Ourém
Município

SRUFATIMA
Sociedade de Reabilitação Urbana de Fátima, E.E.M.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE FÁTIMA
: CONVERSÃO DA ACRRU EM ARU

OUTUBRO '11

ÍNDICE

01: NOTA INTRODUTÓRIA 3

02: ANTECEDENTES 4

02:1: O PLANO DE PORMENOR DA AVENIDA PAPA JOÃO XXIII 4
02:2: A ACRRU DE FÁTIMA 5
02:3: O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA, DL 307 / 2009 6
02:4: A RELAÇÃO ENTRE A ARU DE FÁTIMA E O PLANO DE PORMENOR DA AVENIDA PAPA JOÃO XXIII 7

03: ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO (DA ÁREA DE INTERVENÇÃO) 8

03:1: EVOLUÇÃO HISTÓRICA E PLANOS REALIZADOS EM FÁTIMA 8
03:2: ESTRUTURA FÍSICA E CADASTRAL 12
03:3: IMAGEM DA CIDADE 13
03:4: ESTRUTURA EDIFICADA 14
03:5: REDE VIÁRIA 15

04: PROPOSTA 16

04:1: INTERVENÇÃO 16
04:1:1: DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 16
04:1:2: OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 16
04:1:3: OPÇÕES ESTRATÉGICAS 17
04:1:4: OBJECTIVOS 18
04:1:5: PROGRAMA 18
04:1:6: PRAZO 23
04:1:7: UNIDADES DE INTERVENÇÃO 24
04:2: GESTÃO E EXECUÇÃO 25
04:2:1: USO DE SOLO E EDIFICABILIDADE 25
04:2:2: MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO 26
04:2:3: FUNÇÕES, COMPETÊNCIAS E PODERES DA ENTIDADE GESTORA 28
04:2:4: MODELO FINANCEIRO 30

01: NOTA INTRODUTÓRIA

Fátima é uma cidade que nasceu a partir do fenómeno das aparições religiosas de 1917, e que cresceu em torno do Santuário. Esta génese confere-lhe características únicas no panorama nacional.

O seu processo de desenvolvimento foi rápido, chegando, na viragem para o séc. XXI, aos 8 mil habitantes e aos 5 milhões de visitantes anuais. Apesar de tudo, é ainda uma pequena cidade e, nas suas dimensões de organização, tanto no que respeita ao seu território como ao nível político e social enquanto comunidade, tem ainda um longo caminho pela frente e diversos desequilíbrios para resolver.

Ao nível do território o seu crescimento fez-se aglutinando as várias aldeias existentes na envolvente da Cova da Iria. Actualmente, por entre os muitos vazios existentes, permanece por concretizar a adequada articulação entre os diversos núcleos. Sentem-se com maior expressão as lacunas ao nível da estrutura urbana e da diversidade funcional, dos espaços públicos com dimensão simbólica e de representação, dos equipamentos e infra-estruturas.

Neste quadro são de grande importância para a cidade, todas as operações que possam, de forma articulada, contribuir positivamente para o reforço e consolidação do tecido urbano e para o equilíbrio dos vários sistemas (espaços públicos, circulações e estacionamento, infra-estruturas). É nesse sentido que pode ser entendida a acção do Município de Ourém, desenvolvida através da empresa SRUFÁTIMA – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.E.M., de promoção para esta área da cidade, primeiro de um plano de pormenor e depois de uma área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU).

O programa estratégico de reabilitação urbana que aqui se apresenta pretende, justamente, converter a referida ACRRU em área de reabilitação urbana, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 307 / 09, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.

02: ANTECEDENTES

02:1: O PLANO DE PORMENOR DA AVENIDA PAPA JOÃO XXIII

A iniciativa do Santuário de Fátima de construir a igreja da Santíssima Trindade, e o consequente impacto na envolvente imediata, levou o Município de Ourém a proceder à preparação da requalificação urbana da Av. D. José Alves Correia da Silva. Assim, em 31 de Maio de 1999, foi assinado um protocolo entre o Município de Ourém e o Santuário de Fátima, com vista à criação de condições para a elaboração dos projectos e posterior execução das respectivas obras.

Mais tarde, e face à complexidade destes empreendimentos, o Município de Ourém decidiu ir mais longe e proceder ao desenvolvimento de um plano de pormenor abrangendo a área em redor da nova igreja (entre as ruas Papa João Paulo II e Pe. Manuel Nunes Formigão), entre as avenidas Papa João XXIII e D. José Alves Correia da Silva, e ainda uma faixa a noroeste da Av. Papa João XXIII, até aos acessos à auto-estrada A1. Pretendia-se desta forma assegurar o bom ordenamento desta área da cidade, bem como os necessários sistemas de circulações pedonais, acessos rodoviários e áreas de parqueamento automóvel e de espaços públicos. A decisão de elaboração do plano, com a designação de Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII (PPAPJ), foi tomada por deliberação municipal a 23 de Julho de 2002, e posteriormente publicada em Diário da República através do Aviso n.º 464 / 2003, de 23 de Janeiro.

A morosidade inerente aos processos de elaboração dos instrumentos de gestão territorial fez com que este PP só viesse a ser publicado em Diário da República a 4 de Setembro de 2009, através do Aviso n.º 15622 / 2009, encontrando-se actualmente eficaz para aquela área.

02:2: A ACRRU DE FÁTIMA

Em 2005 o Município de Ourém apresentou ao Governo o documento para constituição da área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU) para a mesma área do PP anteriormente mencionado, cuja proposta se encontrava, na altura, em fase de elaboração.

Esta nova iniciativa do Município pretendia reforçar a capacidade de concretização dos objectivos já apresentados para a elaboração do PPAPJ, ou seja:

: Contribuir para melhorar a actual imagem urbana desqualificada, associada a Fátima;

: Dotar a envolvente da Igreja da Santíssima Trindade de condições, quer em matéria de infra-estruturas rodoviárias e de parqueamento automóvel, quer no que respeita às necessidades em termos de equipamentos sociais, de espaços verdes e de áreas livres que permitam a circulação, o descanso e o lazer;

: Possibilitar a celeridade da intervenção da Câmara Municipal em termos de reabilitação e renovação urbanas da área, de modo a inverter as deficientes condições urbanísticas existentes.

A pretensão do Município foi aceite pelo Governo, tendo sido formalmente declarada a ACRRU de Fátima através da publicação do Decreto n.º 20 / 2005, de 7 de Setembro.

02:3: O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA, DL 307/2009

O Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, que estabelece o regime jurídico excepcional da reabilitação urbana de zonas históricas e de ACRRU's, foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 307/09, 23 de Outubro, o qual, tendo entrado em vigor a 22 de Dezembro de 2009, veio estabelecer um novo regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU). De entre as diversas alterações introduzidas pelo RJRU salienta-se a substituição da figura de ACRRU, pela de área de reabilitação urbana (ARU). As ACRRU's existentes e ainda sem documento estratégico, como é o caso da de Fátima, podem ser convertidas numa ou mais ARU's, nos termos previstos no novo regime jurídico, devendo essa conversão ocorrer no prazo máximo de dois anos, contados da data de entrada em vigor do mesmo. Caso tal não se verifique, os respectivos decretos de classificação caducam e extinguem-se os poderes inerentes a este tipo de áreas.

Sendo intenção do Município de Ourém manter para a intervenção nesta zona as vantagens conferidas pelo estatuto de ACRRU, a Câmara Municipal de Ourém deliberou favoravelmente o desenvolvimento do projecto de conversão da ACRRU de Fátima em ARU, processo esse que deu corpo ao presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

02:4: A RELAÇÃO ENTRE A ARU DE FÁTIMA E O PLANO DE PORMENOR DA AVENIDA PAPA JOÃO XXIII

Tendo em consideração que a ARU de Fátima e o Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII têm a mesma área de intervenção e partilham objectivos, foi decidido utilizar, no programa estratégico de reabilitação urbana, partes do relatório do plano que abordam questões de natureza histórica e de caracterização da cidade.

