

## **CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM**

Divisão de Ordenamento do Território

### **REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE FÁTIMA**



**Termos de Referência e Oportunidade de Elaboração**  
**Dezembro 2018**

## Índice

1. Enquadramento legal do procedimento de revisão do plano.....	2
2. Enquadramento territorial da área de intervenção do plano.....	2
3. Instrumentos de Gestão Territorial eficazes na área de intervenção do plano:.....	4
4. Projetos pretendidos a avaliar no âmbito da revisão do plano .....	6
5. Oportunidade de revisão do plano, objetivos e base programática para o seu desenvolvimento.....	8
6. Termos de Referência.....	9
7. Conteúdo material do plano .....	9
8. Conteúdo documental.....	10
8.1 Elementos fundamentais: .....	10
8.2 Elementos de acompanhamento:.....	10
8.3 Elementos complementares:.....	11
9. Sujeição a avaliação ambiental do plano.....	11
10. Fases e Prazos para a elaboração da proposta do plano .....	12
11. Cartografia a utilizar na revisão do PUF.....	12
12. Constituição da equipa técnica.....	13
13. Anexos.....	13

*Divisão De Ordenamento Do Território*

**1. Enquadramento legal do procedimento de revisão do plano**

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Ourém para efeitos do cumprimento dos artigos 76.º a 98.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio – que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), consubstancia os Termos de Referência para a elaboração da revisão do Plano de Urbanização de Fátima e integra a síntese dos fundamentos justificativos para a sua revisão.

Considerando o plano em vigor e ainda algumas das suas lacunas, como a aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos, nomeadamente numa operação de loteamento, a classificação das vias urbanas e o desajuste com o seu perfil tipo, as áreas de reserva de solo urbano para fins de equipamentos, o desajuste de usos e transformação do solo em algumas unidades operativas de planeamento e gestão, a necessidade de construção de equipamentos de apoio à população, a necessidade de vitalizar os espaços públicos, assim como reequacionar a relação do espaço público/privado no sentido de criar acesso e acessibilidade aos mesmos, e ainda a necessidade de ordenar e potenciar a valorização ambiental e paisagística da área do plano, considera-se necessário e adequado proceder à reponderação global das opções e da estratégia consagrada no mesmo.

Face ao que foi referido, resultante do processo de gestão urbanística com o plano de urbanização em vigor, seria desnecessária a elaboração do REOT para justificar a necessidade da revisão do plano de Urbanização de Fátima, contudo, face à obrigatoriedade do referido regulamento para fundamentação da revisão do plano em acordo com o artigo 189.º do RJIGT está em curso a elaboração deste documento que será concluída e disponibilizada antes da realização da discussão preventiva, nos termos do artigo 88.º do RJIGT.

**2. Enquadramento territorial da área de intervenção do plano**

O PUF, abrange o aglomerado urbano de Fátima, definido pelo seu perímetro urbano, delimitado na Planta de Zonamento.

A área de abrangência do plano é de cerca 1096.5 ha e insere-se na freguesia de Fátima.

A área de intervenção abrange a cidade de Fátima, assim como outros aglomerados com características urbanas e rurais.

Na imagem seguinte apresenta-se a delimitação do perímetro do PUF, conforme planta de zonamento.

