de conservação (1 edifício)															
	UI02.03	Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação (9 edifícios)															
	UI02.04	Requalificação da Estrada da Batalha															
	UI02.05	Requalificação da Rua D. João Pereira Venâncio															
	UI02.06	Requalificação da Rua do Arcanjo São Miguel															
	UI02.07	Requalificação da Rua do Colégio de São Miguel															
	UI02.08	Requalificação da Rua dos Moinhos da Fazarga															

UNIDADES DE INTERVENÇÃO	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	CRONOGRAMA														
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
	UI02.09	Requalificação da Rua das Terras Novas															
	UI02.10	Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação															
	UI02.11	Criação do Miradouro da Fazarga e requalificação da área envolvente aos moinhos															
UI03: MOITA REDONDA – LOMBA D' ÉGUA	UI03.01	Reconstrução de edifícios em ruína (20 edifícios)															
	UI03.02	Reabilitação de edifícios em péssimo estado de conservação (13 edifícios)															
	UI03.03	Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação (44 edifícios)															
	UI03.04	Requalificação da Estrada da Fazarga															
	UI03.05	Requalificação da Estrada da Moita															
	UI03.06	Requalificação da Rua de São João de Deus															
	UI03.07	Requalificação da Rua do Centro de Estudos de Fátima															
	UI03.08	Requalificação da Rua do Rosário															
	UI03.09	Requalificação da Rua Padre António Martins Pereira															
	UI03.10	Requalificação da Rua São João Eudes - Troço 2															
	UI03.11	Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação															
	UI03.12	Construção de vias de ligação à Estrada Principal de Fátima															
UI04: FÁTIMA - ALJUSTREL	UI04.01	Reconstrução de edifícios em ruína (33 edifícios)															
	UI04.02	Reabilitação de edifícios em péssimo estado de conservação (19 edifícios)															
	UI04.03	Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação (35 edifícios)															
	UI04.04	Ampliação do Cemitério de Fátima															
	UI04.05	Requalificação do Pavilhão Eirapedrense															
	UI04.06	Construção de Creche															
	UI04.07	Ampliação da área desportiva da cidade de Fátima															
	UI04.08	Centro Escolar Fátima <i>Estádio</i> , incluindo áreas de acesso e estacionamento de apoio															
	UI04.09	Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação															
	UI04.10	Construção do Parque de Estacionamento de Aljustrel															

Tabela 11. Coerência entre a estratégia de reabilitação urbana e o Programa de Ação da ORU da Cidade de Fátima

UNIDADES DE INTERVENÇÃO	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	EIXOS ESTRATÉGICOS / OBJETIVOS ESPECÍFICOS																
			EE I				EE II			EE III			EE IV			EE V			
			OE 1	OE 2	OE 3	OE 4	OE 5	OE 6	OE 7	OE 8	OE 9	OE 10	OE 11	OE 12	OE 13	OE 14	OE 15	OE 16	OE 17
TRANS.	AT.01	Criação de uma rede urbana de ciclovias																	
	AT.02	Construção da variante poente de Fátima e vias de ligação à Av. João XXIII e à Av. dos Pastorinhos																	
	AT.03	Elaboração do estudo para a Implementação da Infraestrutura Verde Urbana de Fátima																	
	AT.04	Elaboração do Estudo de Mobilidade e Acessibilidade Urbana de Fátima																	
UI01: COVA DA IRIA – COVA GRANDE	UI01.01	Reconstrução de edifícios em ruína (4 edifícios)																	
	UI01.02	Reabilitação de edifícios em péssimo estado de conservação (2 edifícios)																	
	UI01.03	Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação (20 edifícios)																	
	UI01.04	Construção da Escola de Hotelaria																	
	UI01.05	Construção do Pavilhão Multiusos de Fátima																	
	UI01.06	Construção da Infraestrutura de Proteção e Socorro – Novo Quartel da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Fátima																	
	UI01.07	Requalificação da Avenida Beato Nuno																	
	UI01.08	Requalificação da Avenida de Santo Agostinho																	
	UI01.09	Requalificação da Avenida João XXIII																	
	UI01.10	Requalificação da Rua Jacinta Marto																	
	UI01.11	Requalificação da Rua Francisco Marto																	
	UI01.12	Requalificação da Estrada da Moita do Martinho																	
	UI01.13	Requalificação da Rua Principal (Moimento)																	
	UI01.14	Requalificação de arruamentos a norte do Santuário																	
	UI01.15	Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação																	
	UI01.16	Criação da zona de coexistência norte																	
	UI01.17	Criação da zona de coexistência sul																	
	UI01.18	Construção da via de ligação entre a Av. D. José Alves Correia da Silva e a Av. João XXIII (poente)																	
	UI01.19	Criação do Parque Verde da Cidade																	
	UI01.20	Criação do Parque das Pedreiras de Moimento																	
UI02: CHÃ - BARRADAS	UI02.01	Reconstrução de edifícios em ruína (4 edifícios)																	
	UI02.02	Reabilitação de edifícios em péssimo estado de conservação (1 edifício)																	
	UI02.03	Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação (9 edifícios)																	
	UI02.04	Requalificação da Estrada da Batalha																	
	UI02.05	Requalificação da Rua D. João Pereira Venâncio																	
	UI02.06	Requalificação da Rua do Arcanjo São Miguel																	
	UI02.07	Requalificação da Rua do Colégio de São Miguel																	
	UI02.08	Requalificação da Rua dos Moinhos da Fazarga																	

UNIDADES DE INTERVENÇÃO	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	EIXOS ESTRATÉGICOS / OBJETIVOS ESPECÍFICOS																
			EE I				EE II			EE III			EE IV			EE V			
			OE 1	OE 2	OE 3	OE 4	OE 5	OE 6	OE 7	OE 8	OE 9	OE 10	OE 11	OE 12	OE 13	OE 14	OE 15	OE 16	OE 17
	UI02.09	Requalificação da Rua das Terras Novas																	
	UI02.10	Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação																	
	UI02.11	Criação do Miradouro da Fazarga e requalificação da área envolvente aos moinhos																	
UI03: MOITA REDONDA – LOMBA D' ÉGUA	UI03.01	Reconstrução de edifícios em ruína (20 edifícios)																	
	UI03.02	Reabilitação de edifícios em péssimo estado de conservação (13 edifícios)																	
	UI03.03	Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação (44 edifícios)																	
	UI03.04	Requalificação da Estrada da Fazarga																	
	UI03.05	Requalificação da Estrada da Moita																	
	UI03.06	Requalificação da Rua de São João de Deus																	
	UI03.07	Requalificação da Rua do Centro de Estudos de Fátima																	
	UI03.08	Requalificação da Rua do Rosário																	
	UI03.09	Requalificação da Rua Padre António Martins Pereira																	
	UI03.10	Requalificação da Rua São João Eudes - Troço 2																	
	UI03.11	Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação																	
	UI03.12	Construção de vias de ligação à Estrada Principal de Fátima																	
UI04: FÁTIMA - ALJUSTREL	UI04.01	Reconstrução de edifícios em ruína (33 edifícios)																	
	UI04.02	Reabilitação de edifícios em péssimo estado de conservação (19 edifícios)																	
	UI04.03	Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação (35 edifícios)																	
	UI04.04	Ampliação do Cemitério de Fátima																	
	UI04.05	Requalificação do Pavilhão Eirapedrense																	
	UI04.06	Construção de Creche																	
	UI04.07	Ampliação da área desportiva da cidade de Fátima																	
	UI04.08	Centro Escolar Fátima <i>Estádio</i> , incluindo áreas de acesso e estacionamento de apoio																	
	UI04.09	Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação																	
	UI04.10	Construção do Parque de Estacionamento de Aljustrel																	