É de salientar que grande parte das premissas que levaram à elaboração do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII se encontra desajustada, face ao actual contexto económico. É que as receitas estimadas, decorrentes da implementação da construção nele prevista, são hoje previsivelmente difíceis de atingir, o que dificulta a viabilidade de toda esta operação.

Neste contexto, e de acordo com o previsto na alínea j) do n.º 2 do artigo 33.º do Decreto-Lei 307 / 2009, de 23 de Outubro, é de referir que é intenção do Município de Ourém vir no futuro a promover a revisão do PPAPJ, o que irá permitir repensar a sua estratégia, ajustando-a à actual realidade.

Essa revisão do PPAPJ tem os seguintes objectivos específicos:

Aperfeiçoar a sua adequação da proposta ao contexto urbano e social da cidade de Fátima.

Actualizar os objectivos e ajustar a dimensão da área de intervenção ao actual contexto de crescimento das cidades.

03: ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO (DA ÁREA DE INTERVENÇÃO)

03:1: EVOLUÇÃO HISTÓRICA E PLANOS REALIZADOS EM FÁTIMA

A Cova da Iria até 1917, data das aparições de Fátima, era um local sem quaisquer construções. Terras pobres, pouco produtivas, utilizadas sobretudo para a pastorícia. As propriedades eram já nesta altura de pequena dimensão e pertenciam a inúmeras pessoas.

As primeiras construções datam de 1917 e procuravam satisfazer as primeiras necessidades de quem se deslocava a Fátima.

A primeira construção religiosa data de 1919 e consistia numa capela simples, de pequenas dimensões, no local exacto onde outrora tinha existido a azinheira onde se crê que Nossa Senhora tenha aparecido. Esta capela viria a ser destruída num atentado bombista em 1922 e é também por esta altura se inicia a construção de outros edifícios, em materiais mais pobres, onde se comercializavam água e outras recordações do sítio, surgindo deste modo já uma forte relação entre a economia local e a religiosidade do sítio (ainda hoje bem patente).

A aquisição dos terrenos para a formação do recinto do Santuário é iniciada em 1921 pelo Bispo D. José Alves Correia da Silva.

Em 1922-23 é elaborado o primeiro Anteprojecto de Urbanização para a área, correspondente ao actual recinto do Santuário, de autor desconhecido. Deste Anteprojecto constava a realização de um eixo central, que iria ser pontuado por um templo no cimo do outeiro. Essa avenida chegou a ser construída e levava os peregrinos a descer até ao fontanário ai edificado em 1922 (ainda existente).

Em 1923 o recinto do Santuário é encerrado por uma vedação e conta no seu interior com a capela das aparições (reconstruída) e a casa do capelão. Nesta altura os problemas com a venda de artigos religiosos no recinto já se colocavam. Criaram-se então espaços fora do recinto com essa finalidade.

Com a construção do Santuário, o desenvolvimento urbanístico na área envolvente inicia-se de forma muito acentuada.

A compra de terrenos para a construção de um grande Santuário prossegue. Uma primeira planta de organização e projecto do recinto que data de 1926 expressava já a vontade de construção de um grande templo no topo da colina da Cova da Iria, e novas construções religiosas e de apoio aos peregrinos. Em 1927 é inaugurada a Via-Sacra, com muitos apoios de doações feitas por populares.

Em 1929 surge novo Anteprojecto, da autoria dos arquitectos Luís Cristino da Silva e Ernesto Korrodi

(FIGURA: 1). *Em 1928 fora já criada uma comissão para estudar o Plano de Urbanização, cujo intuito era defender o carácter religioso e espiritual do recinto. Seguem-se os Projectos de Urbanização da autoria de José de Lima Franco e de João António de Aguiar, bastante semelhantes.*

As construções em torno do recinto vão-se edificando sem qualquer controlo, que leva à criação de uma área de protecção aos edifícios do Santuário.

Em 1941 fazem-se os primeiros trabalhos de levantamento topográfico e cadastral, com o intuito de prosseguir os estudos de planeamento e ordenamento da área do Santuário e envolvente.

Em 1944 é elaborado um novo Ante-Plano, da autoria do arquitecto Cotinelli Telmo. A maior preocupação desse Plano consistiu na protecção da paisagem "verdadeira" de Fátima, como zona rural. Para tal impunha-se afastar tudo quanto não fosse relacionado com o Santuário, a religião e a peregrinação. Nesta altura, era Ministro das Obras Públicas o Engenheiro Duarte Pacheco.

Propõe-se fechar o Santuário através da colocação de sebes e vegetação densa que, aliadas ao templo erigido e aos hospitais (um em cada lado), criaram o espaço central que ainda hoje é facilmente perceptível. Esta arborização constitui uma cintura de isolamento do recinto, criando, até aos nossos dias, um ambiente calmo e sereno, propício aos momentos de oração. Este Plano viria a ser aprovado em 1945.

Em 1946 o Santuário adquire autonomia como instituição religiosa, possuindo deste então um Reitor.

Um dos problemas com que o Santuário desde sempre se debateu foi a enorme quantidade de Planos executados, aprovados ou não, que nunca se realizaram na íntegra. Deste modo, e com obras feitas a partir de acrescentos, nunca se conseguiu dar coerência espacial a todo o recinto e área envolvente.

O crescimento de Fátima contínua. O caos urbanístico levou à definição de uma área de protecção ao recinto do Santuário com o Decreto-lei nº 37008 em 1948. Este decreto tem implicações profundas no futuro desenvolvimento de Fátima, permitindo a existência de uma grande quantidade de terrenos ainda hoje livres a Sul da Av. D. José Alves Correia da Silva. O recinto expande-se para sul. É traçada uma nova via (a actual Av. D. José Alves Correia da Silva) e as rotundas Norte e Sul, que se ligam posteriormente às estradas então existentes.

As obras no interior do recinto prosseguem. Edificam-se as arcadas que unem os dois hospitais laterais ao templo, a escadaria frente à Basílica, e fazem-se inúmeras terraplanagens para regularização do terreno. As fachadas são igualmente alvo de uma remodelação.

Em 1945 um novo Plano, da autoria do Arquitecto Hernâni Nunes é realizado, embora sem sucesso.

Em 1955 é realizado mais um Plano, da autoria do arquitecto Luís Xavier (FIGURA: 2). *O Ante--plano viria a ser aprovado em 1957. Este Plano contemplava os terrenos do Santuário de Fátima, área sob protecção do Decreto. Lei nº 37008, e a zona da Moita Redonda e Lomba D'Égua. Prevêem-se áreas com diferentes usos.*

Em 1961, pelo Decreto-Lei nº 44075 considerou-se os Valinhos, Cabeço, assim como as casas dos videntes como imóveis de interesse público.

Nos anos sessenta dá-se um grande surto construtivo em torno do Santuário.

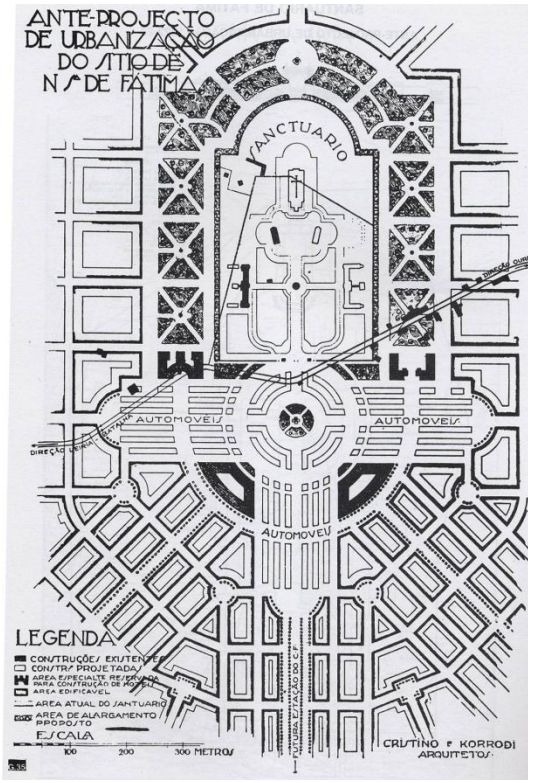

FIGURA: 1 *Ante Projecto da autoria dos Arquitectos Cristino da Silva e Ernesto Korrodi.*