**Área do Plano de Urbanização de Fátima**

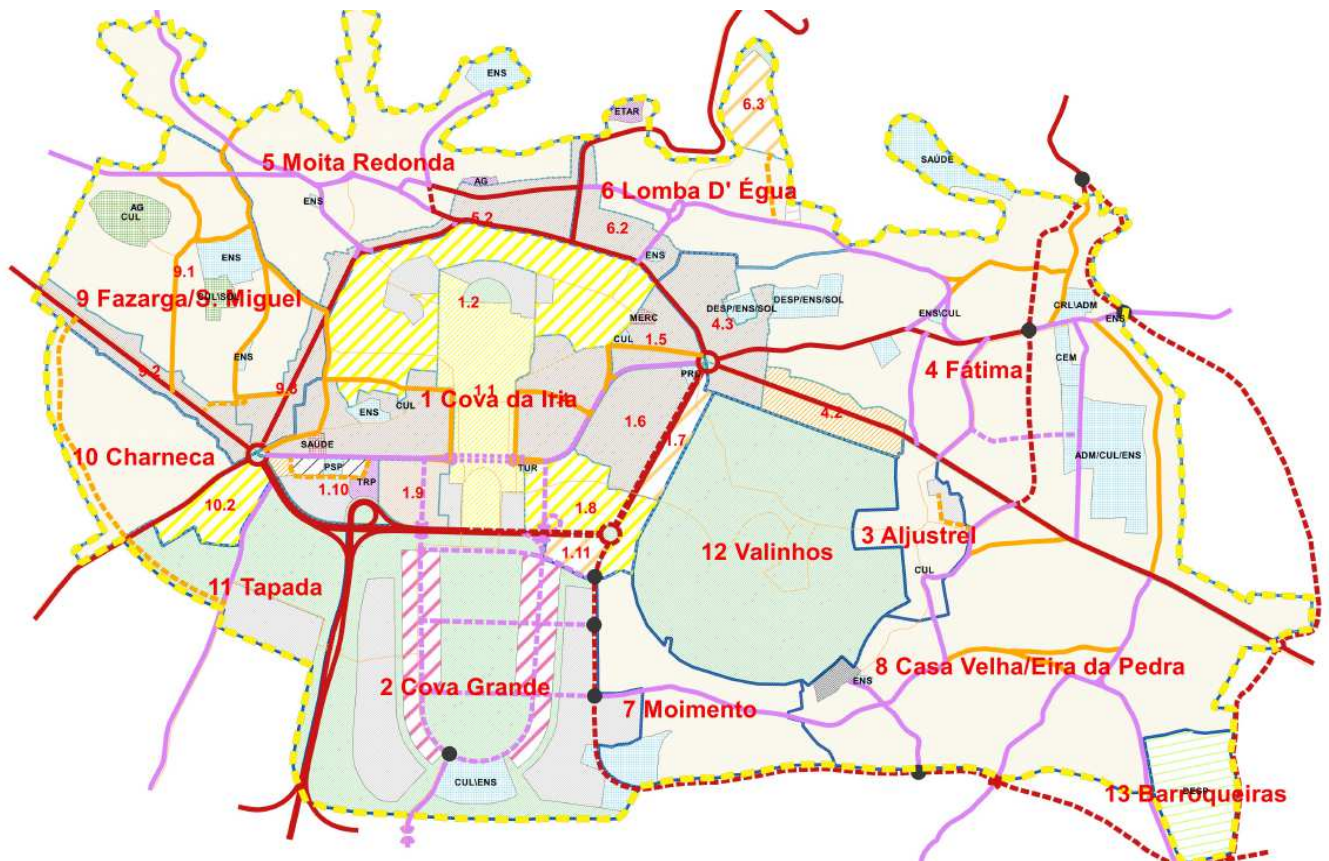


Figura 1: Planta de zonamento do PUF

**3. Instrumentos de Gestão Territorial eficazes na área de intervenção do plano:**

Na área do PUF existem dois Planos de Pormenor, sendo eles o Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII e o Plano de Pormenor da Tapada.

1. O Plano de Urbanização de Fátima, encontra-se aprovado e ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 148-B/2002, publicado no Diário da República 1.ª série – B, n.º 301, de 30/12, alterado e republicado pelo aviso n.º 6992/2015, Diário da República 2.ª série, n.º 120, de 23/06;
2. O Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII (PPAPJ) encontra-se aprovado sob o Aviso n.º 15622/2009 publicado no Diário da República n.º 172, na 2ª Série, de 4/09/2009, alterado pelo Declaração n.º 125/2014 publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 134 de 16/07/2014 e pelo Aviso n.º 9711/2014 publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 164 de 27/08/2014;
3. O Plano de Pormenor da Tapada (PPT) encontra-se aprovado sob o Aviso n.º 12171/2013 publicado no Diário da República n.º 189, na 2ª Série, de 1/10/2013.

Para a área coincidente com o Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII encontra-se ainda aprovada a Área de Reabilitação Urbana de Fátima pela Conversão da Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU) Aviso n.º 2361/2012 Diário da República, 2.ª série — N.º 32 — 14 de fevereiro de 2012.

Segue a localização dos planos acima mencionados.



#### **4. Projetos pretendidos a avaliar no âmbito da revisão do plano**

Existe um conjunto de pretensões relacionadas com projetos a desenvolver no concelho de Ourém, alguns dos quais podem vir a ser enquadrados na área específica da cidade de Fátima, que se pondera vir a ser objeto de candidatura a apoios comunitários no âmbito do programa Portugal 2020.

Trata-se de projetos que devem merecer reflexão no decorrer da revisão do PUF, em articulação com o desenvolvimento dessas candidaturas.

