

CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM

**RELATÓRIO DO
PLANO DE URBANIZAÇÃO DE FÁTIMA**

JULHO DE 2001

EQUIPA TÉCNICA:

<i>Prof. Engº Paulo V.D. Correia</i>	(Coordenação geral, infraestruturas e gestão urbanística).
<i>Drª Isabel Maria Costa Lobo</i>	(Apoio à coordenação e estudos de caracterização).
<i>Engª Rosa Maria Corvêlo de Sousa</i> <i>Engº Paulo Costa</i>	(Apoio à coordenação e infraestruturas). (Apoio à coordenação e infraestruturas).
<i>Dr. Rui Amaro Alves</i>	(Apoio à coordenação).
<i>Prof. Arqtº Pedro George</i>	(Zonamento e desenho urbano - <i>responsável</i>).
<i>Arqtº Fernando Brandão Alves</i>	(Zonamento e desenho urbano).
<i>Dr. David Vale</i> <i>Engº Paulo Costa</i>	(Computação gráfica). (Computação gráfica).
<i>Arqtº Pais. Manuel Zangui</i>	(Arquitectura paisagista - <i>responsável</i>).
<i>Dr. António Lorena de Sèves</i>	(Aspectos jurídicos - <i>responsável</i>).
<i>Isabel Duarte</i>	(Composição de texto).

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. CARACTERIZAÇÃO.....	3
2.1 BREVE APONTAMENTO HISTÓRICO.....	3
2.2 CARACTERIZAÇÃO DE FÁTIMA E ENQUADRAMENTO NO CONCELHO E NA REGIÃO	6
2.2.1 Caracterização e enquadramento físico	6
2.2.2 Caracterização e enquadramento viário e urbano.....	7
2.2.3 Caracterização e enquadramento demográfico e socio-económico	15
2.2.4 População flutuante e capacidade hoteleira.....	32
2.3 ANTECEDENTES DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO.....	38
2.3.1 Plano de 1995.....	40
2.4 PLANOS DE PORMENOR	42
2.5 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA DA REVISÃO	45
2.6 PRINCIPAIS QUESTÕES URBANÍSTICAS E OBJECTIVOS DO PLANO.....	49
3. PROPOSTA DE ESTRUTURA URBANA DO PLANO	52
3.1 CONCEITOS GERAIS.....	52
3.2 USO DO SOLO	53
3.3 REDE VIÁRIA, CIRCULAÇÃO, TRANSPORTE E ESTACIONAMENTO	57

3.3.1	Introdução	57
3.3.2	Acessibilidade externa: rede rodoviária envolvente.....	58
3.3.3	Acessibilidade interna: rede principal, rede distribuidora/colectora e rede viária local	60
3.3.4	Hierarquização viária	62
3.3.5	Características das vias.....	63
3.3.6	Estacionamento	64
3.3.7	Gestão da circulação	67
3.3.8	Transportes públicos	67
3.3.9	Circulação de peões	68
3.3.10	Estudos de tráfego.....	69
3.4	INFRAESTRUTURAS URBANAS	71
3.4.1	Sistema de abastecimento de água	71
3.4.2	Sistemas de drenagem de águas residuais e pluviais	73
3.4.3	Sistema de distribuição de energia eléctrica	76
3.4.4	Outras infraestruturas urbanas	77
3.5	CONSTRUÇÕES RELIGIOSAS.....	77
3.6	ESPAÇOS VERDES E CIRCULAÇÃO PEDONAL	79
3.7	PATRIMÓNIO	81
3.8	EQUIPAMENTOS	82
3.9	SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	89

3.10 AVALIAÇÃO ESTATÍSTICA E URBANÍSTICA	90
3.10.1 Índices de utilização	90
3.10.2 Solução urbanística	91
4. MEDIDAS E DISPOSIÇÕES NORMATIVAS	98
4.1 CONSIDERAÇÕES URBANÍSTICAS REGULAMENTARES.....	98
4.2 UNIDADES E SUB-UNIDADES DO PLANO	105
Unidade 1 - Cova da Iria.....	105
Unidade 2 - Cova Grande.....	113
Unidade 3 - Aljustrel	116
Unidade 4 - Fátima	117
Unidade 5 - Moita Redonda.....	120
Unidade 6 - Lomba d'Égua.....	121
Unidade 7 - Moimento	122
Unidade 8 - Casa Velha/Eira da Pedra	123
Unidade 9 - Fazarga/São Miguel.....	124
Unidade 10 - Charneca	126
Unidade 11 - Tapada.....	126
Unidade 12 - Valinhos	127
5. PROGRAMA DE EXECUÇÃO	129
6. PLANO DE FINANCIAMENTO	134

ÍNDICE DAS PEÇAS DESENHADAS

0. - ENQUADRAMENTO.
1. - ZONAMENTO.
- 2.A - CONDICIONANTES - RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (RAN) E RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN).
- 2.B - CONDICIONANTES (EXCEPTO RAN E REN).
3. - SITUAÇÃO EXISTENTE.
4. - ESTRUTURA TERRITORIAL PROPOSTA.
5. - REDE VIÁRIA E PEDONAL E ESTACIONAMENTO.
6. - ESTRUTURA VERDE E ESPAÇOS EXTERIORES URBANOS.
7. - TRAÇADO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA.
8. - TRAÇADOS DOS SISTEMAS DE ÁGUAS RESIDUAIS E ÁGUAS PLUVIAIS.
9. - REDE PRINCIPAL DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉCTRICA.
10. - PERFIS LONGITUDINAIS DAS NOVAS VIAS ARTERIAIS PROPOSTAS.

ÍNDICE DAS FIGURAS

FIGURA 1 - ENQUADRAMENTO VIÁRIO E URBANO	8
FIGURA 2 - ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO. Fonte: PGU de Fátima/1995.....	11
FIGURA 3 - NÚMERO DE PISOS. Fonte: PGU de Fátima/1995.....	11
FIGURA 4 - EDIFÍCIOS RELIGIOSOS. Fonte: PGU de Fátima/1995.....	12
FIGURA 5 - HOTELARIA E SIMILARES. Fonte: PGU de Fátima/1995.....	13
FIGURA 6 - COMÉRCIO. Fonte: PGU de Fátima/1995.....	14
FIGURA 7 - INDÚSTRIA. Fonte: PGU de Fátima/1995.....	15
FIGURA 8 - PLANOS DE PORMENOR	44
FIGURA 9 - EQUIPAMENTOS E ESTACIONAMENTO	88

ÍNDICE DOS QUADROS

QUADRO 1	- INDICADORES DEMOGRÁFICOS.....	16
QUADRO 2	- ESTRUTURA DA POPULAÇÃO NO MÉDIO TEJO. Fonte: Atlas Demográfico do Continente, DGOTDU, 1996.....	17
QUADRO 3	- PERSPECTIVAS DE EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO PARA O MÉDIO TEJO	18
QUADRO 4	- EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NOS CONCELHOS DO MÉDIO TEJO DE 1890 A 1991. Fonte: INE - Recenseamentos Gerais da População de 1960, 1970, 1981, 1991 e PGU de Fátima/1995.....	19
QUADRO 5	- TAXAS DE CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NOS CONCELHOS DO MÉDIO TEJO DE 1890 A 1991	20
QUADRO 6	- EVOLUÇÃO DOS EFECTIVOS POPULACIONAIS DE CADA ESCALÃO ETÁRIO NO MÉDIO TEJO DE 1960 A 1991. Fonte: INE - Recenseamentos Gerais da População de 1960, 1981, 1991 e PGU de Fátima/1995.....	21
QUADRO 7	- EVOLUÇÃO DOS EFECTIVOS POPULACIONAIS DE CADA ESCALÃO ETÁRIO NO CONCELHO DE OURÉM DE 1960 A 1991. Fonte: INE - Recenseamentos Gerais da População de 1960, 1981, 1991 e PGU de Fátima/1995.....	22

QUADRO 8 - ÍNDICE DE DEPENDÊNCIA (ID) E DE ENVELHECIMENTO (IE), DE 1960 A 1991, DO MÉDIO TEJO E CONCELHO DE OURÉM. Fonte: Quadros 6 e 7.....	24
QUADRO 9 - EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO NAS FREGUESIAS DO CONCELHO DE VILA NOVA DE OURÉM DE 1890 A 1991. Fonte: INE - Recenseamentos Gerais da População de 1960, 1970, 1981, 1991 e PGU de Fátima/1995.....	25
QUADRO 10 - TAXAS DE CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO NAS FREGUESIAS DO CONCELHO DE OURÉM DE 1890 A 1991.....	26
QUADRO 11 - EVOLUÇÃO E VARIAÇÃO DO NÚMERO DE FAMÍLIAS E DE ALOJAMENTOS NO CONCELHO DE OURÉM E FREGUESIA DE FÁTIMA, EM 1981 E 1991. Fonte: INE - Recenseamentos Gerais da População de 1981 a 1991.....	28
QUADRO 12 - EVOLUÇÃO DO EMPREGO NO CONCELHO DE OURÉM.....	31
QUADRO 13 - NÚMERO DE VEÍCULOS LIGEIROS E AUTOCARROS DE PASSAGEIROS ENTRADOS EM FÁTIMA À PROCURA DE ESTACIONAMENTO NOS DIAS 12 E 13 DE JULHO/96.	34
QUADRO 14 - NÚMERO DE PAGAMENTOS TOTAIS EFECTUADOS À BRISA (PORTAGENS).....	35
QUADRO 15 - CAPACIDADE TOTAL DE ALOJAMENTO EM FÁTIMA, EM 1985.....	36

QUADRO 16 - ANÁLISE DOS EQUIPAMENTOS	92
QUADRO 17 - ESTATÍSTICA DE ÁREAS URBANAS POR SUB-UNIDADE	94
QUADRO 18 - ESTATÍSTICA E INDICADORES DE ÁREAS URBANAS POR UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO.....	95

1. INTRODUÇÃO

A presente proposta de revisão do Plano de Urbanização de Fátima, aprovado pela Portaria nº 633/95, de 21 de Junho, visa ajustar e desenvolver soluções urbanísticas e regras que a implementação do Plano em vigor revelou necessárias ou recomendáveis no duplo sentido de tornar o Plano revisto mais adequado à realidade e de tornar a gestão urbanística mais operativa.

O significado simbólico e religioso de Fátima e a sua importância conferem à área do Plano uma especificidade sem termos de comparação no país.

Na presente revisão o perímetro urbano é reajustado por forma a incluir áreas urbanizadas ao longo do perímetro nascente e de excluir áreas que importa proteger ao longo do perímetro poente. As áreas a destinar a equipamentos colectivos são delimitadas com maior rigor. A estrutura viária principal é revista em termos de traçados e de perfis, designadamente com vista a permitir a circulação de atravessamento e de grande distribuição em boas condições de fluidez e de segurança. Os usos do solo, suas compatibilidades e intensidades são revistos de forma a eliminar conflitos funcionais e a tirar partido do desafogo que a área do Plano, com cerca de 1.000 hectares deve permitir, não só aos residentes, mas também a peregrinos e visitantes.

A execução do Plano de Urbanização revisto requer o desenvolvimento das suas soluções em Planos de Pormenor, designadamente para as sub-unidades de planeamento e gestão mais densas, bem como o estudo complementar da circulação e estacionamento tendo em conta os fluxos automóveis excepcionais quando das peregrinações.

As circunstâncias específicas de Fátima quanto à importância dos usos ligados à religião requerem ainda o desenvolvimento de um modelo de gestão urbanística que assegure a viabilidade das suas propostas, designadamente das infraestruturas e equipamentos colectivos. Há que adoptar vias negociadas, designadamente acordos e protocolos, tanto no âmbito da Administração Pública, como entre o Município e o sector privado, que assegurem em tempo útil as realizações desejadas.

2. CARACTERIZAÇÃO

2.1 BREVE APONTAMENTO HISTÓRICO

É importante conhecer um pouco da história das Aparições de Nossa Senhora aos 3 Pastorinhos (Lúcia, Francisco e Jacinta), para uma melhor percepção do fenómeno de Fátima e da importância actual do seu significado.

Na Primavera de 1916, num local chamado Cabeço, os Pastorinhos tiveram a primeira aparição do Anjo; nesse mesmo Verão, o Anjo apareceu pela segunda vez, junto do poço da casa de Lúcia; no Outono do mesmo ano o Anjo apareceu pela terceira e última vez na Loca do Cabeço, como que a preparar as posteriores aparições de Nossa Senhora.

No dia 13 de Maio de 1917, os 3 Pastorinhos (naturais de Aljustrel) tinham levado as ovelhas a pastar a um local a 2 Km de distância, chamado Cova da Iria. Nesse dia dá-se a primeira aparição de Nossa Senhora. A Cova da Iria era uma propriedade rural dos pais de Lúcia, sendo os aglomerados mais próximos, Moita Redonda e Lomba d'Égua a cerca de 1 Km.

Seguiram-se mais cinco aparições, nesse local, todos os dias 13 dos meses que se seguiram, até Outubro, com excepção do dia 13 de Agosto, em que não houve aparição. Nesse dia os Pastorinhos estavam presos em Vila Nova de Ourém e Nossa Senhora apareceu somente no dia 19 de Agosto, num local chamado Valinhos, num monte entre Aljustrel e a Cova da Iria.

Após esses acontecimentos, superiormente confirmados, Fátima alcançou uma grande projecção nacional e internacional como local de grandes peregrinações, pelo seu elevado significado religioso e simbólico para o mundo católico e cristão.

Foi pois necessário adaptar o conjunto dos sítios de peregrinação e das áreas urbanas próximas às necessidades determinadas pelos afluxos periódicos de centenas de milhar de peregrinos, o que levou à construção do Santuário. Todo o Santuário nasce da pequena Capela das Aparições, construída pela população em 1919, sem qualquer autorização ou intervenção eclesiástica, no local onde Nossa Senhora apareceu. Em 1922 foi reconstruída no mesmo local, após demolição da primeira e em 1982 foi-lhe acrescentado um grande alpendre, aquando da visita do Papa João Paulo II. Apesar das reparações que já teve, a Capelinha das Aparições mantém o traçado de ermida popular.

A cota original mais baixa da Cova da Iria situava-se 5 metros abaixo do actual pavimento, a uma altitude de 340 metros.

Foi iniciado em Maio de 1928 o projecto da Basílica, da autoria de um arquitecto holandês, e a sua sagração efectuou-se em Outubro de 1953. A colunata é o conjunto arquitectónico que liga a Basílica aos edifícios construídos dum e doutro lado do recinto e é constituída por 200 colunatas e 14 altares, da autoria do Arqtº António Lino. O recinto de oração em frente da Basílica tem uma área de cerca de 87.000 m², podendo conter 300.000 peregrinos.

O conjunto da Capelinha das Aparições, recinto de oração, Basílica, Colunatas, Casas de Retiros, Praça Pio XII e Centro Pastoral Paulo VI é entendido e denominado como Santuário.

Além do Santuário, lugar sagrado por excelência, aonde acorrem, em número impressionante, as peregrinações portuguesas e as que vêm de todo o mundo, há outros locais importantes, sob o ponto de vista religioso, considerados lugares complementares do Santuário e que traduzem a história e o percurso das aparições. Após período de

oração e reflexão na Cova da Iria (Santuário) pode iniciar-se o percurso que começa na Rotunda Sul (Santa Teresa de Ourém) e seguir o caminho que os pastorinhos faziam até ao local onde apareceu o Anjo e Nossa Senhora (na sua 4ª aparição).

Este trajecto é uma subida ao Monte dos Valinhos, constituindo uma Via Sacra com 15 estações, conhecida como Calvário Húngaro, porque as estações e a capela foram oferecidas pelos católicos húngaros refugiados da 2ª Guerra. Neste monte, além da Via Sacra, os pontos mais significativos são: Valinhos, Capela de Santo Estevão e Loca do Cabeço (este a mais de 390 metros de altitude).

Em Aljustrel localizam-se as 2 casas dos Pastorinhos (porque dois deles eram irmãos), consideradas desde 1961 imóveis de interesse público, assim como a Casa-Museu de Aljustrel, que recria a vida da aldeia na época dos Pastorinhos.

O conhecimento dos locais de peregrinação mais significativos é importante para a compreensão da estrutura urbana de toda a área do Plano e para as propostas elaboradas. É preciso, por exemplo, garantir um acesso pedonal seguro a todos os que pretendam efectuar a Via Sacra. A circulação pedonal e viária necessita de uma complementaridade e compatibilidade eficaz, que preserve a imagem de Fátima como lugar santo e de peregrinação e permita um crescimento harmonioso do aglomerado e uma melhor qualidade de vida tanto para os seus habitantes, como para os seus visitantes.

2.2 CARACTERIZAÇÃO DE FÁTIMA E ENQUADRAMENTO NO CONCELHO E NA REGIÃO

2.2.1 Caracterização e enquadramento físico

Relativamente ao enquadramento da área de intervenção do Plano, no que se refere ao relevo, de forma resumida as principais características são:

- Fátima situa-se no Maciço Calcário Estremenho (Serra d'Aire) numa plataforma ondulada, com altitudes médias entre os 340 e 380 metros. Ao longo do limite nordeste, o relevo é movimentado e desce para a bacia hidrográfica do rio Tejo com declives acentuados; a norte, a área é limitada por uma linha de cumeada que inclui o cume mais elevado da área do plano - a Fazarga - com 409 m de altitude; a sul, há outra linha de cumeada, cujo ponto mais alto se localiza nos Valinhos a 396 m; e a oeste o relevo é sensivelmente plano com cotas entre 340 e 350 metros.
- A característica principal de toda esta área é a existência de inúmeras covas, que funcionam como bacias contidas de drenagem porque o solo é permeável. Este facto reflecte-se na toponímia dos lugares, como é o caso da Cova da Iria e da Cova Grande. Aparecem covas de maior ou menor dimensão na Cova da Iria, em Fátima, na zona sul da Fazarga, no Moimento e em Aljustrel, enquanto a unidade Casa Velha/Eira da Pedra forma quase toda ela uma extensa depressão, com declive suave.
- Se as depressões e covas podem constituir um problema para a construção das condutas de drenagem e para o seu tratamento, a constituição do solo, onde predominam as formações cársticas, tem uma grande capacidade de infiltração, que pode permitir o escoamento necessário das águas pluviais, mas que implica cuidados no tratamento dos efluentes residuais para evitar a contaminação das águas subterrâneas.

- Fora dos centros urbanos e dos lugares edificados, a paisagem predominante tem uma vegetação rasteira, pouco densa, existindo oliveiras e azinheiras nalguns locais. Sobressaem as formações calcárias e pedras a salpicar o solo e os típicos muros de pedra solta a dividir a propriedade. Só a zona ocidental apresenta uma área de floresta desenvolvida.

2.2.2 Caracterização e enquadramento viário e urbano

Fátima localiza-se hoje num ponto estratégico em relação à Auto-Estrada Lisboa/Porto (IP1), com um nó de acesso directo, que se situa a 114 Km de Lisboa.

Inicialmente a EN 356 ligava directamente a Batalha a Fátima, passando a sul da Cova da Iria. Após a construção do Santuário e as sucessivas obras de remodelação do recinto, que implicaram terraplenagens e alterações da topografia, a EN 356 foi cortada. Os 2 troços, interrompidos pelo Santuário, são as actuais ruas Jacinta Marto e Francisco Marto.

Foi então construída uma dupla variante à EN 356, constituída por duas vias, a central, actualmente a Av. D. José Alves Correia da Silva e a sul, actualmente a Av. Papa João XXIII (ainda muitas vezes referida por EN 356), que envolvem o Santuário a sul e têm início na Rotunda da Nossa S^a da Encarnação (mais conhecida por Rotunda Norte) e terminam na Rotunda da Santa Teresa de Ourém (mais conhecida por Rotunda Sul).

Posteriormente construiu-se outra via semi-circular que envolve o Santuário a norte, denominada Av. Beato Nuno, que assim fechou o anel viário em redor do núcleo central - a Cova da Iria.

A ligação ao exterior é efectuada: da Rotunda Norte para Leiria, através da EN 357, e para a Batalha, através da EN 356; da Rotunda Sul para Ourém, pela EN 356, e para Minde, pela EN 360.

O nó de acesso à Auto-Estrada desemboca na Av. Papa João XXIII relativamente próximo da Rotunda Norte.

Há ainda outros acessos exteriores que se ligam à circular envolvente do Santuário, nomeadamente: a sul, ligação ao Moimento, e a norte, a Estrada da Moita e a ligação à Estrada da Lomba d'Égua.

O esquema viário e a ligação de Fátima ao exterior pode ver-se de forma esquemática na Figura 1.

Figura 1 - ENQUADRAMENTO VIÁRIO E URBANO

Quanto ao enquadramento urbano de Fátima e às principais características dos aglomerados originários da actual área do Plano percebe-se que formam hoje uma unidade que não se pode separar.

Com a construção da Capelinha das Aparições e posteriormente a Basílica e todo o conjunto denominado Santuário, as construções começaram a surgir e iniciou-se um rápido processo de urbanização.

Os núcleos populacionais mais importantes e com relações mais fortes com a Cova da Iria são: Fátima (Fátima de Cima e Fátima Velha); Aljustrel; Casa Velha; Eira da Pedra; Moita Redonda e Lomba d'Égua que, no seu conjunto, perfazem a área urbana de Fátima - Cova da Iria.

Cronologicamente os lugares mais populosos e mais antigos, com construções que datam do período de 1920/40, são: Fátima; Aljustrel; Casa Velha; Moita Redonda; Lomba d'Égua e alguns edifícios à volta do Santuário.

No período de 1940/60 registou-se um elevado surto de construção em redor do Santuário e Av. Beato Nuno e ao longo das estradas da Batalha, de Ourém, de Minde e da Moita.

De 1960 a 1980, as construções surgiram de forma mais ou menos uniforme em toda a área.

De 1980 a 1985 houve grande número de construções que apareceram ao longo da EN 360 (Minde), EN 356 (Ourém), prolongamento da Estrada da Lomba d'Égua, em redor do Santuário, na Av. Beato Nuno (lado norte), ao longo da EN 356 (Batalha), EN 357 (Leiria) e nos núcleos da Moita Redonda e Fazarga.

Em síntese (Figura 2), houve um crescimento inicial dos aglomerados pré-existentes: Fátima, Casa Velha, Moita Redonda e Lomba d'Égua nas décadas de 30 e 40, a que se seguiu uma ocupação das áreas em redor do Santuário na década de 50, e na década de 80 houve um crescimento das construções ao longo da EN 360 (para Minde), da estrada da Lomba d'Égua e, de forma concentrada e uniforme, a norte do Santuário, para a Moita Redonda e Fazarga.

O número de pisos, na maior parte dos casos, é reflexo das épocas de construção dos edifícios, que se traduzem na área do Plano em manchas diferenciadas que caracterizam a paisagem (Figura 3).

Os aglomerados populacionais mais antigos - Fátima, Casa Velha e Moita Redonda - apresentam construções com 1 e 2 pisos, assim como a EN 356 (para Ourém), a EN 356 (para a Batalha), EN 357 (para Leiria) e EN 360 (para Minde). As construções com 3 pisos localizam-se num loteamento junto à estrada da Lomba d'Égua, ao longo da EN 360 (para Minde), na EN 356 (para a Batalha) e na Cova da Iria. E no núcleo envolvente do Santuário, delimitado pela Av. Beato Nuno e Av. D. José Alves Correia da Silva, encontram-se as construções com maior número de pisos, na sua maioria com 4 e 5 pisos e algumas chegando a 6 e 7 pisos, nomeadamente ao longo das Ruas Jacinta Marto e Francisco Marto.

Figura 2 - **ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO**
Fonte: PGU de Fátima/1995.

Figura 3 - **NÚMERO DE PISOS**
Fonte: PGU de Fátima/1995.

Quanto ao tipo de construções e funções a que se destinam, os Edifícios Religiosos ¹ localizam-se, para além do próprio Santuário, edifícios contíguos e Centro Pastoral Paulo VI, quase na sua totalidade na envoltura norte e leste do Santuário, até à Estrada da Moita, distribuindo-se extensivamente nesse território (Figura 4).

Figura 4 - **EDIFÍCIOS RELIGIOSOS**
Fonte: PGU de Fátima/1995.

As actividades urbanas também mostram uma localização consoante a sua especificidade. A hotelaria (Figura 5) situa-se em maior número na envolvente sul do Santuário e ao longo da Rua Jacinta Marto e Francisco Marto.

¹ Assim denominados no relatório da EXPOFAT - Exposição sobre desenvolvimento urbanístico de Fátima organizada pela Fábrica do Santuário em 1987.

Figura 5 - **HOTELARIA E SIMILARES**
Fonte: PGU de Fátima/1995.

O comércio (Figura 6) tem grande concentração de unidades no núcleo urbano central, em especial Rua Jacinta Marto, Rua Francisco Marto e Av. D. José Alves Correia da Silva e no exterior deste, ao longo da EN 360 (Estrada de Minde), Aljustrel (terra dos Pastorinhos) e a EN 357 (Estrada de Leiria). Os serviços públicos, administrativos e equipamentos colectivos localizam-se na sua maioria ao longo das Ruas Jacinta Marto e Francisco Marto e ao longo da Estrada de Minde e no aglomerado de Fátima.

Figura 6 - **COMÉRCIO**
Fonte: PGU de Fátima/1995.

A indústria existente (Figura 7) localiza-se quase toda fora do núcleo central, com maior peso na EN 360 (Estrada de Minde), seguindo-se com igual importância a EN 357 (Estrada de Leiria) e a Moita Redonda, havendo também unidades dispersas.

Figura 7 - **INDÚSTRIA**
Fonte: PGU de Fátima/1995.

2.2.3 Caracterização e enquadramento demográfico e socio-económico

A Cidade de Fátima, sede da freguesia com o mesmo nome, pertence ao concelho de Ourém, que faz parte da sub-região do Médio Tejo (NUTE III) e da Região de Lisboa e Vale do Tejo (NUTE II).

Para um melhor enquadramento de Fátima na sua região e sub-região, apresentam-se os valores de alguns indicadores (Quadro 1):

Quadro 1 - INDICADORES DEMOGRÁFICOS ²

INDICADORES	MÉDIO TEJO		REGIÃO DE LISBOA E VALE DO TEJO	
	1981	1991	1981	1991
• Taxa bruta de natalidade (%)	1,36	0,98		1,16 (a)
• Taxa bruta de mortalidade (%)	1,16	1,23		1,04 (a)
• Taxa líquida de reprodução	0,98	0,70	0,93	0,71
• Taxa de crescimento natural (%)		-0,02		1,32
• Taxa de crescimento migratório (%)		-3,02		-0,08
• Índice de envelhecimento	0,478	0,702	0,334	0,489

(a) Valores para o Continente e não só a Região de Lisboa e Vale do Tejo.