Fonte: Expansão Urbanística de Fátima, EXPOFAT 1917-1985

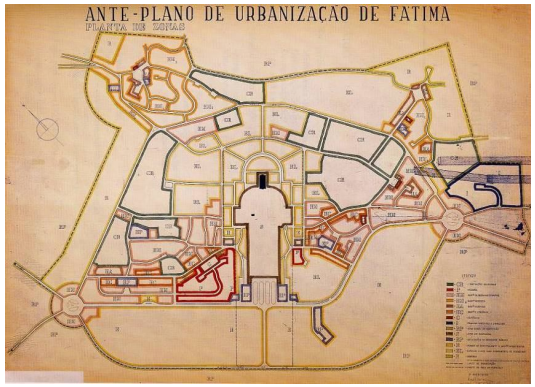

FIGURA: 2 *Ante Plano de Urbanização, da autoria do Arqt° Luís Xavier.*
Fonte: Expansão Urbanística de Fátima, EXPOFAT 1917-1985

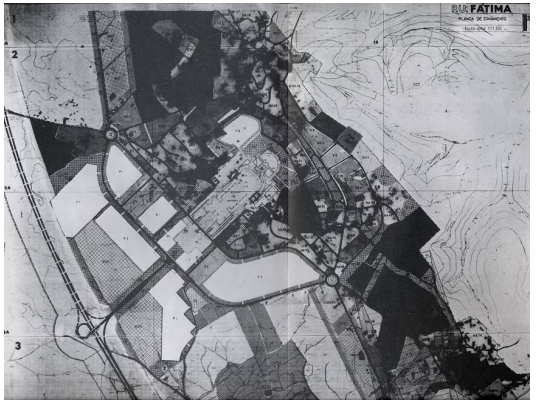

FIGURA: 3 *PU da autoria do Arqt° Carlos Manuel, 1976.*
Fonte: Expansão Urbanística de Fátima, EXPOFAT 1917-1985

Em 1975 foi criado o SEAC (SErviço de Ambiente e Construções), *que viria a ter novas implicações para o planeamento e ordenamento da área do recinto do Santuário e envolvente.*

Em 1976 a Câmara Municipal da Vila Nova de Ourém encomenda ao Arquitecto Carlos Manuel Ramos (FIGURA: 3) *uma revisão e ampliação do Plano de Urbanização. Em 1983, o Plano é abandonado.*

No final dos anos 80, princípio dos anos 90 foi encomendado novo Plano para Fátima, com a designação de Plano Geral de Urbanização do Aglomerado de Fátima. Durante a sua elaboração, pela equipa ANA SIMÕES & MORAIS sofreu várias

vicissitudes, nomeadamente com as delimitações da REN e da RAN, só tendo sido terminado em 1994. Foi finalmente aprovado como Plano de Urbanização de Fátima pela Portaria nº 633 / 95 de 21 de Junho.

A partir dessa data, meados e finais dos anos 90, em especial pela problemática delimitação da REN junto do aglomerado de Fátima, que inviabilizava qualquer crescimento e mesmo legalização de construções já há muito existentes, foi solicitada a Revisão do Plano de Urbanização à equipa liderada pelo Prof. Eng. Paulo V.D. Correia, que a elaborou e procurou uma situação de consenso entre as necessidades de expansão do aglomerado e a posição dos organismos centrais, em especial no que respeita à delimitação da REN, cujo acordo, ao não existir impossibilitaria qualquer proposta de Plano. A ratificação do Plano de Urbanização só foi possível no final de 2002, através da Resolução do Conselho de Ministros nº 148-B / 2002 de 30 de Dezembro. Desde os anos vinte Fátima tem prosseguido com o seu crescimento. É hoje uma cidade com uma imagem desqualificada, resultado de um crescimento rápido e da falta da aplicação de Planos, sem a coerência e qualidade urbana e ambiental desejáveis. Ressalva-se o recinto do Santuário que, apesar da concretização e aplicação incompleta de tantos Planos, conseguiu mesmo assim criar um ambiente de retiro e disciplina envolto numa expansão urbana bem diferente.

Embora não totalmente realizados, a sucessão de Planos descritos foi importante para o desenvolvimento de Fátima, na medida em que actuaram e respeitaram sempre a vocação religiosa do local, a identificação / preservação do recinto e a monumentalidade de traçados que deveriam organizar um grande Santuário capaz de acolher grandes multidões.

Dos primeiros Planos ressalta também a vocação da expansão de Fátima para sul, a partir da polarização do topo / cabeça do Santuário e do eixo N / S do recinto. Outro legado desses Planos é o entrosamento de escalas entre o recinto e a área urbana, regidas sempre por traçados amplos e geométricos e por uma ideia forte de cidade.

Esses sucessivos Planos e as marcas que conseguiram produzir no território são hoje não apenas mais uma interessante documentação urbanística, mas também uma base para reflexão deste Plano de pormenor e fundamentação de algumas ideias. Pelo menos a certeza da necessidade da grande escala para abordar a expansão sul de Fátima ([1]).

[1] JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Sub-cap. 3.2, p. 12-18.

03:2: ESTRUTURA FÍSICA E CADASTRAL

A área de intervenção (...) *situa-se sobre o Maciço Calcário Estremenho, entre as cotas 336 a 352 m. Uma das principais características é a existência de inúmeras covas (...) que aliás deram origem à toponímia local. Estas covas servem como bacias de retenção e infiltração, dada a elevada permeabilidade do solo, característica das formações cársicas.*

Em termos gerais, os declives na área de intervenção são muito suaves, embora também irregulares, sem grandes acidentes topográficos.

A vegetação predominante é composta por oliveiras, azinheiras, pinheiros e eucaliptos. A área está coberta por uma arborização densa, apenas com alguns espaços abertos junto ao edificado. Outra característica típica da zona é a existência de um elevado número de muros em pedra solta a dividir as propriedades, aliada à colocação pontual de arbustos e outra vegetação (FIGURA: 4) ([2]).

A área de intervenção, com cerca de 104ha abrange 337 parcelas, caracterizadas por uma grande irregularidade de formas e dimensões.

FIGURA: 4 *Muros de pedra solta típicos da região.*

[2] JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Sub-cap. 3.7, p. 25.

03:3: IMAGEM DA CIDADE

A sensação que se obtém ao visitar a cidade de Fátima é de um determinado caos urbanístico. Não existem referências urbanas, à excepção do Santuário. O espaço público resume-se à área dos arruamentos e apresenta-se desqualificado: estacionamento desordenado, passeios estreitos ou inexistentes, ausência de arborização e de mobiliário urbano, e fraca iluminação pública. O verde urbano existente deve-se aos logradouros particulares ou à existência de áreas ainda não urbanizadas, e não a uma estrutura planeada e organizada.

Os edifícios na cidade de Fátima surgem de forma desordenada, sem noção de integração no conjunto urbano, com formas, cores e "feitios" demasiadamente ao gosto do promotor, deixando transparecer uma imagem descuidada e negativa da arquitectura local.

A (...) *excepção é o recinto do Santuário de Fátima. Este, através do recurso a numerosos arquitectos ao longo da história da sua formação, conseguiu criar um espaço urbano de escala monumental, com qualidade e uma unidade de conjunto* ([3]).

De tudo isto resulta para a cidade uma imagem negativa e pouco acolhedora.

FIGURA: 5 *A falta de passeios é um factor de desqualificação urbana.*

[3] JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Sub-cap. 3.6, p. 23.

03:4: ESTRUTURA EDIFICADA

A estrutura edificada na área de intervenção distingue-se em duas zonas, directamente relacionadas com o tipo de usos predominante.

Numa primeira zona, a norte da Avenida D. José Alves Correia da Silva, predominam os edifícios de usos mistos, turismo, serviços e habitações multifamiliares, normalmente edifícios de maiores dimensões e apresentando uma média de quatro pisos.

A poente da Avenida Papa João XXIII (...) *predominam as habitações unifamiliares ou bifamiliares isoladas, de menores dimensões, de um a dois pisos e inseridas em parcelas cadastrais de dimensão superior. O estado de conservação é geralmente bom, encontrando-se apenas dois edifícios em estado de ruína (à data do levantamento de campo realizado)* ([4]).