5.2 INSTRUMENTOS DE APOIO E INCENTIVO

No âmbito da prossecução da estratégia de reabilitação urbana que orienta a ORU da Cidade de Fátima, compete ao Município promover as medidas de estímulo e incentivo à intervenção dos privados (proprietários, promotores imobiliários e outros atores institucionais) no processo de reabilitação do edificado com necessidades de intervenção. Os instrumentos de apoio e incentivo que aqui se apresentam assumem diferentes formas: benefícios e penalizações fiscais, regime especial de taxas municipais e instrumentos de apoio ao financiamento da reabilitação urbana. Os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património foram, nos termos do artigo 14.º do RJRU, concretizados aquando da aprovação da delimitação da ARU da Cidade de Fátima, pelo que já se encontram em vigor à data da aprovação do presente PERU.

5.2.1 Benefícios Fiscais

Os benefícios fiscais são um importante instrumento de estímulo às intervenções de reabilitação de edifícios, procurando incentivar os particulares a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana. O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) consagra um conjunto de benefícios fiscais ao nível do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC). O Código do IVA (CIVA) prevê, também, a aplicação de um benefício fiscal relacionado com a realização de ações de reabilitação de edifícios. A estes, junta-se ainda o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), que abre a possibilidade de minoração de taxas de IMI mediante o cumprimento de estratégias de reabilitação urbana e/ou combate à desertificação.

Apresenta-se, de seguida, cada um dos benefícios fiscais com aplicação nos processos de reabilitação de imóveis, especificando o tipo de benefícios concedidos e as condições de aplicação dos mesmos.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (prédios urbanos ou frações autónomas) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho,

na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro). A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da câmara municipal (n.º 6 do artigo 45.º do EBF).

Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT)

- Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Imposto sobre o Rendimento das pessoas Singulares (IRS)

- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação (n.º 4 do artigo 71.º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação de edifícios e empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana, delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro). Importa referir que, de acordo com a última alteração, a lei não é aplicável a pedidos de licenciamento, de

comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023; a pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.

CONCEITOS E CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Os **benefícios fiscais em sede de IMI e IMT**, previstos no artigo 45.º do EBF, aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril (redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril (redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior (redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. Neste diploma indica-se

que os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas, estando divididos em cinco níveis: excelente, bom, médio, mau e péssimo. A avaliação do estado de conservação do imóvel tem por base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Para efeitos de aplicação dos **benefícios fiscais em sede de IRS**, previstos no artigo 71.º do EBF, considera-se que as “ações de reabilitação” levadas a cabo no imóvel em causa devem corresponder a intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, desde que cumprindo uma das seguintes condições:

- a) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- b) Obtenção de um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo o IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e se destine a arrendamento para habitação permanente (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março).

À semelhança do procedimento para aplicação dos benefícios fiscais previstos no artigo 45.º do EBF, a aplicação dos benefícios fiscais do artigo 71.º está dependente da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cuja competência é da Câmara Municipal, que certifica o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. Também neste caso, o estado de conservação do imóvel é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Relativamente aos **benefícios fiscais em sede de IVA**, na sequência de um acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 26 de março de 2025, a autoridade tributária esclareceu que uma empreitada de reabilitação urbana realizada numa ARU só poderá beneficiar da taxa reduzida se, cumulativamente com essas condições, se encontrar inserida ou integrada numa ORU, formalmente aprovada pelo Município.

5.2.2 Taxas Municipais

Nos termos do artigo 67º do RJRU, constitui prerrogativa do Município o eventual estabelecimento de um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana. De acordo com o mesmo artigo, o Município pode, ainda, estabelecer um regime especial de taxas municipais para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações de reabilitação urbana enquadradas em operação de reabilitação urbana sistemática.

Aquando da delimitação da ARU da Cidade de Fátima foram definidos incentivos que agora se reiteram, nomeadamente:

- Redução de 75% do montante das Taxas de Ocupação do domínio Público devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado situadas na ARU;
- Redução de 50% nas taxas de Licenciamento, Autorização, admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas em intervenções localizadas na ARU;
- Redução de 50% do montante da Taxa Municipal de Manutenção, Reforço das Infraestruturas devida.

As isenções de pagamento de taxas municipais a implementar na ARU da Cidade de Fátima devem ser transpostas para o Regulamento e Tabela Geral de Taxas e Outras Receitas do Município de Ourém.

CONCEITOS E CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DAS ISENÇÕES DE TAXAS MUNICIPAIS

A aplicação das reduções de pagamento das taxas municipais será aplicada às operações urbanísticas que se enquadrem no conceito de “reabilitação de edifícios” estabelecido no RJRU e que é definido como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios (...) ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais (...) com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”. Assim, tendo por referência as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), assume-se que correspondem a “operações urbanísticas de reabilitação de edifícios” as obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição.

5.2.3 Instrumentos de Apoio ao Financiamento da Reabilitação Urbana

Como já se referiu neste documento, o RJRU determina a obrigatoriedade de os municípios identificarem nos instrumentos de planeamento e programação da reabilitação urbana, neste caso no PERU, o “quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos” e as “soluções de financiamento das ações de reabilitação”. Cumulativamente, deve ainda ser abordado o programa de financiamento da ORU, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais de execução da operação e a identificação das fontes de financiamento. Neste particular, note-se que no subcapítulo 5.1. são já apresentadas as estimativas de investimento público e privado, por ação ou medida de reabilitação urbana.

Assim sendo, procede-se, de seguida, à identificação e descrição genérica dos diversos programas e instrumentos de financiamento que poderão ser mobilizados para a execução da presente ORU.