As conclusões mais importantes são: a taxa bruta de natalidade no Médio Tejo é inferior à do Continente, enquanto a taxa de mortalidade é superior. É notório o envelhecimento da população do Médio Tejo, muito superior ao da Região de Lisboa e Vale do Tejo. Também importa realçar a elevada taxa de crescimento migratório que o Médio Tejo regista relativamente ao resto da Região de Lisboa e Vale do Tejo.

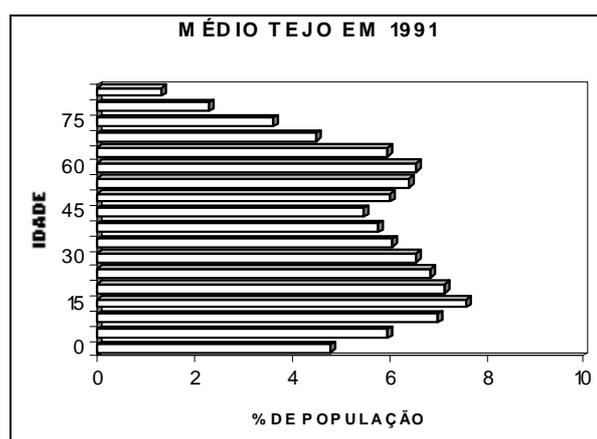
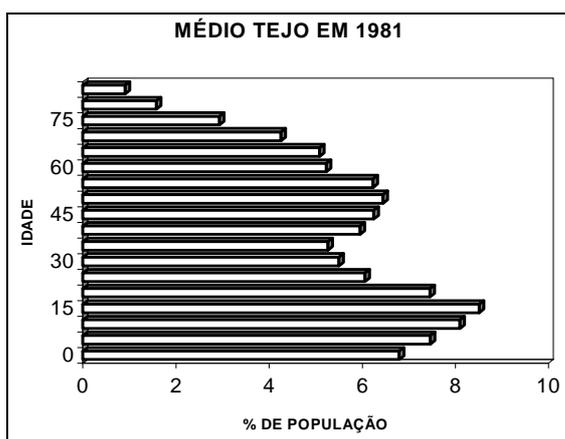
² Atlas Demográfico do Continente, DGOTDU, 1996.

Apresenta-se também a estrutura etária da população da sub-região do Médio Tejo (Quadro 2 e respectivos gráficos) que é a seguinte:

Quadro 2 - ESTRUTURA DA POPULAÇÃO NO MÉDIO TEJO

IDADE	HM 1981	HM 1991	HM (%) 1981	HM (%) 1991
0	15927	10928	6.79	4.81
5	17498	13587	7.46	5.98
10	18994	15897	8.10	6.99
15	19962	17212	8.51	7.57
20	17469	16199	7.45	7.13
25	14210	15572	6.06	6.85
30	12884	14906	5.50	6.56
35	12326	13768	5.26	6.06
40	13952	13139	5.95	5.78
45	14664	12498	6.25	5.50
50	15101	13709	6.44	6.03
55	14598	14601	6.23	6.42
60	12255	14882	5.23	6.55
65	11921	13589	5.08	5.98
70	9971	10255	4.25	4.51
75	6869	8270	2.93	3.64
80	3713	5242	1.58	2.31
85 +	2136	3085	0.91	1.36
Total	234450	227339	100.00	100.00

Fonte: Atlas Demográfico do Continente, DGOTDU, 1996.



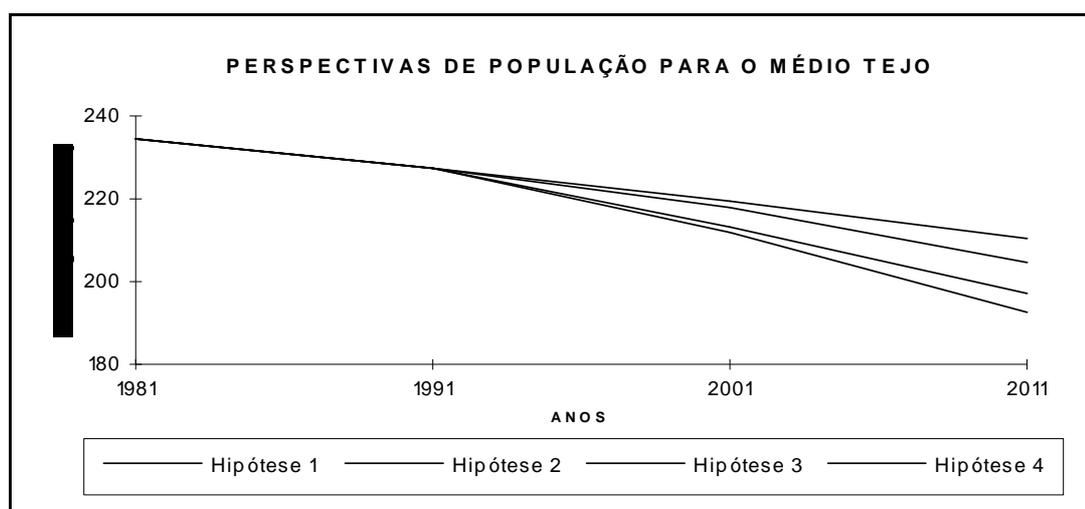
No Médio Tejo, de 1981 para 1991, a população com idade igual ou superior a 5 anos decresceu cerca de 24%, enquanto a população com mais de 85 anos cresceu quase 50%.

Tanto a estrutura demográfica como os indicadores gerais apresentados mostram esquematicamente, mas de forma clara, como atrás se disse, um significativo envelhecimento da população do Médio Tejo, à qual pertence o concelho de Ourém.

As perspectivas para os valores de população no ano 2001 e no ano 2011, segundo as várias hipóteses testadas, apontam todas para um decréscimo da população do Médio Tejo e são as seguintes (Quadro 3 e respectivo gráfico):

Quadro 3 - PERSPECTIVAS DE EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO PARA O MÉDIO TEJO ³

	POP. 1991	POP. 2001	POP. 2011
Hipótese 1 Mortalidade e fecundidade decrescentes; saldos migratórios nulos	227.339	217.884	204.665
Hipótese 2 Mortalidade decrescente e fecundidade constante; saldos migratórios nulos	227.339	219.424	210.437
Hipótese 3 Mortalidade e fecundidade decrescentes; saldos migratórios com taxas de 1981/91	227.339	211.858	192.588
Hipótese 4 Mortalidade e fecundidade constantes; saldos migratórios com taxas de 1981/91	227.339	213.166	197.142



³ Atlas Demográfico do Continente, DGOTDU, 1996.

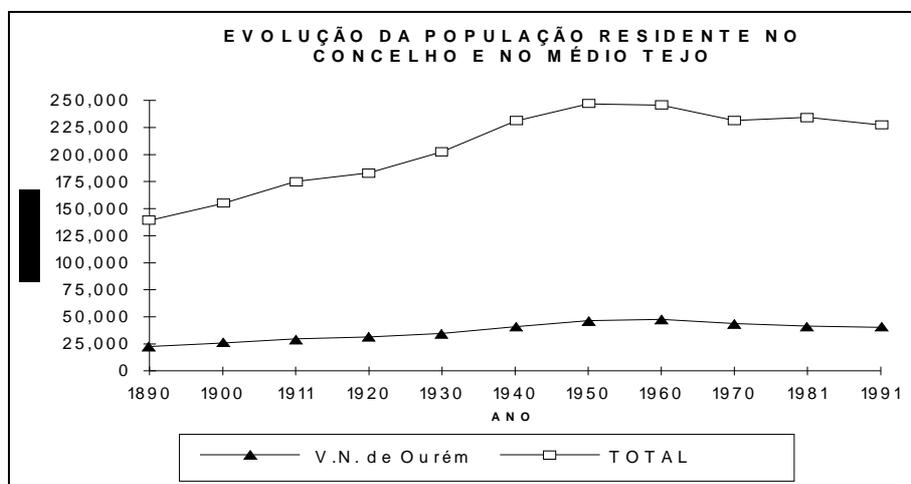
A hipótese 2 é a mais optimista, mas mesmo assim tem uma projecção para o ano 2001 que apresenta um decréscimo populacional da ordem dos 3,5 %. No seu conjunto, o Médio Tejo mostra, como aliás todo o país, tendências de diminuição da população.

Descendo, na escala de análise, para os concelhos do Médio Tejo, temos para a população residente os valores apresentados no Quadro 4 e respectivo gráfico e para as taxas de crescimento correspondentes, o Quadro 5 e respectivo gráfico.

Quadro 4 - EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NOS CONCELHOS DO MÉDIO TEJO DE 1890 A 1991

CONCELHOS	ANO										
	1890	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991
Abrantes	24.671	27.453	32.322	34.367	39.327	45.332	48.925	51.869	47.566	48.653	45.697
Alcanena	8.100	8.754	9.670	10.207	11.122	12.897	14.087	14.773	13.508	14.287	14.373
Constância	2.952	3.034	3.214	3.067	3.248	3.466	3.521	4.077	3.532	3.949	4.170
Entroncamento	-	-	-	-	3.800	6.577	6.804	7.355	9.421	11.976	14.226
Ferreira do Zêzere	12.318	13.708	14.960	15.306	16.008	16.979	17.559	15.739	12.564	11.099	9.954
Gavião	6.086	6.462	7.578	8.172	9.168	10.439	11.023	10.049	7.796	6.850	5.920
Sardoal	5.219	5.804	6.401	6.463	6.863	7.163	7.073	6.854	9.421	5.022	4.430
Tomar	27.987	31.360	34.951	36.907	39.179	44.210	46.071	44.161	41.036	45.672	43.139
Torres Novas	25.481	28.135	31.769	31.983	33.892	37.114	38.220	36.732	35.860	37.399	37.692
V.N. da Barquinha	3.954	4.336	4.664	5.314	5.211	6.037	7.313	6.547	7.092	8.167	7.553
V.N. de Ourém	22.460	25.726	29.586	31.269	34.534	40.750	46.326	47.511	43.737	41.376	40.185
TOTAL	139.228	154.772	175.115	183.055	202.352	230.964	246.922	245.667	231.533	234.450	227.339

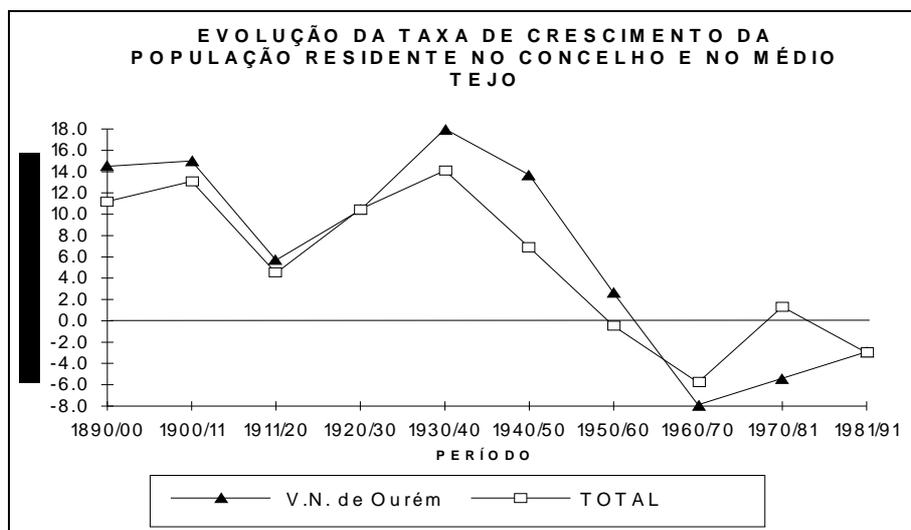
Fonte: INE - Recenseamentos Gerais da População de 1960, 1970, 1981, 1991 e PGU de Fátima/1995.



Quadro 5 - TAXAS DE CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NOS CONCELHOS DO MÉDIO TEJO DE 1890 A 1991

CONCELHOS	ANOS									
	1890/00	1900/11	1911/20	1920/30	1930/40	1940/50	1950/60	1960/70	1970/81	1981/91
Abrantes	11.3	17.7	6.3	14.4	15.3	7.9	6.0	-8.3	2.3	-6.1
Alcanena	8.1	10.5	5.6	9.0	16.0	9.2	4.9	-8.6	5.8	0.6
Constância	2.8	5.9	-4.6	5.9	6.7	1.6	15.8	-13.4	11.8	5.6
Entroncamento	-	-	-	-	73.1	3.5	8.1	28.1	27.1	18.8
Ferreira do Zêzere	11.3	9.1	2.3	4.6	6.1	3.4	-10.4	-20.2	-11.7	-10.3
Gavião	6.2	17.3	7.8	12.2	13.9	5.6	-8.8	-22.4	-12.1	-13.6
Sardoal	11.2	10.3	1.0	6.2	4.4	-1.3	-3.1	37.5	-46.7	-11.8
Tomar	12.1	11.5	5.6	6.2	12.8	4.2	-4.1	-7.1	11.3	-5.5
Torres Novas	10.4	12.9	0.7	6.0	9.5	3.0	-3.9	-2.4	4.3	0.8
V.N. da Barquinha	9.7	7.6	13.9	-1.9	15.9	21.1	-10.5	8.3	15.2	-7.5
V.N. de Ourém	14.5	15.0	5.7	10.4	18.0	13.7	2.6	-7.9	-5.4	-2.9
TOTAL	11.2	13.1	4.5	10.5	14.1	6.9	-0.5	-5.8	1.3	-3.0

Nota: Os valores constantes neste quadro foram calculados a partir do quadro anterior.



O Médio Tejo apresenta valores crescentes desde o início do século até aos anos 50, período a partir do qual começa a decrescer (taxas de crescimento negativas), primeiro lentamente e depois a um ritmo mais acelerado, consequência do elevado surto migratório que Portugal sofreu e que teve o seu valor máximo na década de 60. A contrariar esta tendência de decréscimo populacional, por razões não previsíveis a nível demográfico, na década de 70 regista-se um acréscimo da

população (taxas de crescimento positivas), como resultado das alterações de regime político que implicaram o regresso de muitos portugueses de África e da Europa. Na década de 80, a tendência anterior de decréscimo reaparece, apesar de mostrar um ritmo inferior.

Relativamente ao concelho de Ourém, o seu comportamento em termos populacionais é semelhante, à excepção dos anos 70, cuja população não aumentou, como aconteceu na sub-região e região.

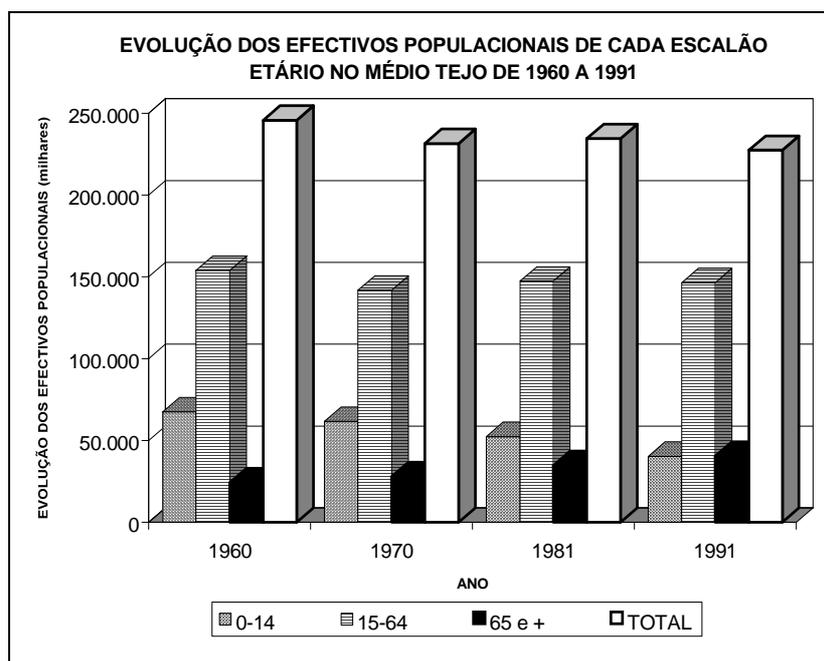
A partir dos anos 50, a tendência de decréscimo populacional mantém-se, apesar de se verificar a ritmos menores, ou seja, as taxas de crescimento negativas do concelho são inferiores às da sub-região, revelando tendência para uma estabilização da população ou para decréscimos ligeiros.

A estrutura da população nos 3 escalões etários principais do Médio Tejo, desde 1960 a 1991 (Quadro 6 e respectivo gráfico) e no concelho de Ourém (Quadro 7 e respectivo gráfico), confirmam o envelhecimento populacional.

Quadro 6 - EVOLUÇÃO DOS EFECTIVOS POPULACIONAIS DE CADA ESCALÃO ETÁRIO NO MÉDIO TEJO DE 1960 A 1991

Grupos Etários	Ano			
	1960	1970	1981	1991
0-14	67.561	61.647	52.419	40.412
15-64	153.932	141.896	147.421	146.486
65 e +	24.174	27.989	34.610	40.441
TOTAL	245.667	231.532	234.450	227.339

Fonte: INE - Recenseamentos Gerais da População de 1960, 1981, 1991 e PGU de Fátima/1995.

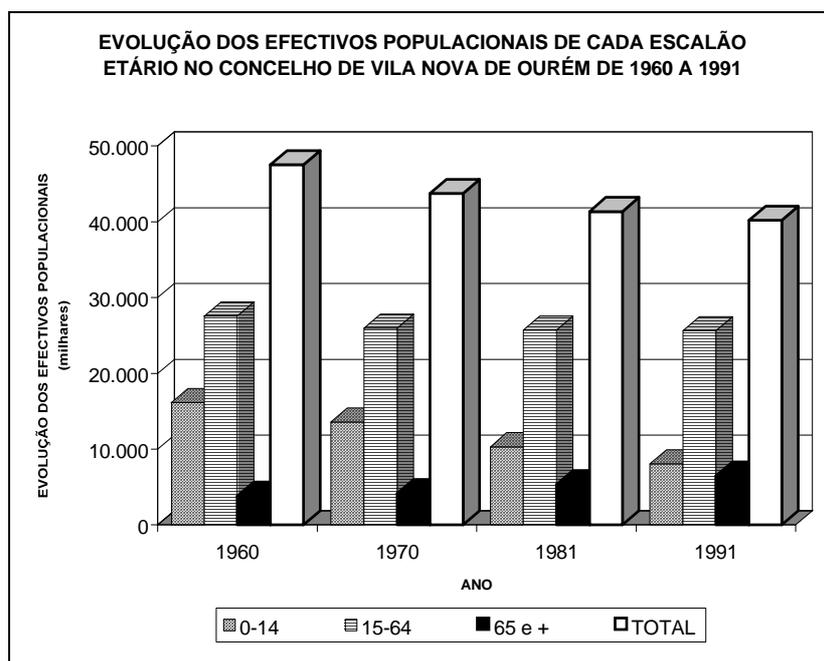


No Médio Tejo, além do já referido decréscimo populacional de 3% na década de 80, verifica-se que os efectivos populacionais com menos de 14 anos, têm vindo a descer gradualmente, e apresentam valores semelhantes aos efectivos populacionais com mais de 65 anos. Em 1991, a população com menos de 14 anos representa 18% do total e a população com mais de 65 anos representa também a mesma proporção, enquanto em 1981, a população com menos de 14 anos representava 22% e a população com mais de 65 anos representava 15%.

Quadro 7 - EVOLUÇÃO DOS EFECTIVOS POPULACIONAIS DE CADA ESCALÃO ETÁRIO NO CONCELHO DE OURÉM DE 1960 A 1991

Grupos Etários	Ano			
	1960	1970	1981	1991
0-14	16.146	13.593	10.300	8.076
15-64	27.558	25.984	25.718	25.623
65 e +	3.807	4.159	5.358	6.486
TOTAL	47.511	43.736	41.376	40.185

Fonte: INE - Recenseamentos Gerais da População de 1960, 1981, 1991 e PGU de Fátima/1995.



No Médio Tejo, de 1960 a 1991, a população com idade igual ou inferior a 14 anos decresceu cerca de 40%, enquanto no concelho de Ourém decresceu cerca de 50%; no mesmo período, no Médio Tejo, a população com idade igual ou superior a 65 anos cresceu cerca de 67%, enquanto no concelho de Ourém cresceu cerca de 70%; ou seja o concelho mostra uma tendência para um envelhecimento superior à sub-região do Médio Tejo. Os dados da população por escalão etário (Quadros 6 e 7) permite o cálculo de 2 índices que ajudam a caracterizar o comportamento populacional, que são designadamente o Índice de Dependência (I_D) e o Índice de Envelhecimento (I_E), apresentados no Quadro 8.

Estes índices podem sugerir que a população idosa acorre a este lugar como local preferido para a residência de reformados, o que implica serviços e equipamentos próprios e um desenho urbano favorável para o efeito, se se pretender potenciar esta vocação local.

Quadro 8 - ÍNDICE DE DEPENDÊNCIA (I_D) E DE ENVELHECIMENTO (I_E), DE 1960 A 1991, DO MÉDIO TEJO E CONCELHO DE OURÉM

		ANOS			
		1960	1970	1981	1991
(I_D)	• Médio Tejo	0,60	0,63	0,59	0,55
	(1) • Ourém	0,72	0,68	0,61	0,57
(I_E)	• Médio Tejo	0,36	0,45	0,66	1,00
	(2) • Ourém	0,24	0,31	0,52	0,80

Fonte: Quadros 6 e 7.

$$(1) \quad I_D = \frac{P_{<15} + P_{>64}}{P_{15-64}}$$

$$(2) \quad I_E = \frac{P_{>64}}{P_{<15}}$$

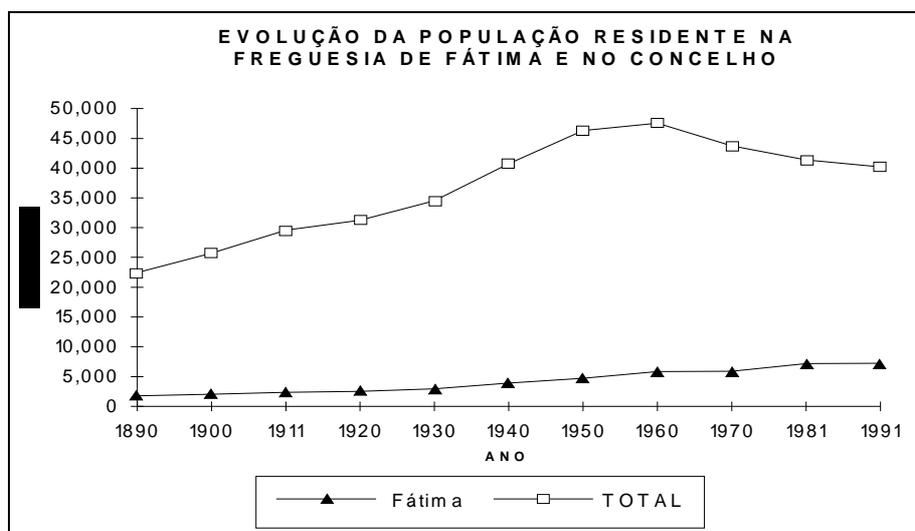
Ao longo dos anos o índice de dependência diminui gradualmente tanto no concelho como na sub-região, apesar de ter valores mais elevados no concelho, o que pode significar um maior número de pessoas mais velhas ou mais novas. Para perceber que factores implicam o decréscimo deste índice é fundamental conhecer os valores do índice de envelhecimento que explicam o próprio índice de dependência. No Médio Tejo e no concelho de Ourém, o índice de envelhecimento regista desde a década de 60 acréscimos significativos, apresentando o Médio Tejo valores mais elevados. De notar que na década de 80 os índices de envelhecimento crescem mais de 50%, atingindo no concelho o valor de 0,8 e na sub-região o valor de 1, ou seja, a população com mais de 65 anos é maior que a população com menos de 15 anos. Isto significa que a razão do decréscimo do índice de dependência se deve a uma redução acentuada do número de pessoas jovens (em Ourém, na década de 80, decrescem 22%), já que a população mais idosa aumentou (em Ourém na mesma década, cresceu 21%), consequência da maior esperança de vida, melhores condições de saúde e opção residencial de reformados.

Ao nível das freguesias do concelho de Ourém, das quais se destaca Fátima, o Quadro 9 e respectivo gráfico e o Quadro 10 e respectivo gráfico apresentam os valores da sua população residente.