[4] JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Sub-cap. 3.8, p. 26.

03:5: REDE VIÁRIA

A rede viária actualmente existente apresenta alguns estrangulamentos no que se refere às circulações dentro do núcleo urbano da cidade.

Em termos muito gerais, a cidade de Fátima apresenta uma boa ligação à rede viária nacional, possuindo um acesso directo a partir da *auto-estrada - A1* (Lisboa / Porto) *que, através da Avenida Papa João XXIII garante o escoamento do tráfego e seu encaminhamento para as Rotundas Norte e Sul, que apresentam dimensões demasiadamente largas, originando várias situações de conflito.* A estes nós de ligação acedem ainda as estradas nacionais, designadamente a EN356, vinda da Batalha ou de Ourém / Tomar, conforme o troço, a EN357, vinda de Leiria e a EN360, vinda de Minde / Torres Novas. Desses dois pontos de confluência (...) *consegue-se delinear um anel de fecho com a Av. Beato Nuno e Avenida D. José Alves Correia da Silva, que cercam todo o núcleo central. No entanto, estas avenidas apresentam fortes estrangulamentos nas alturas de maior fluxo de tráfego* (...). *Permitem contudo um bom desempenho nos dias normais de tráfego.*

Na área de intervenção (...) *é de registar o projecto desenvolvido pelo EP - Estradas de Portugal para o alargamento da Avenida Papa João XXIII e a criação de um novo nó viário, que se passou a designar por Rotunda Central. O reperfilamento da Avenida D. José Alves Correia da Silva e a construção do túnel junto à Igreja da Santíssima Trindade constituem melhorias significativas à rede viária existente, com realce para a melhoria da mobilidade, conforto e segurança do peão* ([5]).

[5] JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Sub-cap. 3.9, p. 27.

04: PROPOSTA

04:1: INTERVENÇÃO

04:1:1: DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Conforme já mencionado anteriormente, no capítulo 03:, a área da ACRRU de Fátima coincide integralmente com a área de intervenção do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII, actualmente em vigor. Não havendo interesse em alterar os limites de intervenção do PPAPJ, a ARU de Fátima, que se pretende delimitar, irá assumir, sem alterações, os mesmos limites da actual ACRRU de Fátima.

04:1:2: OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Conforme previsto no regime jurídico da reabilitação urbana, a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana (ORU), podendo ser simples ou sistemática. No caso de Fátima, e tendo em conta o carácter global que se pretende para a intervenção, o conceito adequado é o de ORU sistemática. Nele se preconiza uma *intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e a revitalização do tecido urbano, associadas a um programa de investimento público* ([6]).

[6] DECRETO-LEI n.º 307 / 2009. *Diário da República. 1.a Série* 206 (23-10-09). Pto. 3º do art.º 8º.

04:1:3: OPÇÕES ESTRATÉGICAS

No âmbito da Acção Integrada de Valorização Urbana – Fátima 2017 foi desenvolvido pela empresa Parque EXPO, entre 2007 e 2008, um plano operacional para a cidade de Fátima. Neste estudo, que mereceu a aprovação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal de Ourém em 2009, foi definida a seguinte visão estratégica:

: *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* ([7]).

Por sua vez, esta visão foi desenvolvida em sete objectivos estratégicos específicos:

: *Preparar a cidade para as comemorações do centenário de Fátima em 2017, nomeadamente qualificando-a do ponto de vista urbano;*

: *Criar condições para potenciar a harmonização entre as dinâmicas de uma cidade de pequena dimensão e de um pólo central do mundo católico;*

: *Consolidar e valorizar os diferentes núcleos urbanos, criando uma rede articulada e tendencialmente contínua de bairros, assente nos pequenos aglomerados pré-existentes;*

: *Valorizar as características naturais e paisagísticas, utilizando este vector como forma de unificação do território;*

: *Aumentar a qualidade de vida dos residentes e criar condições para a manutenção do crescimento populacional que até aqui se tem observado;*

: *Apostar no desenvolvimento de actividades de turismo e lazer, em respeito com a especificidade religiosa da cidade, tendo a preocupação de aumentar a duração das estadias dos turistas;*

: *Renovar o modelo de crescimento económico, apostando na diversificação da estrutura económica da cidade, valorizando os recursos endógenos (físicos e humanos) e a inovação* ([8]).

A concretização desta estratégia ao nível da cidade passa por um conjunto de acções a desenvolver sobre o território, e que deverão obedecer a dois conceitos base estruturantes:

: *Requalificar o tecido urbano existente, preservando e valorizando os locais e elementos de excepção e identidade da cidade, e regenerando e expandindo o espaço público e a estrutura verde, enquanto componentes unificadores;*

: *Reorientar o crescimento da cidade na direcção Aljustrel / Fátima Sede, através de uma malha coesa que articule e valorize os núcleos existentes, colmatando rupturas e descontinuidades da rede urbana, abrindo novas vias e formalizando as existentes como artérias urbanas, e implementando ocupações capazes de gerar novas dinâmicas* ([9]).

Em termos metodológicos, as acções a desenvolver organizam-se em dois grupos. O primeiro compreende acções predominantemente orientadas para a intervenção física sobre o território, enquanto

[7] PARQUEXPO, Reinventar o território – *Acção Integrada de Valorização Urbana Fátima 2017*, Relatório Final, Lisboa, 2009. Sub-cap. 4.1, p. 72.

[8] PARQUEXPO, Reinventar o território – *Acção Integrada de Valorização Urbana Fátima 2017*, Relatório Final, Lisboa, 2009. Sub-cap. 4.1, p. 76-77.

[9] Idem, p.77.

o segundo agrupa acções de natureza regulamentar e de gestão. Para a área em estudo, e cuja conversão de ACRRU em ARU se pretende obter, irá ser desenvolvida uma acção estruturante de requalificação e valorização, o que configura uma acção enquadrada no primeiro grupo.

04:1:4: OBJECTIVOS

Tendo como base os antecedentes que o Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII e a ACRRU de Fátima constituem, bem como a estratégia global definida para a cidade, foram fixados os grandes objectivos que se pretendem para a ARU de Fátima, e que são os seguintes:

: Contribuir para melhorar a actual imagem urbana desqualificada, associada à cidade, assegurando o bom ordenamento desta área;

: Dotar a envolvente do Santuário de Fátima de condições, quer em matéria das infra-estruturas, quer no que respeita às necessidades em termos de parqueamento automóvel, equipamentos sociais, de espaços verdes e de áreas livres que permitam a circulação, o descanso e o lazer;

: Possibilitar a intervenção Municipal, em termos de reabilitação e renovação urbanas da área, de modo a inverter as deficientes condições urbanísticas existentes.

04:1:5: PROGRAMA

Esta matéria já se encontra tratada nos documentos do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII, de uma forma que se adequa ao conteúdo pretendido para o programa estratégico de reabilitação urbana.

04:1:5:1: SOLUÇÃO PROPOSTA

Foi intenção deste Plano propor um desenho urbano com uma métrica clara e disciplinadora do espaço e das diferentes actividades, que evite um crescimento urbano casuístico apenas dependente da forma e dimensão das parcelas cadastrais.

É criado um novo eixo urbano estruturador de toda a área de expansão – o Parque Central, que prolonga o actual espaço do Recinto do Santuário de Nossa Senhora de Fátima (...). *Deste eixo parte-se para a definição dos modelos e tipologias construtivas, volumetrias dos edifícios e articulações entre os usos do solo e os espaços públicos adjacentes, de modo hierarquizado e apoiado por uma rede viária articulada entre si.*

Julga-se que a solução encontrada permitirá a criação de um espaço urbano, arquitectónico e ambiental qualificado, transformando definitivamente a imagem de Fátima, de caótica e casuística para ordenada, equilibrada e harmoniosa. ([10]).

Em todo o caso, é intenção do Município, no âmbito da prevista revisão do PPAPJ, desenvolver uma nova estrutura de ocupação mais adaptada à morfologia do terreno e ao cadastro existente.

[10] JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Sub-cap. 4.1, p. 31-32.