Uma das rubricas desejadas refere-se à requalificação urbana da cidade de Fátima, pretendendo-se beneficiar o espaço urbano da cidade, através valorização do edificado, pedonização de algumas artérias, construção de áreas verdes de lazer, melhoria do mobiliário urbano e iluminação pública e reforço do estacionamento urbano.

Propõe-se ainda ações que visam dotar a cidade de uma maior variedade e qualidade em termos de equipamentos coletivos, pela construção de novos ou pela reabilitação dos existentes.

Considerando o crescimento acentuado que se tem verificado nos últimos anos e a expectativa que assim continue, torna-se urgente a requalificação da rede viária urbana da rede viária de acessibilidades assim como a projeção de novas vias para que no futuro se possa atingir melhor circulação rodoviária e melhor segurança dos peões.

Enumera-se, desta forma alguns projetos que podem vir a ser enquadrados na área específica da cidade.

##### Projetos pretendidos a avaliar no âmbito da revisão do PUF:

- **Construção do quartel dos bombeiros de Fátima** – numa área que dotará esta corporação de condições a exercer os mais diversos desafios em termos de segurança que uma cidade como Fátima necessita;  
**As atuais instalações encontram-se** próximo de um conjunto edifícios de habitação e hotéis, representando um fator perturbador e incompatível com os usos referidos. Acresce ainda a falta de estacionamento necessário às viaturas, encontrando-se estas estacionadas em espaço público destinado à circulação pedonal;
- **Casa da Cultura de Fátima** - no espaço onde atualmente existe a denominada escola da Lomba D`Égua. Neste espaço deverá coexistir a biblioteca e um espaço de exposições e reuniões. Na área exterior desenvolver-se-á uma área verde que muito beneficiará aquela zona, essencialmente residencial de Fátima;
- **Centro de desporto de alto rendimento** – localizado nos terrenos na atual zona desportiva. Pretende-se a captação de novos eventos, estágios de equipas e seleções.

*Divisão De Ordenamento Do Território*

Pretende-se a concretização de eventos não só desportivos, como a realização de congressos, por forma a potenciar uma maior ocupação hoteleira de Fátima durante todo o ano, mas principalmente na época baixa da cidade;

- **Requalificação do edifício dos Monfortinos** – o principal objetivo será dotar o edifício com um auditório onde poderão ser realizados os mais diversos tipos de eventos artístico/culturais;
- **Projetar Fátima como modelo de eficiência energética** – quer a nível dos edifícios públicos quer da iluminação pública, fomentando a utilização de energias limpas e amigas do ambiente através de carregadores elétricos e promovendo a utilização de energia solar nos edifícios públicos;
- **Variante de Fátima desde a Avenida Papa João XXIII passando ao lado da zona desportiva e a ligar à Rotunda das Oliveiras assim como ao Parque de Negócios** – com o objetivo de apoiar as atividades económicas por forma a garantir ligações mais rápidas e cómodas ao parque de negócios, criando assim uma alternativa à estrada de Minde que neste momento desempenha um papel de via eminentemente urbana;
- **Requalificação das entradas de Fátima, da Avenida Papa João XXIII assim como de outras vias, quer distribuidoras, quer de acesso local** – salienta-se que devido ao fluxo de peregrinação a Fátima, há aqui a acautelar um desenho urbano que permita não só uma convivência sã dentro da cidade como também uma experiência positiva sem percalços, quer para residentes e comerciantes, quer para visitantes;
- **Parque das Pedreiras no Moimento** – por forma a desenvolver um espaço de utilização coletiva no sentido de criar condições de convivência, quer entre residentes, quer por visitantes, que se desloquem a Fátima. Este parque será o local onde se poderão realizar os mais variados eventos e onde os utentes poderão usufruir de um parque em perfeito equilíbrio com a natureza;
- **Parque da cidade na zona da Cova Grande** – projetando a cidade com um parque de futuro que servirá todos os habitantes locais pela sua centralidade, assim como todos aqueles que visitam Fátima. Pela sua localização central em relação à cidade, este será o grande parque verde/jardim da cidade.



**5. Oportunidade de elaboração do plano, objetivos e base programática para o seu desenvolvimento**

A revisão do plano constitui uma oportunidade de avaliação das estratégias urbanísticas preconizadas no PUF aprovado em 2002 e alterado em 2015.

Esta revisão visa permitir corrigir problemas detetados e estabelecer novas estratégias para o desenvolvimento da cidade.