PORTUGAL 2030

Como se refere na introdução do Acordo de Parceria Portugal 2030, “Portugal definiu e foi atualizando uma estratégia para o seu desenvolvimento para um horizonte temporal até 2030 (...) a Estratégia Portugal 2030, que está organizada em quatro agendas temáticas – 1 - As Pessoas Primeiro: Um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade”, “2 - Digitalização, Inovação e Qualificações como Motores do Desenvolvimento”, “3 - Transição Climática e Sustentabilidade dos Recursos” e “4 - Um País Competitivo Externamente e Coeso Internamente””.

Tendo por base esta estratégia para a programação dos fundos da política de coesão no horizonte 2030, o estado Português elaborou o Acordo de Parceria (aprovado em Conselho de Ministros em março de 2022), o qual, de acordo com o Regulamento (UE) n.º 2021/1060, de 24 de junho, é o instrumento “que estabelece (para cada Estado Membro) a orientação estratégica da programação e as modalidades para uma utilização eficaz e eficiente do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), do Fundo Social Europeu + (FSE+), do Fundo de Coesão (FC), do Fundo de Transição Justa (FTJ) e do Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos, das Pescas e da Aquicultura (FEAMPA) durante o período compreendido entre 1 de janeiro de 2021 e 31 de dezembro de 2027”.

A versão final do Acordo de Parceria 2030, entregue à Comissão Europeia a 6 de junho de 2022, veicula informação sobre o enquadramento estratégico do Portugal 2030 e o seu alinhamento com a estratégia de desenvolvimento para a década e aborda a estrutura programática e a articulação dos respetivos programas operacionais com o PRR e com outros programas de apoio nacionais ou europeus. De forma mais direta, o Acordo de Parceria apresenta as principais opções programáticas

(OP), por Objetivo Estratégico, incluindo as respetivas áreas de intervenção, e estabelece a programação financeira, por OP e por Programa Operacional (programas temáticos e regionais). É, assim, possível identificar os eixos estratégicos, áreas de intervenção e, nalguns casos, tipologias de ação, que poderão ser mobilizados para financiar as ações e medidas previstas neste PERU/ORU.

Considerando o âmbito das ações e medidas previstas neste PERU, maioritariamente dirigidas à reabilitação de edifícios e à qualificação e valorização do ambiente construído da Cidade de Fátima, identificam-se as áreas de programação e tipos de medidas relevantes previstas no Acordo de Parceria Portugal 2030:

- OP2 Portugal + Verde – Eficiência Energética e redução das emissões de gases com efeito de estufa [descarbonização, eficiência energética e transição energética, reduzindo custos e desperdício e assegurando uma maior competitividade], através de fundos do FEDER e FC;
- OP4 Portugal + Social – Valorizar o papel da cultura e do turismo sustentável no desenvolvimento económico e inovação social [por exemplo, programas integrados de promoção da cultura e da criatividade territorial, promoção do património cultural e dos serviços culturais, programas para a qualificação e desenvolvimento e promoção do património natural], através de fundos do FEDER e do FSE+;
- OP5 Portugal + Próximo – Instrumento Territorial Integrado CIM [por exemplo, gestão e valorização do património cultural (por exemplo estruturação e promoção das Rotas do Património e dos caminhos de Fátima) natural, mobilidade a pedido, serviços de proximidade promovidos por freguesias, ciclo urbano da água, habitação (habitação social e habitação a custos acessíveis) e sistema de incentivos de base territorial (CO3SO Emprego)], através de fundos do FEDER;
- OP5 Portugal + Próximo – Valorização dos recursos endógenos [estratégias de eficiência coletiva que assegurem massa crítica para a estruturação de recursos e a valorização de ativos do território, mantendo-se o foco do instrumento PROVERE], através de fundos do FEDER;
- OP5 Portugal + Próximo – Parcerias para a Coesão (Urbanas e não-Urbanas) [instrumento focado em intervenções transversais da esfera municipal para a densificação de intervenções e reforço das redes de atores sub-regionais que reforcem a articulação rural/urbano ou urbano/rural; inclui, por exemplo, valorização de recursos endógenos, dimensões de experimentação social e de inclusão em contexto não urbano, reforço de respostas e capacitação de entidades para dinamização do território e estruturação de redes de estruturas para reforço da atração do território], através de fundos do FEDER.

PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA

O Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) português é um programa de aplicação nacional, com um período de execução até 2026, que visa implementar um conjunto de reformas e de investimentos que permitirá ao país retomar o crescimento económico sustentado, reforçando o objetivo de convergência com a Europa ao longo da próxima década. É financiado por recursos totais de 16,6 mil milhões de euros, distribuídos por cerca de 14 mil milhões de euros de subvenções e 2,7 mil milhões de euros de empréstimos, e com um perfil de desembolsos que permite a liquidez necessária para que o PRR funcione como instrumento efetivo de reposta à crise.

O PRR assume-se como um dos instrumentos de financiamento de uma estratégia global mais vasta que cobre um horizonte temporal mais alargado – a Estratégia Portugal 2030, que define, para a corrente década, uma visão do país em termos económicos, sociais e ambientais.

O PRR encontra-se estruturado em três dimensões — Resiliência, Transição Climática e Transição Digital —, as quais se decompõem em componentes e investimentos (por setor).

Os domínios de intervenção e tipos de investimento enquadráveis no PRR que poderão vir a ser mobilizados no âmbito da execução da presente ORU são os seguintes:

- Componente 2 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Componente 3 – Respostas Sociais – Nova Geração de Equipamentos e Respostas Sociais
- Componente 13 – Eficiência Energética em Edifícios – Eficiência Energética em Edifícios Residenciais.

1º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO

O Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito, da responsabilidade do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) em parceria com as Câmaras Municipais, pretende garantir o acesso a uma habitação adequada e a condições de vida dignas aos agregados familiares em situação de grave carência habitacional.

O programa concede apoio financeiro, combinando diferentes modalidades de financiamento, aos privados, atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, IPSS), para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários (com enfoque na reabilitação e no arrendamento apoiado) e para a qualificação do seu parque habitacional degradado.

Podem candidatar-se a este programa todos os agregados habitacionais que vivem em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhes permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas. Para a atribuição do apoio, estão definidos critérios para determinar as “condições habitacionais indignas”, as “situações de carência financeira” e as “situações específicas”.

No caso das “condições habitacionais indignas” consideram-se: a precariedade (situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo); a sobrelotação (habitação insuficiente para composição do agregado); a insalubridade e insegurança (fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural); a inadequação (incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes); e a sobrecarga de custos com renda ou prestação mensal de crédito a habitação (taxa de esforço superior a 40 % do rendimento médio mensal).