Quadro 9 - EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO NAS FREGUESIAS DO CONCELHO DE VILA NOVA DE OURÉM DE 1890 A 1991

FREGUESIAS	ANOS										
	1890	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991
Alburitel	-	-	-	-	996	1.103	1.163	1.160	945	1.008	1.181
Atouguia	-	-	-	-	-	2.322	2.760	2.677	2.778	2.283	2.196
Casal dos Bernardos	-	-	-	-	-	-	-	-	2.006	1.279	1.175
Caxarias	-	-	-	-	-	-	2.625	2.598	2.553	2.429	2.182
Cercal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	809
Espite	1.985	2.249	2.456	2.455	2.920	3.615	4.249	4.104	4.101	2.913	1.194
Fátima	1.760	2.044	2.371	2.536	2.949	3.890	4.719	5.852	5.898	7.169	7.213
Formigais	486	522	599	668	677	783	841	909	729	629	490
Freixianda	3.415	3.599	4.275	4.677	5.000	6.337	7.225	7.219	4.710	4.198	2.638
Gondemaria	-	-	-	-	1.184	1.249	1.508	1.484	1.356	1.020	1.166
Matas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	986
Olival	4.532	5.179	5.816	5.892	3.216	3.329	3.772	3.442	2.493	2.537	2.031
Ourém (Nossa S ^a da Misericórdia)	3.946	4.545	5.113	5.439	5.802	4.376	3.962	4.880	4.526	4.549	4.777
Ribeira do Fárrio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	915
Rio de Couros	954	1.126	1.428	1.608	1.624	2.118	2.601	2.666	2.611	2.278	1.901
Seica	3.029	3.837	4.723	4.925	4.438	5.156	3.508	3.218	2.745	2.471	2.291
Urqueira	-	-	-	-	2.426	2.668	3.036	3.196	2.473	2.088	2.013
V.N. de Ourém (Nossa S ^a da Piedade)	2.353	2.625	2.805	3.069	3.302	3.804	4.357	4.106	3.813	4.525	5.027
TOTAL	22.460	25.726	29.586	31.269	34.534	40.750	46.326	47.511	43.737	41.376	40.185

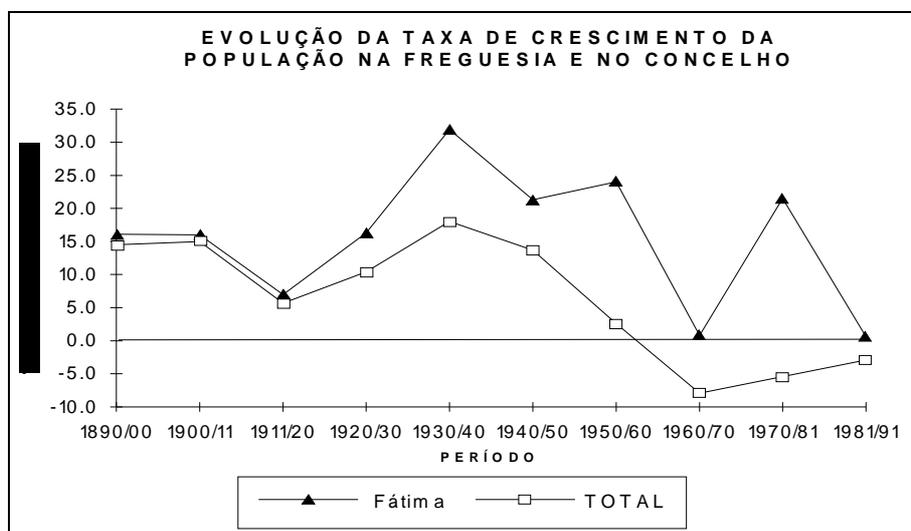
Fonte: INE - Recenseamentos Gerais da População de 1960, 1970, 1981, 1991 e PGU de Fátima/1995.



Quadro 10 - TAXAS DE CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO NAS FREGUESIAS DO CONCELHO DE OURÉM DE 1890 A 1991

FREGUESIAS	ANOS									
	1890/00	1900/11	1911/20	1920/30	1930/40	1940/50	1950/60	1960/70	1970/81	1981/91
Alburitel	-	-	-	-	10.7	5.4	-0.3	-18.5	6.7	17.2
Atougua	-	-	-	-	-	18.9	-3.0	3.8	-17.8	-3.8
Casal dos Bernardos	-	-	-	-	-	-	-	-	-36.2	-8.1
Caxarias	-	-	-	-	-	-	-1.0	-1.7	-4.9	-10.2
Cercal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Espite	13.3	9.2	0.0	18.9	23.8	17.5	-3.4	-0.1	-29.0	-59.0
Fátima	16.1	16.0	7.0	16.3	31.9	21.3	24.0	0.8	21.5	0.6
Formigais	7.4	14.8	11.5	1.3	15.7	7.4	8.1	-19.8	-13.7	-22.1
Freixianda	5.4	18.9	9.4	6.9	26.7	14.0	-0.1	-34.8	-10.9	-37.2
Gondemaria	-	-	-	-	5.5	20.7	-1.6	-8.6	-24.8	14.3
Matas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Olival	14.3	12.3	1.3	-45.4	3.5	13.3	-8.7	-27.6	1.8	-19.9
Ourém (Nossa S ^a da Misericórdia)	15.2	12.5	6.4	6.7	-24.6	-9.5	23.2	-7.3	0.5	5.0
Ribeira do Fárrio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rio de Couros	18.0	26.8	12.6	1.0	30.4	22.8	2.5	-2.1	-12.8	-16.5
Seica	26.7	23.1	4.3	-9.9	16.2	-32.0	-8.3	-14.7	-10.0	-7.3
Urqueira	-	-	-	-	10.0	13.8	5.3	-22.6	-15.6	-3.6
V.N. de Ourém (Nossa S ^a da Piedade)	11.6	6.9	9.4	7.6	15.2	14.5	-5.8	-7.1	18.7	11.1
TOTAL	14.5	15.0	5.7	10.4	18.0	13.7	2.6	-7.9	-5.4	-2.9

Nota: Os valores constantes neste quadro foram calculados a partir do quadro anterior.



Das várias freguesias há sempre a destacar as sedes de concelho, que normalmente mostram dinâmicas populacionais superiores às restantes, como é o caso de Ourém. Além desta freguesia, das 17 restantes só 4 apresentam um acréscimo de população, entre as quais se encontra Fátima, apesar do seu ritmo de crescimento (de 1981 para 1991) ter sido o menor das quatro. Num panorama em que a tendência é a diminuição da população, um aumento da população, mesmo que pequeno, revela um dinamismo que é importante realçar. Parece todavia mais razoável considerar que a população residente da freguesia de Fátima tem tendência para estabilizar ou apresentar acréscimos ligeiros.

Em termos urbanísticos, se é importante conhecer a dinâmica populacional e se há tendência para acréscimo, manutenção ou diminuição da população, é também muito importante conhecer a evolução das famílias, pois é a estrutura familiar que vai implicar maior ou menor procura de alojamentos para a população residente e por isso maiores ou menores áreas para expansão habitacional.

Os dados relativamente às famílias e alojamentos do ano de 1981 e 1991 apresentam-se no Quadro 11, o que já permite ter uma ideia da evolução recente do concelho de Ourém e da freguesia de Fátima.

Quadro 11 - EVOLUÇÃO E VARIAÇÃO DO NÚMERO DE FAMÍLIAS E DE ALOJAMENTOS NO CONCELHO DE OURÉM E FREGUESIA DE FÁTIMA, EM 1981 E 1991

	1981		1991	
	OURÉM	FÁTIMA	OURÉM	FÁTIMA
População Residente (hab)	41.376	7.169	40.185	7.213
Famílias Clássicas Residentes (fam)	12.274	1.624	12.997	1.998
Alojamentos Clássicos (fogos)	17.052	2.092	20.269	2.995
Alojamentos Colectivos (fogos)	138	108	156	136
$\frac{\text{População Residente}}{\text{Famílias Clássicas Residentes}}$ (hab/fam)	3,37	4,41	3,09	3,61
$\frac{\text{População Residente}}{\text{Alojamentos Clássicos}}$ (hab/fogo)	2,43	3,43	1,98	2,41
Δ População Residente (81/91)	—	—	-2,8%	+0,6%
Δ Famílias (81/91)	—	—	+5,89%	+23,03%
Δ Alojamentos (81/91)	—	—	+18,87%	+43,16%
Δ Alojamentos Colectivos (81/91)	—	—	+13,04%	+25,93%

Δ - Variação do número de ...

Fonte: INE - Recenseamentos Gerais da População de 1981 e 1991.

Como se referiu anteriormente a população residente do concelho de Ourém diminui, enquanto a de Fátima apresenta um ligeiro acréscimo. Já a evolução do número de famílias e de alojamentos é diferente, porque apresenta sempre taxas de crescimento positivas.

Na década de 1981/91, no concelho de Ourém, o número de famílias cresceu cerca de 6%, enquanto em Fátima cresceu 23%; em Ourém o número de alojamentos cresceu cerca de 20% enquanto em Fátima cresceu mais de 40%, o que representa em 10 anos um crescimento significativo, demonstrando a importância e o dinamismo da freguesia de Fátima.

Também importa realçar a evolução dos alojamentos colectivos em Fátima, que pela especificidade e características do sítio têm um peso relativo importante, muito maior que no concelho, sub-região e região.

Na década de 80 o número de alojamentos colectivos em Ourém, na zona de influência de Fátima, apresenta um acréscimo de 13% enquanto Fátima regista um aumento de cerca de 26%. Nos alojamentos colectivos são considerados todos os locais que alojam mais do que uma família, residentes ou apenas presentes, independentemente de eventuais relações de parentesco e abrange assim os hotéis, pensões e similares e as instituições religiosas e colégios internos.

Quanto ao número de pessoas por família e número de pessoas por alojamento, o comportamento de Ourém e Fátima também apresenta valores que confirmam uma maior necessidade de alojamentos.

Em Ourém, o número de pessoas por família, em 1981, era de 3,4 e em 1991 desce para 3,1; em Fátima o número de pessoas por família em 1981, era de 4,4 e em 1991 desce para 3,6. Estes números mostram valores superiores ao da região e do continente, o que permite pensar numa tendência para a diminuição dos mesmos. Ou seja, o número de pessoas por família tenderá ainda a descer, para um valor próximo dos da região, ainda que a ritmos menores e mais lentos, podendo apresentar durante um largo período valores mais elevados. Este decréscimo resulta essencialmente da redução da natalidade e do desmembramento das famílias.

Para confirmar esta necessidade de mais habitações vale a pena estudar o comportamento do número de pessoas por alojamento.

Em Ourém, o número de pessoas por alojamento, em 1981 era de 2,4 e em 1991 passou para 2, em Fátima o mesmo ratio, em 1981 era de 3,4 e em 1991 desceu para 2,4, ou seja verificou-se um maior decréscimo. Ao longo da década de 80 Fátima mostra sim uma maior aproximação ao comportamento regional e nacional, com uma acentuada redução do número de pessoas por alojamento.

Para se perceberem as carências habitacionais há que comparar o acréscimo das famílias com o acréscimo dos alojamentos. Na década de 80, em Fátima o número de famílias cresceu 23% enquanto os alojamentos cresceram 43%, isto é, parece haver um excesso de alojamentos, face aos que seriam necessários. Na realidade esta diferença é, pelo menos em grande parte, necessária, para fazer face a fogos desabitados, vagos, em obras e degradados, e para responder à procura de novas habitações, maiores e melhores, tanto no conforto interior, como na qualidade de vida do meio onde se implantam, e no caso de Fátima, para responder à procura da população flutuante que se desloca a Fátima sazonalmente.

Supondo que, em Fátima, se mantém a tendência de redução do número de pessoas por família, para níveis mais próximos dos do concelho de Ourém, ou mesmo da região, teríamos em 2001, para uma população residente de cerca de 7.300 pessoas, a necessidade de alojamentos para mais 440 famílias, no caso de se aceitar o ratio de pessoas por família igual a 3, para mais 520 famílias, no caso de se adoptar o número de pessoas por família igual a 2,9 (valor igual ao da região de Lisboa e Vale do Tejo em 1991) ou ainda necessidade de 920 alojamentos adicionais para um valor do número de pessoas por família de 2,5. No capítulo das propostas desenvolvem-se estas hipóteses para o cálculo das áreas de expansão urbana necessárias.

Relativamente a tendências é de realçar o impacto que, nos finais dos anos 80, a Auto-Estrada A1 (Lisboa-Porto) teve e continuará a ter, como factor de fixação e atracção populacional a Fátima. A melhoria de acessos e a consequente redução do tempo de deslocação permite e incentiva o crescimento do número de peregrinações à Cova da Iria e maior procura para retiros, congressos, encontros e conferências. Permite também, com mais facilidade, a deslocação de quem vai somente passar o dia a Fátima. Todo este dinamismo fomenta a actividade comercial e hoteleira que assim terá mais incentivos para se desenvolver, originando por sua vez, maior procura de habitações.

Há também que ter em conta o valor da população flutuante que é possível contabilizar e prever, pois Fátima, em virtude das suas características específicas, atrai vários milhares de pessoas nas épocas das celebrações religiosas mais importantes. Apesar desta população flutuante ter picos bem delimitados temporalmente, é uma constante ao longo de quase todo o ano, com valores que apresentam variações elevadas.

Para avaliar esta população flutuante podem obter-se estimativas a partir do número de camas disponíveis nos equipamentos hoteleiros e religiosos e a partir do número de entradas de veículos em Fátima e do número de peregrinos a pé que acorrem ao Santuário.

Quanto ao emprego e repartição da população activa pelas várias actividades, apesar de algumas dificuldades comparativas entre o recenseamento de 1981 e o de 1991, por se terem utilizado nomenclaturas diferentes, podem observar-se as principais alterações, no Quadro 12.

Quadro 12 - EVOLUÇÃO DO EMPREGO NO CONCELHO DE OURÉM

	PRIMÁRIO		SECUNDÁRIO		TERCIÁRIO		TOTAL
1981	6.942	42%	5.076	31%	4.512	27%	16.530
1991	2.082	13%	6.510	42%	6.922	45%	15.514

A população activa no concelho de Ourém na década de 80 decresceu cerca de 6% enquanto a população residente decresceu somente 3%, o que é natural devido ao envelhecimento já detectado da população do concelho.

Quanto à população activa, seguindo as tendências da região e do país, a população empregue no sector primário decresceu significativamente, mais de 70%; o sector secundário apresenta um acréscimo de 28% e o sector terciário que emprega o maior número de pessoas, regista o maior aumento, com um acréscimo de mais de 50%. Estes valores permitem detectar uma dinâmica económica, tanto a nível da indústria como a nível de serviços, que ocupam, em conjunto, já quase 90% da população activa.

2.2.4 População flutuante e capacidade hoteleira

A população flutuante é sempre muito difícil de quantificar e calcular com uma precisão aceitável. Mas interessa pelo menos ter ideia do número de pessoas que acorrem ao Santuário, como referência da sua ordem de grandeza.

Há datas onde se espera sempre um maior número de peregrinos como acontece a 13 de Maio e 13 de Outubro. Também são importantes os outros dias 13 (entre Junho e Setembro) e os fins de semana que registam sempre grande afluxo de pessoas. Se há coincidência dos dias especiais de peregrinação e o fim de semana há um acréscimo significativo de afluência de pessoas.

Historicamente refira-se que, no dia 13 de Outubro de 1917, na Cova da Iria uma multidão estimada em 70.000 pessoas esperou a aparição de Nossa Senhora e presenciou o milagre do Sol.

Quando os dias especiais de peregrinação coincidem com a vinda de algum Papa, têm registado sempre um movimento de centenas de milhares de peregrinos. Em 1965, com a vinda do Papa Paulo VI, calculou-se uma afluência de um milhão e meio de peregrinos. Em 1967, a comemoração do cinquentenário das aparições, com a

presença do Papa Paulo VI, a 13 de Maio, levou a Fátima cerca de três milhões de peregrinos, com um movimento de veículos de mais de 70.000 carros nos dias 11 a 13 do referido mês ⁴.

No que diz respeito ao movimento de peregrinos há dois períodos a distinguir ao longo do ano: o de Inverno, de Novembro a Abril e o de Verão, de Maio a Outubro.

Nos meses de Inverno a afluência de pessoas é menor e é raro ultrapassar as 6.000 pessoas (capacidade máxima da Basílica) nos dias de mais movimento.

No período de Verão, a afluência é muito maior, calculando-se como valores máximos para a peregrinação de Maio cerca de 500.000 pessoas, para a de Agosto 300.000 e a de Outubro 200.000 ⁵.

Durante todo o ano há peregrinos que se deslocam a pé até Fátima cujo número é muito variável. Segundo o PGU de Fátima de 1995, contagens feitas em Pombal, onde chegam os peregrinos do Norte, apontam para valores entre 3.000 a 30.000 pessoas.

Outra forma de calcular o número de pessoas que se deslocam a Fátima pode ser através do movimento de veículos gerado ao longo do ano.

Segundo dados apresentados no PGU de Fátima 1995, temos os seguintes valores:

- Tráfego médio diário no ano de 1985
(fonte JAE)..... — 9.191 veículos

⁴ Dados do Relatório da EXPOFAT/87.

⁵ Dados do Relatório da EXPOFAT/87.

- Tráfego máximo diário (fim de semana de Agosto/85) (fonte Santuário) — 10.832 veículos
- Tráfego diário (12 e 13 de Maio/86) (fonte PSP) — 14.324 veículos

Segundo os dados de um Relatório do Tráfego em Fátima, elaborado em 1996, para os dias 12 e 13 de Julho/96, foram contabilizados os veículos que entraram em Fátima à procura de estacionamento, que se apresentam no Quadro 13.

Quadro 13 - NÚMERO DE VEÍCULOS LIGEIOS E AUTOCARROS DE PASSAGEIROS ENTRADOS EM FÁTIMA À PROCURA DE ESTACIONAMENTO NOS DIAS 12 E 13 DE JULHO/96 ⁶

ORIGEM	VEÍCULOS LIGEIOS	AUTOCARROS DE PASSAGEIROS
Leiria	1.431	71
Batalha	1.018	56
Minde	1.242	78
Ourém	895	36
AE (Lisboa-Porto)	6.949	201
Moita	554	---
TOTAL	12.089	442

Segundo outra fonte de informação, apresentada no mesmo Relatório, o número de veículos contabilizados no ano de 1996 que pagaram portagens à BRISA são os que constam do Quadro 14.

⁶ Estudo de Circulação e Tráfego em Fátima, CEIT, 1997.

Quadro 14 - NÚMERO DE PAGAMENTOS TOTAIS EFECTUADOS À BRISA (PORTAGENS)⁷

MÊS	DIA	Nº DE PAGAMENTOS TOTAIS	
Maio	12	7.146	
	13	3.556	
SUB-TOTAL		10.702	
Junho	12	1.508	
	13	1.660	
SUB-TOTAL		3.168	
Julho	12	2.649	
	13	3.807	
SUB-TOTAL		6.456	
Agosto	12	6.432	
	13	6.040	
SUB-TOTAL		12.472	
Setembro	12	2.611	
	13	2.758	
SUB-TOTAL		5.369	
Outubro	12	6.275	
	13	5.919	
SUB-TOTAL		12.194	

O Quadro 14 permite ver claramente que os meses com maior movimento são Maio, Agosto e Outubro com valores nos dias 12 e 13 de 11.000 a 12.000 veículos e constatar a importância destas datas coincidirem com o fim de semana pois neste caso Maio não foi o mês de maior afluência automóvel (pois 12 e 13 de Outubro eram respectivamente Sábado e Domingo).

Estes dados permitem-nos estimar de forma aproximada e por defeito (já que são só contabilizados os peregrinos que chegam nesses dias em carro ou autocarro) o número de pessoas que se deslocam e movimentam em Fátima. Supondo em média 4 pessoas por carro e 45 pessoas por autocarro de passageiros, é possível estimar para os dias 12 e 13 de Julho de 1996, um movimento de cerca de 48.000 pessoas em veículos ligeiros e mais cerca de 20.000 nos autocarros, o que totaliza cerca de 68.000 pessoas.

⁷ Estudo de Circulação e Tráfego em Fátima, CEIT, 1997.

Estes valores ficam muito aquém dos anteriormente referidos para as datas mais importantes e dos que são apresentados pelo Relatório da EXPOFAT/87, relativos às estatísticas do número de participantes nas missas oficiais de 1984 que em dias de peregrinação de Maio a Outubro, são sempre superiores a 250.000 pessoas. Desde então estes valores têm mostrado tendências de crescimento.

A capacidade hoteleira em Fátima tem registado sempre acréscimos substanciais, especialmente a partir da década de 70.

Segundo dados do Relatório da EXPOFAT/87, a capacidade hoteleira e a capacidade para acolher peregrinos divide-se em 3 grandes categorias: Santuário, instituições religiosas e equipamento hoteleiro e similar.

Os respectivos valores apresentam-se no Quadro 15.

Quadro 15 - CAPACIDADE TOTAL DE ALOJAMENTO EM FÁTIMA, EM 1985.

CATEGORIAS	NÚMERO	ALOJAMENTOS (camas)
Instituições religiosas	50	3.264
Santuário	1	1.252
Equipamento hoteleiro e similar	33	3.213
Total		7.729

Segundo o Guia do Peregrino de 1997, o número de instituições religiosas e equipamentos hoteleiros e similares, que incluem estalagens, hotéis, pensões, residenciais e residências são os seguintes:

- Instituições religiosas — 67
- Equipamentos hoteleiros e similares..... — 60

Os dados da Câmara Municipal de Ourém de 1997, através das taxas pagas e respectivas Licenças Policiais só permitem referenciar como equipamentos hoteleiros e similares, 51 unidades.

Apesar da dificuldade em quantificar e identificar correctamente estas unidades e a oferta de alojamentos que proporcionam, podemos dizer que, em 1987, as instituições religiosas, com um número de 50 unidades, o Santuário e as unidades hoteleiras e similares, com um número de 33 unidades, ofereciam pelo menos cerca de 8.000 camas e que, em 1997, o número de instituições religiosas aumentou, assim como o número de unidades hoteleiras e similares.

O número de instituições religiosas aumentou cerca de 22%, enquanto o número de unidades hoteleiras e similares aumentaram cerca de 80%, que reflecte a dinâmica da hotelaria para fazer face à crescente procura de alojamento por parte dos peregrinos e visitantes.

Aceitando a mesma proporção de alojamentos por instituição religiosa que se verificava em 1985 e uma proporção por unidade hoteleira e similar semelhante à verificada em 1997 (cerca de 135 camas, em média, por unidade), é possível estimar para 1997 uma capacidade de alojamento para as instituições religiosas de cerca de 4.300 camas, que representa um acréscimo de 30% e para a hotelaria e similares uma capacidade de alojamento de cerca de 8.000 camas, que representa um acréscimo superior a 100% em 12 anos. Contabilizando também o Santuário obter-se-ia em conjunto uma oferta de pelo menos 13.000 camas. A acrescer a esta oferta formal, seria necessário acrescentar a oferta paralela de alojamentos, muitas vezes sem o mínimo de condições (em anexos, armazéns, partes de casa), que se evidencia nos períodos de maior afluxo de peregrinos.

2.3 ANTECEDENTES DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Após a aparição de Nossa Senhora aos 3 Pastorinhos, ocorrida na Cova da Iria, a 1917, Fátima e a Cova da Iria tornaram-se importantes locais de peregrinação religiosa. Iniciou-se em Fátima um processo de atracção de visitantes que progressivamente desencadeou a urbanização do local.

Até essa data, não havia nenhuma construção no local onde hoje se ergue o Santuário e as primeiras construções só começaram a aparecer a partir de 1918. Foram sendo construídas de forma desordenada e sem qualquer planeamento até 1927.

No período de 1928 a 1948 foram feitos vários estudos e planos de urbanização e construídas edificações importantes, como a Basílica. Face a dificuldades e problemas de vária ordem e necessidade de protecção da envolvente ao Santuário, foi aprovado, em 1948, o D.L. nº 37008, de 11 de Agosto a definir essa zona de protecção. No diploma "... define-se uma zona de protecção do recinto em causa, dentro da qual a Câmara Municipal de Vila Nova de Ourém não poderá conceder licenças para construção ou reconstrução de edifícios particulares sem a prévia aprovação dos respectivos projectos, sobre parecer da Direcção-Geral dos Serviços de Urbanização; declara-se a utilidade pública das expropriações necessárias para as instalações e vias de comunicação de interesse geral compreendidas naquela zona; permite-se a prestação de assistência técnica gratuita dos serviços do Ministério das Obras Públicas para o estudo e realização dos trabalhos que competem à Fábrica do Santuário..." e acrescenta no § único que "os pedidos de licença para construção ou instalação de estabelecimentos públicos deverão ser instruídos com parecer favorável da direcção do santuário".

De 1949 a 1956 são efectuadas obras de remodelação do Santuário e é sagrada a Basílica. As construções na sua envolvente foram crescendo em número e altura.

De 1957 a 1966 é elaborado e aprovado o Ante-Plano de Urbanização de Fátima, da autoria do Arqtº Luís Xavier na Direcção-Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU) - actual DGOTDU -, e são construídos mais monumentos.

A EN 356, no troço junto ao Santuário, foi interrompida e construída uma variante a poente, sub-dividida em 2 vias, que hoje se designam por Av. Papa João XXIII e Av. D. José Alves Correia da Silva, interligando duas rotundas - uma no extremo noroeste e outra no extremo sudeste da Cova da Iria.

De 1967 a 1979 foram efectuadas importantes obras no Santuário, a comemorar os cinquenta anos das aparições. Em 1977, Fátima é elevada à categoria de Vila, englobando os aglomerados da Cova da Iria, Aljustrel, Lomba d'Égua e Moita Redonda. Em 1979 é inaugurado o Centro Pastoral Papa Paulo VI, construído no extremo poente do Santuário.

Em 1980 é elaborado um novo Plano de Urbanização, da autoria do Arqtº Carlos Ramos, mas que em 1983 é abandonado.

Em 1987 é inaugurada uma exposição sob o tema de expansão urbanística de Fátima, a EXPOFAT/87, que pretendia alertar os serviços municipais e a opinião pública para a necessidade de um novo ordenamento do território.

Após essa exposição, em 1989, foi elaborado o Plano de Urbanização de Fátima (PUF) actualmente em vigor, aprovado em 1995.

2.3.1 Plano de 1995

Foi a desadequação do Plano dos anos 50, que esteve em vigor até 1995, que motivou a elaboração de um novo Plano de Urbanização, cuja 1ª fase foi entregue em 1989 e veio dar origem ao Plano Geral de Urbanização de Fátima, actualmente em vigor, ratificado pela Portaria nº 633/95, de 21 de Junho.

Este Plano divide a área de estudo em 12 unidades de gestão e planeamento, nalguns casos sub-divididas em várias sub-unidades. As unidades são as seguintes: Cova da Iria; Cova Grande; Sector-NO; Rotunda Norte; Fazarga; Moita Redonda; Lomba d'Égua; Fátima; Aljustrel; Casa Velha; Valinhos (Moimento); Zona de Protecção Urbana.

As unidades e sub-unidades estão, por sua vez, classificadas consoante o seu uso: Santuário e zona envolvente (S); construções religiosas (CR), cujo conceito não é claramente definido; áreas urbanas de afectação consistente (U), que são áreas urbanas consolidadas; áreas urbanas a consolidar (UC); áreas de expansão urbana (UE); áreas de reserva de expansão urbana (RS); equipamentos e serviços colectivos (EQ); áreas de reserva (RAN e REN); áreas de verde urbano (VU), como áreas de enquadramento e estrutura verde que incluem um parque urbano; parques de estacionamento público (P); zona rural indiferenciada (R) e zona de protecção à encosta nordeste (RE), áreas envolventes ao perímetro urbano.

A estrutura urbana proposta assenta na unidade central e principal, onde se localiza o Santuário - Cova da Iria - e alguns núcleos urbanos consolidados e a consolidar, construções religiosas e equipamentos específicos.