Pretende-se nesta oportunidade melhorar as acessibilidades da cidade de Fátima visando um território mais competitivo e ainda melhorar a articulação, quer dentro desta, quer na sua relação com o concelho, assim como com o país, dado o seu caráter turístico e religioso, nomeadamente com a construção da Variante de Fátima desde a Avenida Papa João XXIII à Rotunda das Oliveiras e ainda com a melhoria das acessibilidades internas em termos de circulação viária e pedonal, assim como a criação espaços públicos que contribuam para a satisfação da população.

Pretende-se de igual modo melhorar a dinâmica urbanística, o crescimento económico e social, preservando ao mesmo tempo os valores ambientais e paisagísticos, numa ótica de sustentabilidade, pela definição clara das regras de atuação sobre o espaço através da organização e consolidação da malha existente com a redefinição de critérios e orientações de edificabilidade reforçando uma imagem de qualidade, redefinição de uma rede de equipamentos de utilização coletiva que sustentem e dignifiquem o desenvolvimento objetivado, dinamização do turismo, traduzindo-se na oferta de emprego.

A proposta de Zonamento tem como intenção a repartição funcional do espaço urbano, promovendo o seu equilíbrio no que respeita às funções, densidades e potencialidades que suporta. Assim, promove-se a consolidação do núcleo urbano, melhorando a interligação entre o urbano e o rural. Incluindo-se as áreas destinadas às atividades económicas que se desenvolvem no aglomerado – turismo/comércio/serviços/indústria.

**Divisão De Ordenamento Do Território**

**6. Termos de referência**

Os termos de referência para a revisão do Plano de Urbanização de Fátima são os seguintes:

1. Ordenar a cidade, tendo em conta a articulação com o edificado envolvente o respeito pela paisagem e capacidade de carga do território;
2. Programar áreas comerciais;
3. Identificação de usos incompatíveis entre si e com as categorias do espaço, por forma a estabelecer condicionamentos e medidas adequadas à eliminação das incompatibilidades;
4. Dinamizar a estrutura económica, promovendo a revitalização das atividades, e a diversificação da base produtiva, gerando investimentos e riqueza num dinamismo de desenvolvimento sustentável;
5. Identificar os valores culturais e naturais a proteger; criando condições para a promoção e utilização turística;
6. Avaliar os elementos e conjuntos edificados com interesse patrimonial, a fim de propor regulamentação específica para obras de alteração, ampliação e conservação;
7. Aumentar e qualificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva e de espaços públicos de estadia, recreio e lazer;
8. Promover a reabilitação de edifícios e de espaços públicos;
9. Promover a oferta de espaços vocacionados para a instalação de atividades de apoio às empresas;
10. Programar equipamentos coletivos, tendo em consideração as orientações e critérios fornecidos pelos Serviços da Câmara Municipal;
11. Propor a organização da circulação e estacionamento assegurando maiores e melhores acessibilidades internas e externas.

**7. Conteúdo material do plano**

Conforme o disposto no artigo 99.º do RJIGT, o Plano de Urbanização adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos das políticas urbanas e às transformações previstas nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, dispondo nomeadamente, sobre:

- a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e naturais a proteger e a informação arqueológica contida no solo e subsolo;
- b) A conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação, de transporte público e privado e de estacionamento;

***Divisão De Ordenamento Do Território***

- c) A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços, industriais e de gestão de resíduos, bem como a identificação das áreas a recuperar, a regenerar ou a reconverter;
- d) A adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal ou no plano diretor intermunicipal, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo, nomeadamente, o traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços-canal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva;
- e) As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação e regeneração urbanas de áreas urbanas degradadas;
- f) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- g) A delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão, a estruturação das ações de compensação e redistribuição de benefícios e encargos e a identificação dos sistemas de execução do plano.

**8. Conteúdo documental**

O conteúdo documental da revisão do PUF terá como referência o disposto no artigo 100.º do RJIGT conforme abaixo se transcreve:

**8.1. Elementos fundamentais:**

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento, que representa a estrutura territorial e o regime de uso do solo da área a que respeita;
- c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

**8.2. Elementos de acompanhamento:**

- a) Relatório de fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais para a sua execução;
- b) Relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente que possam decorrer da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

**Divisão De Ordenamento Do Território**

- c) Programa de execução, contendo, designadamente, disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas;
- d) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- e) Plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira.