A determinação da “situação de carência financeira” baseia-se no rendimento médio mensal (RMM, equivale a um doze avos do rendimento anual bruto do agregado (RAB), corrigido pela sua dimensão e composição), considerando como situação de carência financeira um RMM inferior a 4 Indexantes de Apoio Social (IAS).

Finalmente, quanto às “situações específicas” que se consideram indignas identificam-se: a vulnerabilidade (que carecerem de soluções habitacionais de transição e ou de inserção, por exemplo vítimas violência doméstica ou pessoas sem abrigo); os núcleos precários (que vivem em alojamento ilegal ou improvisado, por exemplo AUGI ou acampamentos) e os núcleos degradados (que residem em edificações com características específicas situadas em áreas urbanas degradadas, por exemplo “ilhas”, “pátios” ou “vilas”).

O apoio financeiro cobre:

- Reabilitação de imóveis – habitação própria pelo agregado (autopromoção), habitações por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários), prédios em áreas urbanas degradadas, equipamento complementar;
- Aquisição – prédios ou frações habitacionais para arrendamento, prédios em núcleos precários ou degradados;
- Arrendamento – arrendamento de fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos), arrendamento a moradores de núcleos degradados (Prazo mínimo de 10 anos);
- Construção – habitação própria pelo agregado (autopromoção), prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis, equipamento complementar.

Ao Programa 1º Direito, podem candidatar-se os beneficiários diretos (qualquer agregado familiar que cumpra os critérios) bem como outras entidades que tenham como objetivo a promoção de soluções habitacionais, nomeadamente:

- Estado, Regiões Autónomas, municípios e associações de municípios;
- Empresas públicas, entidades públicas empresariais, institutos públicos e empresas municipais;
- Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social, cooperativas de habitação e construção, pessoas coletivas de direito público ou privado de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento para requerentes e beneficiários de proteção internacional, da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e de pessoas em situação de sem-abrigo;
- Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção;
- Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados.

O financiamento pode integrar duas componentes: comparticipação não reembolsável e empréstimo (bonificado) para a parte não comparticipada, tendo como teto máximo uma percentagem do valor de referência estabelecido na legislação específica. As despesas elegíveis dependem do tipo de intervenção, sendo que, no caso da reabilitação e da construção, são financiados: o preço da empreitada, as soluções de acessibilidade e sustentabilidade ambiental, projetos, sondagens, fiscalização e segurança em obra e os atos notariais e de registo, e no caso da aquisição e aquisição de terrenos são financiados o preço de aquisição e os atos notariais e de registo. São ainda elegíveis despesas com o alojamento temporário em soluções dignas, dos beneficiários até à finalização das soluções para eles previstas.

O IHRU disponibiliza ainda outros apoios ao nível de apoio técnico nas fases de conceção de soluções, candidaturas, contratação e concessão de crédito.

PORTA DE ENTRADA – PROGRAMA DE APOIO AO ALOJAMENTO URGENTE

O Programa Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente, da responsabilidade do IHRU em parceria com as Câmaras Municipais, assenta na concessão de apoios em espécie e de apoios financeiros destinados a financiar soluções habitacionais, para alojamento temporário e/ou de habitação permanente para os respetivos beneficiários.

Os destinatários deste programa são os agregados familiares que fiquem privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou

excepcionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios). Este programa visa ainda o apoio em fenómenos de migrações coletivas, visando criar as condições para a reconstrução dos seus percursos residenciais.

Caberá às Câmaras Municipais (ou quando for caso às administrações regionais) proceder ao levantamento das situações a apoiar ao abrigo do programa, propor a solução habitacional para cada caso e coordenar as correspondentes candidaturas. O Programa Porta de Entrada cobre (consoante critérios diferenciados):

- Alojamento temporário em empreendimento turístico ou similar e estabelecimentos de alojamento local;
- Arrendamento ou subarrendamento temporário de uma habitação;
- Arrendamento de longa duração de uma habitação;
- Reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários são proprietários;
- Aquisição, aquisição e reabilitação ou construção de nova habitação;
- Reconstrução ou reabilitação de habitação das quais sejam arrendatárias pessoas elegíveis a apoio deste programa.

INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS (IFRRU 2020 e 2030)

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) é um instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana e que cobre todo o território nacional. Com o objetivo de potenciar o investimento, o IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do Portugal 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial, que serão disponibilizados com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

No âmbito do IFRRU, são apoiados projetos de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. São também apoiados projetos de reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas, podendo incluir a construção e a reabilitação de edifícios e do espaço público, bem como intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral. No mesmo pedido de financiamento, o IFRRU apoia, ainda, medidas de eficiência energética, complementares às intervenções de reabilitação urbana, quando identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, habitação social, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva, desde que integrados em ARU. Adicionalmente, se os edifícios se localizarem, também, no território definido pelo município no Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), o proprietário/promotor poderá ter acesso a fundos FEEI, para a reabilitação urbana, com ainda melhores condições de financiamento. Se a operação estiver inserida num edifício de habitação social, tem de estar localizada na área delimitada pelo município no Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

Para aceder a este apoio, é necessário comprovar a viabilidade dos projetos, demonstrando de que modo os projetos em causa irão contribuir para a revitalização do centro urbano onde se inserem (quer para a fixação de pessoas, quer para a criação de riqueza e de emprego), para a dinamização do mercado de arrendamento urbano e para a qualificação do conjunto urbano onde se inserem. Terão de ser incluídos indicadores de realização e de resultado que permitam avaliar o contributo da operação para os respetivos objetivos, e monitorizar o grau de execução da operação e o cumprimento dos resultados previstos.

As despesas apoiadas são aquelas que são necessárias à execução da operação de reabilitação, nomeadamente as afetas a: trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia; realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias diretamente ligadas à operação, incluindo a elaboração de estudos de viabilidade financeira, quando aplicável; aquisição de equipamentos imprescindíveis à reabilitação do edifício, nomeadamente elevadores, AVAC, desde que não enquadráveis nas componentes de eficiência energética descritas adiante; fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica; testes e ensaios; aquisição de edifícios e terrenos, construídos ou não construídos, e constituição de servidões e respetivas indemnizações indispensáveis à realização da operação, por expropriação ou negociação direta; IVA; revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato até ao limite de 5% do valor elegível dos trabalhos efetivamente executados.

Quanto às despesas associadas à eficiência energética, são financiadas: intervenções ao nível do aumento do nível de eficiência energética; intervenções ao nível da promoção de energias renováveis para autoconsumo (de energia elétrica e térmica), desde que façam parte de soluções integradas que visem a eficiência energética.