04.1.5.1.1: OS ELEMENTOS DO DESENHO URBANO

O desenho urbano proposto define um conjunto de espaços morfologicamente identificáveis, resultado da reinterpretação de alguns dos mais importantes elementos e conceitos da urbanística moderna, adaptando-os às novas exigências e necessidades contemporâneas da cidade de Fátima.

A proposta centra-se num eixo estruturante no sentido Nordeste / Sudoeste – Parque Central e Alamedas Pedonais – que se constitui como o principal espaço público de enquadramento à área do Recinto do Santuário de Fátima, (...) *numa perspectiva monumental* (...) *Pretende-se que este espaço se constitua num importante ponto de referência para a cidade de Fátima, retomando as intenções de Planos antigos* (...).

É um espaço por excelência direccionado para o lazer, reflexão, descanso e convívio social, com o usufruto de uma ampla e densa área verde.

Este espaço deverá ser pensado de forma integrada e global em toda a sua extensão. Só desde modo se obterá uma coerência do projecto e do desenho urbano que lhe confere forma e conteúdo, indispensável para a sua afirmação como elemento urbano de relevo.

Nalgumas áreas *a estrutura urbana proposta apoia-se num traçado racional e ortogonal, compondo uma rede viária hierarquizada para*

todo o espaço envolvente. Da hierarquia das vias depende a própria importância conferida a cada espaço público que com ela comunica, procurando criar uma sequência de espaços interligados e articulados funcionalmente conforme a sua inserção e importância para a globalidade da proposta.

Os usos no Plano foram igualmente organizados e dispostos de acordo com a hierarquia viária.

Os edifícios implantam-se de uma forma mais liberta sobre o espaço, criando-se áreas facilmente identificáveis, adaptadas a determinadas funções que se repetem alternadamente, criando homogeneidade e regularidade para a forma urbana. A monotonia é evitada pela introdução de determinados elementos arquitectónicos (volumes, formas, dimensões e usos distintos) que quebram as regras de composição base.

Os Equipamentos públicos, os edifícios destinados a Comércio e / ou Serviços e os Estabelecimentos Hoteleiros, têm aqui um papel fundamental, na quebra do ritmo da malha urbana, ficando contudo sujeitos a uma solução final que se integre nos edifícios adjacentes.

Será ainda importante referir, que os edifícios vão surgindo alternadamente com bolsas de estacionamento e áreas verdes de recreio e lazer, criando um ritmo de composição urbana e uma intensa apropriação do espaço, conferida pela complementaridade deste e sua relação com os usos do edificado, ao qual serve de suporte ([11]).

[11] JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Sub-cap. 4.3.1., p. 44-48.

04.1.5.1.2: OS ESPAÇOS PÚBLICOS

Os espaços públicos, entendidos como espaços livres e espaços de construção de equipamentos de utilização colectiva, dão continuidade aos princípios de desenho urbano expressos anteriormente.

Associada à rede viária, propõe-se a criação de diferentes espaços públicos, hierarquizados e articulados entre si, organizados como elementos de transição e articulação entre as diferentes zonas com usos e densidades distintas, que na sua globalidade originam um desenho regular, integrado e coerente.

Dentro dos espaços públicos englobam-se as áreas verdes que se dividem na estrutura verde primária e na secundária, as praças / bolsas de desafogo, os arruamentos, as bolsas e os parques de estacionamento ([12]).

[12] JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Sub-cap. 4.3.2, p. 48.

04.1.5.1.3: REDE VIÁRIA

Para o traçado da rede viária e sua articulação com os estacionamentos (...) devem ser (...) *tidas em consideração duas perspectivas distintas: o fluxo diário esperado, tendo em conta as funções propostas a instalar nas áreas adjacentes às vias, de modo a satisfazer as necessidades correntes desses usos; e responder às necessidades em alturas de grande fluxo de tráfego, originado pelas peregrinações. Somente esta ponderação* (...) poderá (...) *dar ao Plano capacidade de resposta às necessidades, melhorando o tráfego e aumentando o conforto e segurança do peão.*

A localização das áreas de estacionamento de apoio ao Santuário de Fátima (...) deverá ser (...) *pensada para minimizar o impacto e constrangimentos esperados nos períodos de grande fluxo de peregrinos pela circulação de veículos particulares e / ou transportes colectivos* ([13]).

[13] JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Sub-cap. 4.3.6, p. 62.

04.1.5.1.4: ESTACIONAMENTO

O estacionamento público à superfície e privado no interior dos lotes (...) deve ser (...) *dimensionado com base nos usos previstos e respectivas áreas brutas de construção.*

Deve optar-se (...) *por dimensionar o número mínimo de lugares de estacionamento (público e privado), para a área bruta máxima de construção tendo por base o espírito em que assenta a Portaria n.º 216-B / 2008, de 3 de Março, que é mais exigente nas necessidades de estacionamento privado (em caves) no que ao estacionamento público, de forma a libertar mais espaço à superfície, para a circulação e estadia pedonal e também para qualificar a imagem urbana no seu conjunto* ([14]).

Uma das características de Fátima, como importante centro religioso, é a sua grande capacidade de atrair anualmente milhares de peregrinos, (...) pelo que estão previstas e dimensionadas grandes áreas para estacionamento tanto de veículos ligeiros como de pesados de passageiros ([15]).

[14] JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Sub-cap. 4.3.7, p. 63.

[15] JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Sub-cap. 4.3.7, p. 63-72.

04:1:5:2: ESTRUTURA EDIFICADA – TIPOLOGIAS E FUNÇÕES

Relativamente ao edificado estão previstas três tipos de intervenção:

I:EDIFÍCIOS A MANTER

São edifícios a manter todos os que possam ser enquadrados no projecto e que não colidam com o ordenamento da cidade.

II:EDIFÍCIOS A DEMOLIR

São edifícios a demolir todos os que não possam ser enquadrados no projecto e que colidam com o ordenamento da cidade.

III:EDIFÍCIOS PROPOSTOS

Pretende-se que a estrutura edificada assente numa solução mista:

: Nalgumas áreas (...) *numa solução de agregação de edifícios em 'células' / conjunto. Cada 'célula' / conjunto, ou unidade morfológica, possui uma estrutura regular de divisão de lotes que permite a repetição ou adaptação da mesma tipologia face à dimensão / regularidade e topografia da área específica em que se localiza. Cada célula deverá ser objecto de um projecto de arquitectura de conjunto, englobando os vários blocos habitacionais, os de comércio e / ou serviços, e as respectivas áreas de estacionamento, de modo a que definam com rigor o desenho e materiais a aplicar no exterior* ([16]).

Os projectos de conjunto assegurarão uma imagem coerente e qualificada das zonas a edificar;

: Noutras áreas, onde seja necessário manter a edificação existente, terão de ser desenvolvidas soluções específicas adaptadas, tanto em termos de geometria da estrutura urbana, como de volumetrias e usos.

16 JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Sub-cap. 4.3.13, p. 85-87.

04:1:6: PRAZO

Segundo os dados do PPAPJ a consolidação desta área da cidade representará, no cenário máximo, uma carga total de 4.550 novos habitantes. Este número representa cerca de metade da população total da freguesia de Fátima. Se à complexidade e dimensão desta operação de reabilitação urbana, somarmos o cenário de incerteza que caracteriza o contexto do País, é expectável que sejam necessários vários anos, seguramente mais de uma década, para a concretizar.

O RJRU prevê, no seu artigo 18.º que o prazo máximo em que vigoram as ARU seja de 15 anos, após os quais, a sua continuidade obriga a que seja determinada nova operação de reabilitação urbana.

Neste contexto, faz sentido fixar o prazo de execução nos 15 anos, máximo permitido.

04:1:7: UNIDADES DE INTERVENÇÃO

No âmbito do PPAPJ foram definidas várias unidades urbanísticas de planeamento e gestão. A delimitação foi feita de modo a que essas unidades correspondam (...) *a espaços territoriais coerentes, caracterizados por vocações específicas e diferenciadas. Na totalidade da área do Plano, foram criadas 9 unidades urbanísticas* ([17]).