A sudoeste da Cova da Iria fica outra grande unidade - a Cova Grande - onde são propostas extensas áreas de estacionamento, uma alameda central ladeada por áreas urbanizáveis, de elevada volumetria, dois pequenos núcleos a norte para expansão urbana e no extremo sul um centro de congressos.

Contíguas à unidade Cova da Iria, localizam-se as áreas consolidadas e/ou a consolidar da Moita Redonda, Lomba d'Égua, Fátima e parte de Valinhos e não contíguas, Casa Velha e Aljustrel (a última com Plano de Pormenor em fase de aprovação).

A oeste há uma extensa área de REN e área para estacionamento enquanto a noroeste se localizam áreas para expansão urbana na unidade Rotunda Norte. A unidade da Fazarga apresenta extensa área verde e dois núcleos para equipamentos. A unidade Valinhos e o Sector NO incluem grandes manchas de REN.

O crescimento urbano, traduzido pelas áreas definidas para expansão urbana, aparece na própria unidade central (Cova da Iria), Cova Grande e Rotunda Norte.

Este Plano prevê os seguintes Planos de Pormenor para as diferentes unidades: Santuário; áreas de Expansão Urbana da Cova da Iria; Moita Redonda; Lomba d'Égua; Aljustrel; Casa Velha e envolvente norte de Valinhos.

A circulação viária assenta num sistema hierarquizado em três níveis: sistema arterial, sistema colector / distribuidor e rede local.

Fátima é atravessada pela Estrada Nacional nº 356 (EN 356) vinda da Batalha e com ligação a Ourém. No núcleo do Santuário, entre a Rotunda Norte e a Rotunda Sul, esta Estrada subdivide-se em duas como anteriormente referimos. A circular envolvente ao Santuário, a norte tem o nome de Avenida Beato Nuno e a sul Avenida Papa João XXIII. À Rotunda Norte chega também a EN 357 de Leiria, enquanto à Rotunda Sul chega a EN 360 vinda de Minde.

Entretanto, conforme previsto no Plano, foi acabada a Auto-Estrada Lisboa-Porto A1, cujos acessos a Fátima se ligam, num nó, à Av. Papa João XXIII.

Todo este sistema de Estradas Nacionais constitui o chamado sistema arterial.

O sistema colector / distribuidor é constituído pela Av. D. José Alves da Silva, várias avenidas novas paralelas ao eixo do Santuário e acessos aos parques de estacionamento, formando uma circular exterior ao núcleo central com ligações radiais.

A rede local é constituída por todas as vias de circulação interna, algumas delas com sentidos únicos, a fim de facilitar a circulação e descongestionar o tráfego.

2.4 PLANOS DE PORMENOR

O Plano de Urbanização de Fátima de 1995 propôs e previu a elaboração de inúmeros Planos de Pormenor, dos quais vários estão a ser elaborados e/ou a aguardar aprovação. De certo modo esta exigência acabou por comprometer a gestão e implementação do

Plano, pelo tempo que é necessário à sua elaboração e aprovação, que implicou e implica entraves às urbanizações e loteamentos pretendidos num local onde essa pressão tem revelado acréscimos importantes.

Os Planos de Pormenor a aguardar ratificação são:

- 1) Plano de Pormenor de Aljustrel;
- 2) Plano de Pormenor do Quarteirão envolvente formado pela Rua Francisco Marto, Estrada da Lomba d'Égua e Rua do Mercado;
- 3) Plano de Pormenor de Nossa Senhora das Vitórias.

Os Planos de Pormenor que estão a ser elaborados e já com propostas apresentadas são:

- 4) Plano de Pormenor da Rotunda Sul (sub-unidade 1.6).

Neste Plano de Urbanização, que diminuiu significativamente a necessidade de elaboração de Planos de Pormenor (Figura 8), o Plano ou Planos de Pormenor que ainda é necessário elaborar são:

- 5) Unidade Cova Grande.

Foi possível reduzir a necessidade de elaboração de Planos de Pormenor, para além dos que se encontram já em curso, através das disposições regulamentares e indicações explicitadas no presente relatório, e definindo e regulamentando índices, recúos, alinhamentos, cérceas, dimensões de logradouros, espaços públicos verdes e de estadia e dimensões das vias (incluindo a largura dos passeios).

figura 8 (página inteira)

2.5 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA DA REVISÃO

Nos termos do Art.º 32º do D.L. nº 55/95, de 29 de Março e do D.L. nº 80/96, de 21 de Junho, foi lançado pela Câmara Municipal de Ourém um concurso limitado para a elaboração da Revisão do Plano de Urbanização de Fátima, cujos trabalhos se iniciaram em Abril de 1997.

A Revisão do Plano rege-se pelo Art.º 19º do D.L. nº 69/90, que estabelece que os Planos devem ser revistos sempre que a Câmara Municipal considerar que as condições do Plano em vigor já não são adequadas. A Revisão do Plano serve também para a sua actualização, tanto relativamente a dados estatísticos, como a alterações não previsíveis, caso de situações de grande congestionamento, ou situações de carência.

Como enquadramento legal, a Revisão do PGU de Fátima foi elaborado de acordo com as normas aplicáveis, nomeadamente: D.L. nº 69/90, de 21 de Março, com as alterações introduzidas pelo D.L. nº 211/92, de 8 de Outubro, e pelo D.L. nº 155/97, de 24 de Junho; zona de protecção do Santuário de Fátima, D.L. nº 37.008 de Agosto de 1948; delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN), Portaria nº 749/93; e demais Servidões e Restrições de Utilidade Pública em vigor e tendo em conta o Plano de Urbanização de Fátima, aprovado pela Portaria nº 633/95, de 21 de Junho; projecto do Plano Director Municipal de Ourém; delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN), Portaria nº 74/96.

Segundo a Câmara Municipal de Ourém, a Revisão pretende essencialmente uma reformulação do articulado do Regulamento, em virtude da dificuldade do seu cumprimento. São necessárias também revisões pontuais do zonamento, face a situações discordantes com o Plano de Urbanização aprovado e uma revisão do traçado viário que se verificou ser desajustada e impossível de executar.

Das diversas razões que justificaram a Revisão do Plano são de salientar as seguintes:

- 1) Em face do Plano de Urbanização de Fátima em vigor, iniciado em 1989 e aprovado em 1995, era necessário actualizar os dados estatísticos nele constantes, após a publicação dos dados dos Censos de 1991 (que alteraram significativamente as projecções apresentadas).
- 2) Fátima tem apresentado uma crescente importância, como lugar Santo e local de peregrinação, tanto por parte dos nacionais como estrangeiros, intensificando-se a sua procura tanto nas datas mais importantes - 13 de Maio, 13 de Outubro e fins de semana - como durante todo o ano (com peregrinações, encontros, colóquios, etc.).
- 3) Há necessidade de ajustar, completar e pormenorizar algumas das Plantas, como: o zonamento, de modo a adequar-se melhor às realidades existentes, tendo sempre a preocupação de salvaguardar o núcleo central - Santuário e os locais de peregrinação e visita mais significativos; e o traçado viário, para facilitar a circulação local, melhorar os acessos e ser de mais fácil execução, garantindo uma circulação pedonal segura e cómoda para os peregrinos.
- 4) A experiência do Plano de Urbanização em vigor aponta para a necessidade de algumas alterações e ajustamentos face a pretensões do Município, do Santuário ou dos particulares, que após adequada avaliação implicaram mudanças de usos volumetrias e/ou dos zonamentos.
- 5) Há necessidade de definir e desenhar com maior rigor os limites e as áreas para equipamentos, com formas mais adequadas à sua função e uso. Face a novas situações e realidades é necessário reconverter o uso de algumas destas áreas (como por ex.: área desportiva para estacionamento) ou mesmo relocalizá-las.

- 6) As unidades operativas de planeamento e gestão e algumas das suas sub-unidades necessitam de um ajustamento nos seus limites e áreas, de modo a flexibilizar os traçados esquemáticos do Plano em vigor, menos adaptados à realidade e às suas especificidades locais.
- 7) O perímetro urbano necessita de ajustamentos pontuais no seu traçado, a respeitar o cadastro e a morfologia do terreno, a nascente, para inclusão da nova área de equipamento a sul, e para abranger uma área já infraestruturada a norte. As alterações do perímetro têm também em conta as condicionantes existentes, nomeadamente a RAN e a REN.
- 8) Há necessidade de elaborar um regulamento que, por um lado, garanta uma maior flexibilidade e operatividade de gestão aos Serviços Camarários e, por outro, proteja e valorize mais a imagem que a Vila de Fátima deve transmitir aos seus habitantes, visitantes e peregrinos. Também pareceu importante elaborar plantas desenhadas mais facilmente legíveis por todos os interessados, para constituírem um elemento de gestão e consulta rápido e eficiente.
- 9) Há toda a vantagem de procurar novas formas de valorizar todo o conjunto do aglomerado, aproveitando as potencialidades de que já dispõe e tudo o que lhe permita trazer vantagens e mais valias num futuro mais ou menos próximo, respeitando todavia os seus limiares.
- 10) Sendo a Cidade de Fátima carregada de história e tradição, quer em termos religiosos, quer como símbolo de Portugal, há que procurar dar um passo na valorização específica do sítio, mantendo o seu ambiente, espírito e monumentalidade.

A Revisão do Plano de Urbanização tem a preocupação de manter a estrutura e a organização dos usos por unidades do Plano em vigor, introduzindo uma denominação específica a cada uma e apenas alguns ajustamentos aos limites e usos, assim como mantém o enquadramento dos Planos de Pormenor em aprovação ou em fase de elaboração.

As principais alterações quanto aos limites e áreas das unidades de planeamento e gestão são: a unidade 1 (Cova da Iria) sofre ajustamentos no seu limite próximo da Rotunda Norte e junto à unidade dos Valinhos; a unidade 4 (Fátima) regista um aumento de área que é retirada à unidade Lomba d'Égua e de área que estava fora do perímetro urbano anterior; a unidade 5 (Moita Redonda) também é ajustada ao seu perímetro ao longo da unidade Lomba d'Égua; a unidade 3 (Aljustrel), sujeita a Plano de Pormenor, apresenta uma correcção do limite segundo esse plano e a área de REN a manter.

As principais alterações quanto aos limites do Perímetro Urbano que, de um modo geral, são ajustamentos que visam garantir uma melhor adaptação ao cadastro, curvas de nível e outros condicionantes, são:

- a norte, um alargamento do perímetro, de modo a incluir uma área de terreno já totalmente infraestruturada;
- a nordeste, um pequeno acréscimo para abranger um loteamento construído;
- a nascente, um aumento do perímetro para incluir uma área de equipamento que se localizava fora do perímetro anterior e que funcionava injustificadamente como uma "ilha";

- a sul, dois acréscimos do perímetro para incluírem futuras áreas para equipamento;
- a poente, uma redução significativa face ao perímetro anterior, para um melhor ajustamento à zona de Reserva Ecológica Nacional a manter.

2.6 PRINCIPAIS QUESTÕES URBANÍSTICAS E OBJECTIVOS DO PLANO

Para a população residente, que em 1991 não atingia 8.000 habitantes, que correspondia a uma densidade média para-urbana com 8 hab/ha, a área do Plano é muito vasta, o que permitiria que Fátima fosse uma verdadeira cidade-jardim, com grande desafogo urbano e uma elevada proporção de espaços verdes. No entanto, isto não acontece, principalmente pelas seguintes razões:

- 1) excessiva densificação, sobretudo nos espaços onde se localizam edifícios multifamiliares, comércio e hotelaria em redor do Santuário, e relativo sub-aproveitamento da restante área; em redor do Santuário, a ocupação do espaço público pelo comércio de "artigos religiosos" é excessiva, perturbando o sentido do local e o ambiente de recolhimento e oração que Fátima tem para oferecer;
- 2) falta de capacidade de circulação, de estacionamento e de organização da rede viária, para fazer face à procura dos muitos milhares de peregrinos e visitantes que acorrem a Fátima.
- 3) falta de vias circulares, à excepção do anel envolvente ao Santuário, formado pelas avenidas D. José Alves Correia da

Silva/Av. Papa João XXIII e Av. e Beato Nuno, que implica que o tráfego de passagem e o tráfego que chega a Fátima, passe obrigatoriamente nas duas Rotundas existentes (Norte e Sul);

- 4) falta de percursos pedonais que assegurem ligações confortáveis entre os locais de peregrinação e de visita mais importantes, em condições de segurança;
- 5) problemas e questões de sobre-utilização e congestionamento que se levantam aquando das grandes peregrinações e do correspondente enorme afluxo de peregrinos, que atingem, nas datas mais significativas, as centenas de milhar;
- 6) na área do Plano, a dimensão média da propriedade é muito pequena, condicionando a realização de operações de loteamento; nalguns casos a forma dos terrenos é tão irregular que implica grande limitação à formatação das propriedades para fins urbanos;
- 7) as características do cadastro de propriedade tornam muito difícil implementar um desenho urbano coerente e funcional, representa um forte desafio à capacidade financeira do Município de Ourém e reflecte-se nas carências em infraestruturas básicas e outras obras de urbanização, como o caso dos arranjos dos espaços exteriores urbanos.

Além de se procurarem soluções para os problemas identificados, os principais objectivos do Plano são, de forma resumida, os seguintes:

- 1) Para além da importância e poder de atracção do Santuário, como local de peregrinação privilegiado para Portugal e para o mundo cristão, é importante promover uma imagem positiva de Fátima a todos os níveis, valorizando e preservando os espaços mais simbólicos e respectivas áreas de enquadramento.
- 2) É também indispensável estabelecer uma ordem urbanística e arquitectónica mais cuidada e exigente, impedindo, por exemplo,

a proliferação de usos incompatíveis com a envolvente do Santuário, ou a ocupação excessiva em espaços que devem permanecer desafogados. Uma ordem urbanística e arquitectónica deve ser também implementada em especial fora da unidade da Cova da Iria. Estas medidas têm como finalidade reduzir a dicotomia: Santuário e área fora do Santuário, procurando uma coerência e complementaridade de todo o conjunto, benéfica a todos.

- 3) Por outro lado, é necessário criar um Centro Cívico de Fátima para os residentes, independente das funções específicas da Cova da Iria e dos movimentos de peregrinação, que constituiria um primeiro passo no sentido de criar um futuro Centro Administrativo e Cultural, mais para sul que, em conjunto com o equipamento desportivo proposto, beneficiará de maior centralidade face à área total da freguesia de Fátima.

Tendo presente as principais questões urbanísticas, que o Plano procura resolver e controlar dentro do seu âmbito e objectivos, é indispensável elaborar um Programa Municipal de Gestão e Implementação do Plano, com um acompanhamento permanente e próximo, de todos os interessados, nomeadamente o Município, o Santuário, os promotores particulares e a população residente e os técnicos de planeamento urbanístico.

3. PROPOSTA DE ESTRUTURA URBANA DO PLANO

3.1 CONCEITOS GERAIS

A estrutura territorial proposta para a área do Plano parte, naturalmente, da estrutura existente.

A estrutura existente (ver Planta nº 4) organiza-se em torno do Santuário da Cova da Iria, ladeado a noroeste e sudeste pelas áreas urbanas mais densas e onde se concentra o comércio e as principais unidades hoteleiras. Este núcleo central encontra-se rodeado por um anel rodoviário constituído pela Av. Beato Nuno e pela Av. D. José Alves Correia da Silva, que se interligam em duas grandes rotundas, a norte e a sul. Destas rotundas partem vias radiais que estabelecem ligações ao exterior e a distribuição principal à restante área do Plano.

A prazo, a Av. D. José Alves Correia da Silva será substituída pela Av. Papa João XXIII nas suas funções de via principal e estruturante, logo que esta via seja ampliada no seu perfil transversal, permitindo o alargamento do núcleo central, designadamente a integração dos espaços do Santuário e do Centro Pastoral Paulo VI e que a Av. D. José Alves Correia da Silva passe a desempenhar funções claramente urbanas e apenas de distribuição interna.

O Plano propõe uma nova estrutura (ver Planta nº 4) que assenta na construção de um novo anel rodoviário que visa estruturar toda a área a sul do Santuário (Fátima, Eira da Pedra, Casa Velha e Aljustrel) e, simultaneamente, permitir as ligações a sul sem conflitos entre as funções de atravessamento e de distribuição.

Propõe-se, ao mesmo tempo, a localização de duas grandes áreas de equipamento: equipamento administrativo em Fátima e equipamento desportivo na Eira da Pedra, com vista a apoiar a criação de uma nova centralidade urbana complementar à da Cova da Iria mas com funções inteiramente laicas e dirigidas às necessidades da população residente, não só na área do Plano, mas de toda a freguesia de Fátima.

Entre os dois núcleos localiza-se o monte dos Valinhos, presentemente o mais importante espaço verde de utilização colectiva.

Propõe-se a criação de um Parque Urbano na Cova Grande que integrará grandes espaços para estacionamento e as novas unidades hoteleiras. Esta unidade interliga-se com o Santuário e estabelece a continuidade da estrutura verde entre os Valinhos e a mancha florestal da Tapada e Charneca (esta em grande parte fora do perímetro do Plano).

3.2 USO DO SOLO

Um Plano de Urbanização é um plano urbanístico municipal que visa disciplinar o uso, ocupação e transformação do solo, a partir da delimitação das áreas que devem corresponder a cada uso do solo, respectivas intensidades e outros parâmetros urbanísticos, com rigor próprio da escala da sua planta-síntese, denominada Planta de Zonamento. Esta definição territorial completa-se com as soluções relativas a infraestruturas, designadamente as infraestruturas principais e respectivos corredores, que interligam as diferentes áreas entre si e ao exterior e ainda com regras relativas à edificabilidade.

Na revisão do Plano de Urbanização de Fátima delimitam-se unidades e sub-unidades de planeamento e gestão, a cada uma das quais correspondem quase sempre mais do que um uso do solo, mas sempre em associações de usos compatíveis entre si, seja na mesma unidade, seja na mesma parcela de solo.

Exceptuam-se da possibilidade de conjugação de usos as áreas destinadas a:

- a) equipamentos, espaços verdes e espaços de utilização colectiva;
- b) os grandes parques de estacionamento;
- c) a sub-unidade do Santuário e a sub-unidade destinada a equipamentos e construções religiosas (a sul do Santuário);
- d) duas sub-unidades exclusivamente destinada a moradias.

Cada uso corresponde assim a uma ordem funcional dos diversos usos do solo urbanos e urbanizáveis, considerando-se os seguintes:

- a) Habitação multifamiliar;
- b) Habitação em moradia (unifamiliar ou multifamiliar);
- c) Comércio;
- d) Serviços;
- e) Hotelaria;
- f) Construções e equipamentos religiosos;
- g) Equipamentos colectivos e serviços públicos;
- h) Armazéns;
- i) Indústria, incluindo actividades artesanais;
- j) Áreas verdes;
- l) Estacionamento.

A possibilidade de conjugação de usos só é permitida quando é importante para assegurar complementaridades funcionais dentro de cada sub-unidade, sempre que consideradas compatíveis com as infraestruturas que as servem e, dentro dos parâmetros urbanísticos do Plano, convenientemente articuláveis com as restantes unidades e sub-unidades da área do Plano.

A grande dimensão da área do Plano face ao número de habitantes actuais e previsíveis a médio prazo, às necessidades em áreas para equipamentos e construções religiosas e às necessidades de hotelaria e de espaços para acolhimento e recolhimento de peregrinos, e respectivas infraestruturas, permite adoptar regimes de ocupação maioritariamente de baixa densidade e com percentagens de áreas não impermeabilizadas que tornam possível a salvaguarda ou recuperação de uma paisagem urbana desafogada, que tire partido dum coberto vegetal extensivo, e que permita a dotação em infraestruturas mais simples.

A única unidade que constitui excepção a este objectivo é a Cova da Iria, pela densidade elevada que já hoje tem e pela necessidade do Santuário dispôr de um espaço pavimentado amplo. Em qualquer caso, para além dos espaços verdes públicos, e dos logradouros privados nas áreas de moradias, o Plano preconiza que os próprios arruamentos se constituam também como espaços exteriores urbanos desafogados.

A importância e carácter muito específico de Fátima e do seu Santuário, aliados aos conceitos acima expostos, recomenda uma especial atenção relativamente a usos que não são compatíveis com manutenção e valorização da área do Plano.

É o caso da indústria e armazéns que devem ser contidos dentro de dimensões, tipos e localizações que não comprometam as funções, carácter e imagem de Fátima. Estes usos devem ser reequacionados no Plano Director Municipal de Ourém, que é a sede própria para a sua abordagem, numa perspectiva mais ampla e devidamente fundamentada.

Considerando que nem todos os visitantes de Fátima são peregrinos e que a sua população residente requer todas as funções complementares da habitação, foi dada especial atenção à localização de actividades de recreio e lazer nocturnos, com vista a evitar que a

sua localização demasiado próxima do Santuário e espaços vizinhos para construções e equipamentos religiosos possa prejudicar o ambiente de sossego e de recolhimento que aqui importa assegurar.

Em síntese, a proposta de revisão procura ajustar e desenvolver o Plano em vigor nos seguintes sentidos:

- Ajustar o perímetro urbano de forma a incluir áreas entretanto urbanizadas e/ou edificadas ao longo do perímetro nascente e excluir áreas não urbanizadas e pouco edificadas ao longo do perímetro poente, que correspondem a áreas de floresta desenvolvida, não necessárias ao crescimento urbano mas importantes como áreas de protecção e enquadramento;
- Eliminar sobredensificações desnecessárias, designadamente na Cova Grande, e conjugações indesejáveis entre ordens funcionais de usos;
- Clarificar as tipologias de edifícios e respectivos usos desejáveis em cada sub-unidade;
- Eliminar discrepâncias entre os diversos índices urbanísticos e clarificar a sua aplicação a áreas brutas, líquidas e de parcelas ou lotes;
- Ajustar as propostas de novas infraestruturas, designadamente rodoviárias, a um modelo de estrutura urbana claramente explicitado, relegando para estudos e projectos de âmbito e escala mais adequados opções não estruturantes.

Note-se, finalmente, que o modelo de uso do solo proposto assenta no princípio de que o município controla o processo de desenvolvimento urbano de Fátima sem se envolver na posse do solo excepto em áreas de equipamentos públicos e infraestruturas, pelo que foram tidos em conta os direitos reais e as expectativas legítimas dos proprietários do solo, criadas pelo Plano anteriormente em vigor.

3.3 REDE VIÁRIA, CIRCULAÇÃO, TRANSPORTE E ESTACIONAMENTO

3.3.1 Introdução

As questões relativas à rede viária, circulação e estacionamento de uma área com as características, tipos e níveis de utilização dos espaços localizados na área do Plano, deverão ser encaradas sob duas perspectivas diferentes, embora articuladas entre si (Planta nº 5).

Por um lado, é preciso pensar e organizar a rede viária e o estacionamento de toda a área do Plano, de forma a satisfazer as necessidades correntes de funcionamento, sem disfunções e conflitos, visando servir com conforto os seus utilizadores diários.

Por outro lado, é necessário que a mesma rede permita responder às necessidades específicas e transitórias, que correspondem a situações de procura excepcional e pontual em dias de peregrinação e em fins de semana, assegurando o escoamento de fluxos anormais. O tráfego associado ao normal funcionamento dos usos e actividades existentes na área do plano poderá ter uma gestão diferenciada nestes períodos, designadamente na Cova da Iria. Será ainda necessário garantir espaços de estacionamento suficientes para os períodos de procura excepcional, com eventual uso diferenciado fora destes períodos.

O objectivo central do Plano é melhorar o ambiente urbano e o nível de desafogo e não densificar. O Programa de Execução do Plano não poderá prever prazos rigorosos de execução da rede viária, mas deverá salvaguardar os espaços necessários para a sua implantação e estabelecer um faseamento global mínimo para a implantação de elementos fundamentais, ainda em falta, da rede viária estruturante.

3.3.2 Acessibilidade externa: rede rodoviária envolvente

A rede rodoviária principal que hoje serve a área do plano é constituída por um anel que envolve o Santuário, deixando de fora Fátima Velha, no qual se insere um conjunto de vias radiais que asseguram a ligação ao exterior.

Esta rede viária apresenta várias limitações e terá de adaptar-se progressivamente, de forma a corresponder a uma concepção e organização que satisfaça as necessidades da circulação no interior da malha urbana e que garanta a articulação entre as vias que estabelecem a acessibilidade externa e as vias que asseguram o tráfego local, em especial no acesso aos estacionamento em dias de procura excepcional.

A rede viária existente, ou prevista a médio prazo (Planta nº 5), e que permite garantir a acessibilidade principal interna, bem como a acessibilidade externa da área abrangida pelo Plano, integra as seguintes vias:

- Vias arteriais existentes
 - Anel envolvente do santuário formado pela Av. Beato Nuno e Av. Papa João XXIII, contendo duas rotundas onde se inserem as principais ligações ao exterior. A Av. Papa João XXIII desde o nó de acesso à Auto-Estrada até à Rotunda Sul irá ser alargada, passando a dispôr de 4 vias, sem separador central;
 - EN 357 - ligação a Leiria, a partir da Rotunda Norte;
 - EN 356 - ligação à Batalha, a partir da Rotunda Norte;

- Acesso à Auto-Estrada A1, a partir da Av. Papa João XXIII;
 - EN 360 - ligação a Minde, a partir da Rotunda Sul;
 - EN 356 - ligação a Ourém e Fátima Velha, a partir da Rotunda Sul, com troço de variante em torno do centro de Fátima Velha.
 - Estrada para Ourém, por Alvega, a partir da Av. Beato Nuno.
 - Arruamento que corresponde a um troço da Rua S. João de Eudes, pertence à sub-unidade 5.2 e tem uma ocupação mais densa.
- Nova vias arteriais propostas
- VP 1 - via arterial de ligação da Av. Papa João XXIII (anel central) à Estrada de Minde e à nova circular exterior sul proposta (VP 3/VP 2);
 - VP 2/VP 3 - nova via circular exterior a sul, de fecho de malha viária, com dois troços: VP 3, que assegura a ligação entre a nova variante à Estrada de Minde (VP 1) e a actual Estrada de Minde (EN 360); VP 2, que assegura a ligação entre a Estrada de Minde (EN 360) e a Estrada para Ourém, por Fátima Velha;
 - VP 4 (troço alternativo à travessia de Fátima) - esta via destina-se a permitir introduzir funções claramente urbanas no actual troço da EN 356 em Fátima e destina-se a ligar em boas condições Aljustrel e Fátima.
 - Ligação da Rua São João de Eudes à Av. Beato Nuno para permitir um fecho de malha e melhor ligação à Moita Redonda e CEF.