O apoio concedido no âmbito do IFRRU poderá ser solicitado por qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, com título bastante que lhe confira poderes para realizar a intervenção.

Em 2023 foi publicada a Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2023, de 22 de dezembro, que cria o IFRRU 2030, que no fundo mantêm estrutura e competências do IFRRU 2020. Apesar de ainda não ter dotação definida o IFRRU 2030, funcionará em complemento do PRR e terá um papel ainda mais significativo, focando-se, no âmbito do Portugal 2030, na promoção da oferta de habitação a custos acessíveis, no incremento da eficiência energética dos edifícios de habitação e na revitalização dos centros urbanos.

O diploma de 2023 clarifica “os objetivos dos apoios a conceder, com enfoque na promoção da oferta de habitação a custos acessíveis, a promoção da eficiência energética dos edifícios de habitação, com prioridade para o combate à pobreza energética das habitações, e à revitalização dos centros urbanos, tornando-os mais inclusivos, mais acessíveis, mais inteligentes e mais amigos do ambiente e mais resilientes às alterações climáticas”. Tal como o IFRRU 2020, o financiamento do IFRRU 2030 virá de diferentes fontes, incluindo o Portugal 2030, Programas Regionais, Banco Europeu de Investimento (BEI), Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB) e o Banco Português de Fomento (BPF). De acordo com a informação disponível até ao momento, prevê-se ainda que o IFRRU 2030 opere num período mais alargado que o do PRR e tendo maior flexibilidade para apoiar diferentes tipos de beneficiários, esperando-se que conte com soluções inovadoras para a melhoria das condições de habitação e a revitalização dos centros urbanos em Portugal.

REABILITAR PARA ARRENDAR - HABITAÇÃO ACESSÍVEL (IHRU)

O Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível é um programa através do qual o IHRU concede um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em ARU, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda acessível ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda os limites aplicáveis nos termos do Programa de Arrendamento Acessível.

Não são elegíveis as operações nas quais se verifique a ausência de viabilidade e sustentabilidade da operação de reabilitação, nomeadamente as que evidenciem a existência de um elevado risco de incumprimento dos prazos e ou dos custos.

São elegíveis as operações de reabilitação de parte dos edifícios ou de empreendimentos, podendo a operação incluir a aquisição da fração ou de edifícios, bem como, tratando-se da reabilitação do tecido urbano existente numa determinada área, a construção e demolição de edifícios.

O financiamento é realizado através de empréstimo até 90% do investimento total da operação de reabilitação, e o prazo de utilização do empréstimo é definido pelo IHRU de acordo com o cronograma financeiro aprovado para o projeto e contado a partir da data da primeira utilização de capital, ou do aditamento, caso ocorra, até ao limite de 36 meses (sem prejuízo de poder ser prorrogado em casos devidamente fundamentados pelo promotor e aceites pelo IHRU).

O beneficiário deste financiamento poderá ser qualquer pessoa, singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros titulares.

LINHA DE APOIO À QUALIFICAÇÃO DA OFERTA 2024 – TURISMO DE PORTUGAL

A Linha de Apoio à Qualificação da Oferta 2024 é uma medida do Turismo de Portugal que em parceria com o sistema bancário disponibiliza um instrumento financeiro para financiamento (a médio e longo prazo) de projetos de investimento de empresas do setor do Turismo. Os projetos a apoiar deverão corresponder a:

- a) Requalificação e reposicionamento de empreendimentos estabelecimentos e atividades respeitantes às atividades turísticas (incluindo ampliação);
- b) Projetos de qualquer natureza integrados no Programa REVIVE;
- c) Projetos de empreendedorismo, promovidos por PME a criar ou criadas há menos de 5 anos, cujo investimento elegível máximo não seja superior a 500 mil euros, sendo que os projetos terão de ser direcionados para a criação e desenvolvimento de base tecnológica.

O montante de financiamento por cada projeto não pode exceder 80% do investimento elegível, sendo que a participação do Turismo de Portugal tem como limite máximo de 3 milhões de euros. A partilha do crédito envolve três modalidades, nomeadamente:

- Para PME - 40% pelo Turismo de Portugal e 60% pelo Banco;
- Para não PME 30% pelo Turismo de Portugal e 70% pelo Banco;
- Para projetos empreendedorismo e REVIVE, 75% pelo Turismo de Portugal e 25% pelo Banco.

As componentes de apoio são atribuídas em regime de empréstimo, sendo a parte do Turismo de Portugal reembolsável sem juros e a parte do banco será reembolsável sujeita à taxa de juro que resultar de uma análise de risco efetuada pela instituição de crédito. Sobre a componente do Turismo de Portugal, pode ser atribuído um prémio de desempenho, que transformará parte do apoio atribuído

por esta entidade em não reembolsável se cumpridas as metas previstas, que poderá ser de 25% ou 5% consoante se trate de PME ou não PME.

Todos os projetos a candidatar devem incluir a execução de medidas de responsabilidade ambiental (energia, água e resíduos) e medidas de responsabilidade social (valorização das pessoas e das comunidades e acessibilidades).

Para esta linha de apoio está prevista uma dotação orçamental de 300 milhões de euros, encontrando-se as candidaturas abertas até que se esgote a dotação prevista.

SÍNTESE

Os diversos instrumentos de apoio ao financiamento da reabilitação urbana que poderão ser mobilizados no âmbito da execução da ORU/PERU da Cidade de Fátima abrangem diversos domínios de intervenção do mesmo PERU, com particular enfoque no domínio do edificado. São diversos nas modalidades de financiamento — participações não reembolsáveis, empréstimos, subvenções — e, no caso do financiamento à reabilitação de edifícios, aplicáveis a diferentes usos/funções a que se destinam os edifícios reabilitados (habitação, empreendimentos turísticos e equipamentos).

Existe, ainda, uma distinção bastante clara entre os instrumentos dirigidos, primordialmente, ao investimento público ou ao investimento privado. No âmbito do investimento público, assumem maior preponderância os instrumentos de financiamento integrados no Portugal 2030. Por outro lado, distinguem-se os programas mais vocacionados para o financiamento dos privados: IFRRU 2030, 1.º Direito/PRR e Linha de Apoio à Qualificação da Oferta Turismo de Portugal.

Por fim, refira-se que os instrumentos de financiamento da reabilitação urbana, de âmbito nacional, não excluem a necessidade de mobilização de recursos próprios dos municípios para, em determinados casos, alavancar os fundos disponibilizados através desses instrumentos, e noutros, suportar integralmente os custos de implementação e gestão de algumas das ações e medidas propostas.