O Regulamento do PPAPJ refere ainda que (...) *as unidades e subunidades de execução são delimitadas nos termos da lei e podem corresponder à totalidade ou a parte das unidades urbanísticas* ([18]). A definição das unidades de execução do Plano fica remetida para a fase de implementação do PPAPJ. Face à dimensão da área de intervenção, com cerca de 104ha (103,68ha), verifica-se que a sua implementação terá de ser faseada no tempo.

Sendo coincidentes as áreas do PPAPJ e da futura ARU de Fátima, deverá ser também coincidente o processo de execução, ou seja, as unidades de intervenção da ORU e as unidades de execução do PPAPJ deverão ser as mesmas.

A solução de distribuição espacial de usos do solo proposta pelo Plano e a incerteza do funcionamento do mercado não aconselha a subdivisão interna da área do Plano em unidades de execução, no interior de cada uma das quais se verifique um equilíbrio entre encargos e benefícios (...). Tal (...) *deve-se à localização e à extensão relativa das áreas destinadas a grandes parques de estacionamento público, a espaços verdes e espaços exteriores urbanos, e a corredores amplos destinados a infra-estruturas viárias, quando comparadas com os usos edificáveis.* (...) Por outro lado (...) *há várias sequências de faseamento da execução que são possíveis,* (...). Não interessa (...) *por isso estabelecer apenas uma possibilidade* de delimitação das unidades de intervenção ([19]).

Neste contexto há interesse em que as unidades de execução do PPAPJ / unidades de intervenção da ARU venham a ser posteriormente definidas, na fase de execução da reabilitação urbana, e à medida que ela for progredindo. Em qualquer caso, a definição dessas unidades será feita de acordo com o disposto na legislação vigente, nomeadamente nos artigos 34.º e 35.º do RJRU, e no artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 380 / 99, de 22 de Setembro, e respectivas alterações.

17 JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Sub-cap. 4.3.14, p. 94.

18 AVISO n.º 15622 / 2009. *Diário da República. 2.a Série* 172 (04-09-09). Art.º 69º.

19 JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Cap. 6, p. 128.

04:2: GESTÃO E EXECUÇÃO

04:2:1: USO DE SOLO E EDIFICABILIDADE

As acções a desenvolver no âmbito da operação de reabilitação urbana na ARU de Fátima são enquadradas pelo Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII que (...) *estabelece o regime de ocupação, uso e transformação do solo na respectiva área de intervenção, designadamente as condições de urbanização, edificabilidade e conservação do património paisagístico* ([20]).

[20] AVISO n.º 15622 / 2009. *Diário da República. 2.a Série* 172 (04-09-09). Pto. 1º do art.º 1º.

04:2:2: MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

No artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 307 / 2009, de 23 de Outubro, são apresentados os dois modelos de execução possíveis, dependendo de quem toma a iniciativa: pelos particulares ou pela entidade gestora. Na situação da presente ARU poderá vir a ser adoptado qualquer um destes modelos, ficando essa opção dependente do grau de interesse e do tipo de dinâmicas reveladas pelos proprietários ou por potenciais investidores em presença.

No caso em que sejam os particulares a assumir a iniciativa da operação de reabilitação urbana, esta pode desenvolver-se segundo uma de duas modalidades:

: Execução pelos particulares com apoio da entidade gestora;

: Execução através de administração conjunta.

Para os casos em que o modelo a seguir seja o da iniciativa da entidade gestora, estão previstas três modalidades possíveis:

: Execução directa pela entidade gestora;

: Execução através de administração conjunta;

: Execução através de parcerias com entidades privadas.

No caso da presente ARU, com uma área já com uma certa dimensão (103,68ha), e estando envolvidos grande número de proprietários (mais de 400), é expectável que a sua execução possa decorrer ao longo de vários anos, de forma faseada e com recurso a várias unidades de intervenção. Nestas circunstâncias, é de considerar que, dependendo da situação de cada unidade de intervenção em concreto, e da conjuntura no momento, deverá vir a ser escolhido o modelo de execução e a respectiva modalidade que se revelem mais adaptadas.

Em qualquer caso, (...) *a execução e implementação do Plano de Pormenor da Av. Papa João XXIII requer, de acordo com o disposto pelo D.L. n.º 380 / 99, de 22 de Setembro, com alteração pelos D.L. n.º 310 / 2003 de 10 de Dezembro, e D.L. n.º 316 / 2007 de 19 de Dezembro e posteriores alterações, a definição de um Sistema de Perequação* ([21]).

O PPAPJ previa já em 2009, no seu Relatório, o seguinte: (...) *nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 104 / 2004, de 7 de Maio, a Câmara Municipal de Ourém pode encarregar a SRUFátima de proceder à execução e gestão técnica do Plano, abrangendo a negociação, a concertação e o diálogo entre todos os interessados. Assim, nestes termos, a definição do faseamento da execução do PPAPJ fica a cargo da SRU, tendo em consideração as conveniências do processo de urbanização e edificação de forma adaptada às soluções técnicas das infra-estruturas, das fontes de financiamento disponíveis e do envolvimento dos diversos proprietários. A SRU operacionalizará a gestão do PP de forma a conciliar as conveniências de programação de realização das infra-estruturas, espaços exteriores urbanos e equipamentos, com os processos de reestruturação da propriedade, de urbanização e de edificação, e a gestão*

perequacionada de benefícios e encargos. O programa de execução deverá também estar articulado com o plano de financiamento ([22]).

Em face da complexidade e da amplitude da operação, as condições irão sendo definidas fase a fase, de modo a permitir encontrar em cada momento a forma mais adequada à execução. Em todo o caso, a reabilitação urbana a promover será sempre devidamente enquadrada no Decreto-Lei n.º 307 / 2009, de 23 de Outubro, bem como nas indicações contidas no PPAPJ.

[21] JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Cap. 5, p. 113.

[22] JOSÉ LAMAS E ASSOCIADOS, Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda.; TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projectos Lda. – *Plano de Pormenor da Avenida do Papa João XXIII, Relatório*, Lisboa, 2009. Cap. 6, p. 128.

04:2:3: FUNÇÕES, COMPETÊNCIAS E PODERES DA ENTIDADE GESTORA

A entidade gestora será a entidade empresarial municipal SRUFÁTIMA, nos termos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 307 / 2009, de 23 de Outubro. Neste tipo de casos a lei prevê a possibilidade de delegação pelo município, na entidade gestora, de diversas competências. De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 36.º do decreto-lei mencionado, os actos de delegação de poderes devem acompanhar o programa estratégico de reabilitação urbana.

Tendo em conta o disposto nos artigos 36.º e 44.º a 48.º, do Decreto-Lei n.º 307 / 2009, de 23 de Outubro, o leque de competências passíveis de serem delegadas é relativamente diversificado. Naturalmente, todas as acções decorrentes dos poderes delegáveis pelo Município, são actualmente assegurados pelos serviços da Câmara Municipal de Ourém. Se pensarmos que a Câmara tem a seu cargo a gestão de todo o Concelho, a transferência destes poderes para a SRUFÁTIMA, na zona da futura ARU de Fátima, não irá representar uma redução expressiva no cômputo global do seu trabalho. Já no que respeita à SRUFÁTIMA, e atendendo à reduzida dimensão do seu quadro de pessoal, o acréscimo de trabalho e a variedade de novas competências envolvidas será considerável e irá implicar uma duplicação de estruturas já existentes no Município de Ourém, bem como um reforço da empresa, tanto ao nível dos recursos humanos como de outros meios (instalações, material, etc.), com um consequente aumento dos custos de gestão.

Assim, e numa óptica da boa gestão de recursos disponíveis, é fundamental avaliar o custo para a Câmara e os benefícios para os munícipes e para a Cidade, que estarão associados à transferência de serviços do Município. Este exercício permitirá seleccionar e transferir para a SRUFÁTIMA apenas e só as competências em que seja manifesta a vantagem, relativamente aos resultados que se pretendem obter. Para as restantes áreas de competência, aquelas que possam não vir a ser transferidas, poderão ser encontradas formas de colaboração entre os serviços da Câmara e a SRUFÁTIMA, garantindo-se desta forma a adequada coordenação de acções com vista a proporcionar resultados semelhantes aos que seriam obtidos com a transferência de competências, mas sem a duplicação de estruturas e o consequente agravamento significativo dos seus custos.