As novas vias propostas, em parte exteriores ao perímetro do Plano destinam-se a eliminar os actuais conflitos entre as funções estrada nacional e arruamento urbano principal que as EN 356 e EN 360 actualmente desempenham, dentro do perímetro do Plano. Por outro lado, constituem uma nova malha viária principal que a parte sul da área do Plano hoje não dispõe e que a sua progressiva urbanização exigirá a médio prazo.

3.3.3 Acessibilidade interna: rede principal, rede distribuidora/colectora e rede viária local

A rede arterial liga-se à rede interna da área do Plano, que estabelece não só as ligações entre as várias unidades em que esta se organiza como a distribuição de tráfego dentro da área do Plano e os acessos locais.

As vias principais e as vias colectoras/distribuidoras existentes são fortemente estruturadoras das unidades que servem e atravessam, devendo os seus perfis transversais assegurar boas condições de desafogo e fluidez. Neste sentido, o licenciamento de novas edificações marginantes destas vias deve respeitar os novos perfis transversais propostos e incluídos no Regulamento do Plano.

A via principal Av. D. José Alves Correia da Silva, para desafogo do recinto do Santuário e futura construção do novo recinto coberto (GECA), prevê-se o enterramento do troço em frente do Santuário, mas assegurando a ligação e retorno, seja a partir das 2 vias transversais Rua Cónego Formigão e Rua João Paulo II, seja nas rotundas de retorno.

Propõem-se as novas vias principais:

- Na sub-unidade 4.1 – Fátima permitindo o acesso da via principal existente, a VP 4 (via arterial proposta) e o grande equipamento proposto administrativo/cultural/ensino.
- As duas vias perpendiculares à Av. Papa João XXIII que fazem a ligação desta via com a Av. D. José Alves Correia da Silva garantindo o acesso à unidade da Cova Grande. Também são propostas várias vias principais, ortogonais entre si, que são o suporte da estrutura viária da unidade da Cova Grande.

Propõem-se as novas vias colectoras/distribuidoras seguintes:

- Via que liga a Estrada de Leiria (EN 357) à Estrada da Batalha (EN 356) e assegura o acesso a um novo grande parque de estacionamento proposto, com um traçado circular que evita a Rotunda norte, desempenhando simultaneamente as funções de via colectora/distribuidora das unidades Charneca e Tapada.
- Próximo da Rotunda Norte, prevê-se nova via colectora/distribuidora, ligada à Av. D. José Alves Correia da Silva, para assegurar o acesso de ligeiros e pesados ao estacionamento proposto e ao terminal Rodoviário.
- Via Colectora/Distribuidora, circular junto à sub-unidade 9.3 para fecho de malha.
- Nova via que garante o acesso do Bairro da N^a S^a da Conceição (sub-unidade 6.3) à Rua de S. João de Eudes.
- Via Colectora/Distribuidora que garante o acesso da estrada de Aljustrel ao novo parque de estacionamento proposto.

Propõe-se que algumas vias existentes mantenham o nível hierárquico proposto dada a impossibilidade de poder dispôr de vias alternativas, para as mesmas funções, mesmo que hoje tenham um perfil transversal reduzido para as funções que desempenham e se prevê continuarem a desempenhar, onde não se anteveja, na maioria dos seus troços, a possibilidade do seu alargamento, dada a ocupação marginal existente.

As vias principais, que hoje têm um perfil transversal reduzido mas cuja ocupação edificada marginante é praticamente inexistente, deverão dispôr do perfil transversal ampliado logo que ocorra a urbanização e edificação das parcelas contíguas. Este é designadamente o caso das duas vias entre a Estrada de Minde (EN 360) e Fátima (EN 356) que marginam a área proposta para equipamentos administrativos.

3.3.4 Hierarquização viária

No estudo da rede viária, é indispensável estabelecer a sua organização e hierarquização, tendo em conta as funções a desempenhar por cada via, procurando articular de forma imaginativa as características eventualmente diferenciadas nas diversas unidades e épocas. Esta hierarquização funcional deve adequar-se às características físicas e geométricas existentes ou propostas das vias, de modo a garantir que as capacidades correspondem aos fluxos previstos, mas também através duma organização e gestão da circulação e dos transportes colectivos.

É também necessário garantir condições de circulação de tipo urbano, com baixas velocidades, segurança acrescida para peões e veículos, controle de intersecções e o melhor enquadramento paisagístico possível.

Na hierarquização viária proposta para a área do Plano consideraram-se quatro níveis de organização e funcionamento: as vias arteriais (rede fundamental) de atravessamento e distribuição regional, as vias principais de ligação interna, as vias colectoras/distribuidoras urbanas (rede secundária) e as vias locais (de acesso, de serviço e pedonais).

As vias arteriais estabelecem as ligações ao exterior. As novas vias arteriais propostas só devem ter acesso a partir dos seus nós, visando separar claramente as suas funções de ligação ao exterior e de atravessamento, das funções de acessibilidade interna, que são asseguradas pelas restantes vias.

As vias principais estabelecem as ligações internas entre as unidades que constituem a área do Plano.

As vias colectoras/distribuidoras permitem a ligação entre as redes arterial, principal e local, assegurando funções colectoras/distribuidoras.

3.3.5 Características das vias

O traçado e as características físicas e geométricas das vias deverão assegurar boas condições de segurança e de escoamento dos tráfegos gerados/atraídos pelos diversos pólos relevantes na área do Plano.

A conjugação do traçado em planta e em perfil transversal deve permitir a segregação dos vários tipos de tráfego, incluindo a circulação de peões, designadamente em períodos de peregrinações, de forma a assegurar uma gestão correcta da circulação e garantir a segurança (em especial dos peões), evitando ou eliminando conflitos e permitindo a melhor funcionalidade das vias.

Deverá garantir-se a adequação dos perfis transversais das vias às funções actuais e previstas, por um lado através do conveniente dimensionamento das novas vias, de acordo com a hierarquização proposta e, por outro lado, através da definição e implantação de reperfilamentos parciais ou totais de vias existentes, incluindo alteração geométrica e física de curvas e intersecções.

É dada especial importância ao dimensionamento dos passeios nas vias mais utilizadas pelos peregrinos. A Av. Beato Nuno deve permitir, por princípio, a plantação de árvores de alinhamento.

A Av. Papa João XXIII, depois de alargada, no troço marginante da sub-unidade 1.7, incluirá uma via de serventia local.

Os perfis transversais propostos e incluídos no Regulamento do Plano pretendem responder a este conjunto de preocupações.

3.3.6 Estacionamento

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

Os espaços para estacionamento de utilização normal em cada unidade e sub-unidade destinam-se aos residentes, aos empregados e utentes de hotelaria, dos serviços e comércio locais, em complemento do estacionamento coberto, embora a sua rotação possa permitir também o parqueamento de viaturas de visitantes em cada zona. Acrescem os grandes parques de estacionamento, designadamente os assinalados na Planta de Zonamento e na Planta específica (Planta nº 5), que serão utilizados em dias de peregrinação.

A permissão de estacionamento ao longo das vias, em recortes nos passeios ou longitudinalmente nas próprias vias, contribui para a redução da capacidade de tráfego dessas vias e dá origem a conflitos resultantes das manobras frequentes de entrada e saída de veículos.

O estacionamento marginal, ou em recortes nos passeios das vias locais e de serviço, deverá por isso destinar-se prioritariamente ao serviço de empregados e utentes do comércio e serviços localizados ao longo dessas vias.

Na medida do possível, interessa segregar este estacionamento do estacionamento adicional necessário em períodos de peregrinação, que deverá basear-se na sua diferenciação espacial e temporal, induzida através da sinalização, principalmente informativa e facilitada pela demarcação clara dos vários espaços de estacionamento existentes e pela criação de outros espaços de dimensão significativa.

A relação entre a actual oferta de estacionamento e a correspondente procura é claramente deficitária.

A simples aplicação das regras e parâmetros constantes no Plano às novas edificações e loteamentos não permite só por si e mesmo a longo prazo resolver a situação deficitária actual, sobretudo aquando das peregrinações.

Nas dificuldades de estacionamento, existentes em determinadas sub-unidades, principalmente aquando da procura excepcional em dias de peregrinação, mas também nas sub-unidades mais densas da Cova da Iria têm de ser resolvidos com uma diversidade de soluções que permita satisfazer e prevenir os *déficits* hoje existentes. Essas soluções passam pela construção de garagens, onde for possível (solução mais cara e só possível no caso do novo edificado); pela reserva de espaços para grandes parques à superfície, segundo as propostas do Plano; adaptação e utilização múltipla de logradouros (públicos e privados) de alguns edifícios ou quarteirões para estacionamento, com recurso a soluções de tratamento conveniente dos espaços exteriores, que harmonizem essa utilização; racionalização e aproveitamento do estacionamento ao longo das vias, através da sua demarcação e sinalização onde necessário, mas garantindo também o cumprimento rigoroso de normas de funcionalidade e segurança da circulação, disciplinando e fiscalizando o estacionamento.

Deverão ser encontradas e desenvolvidas soluções diversificadas em estudos de tráfego e estacionamento que respondam de forma sistemática aos diferentes tipos de necessidades identificadas, adaptando a oferta existente e propondo, onde for necessário e possível, intervenções de iniciativa pública, privada ou mista (privada com apoios) que aumentem de forma racional a oferta existente, com base em critérios de estrita economia de utilização dos recursos, numa perspectiva da maximização dos benefícios correspondentes aos custos suportados.

3.3.7 Gestão da circulação

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

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

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

3.3.8 Transportes públicos

O funcionamento do sistema de transportes públicos organiza-se em função da Cova da Iria onde se localiza o interface de transportes públicos rodoviários, na sub-unidade 1.10, junto à Av. D. José Alves Correia da Silva.

O volume de deslocações em transportes públicos em dias normais não gera conflitos. Em dias de peregrinação ocorrem fluxos excepcionais de veículos pesados de passageiros para os quais não existe actualmente capacidade suficiente de estacionamento.

Assim, no planeamento de pormenor e no projecto dos novos grandes parques de estacionamento propostos, há que prever as áreas a destinar aos veículos pesados de passageiros e respectivos acessos automóveis e pedonais.

3.3.9 Circulação de peões

Os volumes de tráfego existentes na área do Plano não parecem susceptíveis, por si sós, de criarem problemas de circulação e segurança de peões e veículos, desde que:

- As paragens dos transportes públicos e os estacionamentos estejam devidamente resguardados e as travessias se façam nos locais mais convenientes, em condições estritas de segurança, recorrendo a passagens inferiores ou superiores, quando necessário;
- As circulações a pé dos peregrinos se façam por passeios e bermas amplas ao longo das estradas que convergem na Cova da Iria, de acordo com os novos perfis transversais propostos para estas vias;
- As circulações entre a Cova da Iria, o Monte dos Valinhos e Aljustrel, designadamente as correspondentes aos percursos das vias sacras, sejam desniveladas das vias de circulação automóvel e devidamente sinalizadas;
- As áreas pedonais das sub-unidades onde se concentra o comércio sejam executadas.

As principais travessias de peões (Planta nº 5), relevantes para o funcionamento global da rede e para a gestão da circulação estão associadas aos percursos entre a Cova da Iria (Santuário e Centro Pastoral Paulo VI) e o Monte dos Valinhos e correspondem às travessias das Avenidas D. José Alves Correia da Silva e Papa João XXIII, bem como do percurso das Rotas Marianas – Caminhos de Fátima, que atravessa a Cova Grande.

As referidas travessias caracterizam-se por elevados volumes de peões em dias de peregrinação, com horas de ponta alongadas e gerando conflitos peão-veículo de grande impacto na circulação e segurança.

O principal ponto de conflito actual localiza-se na travessia da Av. Papa João XXIII junto à Rotunda Sul e integra-se no actual percurso da Via Sacra, entre o Santuário e o Calvário dos Húngaros, no Monte dos Valinhos.

Propõe-se um novo percurso entre o Santuário e o Monte dos Valinhos, com travessia da Av. Papa João XXIII junto ao limite poente das sub-unidades 1.6 e 1.7, em passagem superior, tirando partido do relevo existente.

3.3.10 Estudos de tráfego

Para o aprofundamento do estudo de problemas e procura das soluções técnicas convenientes será necessário realizar estudos complementares de tráfego, seja na sequência do Plano de Urbanização centrado nas questões levantadas pelas ocorrências excepcionais em dias de peregrinação, seja no âmbito de Planos de Pormenor que detalhem as propostas de hierarquização da rede viária, de gestão da circulação e sinalização de estacionamento e de circulação de peões.

Os estudos de tráfego permitem avaliar os fluxos globais, parciais e específicos, tanto de veículos como de peões, detectar os potenciais estrangulamentos, determinar as capacidades necessárias para assegurar os níveis de serviço convenientes e a fluidez da circulação em toda a rede e confirmar ou redefinir a hierarquização e organização da rede, de forma a otimizar o seu funcionamento em circunstâncias médias e excepcionais.

Além disso, os estudos deverão abordar o papel dos transportes colectivos (públicos e privados) em dias normais e excepcionais e avaliar a distribuição modal necessária e possível, tendo em conta as formas de articulação entre os diversos modos, incluindo o transporte particular individual, e garantindo a coerência entre a hierarquização da rede viária e a organização do sistema de transportes colectivos.

Por outro lado, tem de analisar-se em pormenor a circulação de peões, seja os percursos relativos às vias sacras e aos lugares mais simbólicos, seja os percursos relativos às áreas comerciais, avaliando a adequação dos espaços destinados a percursos e estadias e estudando as características e segurança das travessias, identificando e caracterizando os pontos de conflito, de modo a validar as propostas existentes ou justificar a sua alteração, tendo em vista a maior segurança da circulação.

Finalmente os estudos de tráfego deverão incluir a análise e avaliação das características e capacidades das infraestruturas viárias, bem como os tipos e capacidade dos nós viários, em especial dos novos nós propostos, consideradas individualmente e integradas na rede, bem como avaliar e qualificar com maior detalhe as necessidades de estacionamento, prevendo e propondo soluções para responder à procura admissível.

3.4 INFRAESTRUTURAS URBANAS

3.4.1 Sistema de abastecimento de água

O sistema de abastecimento de água à Vila de Fátima é constituído por dois Reservatórios e por uma Rede de Distribuição de acordo com a informação disponível que consta da planta municipal datada de 1989.

Os Reservatórios de Água são três: Fazarga, com a capacidade de 400 m³, Cascalheira do Grilo (duplo), com a capacidade total de 4.000 m³, e Eira da Pedra (já fora do perímetro do Plano).

A Rede de Distribuição é constituída por condutas de fibrocimento (a mais antiga), sendo os novos troços mais recentes em PVC, tanto nas renovações, como nas extensões (ver Planta nº 7). As novas condutas previstas no Plano devem ser alvo de avaliação em projecto.

É considerada Rede Principal o conjunto de todos os troços de diâmetros Ø300 a Ø80, ou Ø315 a Ø90, conforme se trate de fibrocimento, ou de PVC, respectivamente.

O consumo médio total em Fátima, em dias normais, é já superior a 2000 m³/dia, a que corresponde uma capitação de aproximadamente 275 l/hab*dia.

Na ausência de dados sobre consumos em dias especiais, nomeadamente nos dias 13 de Maio e de Outubro, haverá que recorrer ao universo das pessoas, das famílias e dos alojamentos, por um lado, e aos dados do tráfego, por outro, no sentido de justificar uma proposta.

Assim, num universo de 7.100 habitantes residentes em Fátima em 1981, estes passaram a ser de 7.200 em 1991, ou seja, a população residente teve um crescimento diminuto.

No que respeita ao número de famílias residentes, este era de 1.600 em 1981 e passou a ser de 2.000 em 1991.

Já no que respeita aos alojamentos (fogos), o seu número era de 2.100 em 1981, tendo passado a ser de 3.000 em 1991.

Aceite que seja o número (majorado) de 4 pessoas por fogo, convertendo a evolução do número de fogos em crescimento populacional, obtém-se um acréscimo populacional equivalente de 50% entre 1981 e 1991 ($7.200 + 3.600 = 10.800$ habitantes).

No caso dos alojamentos colectivos, o seu crescimento, entre 1981 e 1991, foi de 25% (108 estabelecimentos em 1981 e 136 em 1991).

Finalmente, nos dias de máximo consumo - 13 de Maio e 13 de Outubro - os dados do tráfego mostram que, nesses dias, o número de pessoas quintuplica relativamente à população residente.

Isto é, em 1996 (13 de Maio) entraram em Fátima 6.000 veículos ligeiros (24.000 pessoas) e 220 autocarros (10.000 pessoas), o que perfaz um total de 34.000 pessoas.

Assim sendo, quanto à extensão do sistema durante a vigência do Plano, será de prever, numa primeira fase, uma extensão e reforço da Rede de Distribuição às áreas urbanizáveis, sendo parte dos troços propostos correspondem apenas ao aumento de Secção da Tubagem existente e, numa segunda fase, o aumento da capacidade dos Reservatórios, na ordem dos 25% a 50%.

3.4.2 Sistemas de drenagem de águas residuais e pluviais

De acordo com a informação disponível, que consta da planta municipal datada de 1986, foi possível elaborar a seguinte proposta.

Sistemas de drenagem

A Rede de Esgotos Pluviais (ver Planta nº 8) é pouco extensa, pelo que a maioria das águas pluviais se infiltra no solo para os algares e grutas que são, no caso da Vila de Fátima, em grande número.

A natureza geológica da área do Plano não requer, pois, uma rede cobrindo a totalidade da área do Plano, uma vez que se asseguram grandes áreas não impermeabilizadas e que, nas áreas urbanizáveis previstas, se assegure uma percentagem adequada de áreas não impermeabilizadas.

O caudal é recolhido através da rede de esgotos pluviais existente e é conduzido, na sua maioria, para o colector de esgotos domésticos em túnel, que acaba por funcionar como colector unitário e tem grandes perdas por infiltração.

Grande parte da área do Plano não está ainda servida por Rede de Esgotos Residuais. Os novos colectores propostos pelo Plano devem ser avaliados em projecto.

A rede de esgotos residuais (ver Planta nº 8), é constituída por:

- a) Um colector em manilhas de grés que praticamente circunda a Cova da Iria (Rua de S. Vicente de Paulo e Av. D. José Alves Correia da Silva), com destino final na Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR), junto ao limite nascente da área do Plano.
- b) Um conjunto de colectores, em fibrocimento, que drenam para o colector referido em a).

Aquele colector, em manilhas de grés, está instalado no interior de um túnel construído para o efeito no final da década de 50. Este túnel situa-se, em média, entre 30 a 35 m de profundidade e tem, de altura, cerca de 1,0 m.

Pensa-se que parte das manilhas assentes no interior do túnel se encontrem partidas e algumas das juntas abertas, não garantindo assim a devida estanquidade. O túnel, funciona como colector unitário ligado à ETAR e tem grandes perdas por infiltração ao longo do seu percurso.

Sistema de tratamento de águas residuais

O sistema de tratamento de águas residuais é constituído por uma Estação de Tratamento localizada no limite nascente da área do Plano, com capacidade insuficiente para servir toda a área do plano.

Relativamente à sua capacidade, deverão ser apontados quatro factores:

- a) Os esgotos, residuais e pluviais, que afluem à estação de tratamento só dizem respeito a uma pequena percentagem do caudal total drenado, seja pela área servida pelo sistema ser reduzida, seja pelas perdas por infiltração.
- b) Dos esgotos residuais recolhidos pela rede estima-se que sofrerão perdas significativas ao longo do percurso, pelos motivos que atrás referimos, implicando riscos de contaminação dos lençóis freáticos.
- c) No que respeita à produção de águas residuais "para-industriais", para as quais contribuem fortemente as grandes quantidades de

detergentes utilizados nas lavandarias das unidades hoteleiras, sabe-se que acarretam dificuldades acrescidas ao seu tratamento. Isto é, por vezes há a necessidade de retirar manualmente a espuma dos arejadores a fim de facilitar a biodegradação dos caudais que afluem à Estação de Tratamento.

- d) Sabe-se igualmente que, em dias de peregrinação, há alguma dificuldade em tratar todos os efluentes, devido ao grande aumento de caudal.

Assim, justifica-se a proposta seguinte:

- a) Os sistemas de drenagem de águas residuais e de águas pluviais devem ser separativos.
- b) A Rede de Esgotos Residuais deverá ser ampliada no sentido de vir a servir, tendencialmente, toda a área do Plano, uma vez que os sistemas de fossas colectivas e individuais deverão ser progressivamente eliminados, tendo em conta a natureza dos solos, sendo que os novos colectores propostos não correspondem necessariamente a novos colectores, mas eventualmente a reforço de capacidade de colectores já existentes.
- c) A Estação de Tratamento de Águas Residuais existente poderá ser, não só ampliada, como questionada a tecnologia de tratamento actualmente utilizada, tendo designadamente em conta a importância dos referidos esgotos residuais "para-industriais".
- d) Na extensão do Sistema de Esgotos residuais há que determinar pontos de concentração de afluentes para bombagem para a ETAR, em alternativa ao túnel, que deverá ser limitado ao sistema pluvial, designadamente a partir da Rotunda Norte.
- e) Está prevista a construção de uma ETAR fora do perímetro do Plano (em Vale de Cavalos) que será o destino final das águas residuais de Fátima.

- f) A constituição geológica do solo requer o estudo de soluções especiais para o assentamento de colectores.
- g) As extensões propostas para o sistema de drenagem de águas pluviais destinam-se a assegurar, a prazo, uma drenagem adequada das áreas urbanas e urbanizáveis com maiores superfícies impermeabilizadas.

3.4.3 Sistema de distribuição de energia eléctrica

A rede de distribuição de energia eléctrica na área do Plano caracteriza-se por um sistema de dimensão relativamente pequena, constituído na sua maioria por linhas aéreas, por vezes carentes de renovação (ver Planta nº 9).

Na área do Plano a única linha de alta tensão localiza-se a sul atravessando a unidade 8 - Casa Velha/Eira da Pedra.

O Plano aponta para a progressiva substituição de todas as linhas aéreas existentes por linhas enterradas, a realizar sempre que seja necessária a sua substituição ou o reforço da sua capacidade.

As novas linhas que eventualmente se venham a tornar necessárias deverão ser igualmente enterradas.

Pretende assim melhorar-se a imagem da paisagem urbana, tanto a edificada como dos espaços verdes, aliada à melhoria das condições de segurança do sistema.

3.4.4 Outras infraestruturas urbanas

No que diz respeito a outras infraestruturas, o seu traçado, normas de localização e funcionamento são da responsabilidade das entidades as exploram.

A rede de telefones, explorada pela empresa Portugal Telecom, tem programada uma reformulação, designadamente pela introdução das tecnologias digitais, e adaptação das suas linhas à crescente procura que se tem verificado nos últimos anos em Fátima.

A ligação de toda a freguesia de Fátima à rede nacional de gás prevê a instalação da Estação de Redução de Fátima, já fora do perímetro do Plano, entre Fátima de Cima e Lomba d'Égua, vinda da Estação de Redução de Ourém. As ligações e localizações das estações respectivas são da responsabilidade da empresa fornecedora desta energia.

3.5 CONSTRUÇÕES RELIGIOSAS

O conceito e termo "construções religiosas" utilizado no Plano de Urbanização em vigor, e que provém do Ante-Plano de Urbanização de 1957 da autoria do Arqt^o Luís Xavier, é um conceito que actualmente não está claramente definido e pode implicar dificuldades à sua correcta compreensão.

Num local com a importância e dimensão religiosa de Fátima, as construções religiosas podem e devem ter um estatuto especial e diferenciado porque são um elemento de valorização do sítio e base de apoio fundamental para uma boa recepção a todos os que procuram Fátima. É no entanto necessário ter um cuidado especial para que não sejam permitidos maus usos que prejudiquem o espírito e a vocação destas instituições. Por exemplo, numa área onde só são

permitidas construções religiosas é preciso não só respeitar esse uso, mas também ter a certeza que a construção a implantar é uma construção religiosa, prevenindo situações incorrectas que prejudicam todos, inclusive a própria comunidade e os peregrinos e visitantes que acorrem a Fátima.

Neste Plano é utilizada a denominação de construções ou equipamentos religiosos, segundo a definição do Regulamento.

Além da sub-unidade 1.1 - o Santuário propriamente dito -, a sub-unidade onde se localizam extensivamente a maior parte das construções religiosas é a sub-unidade 1.2, delimitada a NE pela Av. Beato Nuno.

A sub-unidade 10.2 é toda ela a área do Seminário do Verbo Divino e sua envolvente. Há outras construções religiosas espalhadas por outras unidades, nomeadamente Moita Redonda, Lomba d'Égua e Fátima.

Além das construções já existentes, são permitidas novas construções ou equipamentos religiosos numa forma mais concentrada nas sub-unidades 1.8 e 1.9, funcionando como uma expansão do Santuário, marginando o Centro Pastoral Paulo VI, e pontualmente noutras sub-unidades, com as excepções previstas no Regulamento, como são os casos das sub-unidades com outros usos exclusivos, por exemplo, 1.7 - Av. Papa João XXIII / Valinhos, 1.10 - Rotunda Norte, ou 6.3 - Bairro Nossa Senhora da Conceição.

É importante perceber a importância destas construções e equipamentos religiosos na valorização do aglomerado de Fátima, traduzida pelo crescimento do número de unidades nos últimos anos, que mostra um dinamismo efectivo. Estes equipamentos, pela sua função de apoio espiritual e de alojamento num ambiente de maior

recolhimento e reflexão, permitem e viabilizam a vinda de peregrinos em maior número, tanto individualmente como em grupo, tornando a estadia mais agradável e com melhores condições. A ligação da Auto-Estrada A1 a Fátima e a conseqüente redução do tempo de deslocação tem originado afluxo crescente de pessoas à Cova da Iria, que necessitam e procuram melhores condições de apoio local que, ao existirem são por sua vez um modo de chamar mais pessoas e mais peregrinações. O número de peregrinações, encontros, retiros e congressos tem registado importantes acréscimos nos últimos anos.