6. OPERACIONALIZAÇÃO



6. OPERACIONALIZAÇÃO

Este capítulo apresenta o modelo de execução da ORU da Cidade de Fátima, definindo as responsabilidades da Entidade Gestora, os mecanismos de gestão e governança e o sistema de monitorização e avaliação da operação. Explicita-se, também, o modo de articulação entre os diversos intervenientes, assegurando a condução eficaz, coordenada e transparente do processo de reabilitação urbana ao longo do horizonte temporal estabelecido (15 anos).

6.1 MODELO DE GESTÃO

A concretização da estratégia de reabilitação urbana, abrangente no seu âmbito material e necessariamente integrada, do ponto de vista estratégico, está, em grande medida, dependente do envolvimento dos vários atores urbanos que são promotores ou beneficiários diretos do processo de regeneração urbana e da eficácia das formas de governação adotadas na sua execução. O modelo de gestão a implementar na ORU da ARU da Cidade de Fátima deverá contribuir para a articulação e cooperação entre as entidades públicas e privadas, para o reforço da participação pública e para a responsabilização dos vários intervenientes no processo, salvaguardando o papel central atribuído à entidade gestora na promoção e dinamização da reabilitação urbana.

Nos termos do nº 1 do Art.º 10º do RJRU, o Município de Ourém assumirá a função de Entidade Gestora da ORU da Cidade de Fátima, competindo-lhe a coordenação e gestão de toda a operação. A direção do processo de reabilitação urbana cabe ao Presidente da Câmara, podendo este delegar competências sempre que o entenda adequado.

O Município atuará como facilitador, promovendo uma relação de proximidade com todos os envolvidos no processo de reabilitação urbana e assegurando as tarefas de gestão e governança, nomeadamente liderança, prestação de contas, acompanhamento, monitorização e avaliação. O sistema de governação deverá ser eficaz, simples e direto, reconhecidos pelos proprietários, instituições, empresas e cidadãos, facilitando a interação e garantido resposta às seguintes responsabilidades e atividades:

- a) Acompanhar e promover as ações previstas no PERU, com especial enfoque nas iniciativas de promoção, sensibilização e divulgação dos instrumentos de incentivo à reabilitação urbana, bem como no apoio técnico-administrativo à instrução de candidaturas a benefícios e apoios fiscais;

- b) Assegurar a articulação institucional com organismos da Administração Central competentes em matéria de reabilitação urbana e com a Autoridade Tributária e Aduaneira (via Serviço Local de Finanças), comunicando as decisões municipais relativas à cobrança dos impostos municipais sobre o património no âmbito da ORU;
- c) Disponibilizar informação clara e rigorosa aos proprietários, titulares de direitos reais e arrendatários sobre os seus direitos e deveres no processo de reabilitação, bem como sobre os apoios e incentivos financeiros e fiscais existentes (locais ou nacionais), reforçando a responsabilização e a capacidade de intervenção dos agentes privados;
- d) Avaliar e monitorizar a execução do PERU, antecipando desvios e ajustando procedimentos, mediante a elaboração do relatório anual de monitorização e do relatório quinquenal de avaliação da execução da ORU (acompanhado da respetiva proposta de alteração, quando aplicável, e a submeter à apreciação da Assembleia Municipal⁴).

6.2 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

A delimitação de ARU e a consequente programação de ORU, no quadro do RJRU, apresenta várias virtualidades para a efetiva materialização de intervenções integradas de reabilitação urbana. Para além das mais evidentes, relacionadas com a definição de uma estratégia integrada de reabilitação e regeneração urbana de uma dada área urbana e com a programação temporal e financeira das diferentes medidas e projetos a implementar, o planeamento das ORU permite, também, a ativação de um conjunto de instrumentos legais de execução, nomeadamente instrumentos urbanísticos, que poderão desempenhar um importante papel na superação de muitos dos obstáculos que se colocam à execução das referidas medidas e projetos (por exemplo, propriedade e estrutura fundiária).

O primeiro aspeto que interessa destacar tem a ver com a delimitação de Unidades de Intervenção (UI). Determina o artigo 34.º do RJRU que, no âmbito das ORU sistemáticas aprovadas através de instrumento próprio (neste caso, o PERU), podem ser delimitadas UI, as quais consistem, genericamente, na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos. A delimitação de UI tem a dupla vantagem de possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala, e de assegurarem a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos (através de mecanismos de

⁴ Refira-se que todos os relatórios deverão ser divulgados na página eletrónica do Município.

perequação, tal como previstos no RJIGT). Refira-se, ainda, que a delimitação de UI constitui condição para recurso a determinadas modalidades de execução de ORU em parceria com entidades privadas (concessão de reabilitação urbana e contrato de reabilitação urbana).

Verifica-se, assim, que o recurso a UI pode ser um importante instrumento para desbloquear a execução de intervenções em conjunto edificados, sendo a sua utilidade ainda maior nos casos em que os municípios pretendam assumir um papel de liderança em intervenções de conjunto.

Ainda assim, considera-se que a regra, na componente da reabilitação do edificado, deverá ser a execução das intervenções pelos particulares com o apoio da Entidade Gestora (artigo 39.º do RJRU). Este apoio da Entidade Gestora à iniciativa dos particulares apresenta-se como fundamental para o sucesso do processo de reabilitação, sobretudo se for considerado o perfil socioeconómico dos proprietários e a inexistência de promotores de maior dimensão com interesse manifesto em promover intervenções de grande escala. Assim sendo, deverá a Entidade Gestora garantir um acompanhamento próximo das intervenções e prestar apoio técnico aos proprietários, tanto ao nível técnico como no que respeita à definição das soluções de financiamento.

No âmbito da operacionalização da ORU, na qualidade de Entidade Gestora, o Município de Ourém poderá recorrer, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, aos seguintes instrumentos de execução de política urbanística previstos no artigo 54.º do RJRU:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade; e
- j) Determinação do nível de conservação.

Ainda que a “determinação do nível de conservação” de um edifício ou fração não seja expressamente referido no artigo 54.º do RJRU, este é também um instrumento de execução a ter em conta, estando referido no artigo 65.º do RJRU, correspondendo a um procedimento imprescindível para a aplicação de outros instrumentos, como a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, a expropriação ou a venda forçada.

Assim, por constituir um recurso legal de uso mais recorrente, interessa detalhar os procedimentos associados ao instrumento “determinação do nível de conservação”.

No uso dos poderes instituídos pelo RJRU, a Entidade Gestora (neste caso, o Município) pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. No caso de se determinar que o edifício ou fração apresenta um nível de conservação de 1, 2 ou 3, a Entidade Gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade (nº 1 do artigo 55º do RJRU). Concomitantemente, para os prédios que apresentem nível de conservação 1 e 2, poderá ser agravada a taxa do imposto municipal sobre os referidos imóveis, nos termos previstos no Código do IMI.