Neste contexto, e tendo também em conta o modelo de gestão e de execução descrito no subcapítulo anterior, será mais adequado não considerar, nesta fase de elaboração do programa estratégico de reabilitação urbana, qualquer delegação de poderes por parte do Município na SRUFÁTIMA. Essa delegação de poderes será deixada para uma fase posterior, quanto estiver em curso a preparação da operação de reabilitação urbana e a definição

das acções a desenvolver. Nessa altura, a entidade gestora estará em condições de, de forma fundamentada e em consonância com o contexto de gestão e execução definidos, requerer directamente ao órgão municipal competente a delegação de poderes mais adequada. Esta possibilidade enquadra-se no disposto no n.º 2 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 307 / 2009, de 23 de Outubro.

04:2:4: MODELO FINANCEIRO

04:2:4:1: ESTIMATIVA GLOBAL DE INVESTIMENTO

Estima-se que a operação de reabilitação urbana na ARU de Fátima venha a representar um investimento de 344.207.800 €. Este valor sintetiza investimentos relativos a obras de urbanização (62.145.500 €), edifícios (248.698.300 €) e equipamentos (33.364.000 €).

INVESTIMENTO	EUROS (€)	%
OBRAS DE URBANIZAÇÃO	**62.145.500**	**18,05%**
Reperfilamento da Av. Papa João XXIII - EN 356 (entre o acesso à A1 e a rotunda Sul)	3.000.000	0,87%
Rede viária	10.700.000	3,11%
Parques de Estacionamento	4.189.000	1,22%
Áreas pedonais	6.750.000	1,96%
Espaços Verdes e de utilização colectiva	17.590.000	5,11%
Redes Gerais de Infra-estruturas	5.691.500	1,65%
Elaboração dos projectos e fiscalização de empreitadas	3.500.000	1,02%
Demolições e indemnizações	10.725.000	3,12%
EDIFÍCIOS	**248.698.300**	**72,25%**
Habitação	179.627.500	52,19%
Comércio e Serviços	19.084.800	5,54%
Turismo	49.986.000	14,52%
EQUIPAMENTOS	**33.364.000**	**9,69%**
Forças de Segurança	800.000	0,23%
Equipamento de Reserva	1.000.000	0,29%
Terminal Rodoviário	1.500.000	0,44%
I.S. Públicas	64.000	0,02%
Museu, Arquivo, Biblioteca, Centro Inter-Religioso	30.000.000	8,72%
TOTAL DE INVESTIMENTO (EUROS)	**344.207.800**	**100,00%**

QUADRO:1 Estimativa global de investimento.

04:2:4:2: APOIOS E INCENTIVOS

Estão previstos vários instrumentos flexíveis de financiamento da reabilitação urbana de âmbito nacional. A legislação fiscal prevê uma descriminação positiva para esta actividade e para os promotores da mesma em matéria de Imposto Sobre Valor Acrescentado, Imposto Municipal sobre Imóveis, Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis, Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas, a saber:

I:IVA - IMPOSTO SOBRE VALOR ACRESCENTADO

Está previsto pela alteração decorrente do artigo 18.º da Lei n.º 12-A / 2010, de 30 de Junho. Às verbas 2.19, 2.23 e 2.24 aplica-se a taxa reduzida de 6%:

A nível de IVA a actividade de reabilitação urbana em zona de ARU está considerada na lista de taxa reduzida de IVA:

2.19 - As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objecto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obram sejam directamente contratadas com o empreiteiro.

2.23 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

2.24 - As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

II:IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e Lei do Património

a:Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de Interesse Público, de Valor Municipal ou Património Cultural.

b:Ficam isentos de IMI, os prédios objecto de reabilitação urbana, pelo período de 2 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respectiva licença camarária, artigo 45.º EBF (Nota: aplica-se a todos os prédios independentemente da localização).

III: IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

Código do IMT, Estatuto dos Benefícios Fiscais e Lei do Património

a: Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados, como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável.

b: Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras (artigo 45.° n° 2, do EBF).

IV: IRC, IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS COLECTIVAS

Alteração decorrente do artigo 71.°, Lei n° 64-A / 2008, de 31 de Dezembro

a: Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 e pelo menos 75% dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

b: Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

: As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;

: As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades residentes.

V: IRS, IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES

Alteração decorrente do artigo 71.°, Lei n° 64-A / 2008, de 31 de Dezembro

a: Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

: As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal

claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;

: As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades residentes.

b: O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento.

c: São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos, (devidamente comprovados e dependentes de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos), suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

: Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou

: Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6 / 2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação.

d: As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação.

e: Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

: Imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;

: Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.

VI: FUNDOS E SOCIEDADES DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL (FIIAH E SIIAH)

O regime especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH) e às sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (SIIAH), inclui instrumentos que definem um regime tributário bastante beneficiado.

: Ficam isentos de IRC os rendimentos obtidos por FIIAH constituídos entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2013;

: Ficam isentos de IRC e IRS os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos FIIAH pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares;

: Ficam isentas de IRS as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor dos FIIAH, que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento;

: Ficam isentos de IMI, enquanto se mantiverem na carteira do FIIAH, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património dos FIIAH;

: Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, pelos FIIAH;

: Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, em resultado do exercício da opção de compra pelos arrendatários dos imóveis que integram o património dos FIIAH;

: Ficam isentos de imposto de selo todos os actos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício de opção de compra;

Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, em fundos de pensões e em fundos de poupança-reforma, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional ([23]).

VII. APOIO AO INVESTIMENTO NA REABILITAÇÃO URBANA, PROMOVIDO PELO GOVERNO

Está em fase de pré-projecto um pacote de apoio ao investimento nesta área, promovido pelo Governo e que surge numa estratégia de assunção da importância da actividade da reabilitação urbana. Prevê-se um valor total de 1 700 milhões de euros de apoios financeiros para incentivar a reabilitação urbana, com a seguinte distribuição:

a: 500 Milhões de euros do QREN, da política de cidades, para apoio a intervenções privadas (eficiência energética e telecomunicações) e públicas (espaço e edificado público);

b: 1.000 Milhões de euros disponíveis para investidores e particulares através de linhas de crédito ou de dotações de capital, patrocinadas pelo sistema financeiro, incluindo as do programa JESSICA;

c: 200 Milhões de euros para as Sociedades de Reabilitação Urbana e para a reabilitação do parque habitacional dos municípios e do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU).

23 DECRETO-LEI n.º 108 / 2008. *Diário da República. 1.a Série* 122 (26-06-08). Pto. 1º do art.º 49º.

VIII: APOIO AO INVESTIMENTO NA REABILITAÇÃO URBANA, NA ARU DE FÁTIMA, PROMOVIDO PELO MUNICÍPIO

O Município de Ourém, no que refere a competência própria e procurando apoiar um imediato arranque da remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva, define:

a: Redução até 30% do valor das taxas devidas pela realização das operações urbanísticas em causa, calculadas conforme os regulamentos municipais em vigor;

b: Redução até 30% do valor do Imposto Municipal de Transacções Onerosas, aplicável nos termos da legislação vigente;

c: Redução até 30% do Imposto Municipal Sobre Imóveis, aplicável nos termos da legislação vigente;

d: A redução e os benefícios previstos em a), b) e c) são acumuláveis e vigoram por um período de 36 meses, com início no mês seguinte à aprovação da unidade de execução onde se insira a operação urbanística objecto das reduções e benefícios;

e: Aquando da aprovação de cada unidade de intervenção territorial serão especificamente definidos os incentivos aplicáveis, em observância aos limites estabelecidos nas alíneas a), b) e c);

f: Caso a premissa mencionada na alínea anterior não ocorra, será aplicável o maior benefício previsto nas alíneas a), b) e c).

04:2:4:3: PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

Estima-se que a operação de reabilitação urbana na ARU de Fátima, venha a representar um investimento de 344.207.800€. Deste montante está previsto que seja realizado pelo Município de Ourém (Câmara Municipal de Ourém ou SRUFATIMA – Sociedade de Reabilitação Urbana de Fátima, E.E.M) um investimento de 6.593.000€ relativo a obras de urbanização e equipamentos.