**8.3. Elementos complementares:**

- a) Planta de enquadramento, elaborada a escala inferior à do plano de urbanização, com indicação das principais vias de comunicação, outras infraestruturas relevantes e grandes equipamentos, bem como outros elementos considerados pertinentes;
- b) Planta da situação existente, com a ocupação do solo à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- c) Planta e relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- d) Plantas de identificação do traçado de infraestruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de energia elétrica, de recolha de resíduos de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações e demais infraestruturas relevantes existentes e previstas na área do plano;
- e) Mapa de ruído, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

**9. Sujeição a avaliação ambiental do plano**

Os Planos Municipais de Ordenamento do Território, de acordo com o estipulado na diretiva 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho, transporta para o Regime Jurídico nacional pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, conjugado com o disposto no RJIGT, estão abrangidos por Avaliação Ambiental Estratégica quando são suscetíveis de dar enquadramento a projetos que possam ter impactes ambientais.

A elaboração da revisão do plano deve ser sujeita a avaliação ambiental estratégica, cumprindo os critérios estabelecidos na legislação em vigor.

**Divisão De Ordenamento Do Território**

**10. Fases e Prazos para a elaboração da revisão do plano**

O prazo estimado para a elaboração da revisão do Plano de Urbanização de Fátima é de 24 meses, podendo ser prorrogado por igual período.

As fases cuja duração se estima incluem os prazos relativos à tramitação e aos procedimentos conducentes à aprovação do Plano de Urbanização, conforme o disposto no RJIGT, nomeadamente:

- Participação Prévia (15 dias úteis);  
A Participação Preventiva, que decorrerá durante 15 dias úteis, a iniciar no 5.º dia após a publicação do Aviso de deliberação de elaboração do plano em Diário da República (II série), bem como da respetiva qualificação em termos de Avaliação Ambiental.
- Elaboração da Proposta do Plano incluindo Avaliação Ambiental estratégica (12 meses);
- Conferência de Serviço (4 meses);
- Consulta Pública (2 meses);
- Ponderação e apresentação dos Resultados (2 mês);
- Discussão pública, a decorrer durante 22 dias úteis, a iniciar no 5.º dia após a publicação do Aviso da abertura do Período de Discussão Pública, em Diário da República (II série);
- Aprovação Municipal;
- Publicação em Diário da República.

**11. Cartografia a utilizar na elaboração do PUF**

A cartografia a utilizar na revisão do plano é a que se segue

Cartografia à escala 1:10000 (SCN10K) homologada em 23.12.2015 – processo n.º 322

(precisão planimétrica <= 1.50 m; precisão altimétrica: 1.70 m);

Cartografia à escala 1:2000 homologada em 30.06.2016 – processo n.º 343

(precisão planimétrica: 0.25 m; precisão altimétrica: 0.34 m).

A cartografia a utilizar cumprirá com o estipulado no artigo 15-A – “Programas e planos territoriais”, do DL 193/95 de 28 de julho, na sua atual redação, com a alínea b) do n.º 2 do art.º 3º do Regulamento n.º 142/2016 de 9 de fevereiro – “Cartografia a utilizar nos planos territoriais” – “A cartografia topográfica oficial ou homologada a utilizar nos procedimentos previstos no número anterior é apresentada em formato vetorial e, de acordo com artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, na redação que lhe foi conferida Decreto-Lei n.º 141/2017, de 19 de

**Divisão De Ordenamento Do Território**

setembro, observa, à data do início de procedimento, os seguintes critérios mínimos de atualização:”

(...)

“b) Nos planos de urbanização de âmbito intermunicipal ou municipal, cartografia com dois anos ou inferior;”

e com o n.º 3, artigo 8º - “Carta base do plano territorial” – “A carta base a utilizar nos procedimentos previstos no artigo 3º tem, ainda, de satisfazer os seguintes requisitos mínimos de exatidão posicional:”

(...)

“b) Planos de urbanização de âmbito intermunicipal ou municipal melhor ou igual a 2m em planimetria e 2m em altimetria;”

Os limites administrativos são os que constam da Carta Administrativa Oficial de Portugal, no Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89, na sua última versão.

**12. Constituição da equipa técnica**

A equipa técnica responsável pela revisão do Plano é exterior ao município.

**13. Anexos**

- a) Extrato do ortofotomapa, DGT, 2015, com a delimitação da área;
- b) Extrato do ortofotomapa, DGT, 2015, com a delimitação do PPAPJ e PPT;
- c) Extrato do Plano de Urbanização de Fátima em vigor com a delimitação da área – Planta de Zonamento;
- d) Extrato do Plano de Urbanização de Fátima em vigor com a delimitação da área – Planta de condicionantes;
- e) Extrato do Plano de Urbanização de Fátima em vigor com a delimitação da área – Planta de condicionantes – REN e Áreas Protegidas.