Nos casos de incumprimento da obrigação de reabilitar por parte do proprietário (não iniciando as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluindo dentro dos prazos fixados), a Entidade Gestora pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107º, 108º e 108.º-B do RJUE (n.º 4 do artigo 55.º do RJRU). Em alternativa, e caso se entenda necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, a entidade poderá recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada (artigos 61º e 62.º do RJRU).

Importa, ainda, salientar que, de acordo com o artigo 32.º do RJRU, a aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

6.3 MODELO DE EXECUÇÃO

O modelo de execução da ORU da Cidade de Fátima é o da **iniciativa da Entidade Gestora**, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 11.º do RJRU. Neste enquadramento, a operação desenvolver-se-á, predominantemente, sob a **modalidade de administração conjunta**, envolvendo a participação articulada entre o Município e os proprietários ou demais titulares de direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis situados na área abrangida pela ARU.

Admite-se, contudo, que a execução seja promovida por iniciativa dos particulares no que respeita às intervenções de reabilitação nos edifícios de que são proprietários, beneficiando do acompanhamento técnico e procedimental da Entidade Gestora/Município sempre que tal se revele necessário.

Nos casos em que não seja possível obter acordo para a realização das intervenções urbanísticas consideradas indispensáveis, estas serão promovidas diretamente pela Entidade Gestora/Município, nos termos legalmente previstos. Compete igualmente à Entidade Gestora assegurar a execução das intervenções e operações urbanísticas previstas para o espaço público, garantindo a sua conformidade com os objetivos e prioridades da ORU.

6.4 MONITORIZAÇÃO

As ORU de natureza sistemática exigem a implementação de um sistema de monitorização contínua, capaz de assegurar a avaliação permanente dos processos de promoção, execução e gestão, bem como a deteção atempada de desvios que fundamentem a necessidade de ajustes. A monitorização assume, assim, um papel estruturante na eficácia da operação, permitindo aferir o grau de execução do PERU e assegurar a sua adequação à evolução das condições territoriais, sociais e económicas.

Nos termos do artigo 20.º-A do RJRU, o sistema de acompanhamento integra os seguintes instrumentos:

- **Relatório de Monitorização anual**, a elaborar pela Câmara Municipal, evidenciando o estado de execução das ações previstas no PERU para o ano em análise;
- **Apreciação do relatório anual pela Assembleia Municipal;**
- **Relatório quinquenal de Avaliação da execução da ORU**, acompanhado, sempre que necessário, de proposta de alteração do PERU;
- **Apreciação do relatório quinquenal pela Assembleia Municipal;**
- **Divulgação, na página eletrónica do Município**, dos relatórios elaborados e das respetivas deliberações da Assembleia Municipal.

O **Relatório de Monitorização** deve apresentar uma síntese do processo de aprovação da ARU e da ORU, bem como o ponto de situação das ações programadas para o ano em causa, incluindo prazos, fontes de financiamento e nível de execução. Deve igualmente evidenciar os contributos das ações concluídas ou em curso para os indicadores de monitorização do PERU e identificar as ações a desenvolver no ano seguinte.

O **Relatório de Avaliação**, de periodicidade quinquenal, tem como objetivo avaliar o grau de execução da ORU. Para tal, integra a informação recolhida nos relatórios anuais, avalia os impactos das ações realizadas e determina a necessidade de manter ou alterar componentes do PERU (desde ajustes de calendarização até revisões estratégicas mais profundas). Em caso de alteração, o relatório deve explicitar claramente as modificações propostas, nos domínios da estratégia, programa de ação, instrumentos de incentivo, regime fiscal aplicável ou sistema de monitorização.

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

BIBLIOGRAFIA

CARDOSO, J. L. (2007). Pré-história de Portugal. Lisboa: Universidade Aberta.

CARVALHO, A. R. (2007). O baixo Sado, da antiguidade tardia até à fase emiral: algumas reflexões sobre continuidades e rupturas. Em J. L. Neto, Subsídios para o estudo da história local (vol. 3). (pp. 303-318). Câmara Municipal de Setúbal e Rede Portuguesa de Museus.

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE LISBOA E VALE DO TEJO (2009). Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT). Lisboa: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.

CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM (2011). Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém - Estudos de Caracterização e Diagnóstico. Património Arqueológico e Arquitetónico - Volume VIII. Ourém: Câmara Municipal de Ourém.

CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM (2020). Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém - Relatório da Proposta de Plano. Ourém: Câmara Municipal de Ourém.

CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM (2021). Revisão do Plano de Urbanização de Fátima - Caracterização e diagnóstico - Anexo III ao Relatório de Fundamentação. Ourém: Câmara Municipal de Ourém.

CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM (2022). Plano de Programação da Acessibilidade para o Espaço Público (Acessibilidades 306º) da Cidade de Fátima - Fase I e Fase II. Ourém: Câmara Municipal de Ourém.

CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM (2022). Proposta de Delimitação de Área de Reabilitação Urbana em Fátima - Fátima Nova. Ourém: Serviço de Planeamento do Território da Câmara Municipal de Ourém.

CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM (2022). Revisão do Plano de Urbanização de Fátima - Programa de Execução, modelo de redistribuição de benefícios e encargos e plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira. Ourém: Câmara Municipal de Ourém.

CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM (2022). Revisão do Plano de Urbanização de Fátima - Relatório de Fundamentação. Ourém: Câmara Municipal de Ourém.

COMUNIDADE INTERMUNICIPAL MÉDIO TEJO (2016). Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes do Médio Tejo.

CONSELHO DA EUROPA (2011). Glossário do Desenvolvimento Territorial. Conferência Europeia dos Ministros Responsáveis pelo Ordenamento do Território do Conselho da Europa (CEMAT). Lisboa: DGOTDU.

CORSEPIUS, E. (2007). Urbanismo. Em C. A. Azevedo, & L. (. Cristino, Enciclopédia de Fátima. Estoril: Príncípa Editora.

COSTA, A. C. (1712). Corografia Portuguesa, e descripçam topografica do famoso Reyno de Portugal. Lisboa: Officina Real Deslandesiana.

DIREÇÃO-GERAL DO TERRITÓRIO (2024). Operações Integradas de Gestão da Paisagem das Serras do Norte de Ourém – Documento de Consulta Pública. Lisboa: Direção-Geral do Território.