INVESTIMENTO	EUROS (€)	%	FINANCIAMENTO	EUROS (€)	%
OBRAS DE URBANIZAÇÃO	**62.145.500**	**18,05%**		**5.529.000**	**18,05%**
Grandes Parques de Estacionamento	4.189.000	100,00%	CMO	1.889.000	45,09%
Espaços Verdes e de utilização colectiva (Parque central da Cova Grande)	17.590.000	100,00%	CMO	3.640.000	20,69%
EQUIPAMENTOS	**33.364.000**			**1.064.000**	
I.S. Públicas	64.000	100,00%	CMO	64.000	100,00%
Equipamento de reserva	1.000.000	100,00%	CMO	1.000.000	100,00%

QUADRO:2 Programa de investimento público.

04:2:4:4: PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

Esta operação obterá financiamento de diversas fontes, quer do Orçamento Municipal (da Câmara Municipal de Ourém ou da SRUFATIMA – Sociedade de Reabilitação Urbana de Fátima, E.E.M.), quer de fontes externas ao mesmo. Do Orçamento Municipal advirão 1,92% do montante dispendido, sendo os restantes 98,08% obtidos de fontes externas (Santuário 10,85%, Perequação 13,44%, Privados 72,69%, Estradas de Portugal 0,87% e Administração Central 0,23%).

De referir ainda que está definido como método de afectação dos custos de urbanização da área objecto da ARU, a Perequação.

INVESTIMENTO	FINANCIAMENTO	EUROS (€)	%
OBRAS DE URBANIZAÇÃO		**62.145.500**	**18,05%**
Reperfilamento da Av. Papa João XXIII - EN 356 (entre o acesso à A1 e a Rotunda Sul)	EP	3.000.000	0,87%
Rede viária	Perequação	10.650.000	3,09%
	Santuário	50.000	0,01%
Grandes Parques de Estacionamento Parques públicos de estacionamento	CMO	1.889.000	0,55%
	Santuário	2.300.000	0,67%
Áreas pedonais	Perequação	5.420.000	1,57%
	Santuário	1.330.000	0,39%
Espaços Verdes e de utilização colectiva (Parque central da Cova Grande)	CMO	3.640.000	1,06%
	Perequação	10.275.000	2,99%
	Santuário	3.675.000	1,07%
Redes Gerais de Infra-estruturas	Perequação	5.691.500	1,65%
Elaboração dos projectos e fiscalização de empreitadas	Perequação	3.500.000	1,02%
Demolições e indemnizações	Perequação	10.725.000	3,12%
EDIFÍCIOS		**248.698.300**	**72,25%**
Habitação	Privados	179.627.500	52,19%
Comércio e Serviços	Privados	19.084.800	5,54%
Turismo	Privados	49.986.000	14,52%

(O quadro continua na página seguinte)

INVESTIMENTO	FINANCIAMENTO	EUROS (€)	%
EQUIPAMENTOS		**33.364.000**	**9,69%**
Forças de Segurança	Administr. central	800.000	0,23%
Equipamento de Reserva	CMO	1.000.000	0,29%
Terminal Rodoviário	Privados	1.500.000	0,44%
I.S. Públicas	CMO	64.000	0,02%
Museu, Arquivo, Biblioteca, Centro Inter-Religioso	Santuário	30.000.000	8,72%
TOTAL DE INVESTIMENTO (EUROS)		**344.207.800**	**100,00%**

FINANCIAMENTO POR ENTIDADE	EUROS	%
CMO – Câmara Municipal de Ourém (ou SRUFÁTIMA – Sociedade de Reabilitação Urbana de Fátima, E.E.M.)	6.593.000	1,92%
Santuário – Santuário de Nossa Sr.a do Rosário de Fátima	37.355.000	10,85%
Perequação	46.261.500	13,44%
Privados	250.198.300	72,69%
EP – Estradas de Portugal	3.000.000	0,87%
Administração central – Administração central	800.000	0,23%
TOTAL DE FINANCIAMENTO (EUROS)	**344.207.800**	**100,00%**

QUADRO:3 Programa de Financiamento.

04:2:4:5: SÍNTESE DOS PROGRAMAS DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

Segue quadro final com a síntese dos programas de investimento e financiamento.

INVESTIMENTO	EUROS (€)	%	FINANCIAMENTO	EUROS (€)	%
OBRAS DE URBANIZAÇÃO	**62.145.500**	**18,05%**		**62.145.500**	**18,05%**
Reperfilamento da Av. Papa João XXIII - EN 356 (entre o acesso à A1 e a Rotunda Sul)	3.000.000	0,87%	EP	3.000.000	0,87%
Rede viária	10.700.000	3,11%	Perequação	10.650.000	3,09%
			Santuário	50.000	0,01%
Parques de Estacionamento	4.189.000	1,22%	CMO	1.889.000	0,55%
			Santuário	2.300.000	0,67%
Áreas pedonais	6.750.000	1,96%	Perequação	5.420.000	1,57%
			Santuário	1.330.000	0,39%
Espaços Verdes e de utilização colectiva	17.590.000	5,11%	CMO	3.640.000	1,06%
			Perequação	10.275.000	2,99%
			Santuário	3.675.000	1,07%
Redes Gerais de Infra-estruturas	5.691.500	1,65%	Perequação	5.691.500	1,65%
Elaboração dos projectos e fiscalização de empreitadas	3.500.000	1,02%	Perequação	3.500.000	1,02%
Demolições e indemnizações	10.725.000	3,12%	Perequação	10.725.000	3,12%
EDIFÍCIOS	**248.698.300**	**72,25%**		**248.698.300**	**72,25%**
Habitação	179.627.500	52,19%	Privados	179.627.500	52,19%
Comércio e Serviços	19.084.800	5,54%	Privados	19.084.800	5,54%
Turismo	49.986.000	14,52%	Privados	49.986.000	14,52%
EQUIPAMENTOS	**33.364.000**	**9,69%**		**33.364.000**	**9,69%**
Forças de Segurança	800.000	0,23%	Administr. central	800.000	0,23%
Equipamento de Reserva	1.000.000	0,29%	CMO	1.000.000	0,29%
Terminal Rodoviário	1.500.000	0,44%	Privados	1.500.000	0,44%
I.S. Públicas	64.000	0,02%	CMO	64.000	0,02%
Museu, Arquivo, Biblioteca, Centro Inter-Religioso	30.000.000	8,72%	Santuário	30.000.000	8,72%
TOTAL DE INVESTIMENTO (EUROS)	**344.207.800**	**100,00%**		**344.207.800**	**100,00%**

(O quadro continua na página seguinte)

FINANCIAMENTO POR ENTIDADE	EUROS	%
CMO – Câmara Municipal de Ourém (ou SRUFÁTIMA – Sociedade de Reabilitação Urbana de Fátima, E.E.M.)	6.593.000	1,92%
Santuário – Santuário de Nossa Sr.a do Rosário de Fátima	37.355.000	10,85%
Perequação	46.261.500	13,44%
Privados	250.198.300	72,69%
EP – Estradas de Portugal	3.000.000	0,87%
Administração central – Administração central	800.000	0,23%
TOTAL DE FINANCIAMENTO (EUROS)	**344.207.800**	**100,00%**

QUADRO:4 Quadro síntese – Custos e Fontes de Financiamento.

FICHA TÉCNICA

SRUFÁTIMA – Sociedade de Reabilitação Urbana de Fátima

Nazareno do Carmo	Presidente do Conselho de Administração

: COORDENAÇÃO GERAL

Alberto Caveiro	Vogal do Concelho de Administração
Nuno Nobre	Vogal do Concelho de Administração
Luís Niza Ribeiro	Departamento de Urbanismo

: EQUIPA TÉCNICA

Luís Mangas Oliveira	Departamento Administrativo e Financeiro	Gestor
Luís Niza Ribeiro	Departamento de Urbanismo	Arquitecto
Pedro Reis Mendes	Departamento de Urbanismo	Engenheiro Civil