3.6 ESPAÇOS VERDES E CIRCULAÇÃO PEDONAL

Os espaços verdes mais importantes são: o Monte dos Valinhos quase totalmente incluído em área de REN; a Fazarga, apesar de actualmente o seu revestimento arbóreo ser bastante pobre; e o Parque Urbano a criar na Cova Grande. A poente da Cova da Iria, na unidade da Tapada, há ainda uma área verde, também classificada como REN, a enquadrar um parque de estacionamento proposto.

Há uma dualidade importante e clara entre os núcleos urbanos e manchas edificadas e a paisagem rural que os rodeia, de cadastro irregular e parcelas de dimensões geralmente muito pequenas. Há, por um lado, grandes extensões de áreas verdes sem construções e por outro, poucos espaços verdes nas áreas construídas.

O Plano prevê a criação de novos espaços verdes urbanos, como o Parque Urbano da Cova Grande, a valorização dos pequenos espaços públicos actualmente sem qualquer tratamento paisagístico e o incentivo para aproveitar espaços públicos para verdes urbanos, que podem incluir espaços de estadia, de circulação pedonal, ou espaços

de lazer. Devem ser preservados e melhorados todos os maciços arbóreos existentes, como os *Cupressus lusitânica* no recinto do Santuário. É necessário ter cuidados especiais na conservação e plantação de árvores nas bermas e passeios das vias existentes e propostas, como acontece com os plátanos da Av. D. José Alves Correia da Silva, para garantir percursos pedonais agradáveis, desafogados e acolhedores para os residentes, peregrinos e visitantes. O perfil transversal previsto para a Av. Beato Nuno visa permitir a introdução de árvores de alinhamento.

Ao longo do limite nascente a linha de cumeada inclui pontos panorâmicos de grande interesse, prolongando-se próximo da Lomba d'Égua um percurso pedonal com vista privilegiada para o Castelo de Ourém, cuja silhueta se destaca no horizonte.

Também na unidade da Fazarga, no seu cume, há uns moinhos de vento que é preciso salvaguardar e proteger, como património cultural e como ponto de interesse paisagístico, pela vista panorâmica que oferecem. É preciso uma reflorestação de toda esta unidade, para a valorizar e enriquecer, em acções conjuntas do município e dos próprios particulares.

O Monte dos Valinhos tem revestimento vegetal cuidado, tanto em densidade como espécies climácicas, que importa manter e cuidar, pela sua importância religiosa e paisagística.

O Parque Urbano proposto para a Cova Grande deve aproveitar a frondosa floresta, que ainda existe a poente, e criar uma nova área verde que enquadre os parques de estacionamento e as unidades hoteleiras e de habitação, de modo a que estes se integrem na paisagem, não sobressaindo no horizonte acima das copas das árvores.

As espécies arbóreas mais frequentes da região, azinheiras e oliveiras, e a paisagem típica dos campos de Fátima salpicada por muretes de pedra solta, são um património, cultural e paisagístico que importa salvaguardar.

Os percursos de peões (apresentados na Planta nº 5) não só sugerem caminhos culturais e de recreio e acessos aos estacionamento, como os caminhos que são utilizados pelos muitos peregrinos que acorrem a Fátima. Muitos deles coincidem com as Estradas Nacionais, classificadas ou desclassificadas. Pretende-se, sempre que possível, que as suas bermas e/ou passeios sejam alargados e arrançados no que diz respeito ao seu revestimento, plantação de árvores e mobiliário urbano, pelo menos de um dos lados da via, a fim de melhorar as condições de circulação dos peões e dos peregrinos a pé.

3.7 PATRIMÓNIO

O Património cultural edificado de maior importância é principalmente religioso. São de destacar: o conjunto do Santuário; a capela de Santo Estevão; as estações da Via Sacra e o Calvário dos Húngaros. Relacionados com as aparições de Fátima, são de referir imagens de autores consagrados, como as que existem na Loca do Cabeço ou Loca do Anjo, nos Valinhos.

Património Classificado e em Vias de Classificação:

- 1) As duas casas onde nasceram os Pastorinhos, a casa da Lúcia e a casa do Francisco e da Jacinta, em Aljustrel (IIP, classificado);
- 2) O Cabeço dos Valinhos, também em Aljustrel (IIP, em vias de classificação).

Ainda relativamente ao património edificado há a referir a Igreja Paroquial de Fátima e o seu Adro, a Casa Paroquial de Fátima e os moinhos da Fazarga, inventariados como valores municipais do concelho de Ourém. O regime aplicável a estes valores municipais inventariados será o estabelecido no PDM de Ourém.

Além dos edifícios, imagens e locais específicos referidos, é importante ter presente, na própria gestão e implementação do Plano, que os aglomerados urbanos mais antigos, reflexo de povoamento inicial, devem preservar a sua imagem e estética, através do respeito integral da volumetria permitida, dos materiais utilizados e das cores escolhidas, de forma a não prejudicar o conjunto e encontrar uma harmonia entre o antigo e o novo. Esta questão é fundamental em qualquer área e para qualquer Plano, mas num local como Fátima, símbolo religioso por excelência, nacional e internacional, tem uma importância acrescida, de modo a não prejudicar o seu sentido e imagem, como infelizmente acontece noutros Santuários do mundo.

3.8 EQUIPAMENTOS

Todas as áreas de equipamentos, existentes e propostas, foram classificadas da seguinte forma (Figura 9):

- 1) Administração e Cultura;
- 2) Cemitério;
- 3) Correios e Telecomunicações
- 4) Centro Religioso de Fátima;
- 5) Cultura, Recreio e Lazer;
- 6) Desporto;
- 7) Ensino;
- 8) Mercado;
- 9) Parque de Campismo;
- 10) Polícia de Segurança Pública;

- 11) Protecção Civil (Bombeiros de Fátima);
- 12) Saúde;
- 13) Solidariedade Social;
- 14) Turismo.

1) Administração

A área proposta para equipamentos administrativos e de cultura na sub-unidade 4.1 é, a curto prazo, uma área de reserva, que se destinará a esses equipamentos quando eles forem necessários. Funcionará então como centro administrativo de Fátima e deverá incluir além de equipamentos administrativos e de ensino, serviços, comércio e equipamentos culturais, em espaço desafogado, beneficiando de uma posição central relativamente à freguesia de Fátima no seu conjunto.

2) Cemitério

Corresponde à área ocupada pelo cemitério de Fátima, no local de Fátima Velha, já incluindo a sua recente ampliação.

3) Correios e Telecomunicações

Corresponde à área ocupada pela estação de correios e telecomunicações, que se localiza ao lado do Santuário.

4) Centro Religioso de Fátima

Situado também em Fátima Velha, esta área corresponde à Casa Paroquial, igreja de Fátima e Junta de Freguesia e ao largo que as enquadra.

5) Cultura, Recreio e Lazer

Os equipamentos culturais, de recreio e lazer dividem-se nos existentes e nos propostos pelo Plano. Relativamente aos existentes destacam-se o Museu de Cera de Fátima, a Casa do Povo e a Casa-Museu de Aljustrel; relativamente aos propostos, o Museu de Cera da Vida de Cristo no gaveto da Rua Francisco Marto e Estrada da Lomba d'Égua; o Museu da Casa da Ilha, em Aljustrel; e um equipamento cultural / recreativo no topo poente da Cova Grande, associado a instalações de ensino, incluindo o futuro Centro de Congressos que aí se pretende construir.

Na Fazarga/S. Miguel propõem-se dois equipamentos culturais, um deles como enquadramento dos Moinhos existentes e outro contíguo ao Colégio S. Miguel, para recreio e lazer e solidariedade social, nomeadamente apoio à 3ª idade.

6) Desporto

Há uma área desportiva, um campo de jogos próximo da Av. Beato Nuno. O Plano propõe uma extensa área para novos equipamentos desportivos, a sul da área do Plano onde actualmente se localiza o clube de futebol Eira-Pedrense, que pode incluir novo campo de futebol, pavilhão poli-desportivo, piscina coberta, mini-pista de atletismo e centro de estágios.

7) Ensino

Os equipamentos de ensino incluem os existentes, oficiais e particulares (estes pertencentes a instituições religiosas), e uma nova área que se destina a futuras instalações escolares.

Há 5 escolas oficiais de ensino básico e os seguintes estabelecimentos não oficiais: Colégio de S. Miguel, Colégio do Sagrado Coração de Maria e o CEF (Centro de Estudos de Fátima).

Prevê-se a possibilidade do Colégio de S. Miguel vir a ampliar as suas instalações e a área de expansão prevista deverá garantir um bom enquadramento das futuras construções com a área envolvente, que se situa próximo da área protegida dos Moinhos da Fazarga, com uma adequada percentagem de solo com revestimento vegetal.

A área contígua ao campo de jogos existente, que se propõe para um novo equipamento escolar, localiza-se na unidade de Fátima, próximo da Estrada da Lomba d'Égua e destina-se a um estabelecimento oficial, eventualmente uma escola EB 2.3 e equipamentos de apoio à infância.

8) Mercado

É proposta no Plano, uma área de realocização do mercado existente, com espaço para estacionamento de utentes, comerciantes e fornecedores e possibilidade de conjugação com novos usos, como comércio e serviços.

Também se prevê na sub-unidade 1.5 (na Cova da Iria) num espaço afecto à Junta de Freguesia onde actualmente existe um mercado, que possa servir para outros equipamentos e mesmo novos usos comerciais ou serviços.

9) Parque de Campismo

Prevê-se na unidade da Cova Grande junto ao seu limite sul e contíguo ao estacionamento uma área para localização de um parque de campismo que apoia toda a Cova da Iria.

10) Polícia de Segurança Pública

Este equipamento localiza-se na Av. D. José Alves Correia da Silva e corresponde à área ocupada pela Polícia de Segurança Pública (PSP).

11) Protecção Civil

Corresponde ao actual Corpo de Sapadores Bombeiros, que se localiza na Av. D. José Alves Correia da Silva. Nesta área também são admitidos outros usos nomeadamente um posto de saúde e serviços.

Prevê-se para a sub-unidade 1.6 (junto à Rotunda Sul) uma área para realocação do Quartel de Bombeiros, com maior desafogo e melhor acessibilidade.

12) Saúde

O equipamento de saúde, localizado no extremo poente da área do Plano, inclui uma clínica para deficientes profundos e uma área de reserva para outras instalações de saúde que venham a ser necessárias.

Refiram-se ainda as instalações de saúde do Santuário, com um hospital para uso exclusivo dos peregrinos.

A proximidade dos Hospitais de Tomar, Leiria e Torres Novas garante a satisfação das necessidades em equipamentos deste tipo para a população residente.

Também se prevê, na sub-unidade 1.3, na Rua Jacinta Marto, num terreno da Junta de Freguesia, a construção de novo Centro de Saúde de Fátima para substituição do actual Centro de Saúde, deficientemente instalado em edifício que inclui no piso térreo o Corpo de Sapadores Bombeiros que se deverá destinar ao uso serviços, para o qual foi construído.

13) Solidariedade Social

Os equipamentos de solidariedade social, que aparecem numa conjugação de usos, ou com cultura ou com ensino, englobam os equipamentos de apoio à infância e os equipamentos de apoio à 3ª idade.

14) Turismo

O Posto de Turismo localiza-se na Av. D. José Alves Correia da Silva.

figura 9 (página inteira)

3.9 SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

As Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública aplicáveis e delimitadas no Plano (ver Planta nº 2) decorrem da legislação em vigor e são as seguintes: RAN e REN; Zona de Protecção do Santuário; Zona de Servidão à Auto-Estrada Lisboa-Porto e respectivo nó de acesso; Zonas de Protecção dos Imóveis Classificados; Zonas de Protecção a Estabelecimentos Escolares; Servidões às Estradas Nacionais; e Marcos Geodésicos.

As condicionantes RAN e REN que constam da Planta nº 2A, correspondem respectivamente, às áreas de Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional finais.

A RAN final resultou de um Processo de Pedido de Desafecções solicitado à CRRARO, já com parecer positivo (Julho/2000), tendo como base a RAN publicada na Portaria nº 74/96 de 9 de Março, de todo o concelho de Ourém. Foram solicitadas várias desafecções no interior do perímetro do Plano de Urbanização, de áreas que já não são compatíveis com os usos estabelecidos no Plano, localizando-se a única área de RAN na unidade da Tapada, coincidente com uma área de REN.

A REN final proposta resultou dum Processo de Pedido de Rectificação dos limites da Planta de REN, originado pelas alterações e correcções que o limite do PUF sofreu (tanto na elaboração da Proposta de Revisão, como pelas reclamações decorrentes do Inquérito Público), já que toda a área do Plano se encontra em área de REN por se localizar no maciço cársico. As áreas de REN no interior do perímetro do Plano de Urbanização que continuam a fazer parte da REN são a unidade da Tapada e a unidade dos Valinhos (à excepção de uma pequena área, que corresponde a um lote de um loteamento).

Os imóveis classificados e em vias de classificação são:

- a) Casas onde nasceram os videntes de Fátima – IIP pelo Decreto nº 44.075 de 5 de Dezembro de 1961;
- b) Cabeço dos Valinhos/Lugar do Cabeço de Aljustrel – IIP (em vias de classificação), homologado a 20 de Agosto de 1981.

3.10 AVALIAÇÃO ESTATÍSTICA E URBANÍSTICA

3.10.1 Índices de utilização

Partindo dos parâmetros urbanísticos fixados no Regulamento do Plano para a ocupação máxima dos lotes, calcularam-se os índices máximos de utilização, líquidos e brutos, para cada uma das sub-unidades.

Consoante as tipologias de construção pretendidas e permitidas e o desfogo necessário, após os recúos regulamentares, foi estimado um valor médio de 25% para arruamentos e mais 60% para logradouros públicos, no caso de lotes coincidentes com a área de implantação das construções, obtendo-se assim os índices líquidos - i_l - utilizando as fórmulas respectivas (à excepção da Unidade da Cova Grande, onde se propõe amplo Parque Urbano):

$$i_l = i_{\text{lote}} \times 0,75 \quad i_l = i_{\text{lote}} \times 0,75 \times 0,4 \text{ (para lotes contíguos a logradouro público).}$$

Os índices brutos são calculados a partir dos índices líquidos e das áreas mínimas para espaços verdes públicos, espaços de utilização colectiva e equipamentos fixadas no Regulamento, que para o uso habitação são de 50 m² por cada 100 m² de área de construção e para os restantes usos são de 70 m² por cada 100 m² de área de construção, segundo as fórmulas:

$$i_b = \frac{1}{\frac{1}{i_l} + 0,5} \quad i_b = \frac{1}{\frac{1}{i_l} + 0,7}$$

Os índices líquidos, brutos e ao lote regulamentados são os valores máximos permitidos e têm que ser também respeitados nos projectos de loteamento e nos Planos de Pormenor.

Os índices de utilização ao lote nunca podem ser superiores ao produto do número de pisos (**n**) pela percentagem máxima de ocupação (**p**) permitida (**i_{lote} = n × p**) e são inferiores a este produto nas sub-unidades em que se pretende garantir uma menor ocupação e densidade da construção.

3.10.2 Solução urbanística

A área do Plano tem aproximadamente 1.090 ha, a que correspondia, em 1991, uma população residente de toda freguesia de Fátima de cerca de 7.200 pessoas e cerca de 3.000 fogos.

A população flutuante é sempre muito difícil de quantificar e prever, com grandes variações sazonais e picos diferenciados, podendo ultrapassar os 300.000 peregrinos e visitantes.

Pode estimar-se para a área do Plano uma oferta hoteleira e das casas de acolhimento e recolhimento de pelo menos 13.000 camas como mínimo para 1997. Assim, globalmente, na área do Plano podem pernoitar cerca de 20.000 pessoas, o que corresponde a um valor três vezes maior que os residentes recenseados (não se contabilizando a oferta paralela não legalizada que, nas datas mais das peregrinações mais importantes, tem valores muito elevados). É um valor que convém ter presente como ponto de partida para cálculos de densidades e índices.

Propõe-se um aumento significativo de áreas destinadas a equipamentos, estacionamento e grandes áreas verdes. Comparando as áreas existentes com os crescimentos propostos (Quadro 16), conclui-se que:

- os estacionamentos apresentam um acréscimo proposto de cerca de 420%, o que representa uma nova área quatro vezes maior que a existente com cerca de 48 ha;
- os equipamentos apresentam um acréscimo proposto de cerca de 237% o que representa uma expansão com o dobro da área dos equipamentos existentes (cerca de 44 ha), em grande parte devido a equipamentos desportivos, administrativos e de cultura/ensino;

Quadro 16 - ANÁLISE DOS EQUIPAMENTOS

	EXISTENTE (m ²)	EXPANSÃO (m ²)
ESTACIONAMENTOS		
Sub-Unid. 1.1 (Santuário)	67.404	
Sub-Unid. 1.2 (Construções Religiosas)	45.819	
Sub-Unid. 1.10 (Rotunda Norte)		39.467
Unidade 2 (Cova Grande)		330.738
Unidade 3 (Aljustrel)		14.167
Unidade 8 (Casa Velha/Eira Pedra) *		15.129
Unidade 11 (Tapada)		75.371
Sub-Total	113.223	474.872
EQUIPAMENTOS		
Ensino + Ensino/Solidariedade Social + Ensino/Cultura	93.806	43.005
Saúde **	41.100	28.425
Desporto	11.381	154.574
Cultura	796	3.603
Cultura/Ensino		48.230
Administração/Cultura/Ensino		141.001
Turismo	1.316	
CTT + PSP	7.626	
Protecção Civil (Bombeiros)		4.348
C. Relig. Fátima + Junta Freg. + Cemitério	24.788	
Parque de Campismo		12.692
Mercado **	4.456	3.385
Sub-Total	185.269	439.263
GRANDES ESPAÇOS VERDES		
Unidade 2 (Cova Grande)		665.726
Unidade 9 (Fazarga/S. Miguel) ***		67.189
Unidade 11 (Tapada)	278.100	
Unidade 12 (Valinhos)	988.539	
Sub-Total	1.266.639	732.915
TOTAIS	1.565.131	1.647.050

* Estacionamento só para veículos pesados de passageiros (apoio aos Valinhos e Loca do Anjo).

** Equipamento em conjugação com outros usos, comércio e serviços.

*** Área mista: equipamento e verde urbano.

- os grandes espaços verdes apresentam um acréscimo proposto de cerca de 58%, quase integralmente preenchido pelo futuro Parque Urbano da Cova Grande e a área verde na unidade da Tapada, representando aproximadamente 73 ha.

Em termos globais, na área do Plano propõe-se um acréscimo de áreas verdes, equipamentos e estacionamento, relativamente ao existente na ordem dos 105%, passando dos actuais 156 hectares para um total de 321 hectares, propostos para o horizonte do Plano.

Para cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão calcularam-se as áreas de equipamentos, estacionamentos e grandes espaços verdes e, assim, as respectivas áreas líquidas (Quadro 17).

A agregação das áreas líquidas por sub-unidade conduz às áreas líquidas por unidade (Quadro 18) e, articulando-as com os índices de utilização líquida regulamentares (estabelecidos no Quadro Regulamentar), podem calcular-se as respectivas áreas máximas de construção (ΣA_j).

A partir das áreas máximas de construção por unidade é possível estimar as densidades líquidas correspondentes, admitindo que o uso habitação ocupa 2/3 da área bruta de construção total (para todos os usos) e que a cada habitante deve corresponder, pelo menos, 40 m² de área de construção.

A densidade líquida global na totalidade da área do Plano apresenta uma capacidade máxima potencial de 108 hab/ha. As unidades que apresentam densidades potenciais maiores são: Cova da Iria na ordem dos 150 hab/ha; seguindo-se a Fazarga/S. Miguel, Moita Redonda, Lomba d'Égua e Fátima na ordem dos 100 a 130 hab/ha; e, no último nível, Cova Grande, Aljustrel, Moimento, Casa Velha/Eira da Pedra e Charneca com 75 hab/ha.

Quadro 17 - ESTATÍSTICA DE ÁREAS URBANAS POR SUB-UNIDADE

		A	B	C	D	E	F	G
		A-(B+C+D+E+F)						
UNIDADE	SUB-UNID.	ÁREA BRUTA (m ²)	ÁREA DE EQUIPAM. EXISTENTES (m ²)	ÁREA DE EQUIPAM. PROPOSTOS (m ²)	ÁREA DE ESTACIONA. EXISTENTE (m ²)	ÁREA DE ESTACIONA. PROPOSTO (m ²)	GRANDES ESPAÇOS VERDES (m ²)	ÁREA LÍQUIDA (m ²)
1. Cova da Iria	1.1	348.631			67.404			281.227
	1.2	442.814			45.819			396.995
	1.3	191.773	12.203	(1) 4.982				174.588
	1.4	147.222	2.552					144.670
	1.5	80.096	(1) 4.456	3.032				72.608
	1.6	137.533		4.348				133.185
	1.7	39.678						39.678
	1.8	143.832	1.316					142.516
	1.9	66.228						66.228
	1.10	99.530	5.074				39.467	54.989
	1.11	34.492						34.492
Sub-Total		1.731.829	25.601	12.362	113.223	39.467	0	1.541.176
2. Cova Grande		1.276.918	0	60.922	0	330.738	665.726	219.532
3. Aljustrel		156.180	0	571	0	14.167	0	141.442
4. Fátima	4.1	1.671.696	82.307	(1) 210.834				1.378.555
	4.2	111.065						111.065
	4.3	113.039						113.039
Sub-Total		1.895.800	82.307	210.834	0	0	0	1.602.659
5. Moita Redonda	5.1	765.359	31.668					733.691
	5.2	144.421						144.421
Sub-Total		909.780	31.668	0	0	0	0	878.112
6. Lomba d'Égua	6.1	352.922						352.922
	6.2	90.356	3.290					87066
	6.3	78.051						78.051
Sub-Total		521.329	3.290	0	0	0	0	518.039
7. Moimento		371.878	0	0	0	0	0	371.878
8. Casa Velha/ /Eira da Pedra		1.418.057	2.731	154.574	0	(2) 15.129	0	1.245.623
9. Fazarga/ /S. Miguel	9.1	679.795	39.672				(3) 67.189	572.9340
	9.2	119.949						119.949
	9.3	80.557						80.557
Sub-Total		880.301	39.672	0	0	0	67.189	773.440
10. Charneca	10.1	351.139						351.139
	10.2	92.069						92.069
Sub-Total		443.208	0	0	0	0	0	443.208
11. Tapada		353.587	0	0	0	75.371	278.100	116
12. Valinhos		988.539	0	0	0	0	988.539	0
TOTAIS NO PLANO		10.947.406	185.269	439.263	113.223	474.872	1.999.554	7.735.225

(1) Inclui o equipamento conjugado com comércio e serviços.

(2) Estacionamento só para veículos pesados de passageiros (apoio aos Valinhos e à Loca do Anjo).

(3) Área mista: equipamento e verde urbano.

Quadro 18 - ESTATÍSTICA E INDICADORES DE ÁREAS URBANAS POR UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

UNIDADE	A	B	C	D	E	F	G	H
	ÁREA BRUTA (Ha)	ÁREA DE EQUIPAM. (Ha)	ÁREA DE GRANDES ESTACION. (Ha)	GRANDES ESPAÇOS VERDES (Ha)	ÁREA LÍQUIDA (Ha) (S _i)	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO LÍQUIDO (ΣA _j) (i _j)	ÁREA MÁXIMA DE CONST. (ha)	DENSIDADE POP. LÍQUIDA Hab/Ha (d _j)
	A-(B+C+D)				E × F		(**)	
1. Cova da Iria (*)	173,2	3,8	15,3	0	126	0,92	115,9	153
2. Cova Grande	127,7	6,1	33,1	66,6	21,9	0,45	9,9	75
3. Aljustrel	15,6	0,1	1,4	0	14,1	0,45	6,3	75
4. Fátima	189,6	29,3	0	0	160,3	0,62	99,4	103
5. Moita Redonda	91	3,2	0	0	87,8	0,75	65,9	125
6. Lomba d'Égua	52,1	0,3	0	0	51,8	0,69	35,7	115
7. Moimento	37,2	0	0	0	37,2	0,45	16,7	75
8. Casa Velha/ /Eira da Pedra	141,8	15,7	1,5	0	124,6	0,45	56,1	75
9. Fazarga/ /S. Miguel	88	4	0	6,7	77,3	0,75	58,0	125
10. Charneca	44,3	0	0	0	44,3	0,45	19,9	75
11. Tapada	35,4	0	7,5	27,8	0,1			
12. Valinhos	98,9	0	0	98,9	0			
TOTAIS NA ÁREA DO PLANO	1.094,8	62,5	58,8	200	745,4	0,63	483,8	108

(*) Da área líquida e índice de utilização líquido foi excluída a área ocupada pelo Santuário (área da sub-unidade 1.1, igual a 28,1 hectares).

(**) Para o cálculo da densidade populacional líquida, admite-se que a habitação ocupa 2/3 de área bruta de construção total (para todos os usos) e que a cada habitante corresponde 40 m² de área bruta de construção para habitação.

Face aos índices regulamentares, a área máxima de construção potencial na área do Plano é de cerca de 480 ha, o que corresponde a uma área máxima de construção potencial por habitante residente de 670 m².

Admitindo que cerca de $\frac{2}{3}$ da área total de construção na área do Plano se destinem ao uso habitação e que a área de construção por habitante é cerca de 40 m^2 obtemos uma população residente máxima potencial de:

$$\frac{480 \text{ ha} \times \frac{2}{3}}{40 \text{ m}^2} \cong 80.000 \text{ habitantes}$$

Se a esta população somarmos a actual capacidade de alojamento hoteleiro e das casas de acolhimento e recolhimento (estimada no mínimo em 13.000 camas) acrescida, digamos, de 50%, obtemos uma população máxima total equivalente de:

$$80.000 + 1,5 \times 13.000 \cong 100.000 \text{ habitantes equivalentes}$$

Capitações (valores aproximados):

Área de construção por habitante residente:

$$480 \text{ ha} / 7.200 \cong 670 \text{ m}^2/\text{hab}$$

Área de construção por habitante equivalente:

$$480 \text{ ha} / 100.000 \cong 48 \text{ m}^2/\text{hab}$$

Capitação de Equipamentos (por habitante residente):

$$63 \text{ ha} / 7.200 \cong 90 \text{ m}^2/\text{hab}$$

Capitação de Espaços Verdes (por habitante residente):

$$200 \text{ ha} / 7.200 \cong 280 \text{ m}^2/\text{hab}$$

Capitação de Espaços Verdes (por habitante equivalente):

$$200 \text{ ha} / 100.000 \cong 20 \text{ m}^2/\text{hab}$$

Capacidade de estacionamento para veículos pesados:

$$20,6 \text{ ha} / 75 \text{ m}^2 \cong 2.745 \text{ lugares} \times 50 = 137.250 \text{ pessoas (máx.)}$$

Capacidade de estacionamento para veículos ligeiros:

$$38,2 \text{ ha} / 20 \text{ m}^2 \cong 19.100 \text{ lugares} \times 3.5 = 66.850 \text{ pessoas (máx.)}$$

A capitação de áreas de equipamentos existentes e propostos (excluindo espaços verdes e espaços de utilização colectiva) é de cerca de 90 m² por habitante residente, valor relativamente elevado que se justifica pelo facto de Fátima servir também concelhos limítrofes e ter uma elevada população flutuante.