DONAS-BOTTO, A., & Pereira, J. (2020). Morfologia Urbana: Um exercício em torno do Castelo de Ourém. Em J. Morais Arnaud, & C. (. Neves & A. Martins, Arqueologia em Portugal 2020 - Estado da Questão. Lisboa: Associação dos Arqueólogos Portugueses.

FERNANDES, J. L. (2000). O homem, o espaço e o tempo no Maciço Calcário Estremenho. Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra. Coimbra: Ed. Colibri.

FERNANDES, J. M. (2003). Português Suave: Arquitecturas do Estado Novo. Lisboa: IPPAR – Instituto Português do Património Arquitectónico.

FREITAS, B. B. (2015). Paisagens do Baixo Mondego: Por um debate acerca de Ega, Arrifana e Picota. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Letras da universidade de Coimbra, Coimbra.

GIL, J. (1995). Salazar: a retórica da invisibilidade. Lisboa: Relógio d'Água.

HEITOR, J. M. (2019). A imagem peregrina de Nossa Senhora de Fátima. Uma marca na promoção do turismo de Fátima? Universidade de Lisboa - Instituto de Geografia e Ordenamento do Território.

INSTITUTO DA CONSERVAÇÃO DA NATUREZA E DAS FLORESTAS (2013). Plano de Ordenamento do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (PNSAC). Lisboa: Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA (2021). Indicadores Demográficos e Territoriais – Região de Coimbra. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA (2024). Nomenclatura das unidades territoriais para fins estatísticos (NUTS 2024). Lisboa: Instituto Nacional de Estatística.

LEAL, A. S. (1873). Portugal antigo e moderno: dicionário geographico, estatistico, chorographico, heraldico, archeologico, historico, biographico, e etymologico de todas as cidades, villas e freguezias de Portugal e de grande número de aldeias. Lisboa: Mattos Moreira & Companhia.

PARQUE EXPO (2008). Fátima 2017 - Acção Integrada de Valorização Urbana. Ourém: Câmara Municipal de Ourém.

PEYROTEO, I., AIRES, J., & GUEDES, J. (2015). Sistema aquífero: Maciço Calcário Estremenho Uma abordagem para sua caracterização. Universidade do Minho.

PORTUGAL, D.-G. d. (2004). Contributos para a identificação e caracterização da paisagem em Portugal Continental. Lisboa: DGOTDU.

ROBERTS, P., & SYKES, H. (Eds.). (2000). Urban regeneration: A handbook. SAGE Publications

RODRIGUES, M. L. (2012). Classificação e tipologia dos lapiás. Contributo para uma terminologia das formas cársicas. Finisterra, 47(93).

ROSMANINHO, N. (2006). O poder da arte: o Estado Novo e a cidade universitária de Coimbra. Coimbra: Imprensa da Universidade.

SANTOS, M. d. (2004). Espiritualidade e território: estudo geográfico de Fátima. Tese de Doutoramento, Universidade de Coimbra, Coimbra.

SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DE FÁTIMA (2011). Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Fátima - Conversão da ACRRU em ARU. Ourém: Câmara Municipal de Ourém.

TOSTÕES, A. (1997). Os verdes anos na arquitetura portuguesa dos anos 50. Porto: FAUP Publicações.

ZILHÃO, J. (1997). O Paleolítico Superior da Estremadura portuguesa. Lisboa: Ed. Colibri.

LEGISLAÇÃO

Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística de Fátima

Decreto-Lei n.º 20/2005, de 7 de setembro

Portaria n.º 1197/2008, de 17 de outubro

Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Fátima

Aviso n.º 3470/2023, DR 2.ª série, n.º 34, de 16 de fevereiro de 2023

Atualização da Nomenclatura das Unidades Territoriais para fins Estatísticos (NUTS)

Regulamento Delegado (UE) 2023/674, Comissão Europeia, 2022

Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro

Código do IVA (CIVA)

Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com redação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)

Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro

Normas para a salvaguarda do património cultural arqueológico

Decreto-Lei n.º 78/2023, de 4 de setembro

Plano de Urbanização de Fátima (PUF)

Aviso n.º 1644/2023, de 24 de janeiro — 2.ª revisão

Plano Diretor Municipal de Ourém (PDMO)

Aviso n.º 10844/2020, de 23 de julho — 1.ª revisão

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro

Regulamento Geral do Ruído (RGR)

Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro

Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicáveis a reabilitação

Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015

Reabilitação e deduções fiscais em IRS

Lei n.º 2/2020, de 31 de março

RECURSOS WEB

A nova configuração das NUTS 2024 na Região de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt

Câmara Municipal de Ourém

www.ourem.pt

DRE - Diário da República Eletrónico

www.dre.pt

Google Earth

www.google.com/intl/pt-PT/earth

Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

www.ihru.pt

Instituto Nacional de Estatística

www.ine.pt

Freguesia de Fátima

www.freguesiadeFatima.pt

Património Cultural

www.patrimoniocultural.gov.pt

PORDATA

www.pordata.pt

Portugal 2020

www.portugal2020.pt

Portugal 2030

www.portugal2030.pt

Sistema de Informação Geográfica do Turismo

<https://sigtur.turismodeportugal.pt/>

Transporte Urbano Fátima Ourém

www.tufo.ourem.pt

Turismo de Portugal

www.turismodeportugal.pt

ANEXOS

ANEXOS

ANEXO 1 – PLANTA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE FÁTIMA

- 1.1. Planta da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Fátima (escala 1:10.000)

ANEXO 2 – EDIFICADO

- 2.1. Ficha de Caracterização do Edificado
- 2.2. Caracterização do Edificado
 - 2.2.1 Planta de Enquadramento (escala 1:10.000)
 - 2.2.2 Sistematização da Caracterização
- 2.3. Plantas de Caracterização do Edificado (escala 1:10.000)
 - 2.3.1 Volumetria
 - 2.3.2 Uso Funcional Geral
 - 2.3.3 Uso Funcional do Rés-do-Chão
 - 2.3.4 Ocupação Geral
 - 2.3.5 Estado de Conservação

ANEXO 3 – ESPAÇO PÚBLICO

- 3.1. Ficha de Caracterização do Espaço Público
- 3.2. Caracterização do Espaço Público
 - 3.2.1 Planta de Enquadramento (escala 1:10.000)
 - 3.2.2 Sistematização da Caracterização
- 3.3. Plantas de Caracterização do Espaço Público (escala 1:10.000)
 - 3.3.1 Tipologia
 - 3.3.2 Tipo de Circulação
 - 3.3.3 Arborização
 - 3.3.4 Estacionamento
 - 3.3.5 Estado de Conservação

ANEXO 4 – PLANTA SÍNTESE DO PROGRAMA DE AÇÃO

- 4.1. Planta Síntese do Programa de Ação (escala 1:10.000)