A capitação de grandes espaços verdes existentes e propostos é de 280 m² por habitante residente e de 20 m² por habitante equivalente. Esta capitação em dias de grandes peregrinações, admitindo uma população total máxima de 300.000 utentes é de aproximadamente 7 m²/utente, valor que se considera ajustado.

Admitindo que cerca de ↓ da área dos grandes parques de estacionamento existentes e propostos se destina a veículos pesados de passageiros (representando um valor entre 10% e 15% \cong 13%), que a ocupação média destes veículos se situará em 50 pessoas por veículo e que a ocupação média dos veículos ligeiros será de 3,5 pessoas por veículo obtém-se uma população equivalente aproximada de 200.000 utentes, valor que se afigura razoável. A este valor há que somar os utentes que também se deslocam em veículos ligeiros particulares mas que estacionam ao longo das vias e em pequenos parques, os utentes que utilizam transportes públicos e ainda os peregrinos que se deslocam a pé. Conclui-se assim ser possível nestas condições dispôr de condições de estacionamento para acolher pelo menos 300.000 peregrinos e visitantes.

4. MEDIDAS E DISPOSIÇÕES NORMATIVAS

4.1 CONSIDERAÇÕES URBANÍSTICAS REGULAMENTARES

Introdução

A lei reconhece à entidade com competência de planeamento urbanístico o poder discricionário na escolha das soluções que considerar mais adequadas e correctas no contrato de desenvolvimento urbanístico do território. É natural que assim seja, face à importância do conhecimento de que dispõe sobre a realidade e os juízos de valor que opera sobre as evoluções futuras previsíveis dos processos urbanísticos.

A agilidade e a adaptabilidade às condições da situação concreta são as razões que abonam a favor da atribuição deste poder discricionário à Administração Pública em matéria de planeamento. Este poder é, contudo, limitado na fixação do conteúdo dos planos, seja pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública, seja pelo regime jurídico dos bens do domínio público, seja pelas próprias limitações físicas do território, seja ainda pelo princípio da garantia da existência.

Este último princípio tem a ver com a tutela de um valor jurídico fundamental: o da protecção da confiança. Neste sentido, e recorrendo à linguagem comum, embora um plano só produza efeitos para o futuro, deve respeitar os direitos adquiridos até à sua entrada em vigor, que se traduzem, designadamente, nas construções existentes e os licenciamentos entretanto emitidos e ainda válidos.

A integração da realidade física e da realidade jurídica, sobretudo na revisão de um plano, é pois uma tarefa particularmente complexa e que requer o levantamento de todas as servidões de direito público, das limitações físicas com consagração legal (principalmente RAN e REN) e das existências juridicamente tuteladas.

Por outro lado, impõe-se a aplicação das medidas que proporcionem os fins de garantia da execução do plano e que permitam evitar a constituição de novas situações, que por terem sido tuteladas juridicamente, venham a constituir novamente limitações à correcção de patologias urbanas e, por isso, obstáculos a melhores soluções.

Âmbito territorial

O perímetro do plano revisto é reajustado face ao perímetro do plano em vigor, com vista a incluir áreas entretanto urbanizadas, ou áreas cuja ocupação edificada requer a extensão das infraestruturas urbanas, e a excluir áreas não urbanizadas e com um número reduzido de edificações, nas quais devem prevalecer valores não urbanos. Pretende-se assim não comprometer com o processo de crescimento urbano áreas com valores naturais importantes, seja pelo coberto vegetal desenvolvido que apresentam, seja por se encontrarem submetidas aos regimes da RAN e da REN, seja ainda por não serem necessárias ao crescimento urbano previsível face à dimensão muito folgada da área do plano.

O plano não inclui, na sua área de aplicação limitada ao perímetro urbano, uma zona rural de protecção. Reconhecendo embora a importância de um regime específico a instituir para esta área de enquadramento do perímetro urbano, relega-se esta definição para o plano director municipal.

Conceitos

Embora o país não disponha ainda de um vocabulário urbanístico desenvolvido inteiramente consagrado, o que motiva que os regulamentos dos planos de ordenamento do território geralmente incluam no seu articulado as definições relevantes, existe uma publicação da DGOTDU que se considera adequada a este fim:

Normas Urbanísticas - Volume I - Princípios e Conceitos Fundamentais -, cuja adoção das definições de conceitos se adopta. Mesmo assim, e dadas as características muito particulares da área do plano, é necessário acrescentar a definição de alguns conceitos.

Unidades e sub-unidades de planeamento e gestão

Tendo em vista a espacialização dos regimes específicos dos diferentes sub-espacos em que se organiza a área do plano, esta é sub-dividida em unidades e sub-unidades de planeamento e gestão. As unidades correspondem a espacos territoriais coerentes, que apresentam vocações específicas e diferenciadas. Cada unidade é, sempre que necessário, sub-dividida em sub-unidades, de acordo com o uso do solo dominante ou exclusivo, e os níveis de ocupação urbana.

Usos do solo

O plano prevê, para cada unidade e sub-unidade de planeamento e gestão, apenas as ordens funcionais de uso do solo que se consideram compatíveis com as características específicas de cada espaco, seja pelo seu significado religioso, seja pelas características naturais a preservar e valorizar, seja pela capacidade desejável para as infraestruturas e equipamentos, seja ainda por razões de economia urbana.

São, por outro lado, impedidos usos ou conjugações de usos considerados incompatíveis com as funções previstas para cada espaco.

É dada uma particular atenção aos espacos exteriores urbanos, designadamente aos espacos verdes, seja por razões paisagísticas e ambientais, seja com vista a assegurar boas condições de infiltração para as águas pluviais, face à viabilidade de se manterem densidades urbanas baixas na maioria da área do plano, o que permite simultaneamente consideráveis economias no sistema de drenagem de águas pluviais.

A opção pela tipologia de moradias, nas unidades mais afastadas do Santuário, com os seus logradouros privados, reduz consideravelmente a necessidade do município vir a construir e tratar espaços exteriores que, em soluções de edifícios multifamiliares e sem logradouros privados, teriam uma extensão considerável.

Edificabilidade

Na ausência de um Regulamento Municipal de Edificações Urbanas, há que estabelecer regras mínimas sobre edificabilidade, que completem a ordem urbanística que o plano procura estabelecer.

Neste âmbito são estabelecidas regras sobre a superfície mínima e forma das parcelas edificáveis, distinguindo entre parcelas que resultem de operações de loteamento urbano ou não, com vista a criar condições para a reformatação do cadastro da propriedade.

São estabelecidas regras sobre afastamentos mínimos das construções em relação aos limites dos lotes ou parcelas com o duplo objectivo de proporcionar um desfogo adequado entre construções e contribuir para a manutenção de um bom nível de espaços exteriores urbanos.

A profundidade máxima das construções (profundidade máxima de empena) é aumentada em relação à regra do plano anterior, variando segundo os usos. São, no entanto, mantidas as áreas máximas de construção permitidas o que pode implicar eventuais reduções do número máximo de pisos, pelo menos do mais elevado, sempre que seja adoptada a profundidade máxima de empena.

As regras sobre alturas, alinhamentos, recúos e cotas de soleira visam estabelecer condições mínimas sobre composição urbana e para garantia dos perfis transversais mínimos dos arruamentos.

As regras sobre materiais de acabamento das fachadas e sobre publicidade exterior visam contribuir para a promoção de uma melhor imagem urbana.

É estabelecido o princípio da ligação (progressiva) de todas as edificações às redes públicas de infraestruturas, em condições adequadas.

Rede viária e estacionamento

A rede viária é hierarquizada de acordo com a organização funcional proposta, sendo estabelecidos perfis transversais diferenciados de acordo com as suas capacidades e funções.

São estabelecidas regras detalhadas sobre o dimensionamento de estacionamento, com vista a suprir as actuais carências e a prevenir o surgimento de carências futuras, tanto para os residentes, como para os visitantes.

Regimes específicos das unidades e sub-unidades

Para cada unidade e sub-unidade de planeamento e gestão são definidas as ordens funcionais de uso do solo, suas conjugações admissíveis e os respectivos parâmetros urbanísticos, distinguindo entre os parâmetros aplicáveis a áreas brutas, áreas líquidas e de parcelas não formatadas de acordo com Plano de Pormenor e Operação de Loteamento, e áreas de lotes edificáveis resultantes de operações de loteamento.

Pretende-se, por um lado, garantir as áreas públicas mínimas e, por outro lado, encorajar a realização de operações de loteamento com vista à reformatação da propriedade do solo para fins urbanísticos.

Áreas para espaços de utilização colectiva e equipamentos

São estabelecidas áreas mínimas para espaços verdes, espaços de utilização colectiva e equipamentos colectivos, distinguindo entre os diferentes níveis de necessidade criados pelos diferentes usos e intensidades de utilização do solo, e estabelecendo dimensões mínimas para as áreas resultantes da aplicação destas regras sem as quais não permitiriam cumprir cabalmente as suas funções.

Planos de Pormenor

Por princípio, as regras relativas a composição urbana, traçados e infraestruturas estabelecidas no Plano de Urbanização podem ser melhor desenvolvidas em Plano de Pormenor e Projecto de Loteamento.

Para além dos Planos de Pormenor em elaboração ou em aprovação, o Plano de Urbanização apenas requer a elaboração de mais dois Planos de Pormenor:

- unidade 1.6, por se tratar de uma unidade para a qual se prevê uma intensidade de utilização relativamente elevada, actualmente sem quaisquer obras de urbanização no seu interior e onde é possível conceber uma solução desafogada de desenho urbano e um modelo de gestão perequacionada entre todos os proprietários de solo;
- a unidade da Cova Grande, onde se propõe a localização dos novos parques de estacionamento de grande capacidade associados às novas unidades hoteleiras, integradas num parque urbano, o que implica a concepção de uma solução de conjunto, a executar por fases e também apoiada num modelo de gestão perequacionado.

O plano estabelece os aspectos que o conteúdo de cada Plano de Pormenor deverá reflectir. Por outro lado, explicita-se, pela sua conveniência, a possibilidade de virem a ser elaborados Regulamentos Municipais específicos e respectivos âmbitos.

Normas supletivas e normas transitórias

Um número significativo de normas do Plano de Urbanização, designadamente as relativas a edificabilidade podem, nos termos previsto no regulamento deste plano, ser desenvolvidas em Plano de Pormenor. Assim, uma vez aprovado um Plano de Pormenor, passam a aplicar-se as suas regras tendo as normas correspondentes do Plano de Urbanização um carácter apenas supletivo.

Dada a existência de edificações não conformes com o plano em vigor, a presente revisão prevê o regime a adoptar na resolução destas patologias, sempre que cumpram ou possam vir a cumprir a lei em matérias que não são do âmbito do Plano de Urbanização.

Execução do plano

Para que o regulamento do plano, uma vez aprovado e publicado, tenha eficácia real, e não apenas eficácia simples, é necessário que o Executivo Municipal se empenhe na gestão da implementação do plano, seja pelo desenvolvimento dos estudos complementares previstos, seja na execução das obras que dele decorrem e que implicam a obtenção de meios de financiamento adequados, seja na negociação e eventual estabelecimento de vias contratadas com os promotores do sector privado, seja ainda na avaliação atenta dos resultados que vão sendo obtidos.

4.2 UNIDADES E SUB-UNIDADES DO PLANO

Unidade 1 - Cova da Iria

Trata-se da unidade mais importante da área do Plano centrada no Santuário e onde se localiza a maioria das construções e equipamentos religiosos, em especial na sua envolvente norte. A margem do Santuário a SE e NW existem dois importantes núcleos quase exclusivamente de comércio e hotelaria que estrategicamente aí se desenvolveram.

A unidade é circundada por um anel rodoviário formado pela Av. Papa João XXIII, a poente e a sul, e pela Av. Beato Nuno, a nascente e a norte.

Trata-se pois de uma unidade especialmente vocacionada para a localização de construções e equipamentos religiosos, havendo que conciliar convenientemente a proximidade do comércio, hotelaria e actividades terciárias, através dos usos exclusivos permitidos em cada sub-unidade. É nesse sentido, por exemplo, que não é autorizado comércio na envolvente norte ao Santuário.

Nas sub-unidades a norte e sul do Santuário, o comércio é permitido, enquadrando ruas quase exclusivamente comerciais, para as quais foi apresentada uma candidatura ao programa europeu de ajudas financeiras ao comércio - PROCOM.

A densificação que se foi operando nas áreas limítrofes do Santuário e que o Plano anterior permitiu, condicionaram o desejável desafogo e a imagem da envolvente do Santuário, bem como a preservação do ambiente de sossego e recolhimento que o deveria rodear, que este Plano procura recuperar e salvaguardar através de todas as suas disposições e regulamentações.

Toda esta unidade, pela importância e significado de todas as suas construções, nomeadamente o Santuário, a Basílica e Capelinha das Aparições, onde é fundamental garantir um ambiente de reflexão, recolhimento e espírito religioso, necessita de garantir um adequado Mobiliário Urbano, criteriosamente implantado e bem enquadrado na paisagem, mas facilmente legível e utilizável (casos da sinalética, publicidade, papeleiras e bancos) que poderão eventualmente justificar soluções ou elementos específicos e diferentes dos disponíveis no mercado.

O Mobiliário Urbano instalado, tanto na sua localização, como nas suas características, deverá ter em conta o elevado número de peregrinos e pessoas que se deslocam a pé nesta unidade, necessitando, por um lado, de ruas mais bem equipadas e, por outro, de mais espaço de circulação disponível. É importante prever a correcta localização dos elementos de Mobiliário Urbano nos passeios, ou escolher outras soluções (elementos suspensos, enterrados ou incluídos nas fachadas dos edifícios), de modo a que estes não se transformem em obstáculos perturbadores mas permitam o máximo de fluidez e conforto dos peões.

Sub-unidade 1.1 - Santuário

Esta sub-unidade corresponde ao Santuário de Fátima e ao Centro Pastoral Paulo VI e inclui equipamentos e construções religiosas, um grande espaço público de recepção, permanência e oração e espaços exteriores urbanos.

A eventual construção de um novo grande espaço de culto não deve comprometer a imagem do Santuário, o desafogo e a funcionalidade interna e externa do seu espaço.

A eventual construção deste templo ou qualquer reconstrução, ou ampliação de construções e equipamentos religiosos existentes, deve ser acompanhada da construção de áreas de estacionamento e respectivos acessos considerados necessários ao eventual aumento da intensidade de uso nesta sub-unidade.

Importa preservar corredores, tão amplos quanto possível, entre a Cova da Iria e a Cova Grande ladeando o Centro Pastoral Paulo VI, com vista a garantir uma boa interligação visual e funcional entre o Santuário e o futuro Parque Urbano equipado da Cova Grande.

A rodear a Basílica, a norte, e ladeando o Centro Pastoral Paulo VI localizam-se áreas de estacionamento de apoio ao Santuário, integradas em espaços exteriores urbanos.

Sub-unidade 1.2 - Av. Beato Nuno

Esta sub-unidade destina-se predominantemente a construções e equipamentos religiosos, dos quais se destaca o Museu de Arte Sacra e Etnologia, e a estacionamentos públicos. São permitidas unidades hoteleiras sujeitas aos mesmos parâmetros urbanísticos que as construções e equipamentos religiosos.

Pretende-se que esta sub-unidade funcione como complemento indispensável da sub-unidade do Santuário. Nesse sentido para um correcto enquadramento do Santuário e preservação do seu espaço de recolhimento e reflexão, em toda esta sub-unidade é restringida a instalação de comércio, mesmo unidades de pequena dimensão, que só poderão eventualmente existir no interior das unidades hoteleiras.

A extensa área de estacionamento público a norte do Santuário, prevê percursos pedonais (Planta nº 6) para o Santuário e para o exterior que devem ser valorizados e melhorados, pela implementação das medidas indicadas no Plano, nomeadamente no que diz respeito a largura dos passeios e implantação de elementos de Mobiliário Urbano.

Sub-unidade 1.3 - Rua Jacinta Marto

Esta sub-unidade corresponde a uma parte do centro funcional e comercial de Fátima, a noroeste do Santuário.

Corresponde a uma sub-unidade para habitação em edifícios multifamiliares, serviços e hotelaria e onde se admite a localização de comércio de forma concentrada e extensiva. É no entanto indispensável disciplinar a ocupação dos passeios por artigos comerciais, que não só são um obstáculo à boa circulação pedonal como são um factor de degradação da paisagem urbana.

São também admitidas construções e equipamentos religiosos.

A Rua Jacinta Marto, estruturante desta sub-unidade, que faz a ligação da Rotunda Norte ao Santuário, é uma rua essencialmente comercial, que se pretende transformar em parte numa rua exclusivamente pedonal (troço entre o Santuário e a Av. de Santo Agostinho), ao abrigo de um programa de ajudas financeiras ao comércio - PROCOM.

Neste sentido, os arruamentos que venham a ser reservados para uso pedonal exclusivo terão sempre um acesso condicionado a veículos apenas para cargas e descargas em horário compatível.

Esta sub-unidade inclui ainda os seguintes equipamentos colectivos, o Colégio Coração de Maria, o Museu de Cera de Fátima e o Quartel dos Bombeiros.

Na Rua Jacinta Marto prevê-se um espaço para equipamento de saúde (futuro Centro de Saúde de Fátima) em conjugação com o uso comércio e serviços.

Sub-unidade 1.4 - Rua de Santo António / Rua de Santa Ana

Esta sub-unidade tem características análogas à sub-unidade 1.3 (Rua Jacinta Marto), embora se localize a sul do Santuário.

Prevê-se assim a localização de habitação em edifícios multifamiliares, serviços, equipamentos e hotelaria, admitindo-se comércio de forma mais concentrada. São também admitidas construções e equipamentos religiosos, existindo actualmente alguns.

Analogamente à sub-unidade 1.3 (Rua Jacinta Marto) prevê-se que os arruamentos comerciais mais importantes sejam reservados para uso pedonal exclusivo, excepto para cargas e descargas em horário compatível. Em conjunto com a Rua Jacinta Marto, também dois destes arruamentos destinados a uso pedonal exclusivo, troço inicial da Rua Francisco Marto e ruas contíguas, estão abrangidos pelo programa europeu de apoio financeiro ao comércio - PROCOM - e aí se concentra grande parte do comércio religioso.

Nesta sub-unidade há um equipamento colectivo, a estação de Correio e Telecomunicações.

Para esta sub-unidade está a ser elaborado um Plano de Pormenor, que desenvolverá as disposições previstas no Plano.

Sub-unidade 1.5 - Nossa Senhora das Vitórias

Esta sub-unidade destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, a serviços, equipamentos e hotelaria, admitindo-se a localização de algum comércio e construções e equipamentos religiosos.

Nesta sub-unidade localizam-se duas áreas para novos equipamentos, uma delas é o espaço destinado ao futuro Museu de Cera da Vida de Cristo e outra é uma área, afecta à Junta de Freguesia de Fátima e onde actualmente se localiza o mercado, para um futuro equipamento colectivo, nomeadamente de recreio, com a possibilidade de conjugação de usos, comércio e serviços.

Está a ser elaborado um Plano de Pormenor para esta sub-unidade, que desenvolverá as disposições do Plano de Urbanização e que procura preservar os conjuntos edificados com valor arquitectónico.

Sub-unidade 1.6 - Rotunda Sul / Av. D. José Alves Correia da Silva / Av. Papa João XXIII

Trata-se de uma área urbanizável que se destina a usos análogos aos das unidades vizinhas 1.4 (Rua de Santo António / Rua de Santa Ana) e 1.5 (Nossa Senhora das Vitórias), onde também se admitem construções e equipamentos religiosos.

No seu interior prevêm-se espaços verdes urbanos, não só qualificadores desta sub-unidade, mas que permitam um percurso pedonal alternativo entre o Santuário e o Monte dos Valinhos.

Prevê-se um novo equipamento que corresponde ao Novo Quartel de Bombeiros de Fátima junto à Rotunda Sul.

A urbanização desta sub-unidade fica dependente da elaboração prévia de um Plano de Pormenor que estabelecerá regras de perequação e de compensação entre os proprietários dos terrenos urbanizáveis.

No desenho urbano desta sub-unidade importa garantir eixos perspécticos para o espaço do Santuário e Monte dos Valinhos com uma transição gradual da paisagem.

Sub-unidade 1.7 - Av. Papa João XXIII / Valinhos

Trata-se de uma sub-unidade que se desenvolve ao longo da Av. Papa João XXIII e que estabelece a transição entre a unidade da Cova da Iria e o Monte dos Valinhos.

Propõe-se, portanto, uma ocupação urbana de baixa densidade, exclusivamente habitacional, constituída por moradias isoladas, já que interessa preservar o ambiente de sossego e manter a transparência visual da Av. Papa João XXIII para o Monte dos Valinhos.

Sub-unidade 1.8 - Av. D. José Alves Correia da Silva / Av. Papa João XXIII - Nascente

Esta sub-unidade destina-se exclusivamente a construções e equipamentos religiosos para expansão do Santuário, e a espaços verdes urbanos e equipamentos colectivos. Inclui um equipamento colectivo existente, o Posto de Turismo.

Prevêem-se vias de atravessamento ligando a Av. D. José Alves Correia da Silva à Av. Papa João XXIII que, paralelamente, desempenhem a função de percurso pedonal entre o Santuário e o Monte dos Valinhos.

Nesta sub-unidade devem predominar os espaços verdes e os espaços de utilização colectiva, enquadrando as construções e equipamentos religiosos e os equipamentos colectivos, incluindo eventualmente um espaço museológico.

A fim de garantir a ligação viária da nova via proposta, que liga directamente o Santuário a Minde passando entre a Casa Velha e o Moimento, prevê-se a execução duma rotunda na Av. Papa João XXIII.

Prevê-se também uma ligação pedonal superior sobre esta Avenida, para passagem de peões e peregrinos, junto ao limite nascente desta sub-unidade. A ligação pedonal com segurança é fundamental, para impedir acidentes e garantir o acesso de todos os que se deslocam do Santuário aos Valinhos, tanto como peregrinos para seguir o trajecto de uma segunda Via Sacra a construir, como para usufruírem do extenso espaço de verde urbano com pontos de vista privilegiados.

Esta sub-unidade prevê uma via de atravessamento da Av. D. José Alves Correia da Silva à Av. Papa João XXIII, que em conjunto com a via paralela, que passa na sub-unidade 1.9, permite garantir o acesso entre a Cova da Iria e a unidade da Cova Grande.

Sub-unidade 1.9 - Av. D. José Alves Correia da Silva / Av. Papa João XXIII - Poente

Esta sub-unidade tem funções semelhantes à sub-unidade 1.8 (Av. D. José Alves Correia da Silva / Av. Papa João XXIII – Nascente) destinando-se a construções e equipamentos religiosos e a espaços verdes urbanos, admitindo-se também alguma habitação e equipamentos colectivos, junto à Av. D. José Alves Correia da Silva e ao longo da frente para o Centro Pastoral Paulo VI. Também se admite comércio ao longo da Av. D. José Alves Correia da Silva.

Esta sub-unidade inclui também uma via de atravessamento entre a Av. D. José Alves Correia da Silva e a Av. Papa João XXIII, paralela à via prevista para a sub-unidade 1.8, com funções análogas. Esta nova via garante o acesso à unidade contígua da Cova Grande. Os atravessamentos da Av. Papa João XXIII são feitos em túnel para não colidirem com a fluidez do tráfego desta avenida e como medida de segurança.

Sub-unidade 1.10 - Rotunda Norte

Esta sub-unidade destina-se predominantemente a comércio e serviços, a equipamentos colectivos e a estacionamento público, admitindo-se ao longo da Av. D. José Alves Correia da Silva e habitação multifamiliar. Admite-se a manutenção do posto de abastecimento de combustíveis existente. O equipamento colectivo existente nesta sub-unidade é o posto da Polícia de Segurança Pública (PSP). Também aí se localiza o terminal de camionagem da Rodoviária Nacional.

Toda a área que margina a Av. Papa João XXIII, da Rotunda Norte ao nó de ligação à A1, é uma área sem acessos, que se pretende rentabilizar e viabilizar com a construção dum estacionamento público, no interior da sub-unidade, enquadrado numa área de verde urbano.

Sub-unidade 1.11 – Av. Papa João XXIII / Barreirões

Esta sub-unidade destina-se exclusivamente a habitação em moradias, fazendo a transição entre a Cova da Iria e a Cova Grande, uma área mais densamente ocupada e uma área com grandes espaços verdes, com volumetrias reduzidas de modo a não reduzir a transparência visual.

Unidade 2 - Cova Grande

Esta unidade corresponde a uma extensa área urbanizável que se localiza no prolongamento do eixo da sub-unidade do Santuário, prevendo-se a localização de grandes parques de estacionamento público e a implantação de hotéis e habitação, que marginam uma extensa alameda central e prolongam visual e funcionalmente o grande espaço exterior do Santuário e os corredores que ladeiam o Centro Pastoral Paulo VI.

Nesta unidade prevê-se ainda, no topo poente, a instalação de um equipamento cultural, nomeadamente um Centro de Congressos associado a equipamento de ensino.

Admite-se a implantação de um parque de campismo, localizado em área verde.

A urbanização desta unidade será precedida da elaboração de um Plano de Pormenor que desenvolva o Plano de Urbanização e que estabeleça os mecanismos de gestão que permitam a sua execução perequacionada e por fases.

Para um adequado desenvolvimento do Plano de Pormenor desta unidade, de forma a não comprometer a ligação que se pretende manter com a Cova da Iria e o Santuário, esboçam-se as linhas gerais a ter em conta.

Estrutura compositiva (centralidade e axialidade)

Face à centralidade original e à elevada carga simbólica e espiritual do Santuário da Cova da Iria, a proposta desenhada respeitante à área da Cova Grande deve estruturar-se, primordialmente, na ênfase dada aos valores e significados referidos, assimilando-os como componentes estruturantes de toda a composição, através de uma geometria gerada pelo eixo NE-SW que pronuncia a tónica do grande canal perspéctico, conferindo unidade e coerência ao território em questão, sem prejuízo da ocorrência dos ritmos e sequências urbanas que devem animar esta nova área.

As áreas dos edifícios ficam limitadas a 3 ou 4 pisos com vista a garantir que a silhueta de paisagem desta área continue marcada pelas árvores.

Morfologia da área (justaposição e graus de contenção)

A franja verde limítrofe e de protecção à área do plano, com especial destaque para a massa arbórea ao longo do limite poente, é garantida na sua continuidade endógena pela criação de um parque verde que se distribui homogeneamente pelo território, permitindo uma maior fruição dos valores paisagísticos, uma vez que aos espaços verdes se irá justapôr a morfologia do edificado, de forma integrada e hierarquizada.

Deste modo, a proposta deve evoluir por diferentes graus de contenção, que pronunciam as aberturas e/ou encerramentos dos espaços livres e de desafogo, reforçando os seus atributos singulares no contexto onde se inserem, bem como a sua identidade enquanto unidades morfológicas.

Disposições para a relação edifício - espaço público

A disposição dos polígonos-base de implantação para as unidades hoteleiras e pequeno comércio, delimitados na Planta de Zonamento, favorece a presença de frentes edificadas que configuram o espaço público pedonal, estimulando o peão nos percursos transversais e, especialmente, nos trajectos longitudinais a criar (de e para o Santuário), que acompanham a grande axialidade da composição.

Esta proximidade da arquitectura à rede pedonal permite uma configuração métrica mais local e humana dos percursos, valorizando os efeitos perspécticos e, conseqüentemente, o estímulo à circulação a pé.

Por outro lado, a inserção dos polígonos-base de implantação das unidades já referidas e do equipamento a SW (remate visual do eixo longitudinal NE-SW) no seio do parque urbano, contribui para a articulação mais integrada da estrutura de acessos com a morfologia dos espaços verdes, tornando mais clara a sua percepção, hierarquia e permeabilidade, pelo despertar de possíveis pontos de contacto ou de referência.

Áreas de estacionamento

As áreas destinadas ao maior volume de estacionamento de veículos ligeiros e pesados de toda a área do Plano, incluem-se nesta unidade. Na sua estratégia de localização (áreas periféricas e hierarquizadas) deve transparecer a diluição, tanto quanto possível, deste uso - estacionamento - pela presença de áreas verdes separadoras e/ou de transição, libertando alguns espaços arborizados adjacentes para locais de merendas e de descanso ao ar livre.

Unidade 3 - Aljustrel

Esta unidade corresponde a um dos núcleos urbanos iniciais da área do Plano revestindo-se de um elevado carácter histórico e religioso e um forte valor imobiliário dado que inclui as casas dos videntes de Fátima, classificadas como Imóveis de Interesse Público. Tem um equipamento cultural que é a Casa Museu de Aljustrel e prevê-se um novo espaço museológico, o Museu da Casa da Ilha.

Foi elaborado um Plano de Pormenor que estabelece as condições de uso, ocupação e transformação do solo para esta unidade.

O aglomerado tem também uma forte componente comercial, que deve ser disciplinada e enquadrada por outros usos, nomeadamente, habitação e equipamentos culturais, sob pena de desvalorização das suas características principais. Neste sentido, prevê-se que alguns dos seus arruamentos se tornem exclusivamente pedonais, excepto para cargas e descargas em horário compatível, e a construção de um parque de estacionamento público para veículos ligeiros e pesados, para apoio do próprio aglomerado e do contíguo Monte dos Valinhos.

Unidade 4 - Fátima

Esta unidade inclui Fátima Velha, isto é, o núcleo originário de Fátima e ocupa uma extensa área na parte oriental da área do Plano que se desenvolve ao longo da EN 356, no troço que liga a Cova da Iria a Ourém, a partir da Rotunda Sul.

Trata-se de uma área de baixa densidade, excepto junto à Rotunda Sul, Av. Beato Nuno e EN 360, destinando-se ao uso habitacional em moradias e equipamentos colectivos, podendo incluir algum comércio. Inclui uma área de reserva para equipamentos administrativos quando estes se venham a revelar necessários.

Nesta unidade admite-se a futura instalação de indústrias e de armazéns compatíveis com as regras estabelecidas pelo Plano.

É ainda prevista, nesta unidade, a construção de dois novos troços viários, para descongestionamento e melhor ligação das vias existentes, assegurando a ligação de Aljustrel a Fátima e de Fátima para o exterior do perímetro urbano (ligando directamente à EN 356).

Sub-unidade 4.1 - Fátima

Nesta sub-unidade, que inclui Fátima Velha e Fátima de Cima, prevê-se habitação em moradias (de baixa densidade), equipamentos colectivos e comércio, bem como uma reserva de solo para equipamentos administrativos e de ensino.

Nesta sub-unidade localizam-se várias áreas para equipamentos, uns existentes e outros propostos. Os equipamentos existentes são: dois equipamentos escolares de ensino oficial; o centro Religioso de Fátima, que abrange a igreja de Fátima, respectiva Casa Paroquial e a Junta de Freguesia, o Cemitério, um campo de jogos e um equipamento de saúde. Os equipamentos propostos destinam-se a: uma área para expansão do mercado existente, uma área para equipamento escolar e a já referida área para equipamentos administrativos, culturais e mesmo educativos (caso de implantação de ensino superior, por exemplo).

Esta área administrativa que funcionará como um novo centro funcional de toda a área de Fátima irá necessariamente implicar o recentrar de algumas actividades, cuja área de influência se estenderá mais para sul. Esta área de equipamentos deverá garantir não só um conjunto de serviços relacionados com o novo centro administrativo, como o comércio destinado aos habitantes, num todo bem integrado no espaço público que deve funcionar como espaço verde e de estadia agradável e bem integrado paisagisticamente.

Devidamente estudada admite-se a localização de armazéns e pequenas indústrias compatíveis que funcionem como gerador de emprego e riqueza.

Nesta sub-unidade prevê-se a construção de novas vias, uma via arterial a substituir parte do troço da EN 356, evitando o atravessamento do aglomerado de Fátima e fazendo a ligação directa ao exterior da área do Plano, na direcção de Ourém e uma via principal, partindo do mesmo nó viário fazendo a ligação à EN 360, para Minde. Estes dois novos troços garantem uma ligação mais rápida e directa, entre a EN 360, a EN 356 e Ourém, sem prejudicar a vida dos aglomerados urbanos.

Sub-unidade 4.2 - Estrada de Minde

Esta sub-unidade corresponde ao troço da Estrada de Minde mais próximo da Rotunda Sul e destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, a comércio e a serviços.

Trata-se de uma sub-unidade que se desenvolveu ao longo da Estrada de Minde, onde hoje se localizam alguns armazéns ocupando uma área extensa, cujo uso importa reconverter por forma a torná-los compatíveis com o presente Plano, especialmente os de maiores dimensões.

Actualmente a utilização que vem sendo feita da Estrada de Minde (antiga Estrada Nacional desclassificada) é a de um arruamento urbano, em especial no troço entre a Rotunda Sul e Aljustrel, que se reflecte numa elevada densidade.

Sub-unidade 4.3 - Rotunda Sul

Esta sub-unidade estabelece a transição entre a unidade de Fátima e a unidade da Cova da Iria, destinando-se predominantemente a habitação em edifícios multifamiliares, a comércio e a serviços, admitindo-se hotelaria.

É uma sub-unidade mais densamente ocupada, pela sua proximidade ao Santuário e boa acessibilidade, como acontece na sub-unidade 4.2.

Unidade 5 - Moita Redonda

Esta unidade corresponde ao lugar e antiga aldeia da Moita Redonda, um dos lugares mais antigos da área do Plano que se formou através de um crescimento orgânico.

Destina-se predominantemente a habitação em moradias, incluindo alguns equipamentos colectivos e instalações de infraestruturas (como os Reservatórios de Cascalheira do Grilo), admitindo-se o comércio.

Sub-unidade 5.1 - Moita Redonda

Esta sub-unidade corresponde ao lugar da aldeia da Moita Redonda e pelo seu traçado orgânico e reduzida capacidade da rede viária destina-se apenas a habitação em moradias, podendo incluir equipamentos colectivos e algum comércio diário.

Tem dois equipamentos escolares, uma escola de ensino básico e o CEF (Centro de Estudos de Fátima). Relativamente a infraestruturas, localizam-se nesta sub-unidade os reservatórios de água da Cascalheira do Grilo.

Também inclui algumas construções e equipamentos religiosos, na área mais próxima da Av. Beato Nuno.

Porque corresponde a um dos aglomerados mais antigos, apresenta carências a nível do estado de conservação do edificado.

Sub-unidade 5.2 - Av. Beato Nuno

Esta sub-unidade estabelece a transição entre a aldeia da Moita Redonda e a Cova da Iria, que corresponde ao lado norte da Av. Beato Nuno, destinando-se a habitação em edifícios multifamiliares, mas onde também se admite hotelaria e comércio. A densidade de ocupação é maior que a da sub-unidade anterior, tendo características mais urbanas, localizando-se aí algumas construções e equipamentos religiosos, consequência da influência e crescimento da sub-unidade 1.2 que lhe é contígua e se destina exclusivamente às construções religiosas.

Unidade 6 - Lomba d'Égua

Esta unidade corresponde ao núcleo urbano da Lomba d'Égua (outro dos lugares originários de Fátima), incluindo alguns equipamentos, a ETAR e a restante área envolvente, com ocupação menos densa.

Sub-unidade 6.1 - Lomba d'Égua

Esta sub-unidade integra o núcleo urbano de Lomba d'Égua e áreas envolventes destinando-se predominantemente a habitação em moradias e a algum comércio, admitindo-se também construções e equipamentos religiosos.

Prevê-se o seu atravessamento por percursos pedonais que farão a ligação mais directa e segura da Cova da Iria a Ourém, para todos os que se desloquem a pé.

Sub-unidade 6.2 - Av. Beato Nuno

Esta sub-unidade estabelece a transição entre o núcleo originário de Lomba d'Égua e a Cova da Iria, e corresponde ao lado nascente da Av. Beato Nuno, destinando-se a habitação em edifícios multifamiliares, a comércio, serviços e hotelaria. Esta sub-unidade regista maior densidade de ocupação relativamente à anterior e inclui um equipamento escolar oficial de ensino básico.

Sub-unidade 6.3 - Bairro Nossa Senhora da Conceição

Esta sub-unidade corresponde a uma área de moradias isoladas, densamente ocupada, prevendo-se a localização de uma área de verde urbano no seu topo nascente, para a enquadrar, valorizar e proteger dos declives íngremes que a rodeiam.

Esta sub-unidade será marginada por um percurso de peões que garante o acesso em melhores condições entre a Cova da Iria e Ourém, pois é o local mais próximo da sede do concelho.

Será necessário, a curto prazo, garantir a ligação desta sub-unidade à rede de esgotos existente e posterior tratamento na ETAR.

Unidade 7 - Moimento

Esta unidade localizada junto ao Monte dos Valinhos destina-se a habitação em moradias, admitindo-se algum comércio e construções e equipamentos religiosos. É uma unidade que irá fazer a transição entre a área verde do Monte dos Valinhos com o seu relevo acentuado, e a unidade da Cova Grande, extensa área plana no prolongamento do Santuário, ocupada por estacionamento e unidades hoteleiras.

A densidade de ocupação do Moimento não deve ser elevada, para garantir que esta área de sopé funcione como um elo de ligação entre duas unidades distintas, formando uma unidade paisagística coerente.

Unidade 8 - Casa Velha / Eira da Pedra

Esta unidade inclui os núcleos urbanos de Casa Velha e Eira da Pedra, outros dois núcleos originários da área do Plano, prevendo-se o uso dominante de habitação em moradias bem como uma área de equipamentos desportivos, admitindo-se algum comércio.

Nas áreas que envolvem os núcleos urbanos, predomina a paisagem rural, característica da região.

Esta unidade inclui dois equipamentos, uma escola oficial de ensino básico e uma extensa área para equipamento desportivo, que prevê campo de jogos e complexo polivalente, com uma localização estratégica relativamente ao futuro centro administrativo.

Prevê-se para esta unidade a construção de uma variante à EN 360, que assegure a ligação directa da unidade Cova da Iria a Minde, com um nó a sul desta unidade junto à área de equipamento desportivo e outro nó no exterior do perímetro urbano.

Junto aos Valinhos prevê-se a construção de um parque de estacionamento para veículos pesados de passageiros, para tomada e largada de peregrinos.

Unidade 9 - Fazarga / S. Miguel

Esta unidade corresponde ao Monte da Fazarga e às suas encostas que se estendem a sul até à Av. Beato Nuno e a poente até à Estrada de Leiria.

É uma unidade de grande riqueza paisagística e pontos de vista privilegiados, com vários lotes de grandes dimensões.

Sub-unidade 9.1 - Monte da Fazarga

Esta sub-unidade destina-se a habitação em moradias e a equipamentos colectivos, dos quais se destaca o Colégio S. Miguel e uma escola oficial, podendo incluir algum comércio.

A tipologia habitacional é caracterizada por vários lotes de grande dimensão.

A área mais elevada, em volta do cume do Monte da Fazarga, corresponde a uma área de verde urbano que deverá integrar alguns equipamentos colectivos. Reserva-se uma zona de protecção aos moinhos da Fazarga e ao marco geodésico, estabelecida acima da cota dos 400 m, que inclui também o cume do Monte de S. Miguel e é um espaço de paisagem e vista privilegiada para as áreas envolventes.

Prevêem-se, nesta unidade, percursos pedonais que liguem as áreas de equipamento e verde urbano à Cova da Iria.

Junto ao Colégio de S. Miguel prevê-se a instalação de um equipamento de solidariedade social, e de cultura, bem como o enquadramento dos equipamentos por revestimento vegetal com espécies da região.

Nesta unidade localizam-se ainda os reservatórios de água da Fazarga, a uma cota elevada.

Sub-unidade 9.2 - Estrada de Leiria

Esta sub-unidade que se desenvolve ao longo da EN 357 (Estrada de Leiria) destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, a hotelaria e a comércio.

A Estrada de Leiria, que estrutura esta sub-unidade, deve ser adaptada às suas funções de arruamento urbano ao longo do troço correspondente.

Prevê-se a ligação da EN 357 à EN 356 (Estrada da Batalha), através da construção de uma nova via colectora/distribuidora, pela sub-unidade 10.1.

Sub-unidade 9.3 - Av. Beato Nuno

Esta sub-unidade, que se desenvolve ao longo da Av. Beato Nuno, após a Rotunda Norte, estabelece a transição entre a Fazarga / S. Miguel e a Cova da Iria e destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, a hotelaria e a comércio admitindo-se também equipamentos e construções religiosas. A proximidade de uma área de equipamentos e serviços e do centro funcional da Cova da Iria, com uma grande concentração de comércio e hotelaria, influencia a ocupação desta sub-unidade, que pode acolher usos e funções complementares.

Unidade 10 - Charneca

Esta unidade corresponde a uma expansão recente entre as Estradas de Leiria e da Batalha até uma nova via circular proposta pelo Plano.

Sub-unidade 10.1 - Estrada de Leiria

Esta sub-unidade destina-se a habitação em moradias, de baixa densidade, admitindo-se algum comércio.

A sub-unidade é limitada a poente por uma nova via colectora/distribuidora, ligando a Estrada de Leiria (EN 357) à Estrada da Batalha (EN 356) que garante o acesso ao novo Parque de Estacionamento proposto para a unidade contígua da Tapada.

Sub-unidade 10.2 - Seminário

Esta sub-unidade destina-se exclusivamente a equipamentos religiosos sendo actualmente ocupada pelo Seminário do Verbo Divino.

Unidade 11 - Tapada

Esta unidade tem um estatuto *non aedificandi* com medidas de protecção especial já que se trata de uma área integrada na Reserva Ecológica Nacional (REN), ocupada por floresta à excepção de uma área no seu limite poente que se destina à construção de um parque de estacionamento público de grande capacidade.

A unidade é limitada a poente pela nova via proposta e referida na unidade anterior, que garante o acesso ao parque de estacionamento sem ser necessário entrar na Rotunda Norte, reduzindo o congestionamento viário e a pressão da circulação rodoviária.

Unidade 12 - Valinhos

Esta unidade corresponde ao Monte dos Valinhos que se deverá manter como área verde, protegida e salvaguardada.

Inclui um conjunto de elementos de peregrinação religiosa tal como percursos que permitem a sua ligação tanto a Aljustrel como à Cova da Iria, nomeadamente a Via Sacra e o Calvário Húngaro e sítios como a Capela de Santo Estevão, o local onde Nossa Senhora apareceu na 4ª aparição, chamado Valinhos e a Loca do Anjo ou Loca do Cabeço.

Esta unidade tem o estatuto *non aedificandi* à excepção de pequenas construções ligadas ao culto, pois encontra-se integrada na Reserva Ecológica Nacional (REN).

Junto ao limite nascente desta unidade passa a nova via arterial proposta, ligando a Cova da Iria a Minde, através da nova rotunda na Av. Papa João XXIII e passando próximo dos aglomerados da Casa Velha e Eira da Pedra, formando uma circular exterior, com alguns troços fora do perímetro urbano.

Toda a unidade será atravessada por percursos pedonais, a serem utilizados como complemento das peregrinações, caso da Via Sacra, que actualmente se inicia próximo da Rotunda Sul, com evidente falta de segurança, e da nova travessia proposta, ou 2ª Via Sacra. Os percursos pedonais são valorizados pela sua localização específica nos locais mais elevados da área do Plano, que lhes confere uma grande importância paisagística, consequência de serem pontos de vista dominantes. Haverá que ter um cuidado especial no seu traçado e no mobiliário urbano implantado de modo a garantir um bom enquadramento e impedir elementos insólitos a perturbar a paisagem e o sentido dos percursos.

5. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

O faseamento proposto depende das opções de política municipal que o executivo municipal considere mais aceitáveis e ajustadas às conjunturas previsíveis, face aos objectivos de desenvolvimento de toda a área do Plano e do concelho de Ourém.

As obras a realizar deverão repartir-se entre a Câmara Municipal de Ourém, o Estado, promotores privados, a Fábrica do Santuário e instituições religiosas, numa repartição de despesas que ajude a valorizar todo o conjunto, constituindo uma efectiva mais valia para todos.

As obras e acções mais importantes a realizar dividem-se em 5 tipos: Planos de Pormenor, rede viária e estacionamento, rede de drenagem de esgotos domésticos e pluviais, e equipamentos colectivos e arranjos de espaços exteriores.

Os Planos de Pormenor que ainda é necessário elaborar de novo são: Plano de Pormenor da sub-unidade 1.6, na Cova da Iria, e Plano de Pormenor da Cova Grande.

A rede viária que é necessário executar é constituída por vias arteriais, vias principais e vias colectoras/distribuidoras.

A rede arterial proposta corresponde a 3 vias: uma delas ligando-se, em rotunda, da Av. Papa João XXIII à Estrada de Minde; outra da EN 356, próximo de Fátima Velha à mesma Estrada de Minde, a funcionar de anel exterior de fecho de malha; e outra que assegura a ligação alternativa num troço da EN 356 a evitar o atravessamento de Fátima Velha.

A execução dos estacionamento públicos previstos no Plano deve começar pelo parque de estacionamento de Aljustrel, parque de estacionamento da Casa Velha e o parque de estacionamento da sub-unidade 1.10, na Cova da Iria. Os grandes parques de estacionamento que se propõem para a Cova Grande, só terão viabilidade aquando da construção das unidades hoteleiras e rede viária interna, constituída por rede de malha ortogonal de vias principais.

A rede de drenagem dos esgotos pluviais e domésticos deve ser alargada, de forma a servir convenientemente áreas já urbanizadas, como é o caso dos principais aglomerados urbanos e ao longo das Estradas Nacionais. É necessário também, assegurar a necessária ligação das redes de esgotos à ETAR existente que envolve a substituição das funções actualmente desempenhadas pelo túnel por novas condutas, e garantir o tratamento adequado do tipo de efluentes que recebe, nomeadamente de detergentes das unidades hoteleiras.

A execução dos equipamentos colectivos deve ser cuidadosamente programada, nomeadamente o equipamento desportivo e a expansão e melhoria da área do mercado de Fátima, por ordem das prioridades de cada fase e os recursos financeiros a que é possível recorrer.

Em termos de faseamento e a título indicativo seria, em princípio, desejável o seguinte:

a) A curto prazo (até 4 anos):

- conclusão dos Planos de Pormenor em curso seguindo-se, logo que possível, o Plano de Pormenor da Cova Grande, cuja realização deve prever, pelo menos duas fases;
- execução dos Parques de Estacionamento de Aljustrel, Casa Velha e da sub-unidade 1.10;

- arranjo dos caminhos e acessos de peões, e alargamento dos passeios, quando possível;
- reperfilamento da Av. Papa João XXIII;
- execução da rede de saneamento básico em falta das sub-unidades com edifícios multifamiliares;
- execução das condutas elevatórias e emissário necessários à substituição do túnel, no sistema de drenagem de águas residuais;
- construção do jardim público do Monte da Fazarga;
- execução do sistema de sinalização informativa relativa aos grandes parques de estacionamento;
- execução do programa PROCOM, na unidade Cova da Iria.

b) A médio prazo (de 4 a 8 anos):

- melhoria e extensão da rede de saneamento básico em áreas urbanizadas de moradias, com ligação de todos os ramos à ETAR existente;
- execução das novas vias arteriais propostas VP 1 e VP 4 e do novo parque de estacionamento da Tapada;
- execução da 1ª fase da urbanização da Cova Grande;
- construção do novo percurso pedonal proposto entre a Cova da Iria e os Valinhos;
- construção do conjunto desportivo da Eira da Pedra;
- início da construção do novo equipamento escolar (sub-unidade 4.1).

c) A longo prazo (mais de 8 anos):

- finalização do que faltou nas fases anteriores, nomeadamente implementação do Plano da Cova Grande e execução das restantes vias rodoviárias;
- construção das novas vias VP 2 e VP 3;
- execução da 2ª fase da urbanização da Cova Grande;
- extensão da rede de saneamento básico às novas áreas urbanizadas;
- construção do conjunto de equipamentos administrativos na sub-unidade 4.1.

É, no entanto, necessário ter presente que a figura de Plano de Urbanização, aplicada ao aglomerado de Fátima, face à lei e às próprias características particulares do centro urbano em causa, corre o risco de não funcionar ou mesmo de se tornar negativo. De facto, apesar da folga prevista na área urbana para responder à procura futura, correm-se sérios riscos de se desencadear uma especulação fundiária com grande pressão sobre o município para a realização de infraestruturas e segregadora das populações que procuram trabalhar ou simplesmente habitar na zona. Não convirá esquecer que a procura de terrenos pode ter origem diversa e ocasionar uma procura excessiva em relação à oferta:

- a) por aumento dos peregrinos e visitantes;
- b) por aumento do nível de vida dos peregrinos e visitantes, que os leve a procurar alojamento de melhores condições;
- c) por redução do número de pessoas por família;
- d) por aumento da área coberta por habitante;

- e) por interesse em entesourar no imobiliário, visando aplicações a médio ou longo prazo;
- f) por concorrência dos serviços e equipamentos privados;
- g) por força da pressão para renovação urbana, a ter em conta na substituição de casas antigas;
- h) pelo aumento de percentagem de pessoas mais velhas;
- i) por desvio aleatório de terrenos para outros usos;
- j) por existência de terrenos devolutos devido a problemas legais ou outros.

Assim, a única orientação geral possível de sucesso, para um Plano deste tipo, é garantir a continuidade da sua gestão através de uma clara política fundiária, de negociação com os investidores, participação pública e participação dos cidadãos, incluindo o Santuário, estabelecimento de protocolos, estímulos e soluções originais para a resolução de conflitos (mediação), programação e fixação de meios para cada fase. Há que tentar agilizar a gestão camarária com parceiros intervenientes, com a vigilância de uma monitorização consequente, pronta a inflectir, sempre que justificado, numa atitude pragmática, flexível e coerente.

6. PLANO DE FINANCIAMENTO

A viabilidade económica e financeira de execução do Plano de Urbanização não se encontra, à partida, assegurada.

As receitas que poderão provir de cobrança da taxa municipal de urbanização são certamente reduzidas, já que a dimensão média da propriedade permite em geral o licenciamento de construções sem necessidade de prévio loteamento, sobretudo em parcelas já marginadas por infraestruturas.

Por outro lado, as iniciativas de construção das Ordens Religiosas e do Santuário estão isentas do pagamento de taxas, nos termos do disposto na Concordata.

Finalmente, os níveis actuais de carência em infraestruturas, em particular no sistema de saneamento básico, representam custos que implicam investimentos superiores à capacidade financeira do município, se se pretender suprir estas carências a curto/médio prazo.

Para além das carências actuais em infraestruturas, o Plano propõe novas vias para completar a rede viária principal, indispensáveis à consolidação da estrutura urbana de Fátima. Há que encontrar formas de financiamento destas novas infraestruturas, seja através do recurso aos fundos estruturais da União Europeia, designadamente no âmbito do Programa Operacional da Região de Lisboa e Vale do Tejo (aliás já utilizado no projecto de abastecimento de água a Fátima Sul), seja através de uma criteriosa aplicação do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças, seja ainda pelo estabelecimento de acordos com o sector privado visando a promoção conjunta de projectos prioritários de interesse público.

A execução dos novos parques de estacionamento propostos para a Cova Grande requer não apenas a elaboração de um Plano de Pormenor e seus mecanismos de perequação, mas também a aplicação de regras que conjuguem a construção das unidades hoteleiras propostas com a construção dos estacionamentos.

Cabe à Câmara Municipal de Ourém definir o Plano de Financiamento, a partir do Programa de Execução (e eventuais protocolos e acordos associados) e das disponibilidades financeiras de que o município disponha e tenha capacidade de mobilizar.

Lisboa, Julho de 2001

Prof. Engº Paulo V.D. Correia

Prof. Arqtº Pedro George