



Alteração Simplificada
Plano de Urbanização de Fátima

> Relatório Descritivo e Justificativo

maio de 2025



Página deixada propositadamente em branco



EQUIPA TÉCNICA

COORDENAÇÃO GERAL

André Oliveira – Urbanista. Chefe do Serviço de Planeamento do Território

ELABORAÇÃO

David Pulquério – Geógrafo. Técnico Superior do Serviço de Planeamento do Território

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	6
2.1. O Procedimento de Alteração	6
3. A PROPOSTA DE <i>ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA</i> AO PUCF	8
3.1. A Alteração na Planta de Zonamento	11
4. CONCLUSÕES	15
5. ANEXOS	16

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Localização (à cor vermelho) do posto de carregamento de veículos elétricos	8
Figura 2. Localização do posto de carregamento de veículos elétricos	9
Figura 3. Localização do posto de carregamento de veículos elétricos nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.....	10
Figura 4. Zonamento – classificação e qualificação do solo em <i>vigor</i> - Espaços de Equipamentos de Utilização Coletiva – Áreas de Equipamentos Previstos.....	11
Figura 5. Zonamento – classificação e qualificação do solo proposta – Espaços Habitacionais, Áreas Habitacionais a Consolidar	12



1. INTRODUÇÃO

O presente documento visa descrever e justificar a *alteração simplificada* a introduzir na 2.^a *revisão* do Plano de Urbanização de Fátima (adiante designado apenas por PUCF), aprovado pela Assembleia Municipal de Ourém em 14 de novembro de 2022 e publicado no Diário da República, N.º17, através do Aviso N.º 1644/2023, de 24 de janeiro. Visa também proceder ao enquadramento legal da tramitação do procedimento da alteração em causa.

O PUCF compreende uma área de aproximadamente 1131 ha, e visa disciplinar o uso, ocupação e transformação do solo, a partir da delimitação das áreas que devem corresponder a cada uso do solo, com as respetivas descrições dos parâmetros e índices urbanísticos a elas afetos.

A presente *alteração* a introduzir no Plano decorre da necessidade de proceder a uma atualização da respetiva planta de zonamento, modificando o fim de utilidade pública a que determinada área estava adstrita; não existindo qualquer alteração dos limites da Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão na qual o prédio se localiza ou do regime de uso do solo da Subunidade.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

2.1. O Procedimento de Alteração

Em conformidade com o disposto no artigo 76.º, n.º 1, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) a competência, bem como a oportunidade para a elaboração, alteração ou revisão dos planos municipais de ordenamento do território é das respetivas câmaras municipais.

De acordo com o citado regime jurídico, à alteração dos instrumentos de gestão territorial aplicam-se, com as necessárias adaptações, os procedimentos previstos para a sua elaboração, aprovação e publicação (artigo 119.º, n.º1).

Quanto à modificação dos instrumentos de gestão territorial, para além do procedimento de alteração comum, o RJIGT prevê figuras de dinâmica de natureza procedimental simplificada, com regras próprias, como sejam a *alteração por adaptação* (artigo 121.º), as *correções materiais* (artigo 122.º) e a *alteração simplificada* (artigo 123.º).

Na situação em presença, de modificação do PUF, está em causa o procedimento de *alteração simplificada*.

No que respeita a este procedimento, este tem aplicação nas situações resultantes da necessidade de operar modificações nos planos, originadas pela cessação de restrições e servidões de utilidade pública, bem como pela necessidade de desafetação de bens imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se destinavam, aplicando-se, em consequência desta modalidade de alteração, as normas e regras do plano, aplicáveis às parcelas confinantes com a área em causa.



Depois de deliberada e elaborada pela câmara municipal, a respetiva proposta de *alteração simplificada* é submetida a consulta pública, estabelecendo-se um prazo mínimo de 20 dias para a apresentação de reclamações, observações e sugestões (artigo 123.º, n.º 3 e 4), findo o qual a Câmara Municipal procede à ponderação das participações e reformulação dos elementos do plano que considerem adequadas e submete à Assembleia Municipal para aprovação.

Por último, a deliberação é publicada na 2.ª série do Diário da República (Cf. artigos 123.º, n.º4 e 191.º, n.º7 do RJIGT).

3. A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA AO PUCF

A presente proposta de modificação ao PUCF, decorre da decisão da Câmara Municipal proferida na reunião de 19 de agosto de 2024, e corresponde à intenção da empresa INSTAVOLT PORTUGAL, LDA, instalar um posto de carregadores de veículos elétricos numa parcela confinante com a Estrada da Moita do Martinho (Cf. fig. 1).

Figura 1. Localização (à cor vermelho) do posto de carregamento de veículos elétricos



De acordo com a planta de zonamento I, a área encontra-se destinada a equipamentos, na subcategoria de Outros equipamentos (Cf. fig. 2).

Relatório Descritivo e Justificativo da proposta de Alteração Simplificada do Plano de Urbanização da Cidade de Fátima

Figura 3. Localização do posto de carregamento de veículos elétricos nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão



Isto dito, a modificação da ocupação do solo proposta, resulta de uma reponderação quanto à localização do equipamento de utilização coletiva, não pressupondo uma alteração à classificação do solo; mantendo-se, em solo urbano.

Propõe-se assim, que seja alterada a qualificação do solo de *espaços de equipamento de utilização coletiva*, aplicando-se o regime de uso do solo da envolvente imediata – no caso, *espaços centrais, área central da cidade de Fátima*.

Trata-se, portanto, de incorporar no Plano a decisão da entidade responsável pelo estabelecimento das ações propostas, redefinindo o uso do solo para o fim de utilidade

pública a que se encontra atualmente adstrito. Ou seja, a Câmara Municipal ponderou e concluiu que a localização proposta na 2.ª revisão do PUCF não corresponde à melhor opção; propondo-se por isso, redefinir o uso solo, e assim, excluir esta porção do fim de utilidade pública proposto aquando da revisão.

3.1. A Alteração na Planta de Zonamento

Na presente *alteração simplificada* propõe-se a alteração da porção territorial, integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3 – Parque da Cidade, assinalada na Planta de Zonamento I – Classificação e Qualificação, como Espaços de Equipamentos de Utilização Coletiva – Áreas de Equipamentos *Previstos* PARA Espaços Habitacionais, Áreas Habitacionais a Consolidar, e cujo regime de uso, ocupação e transformação se encontra estabelecido no artigo 32º do Regulamento do PUCF.

Figura 4. Zonamento – classificação e qualificação do solo em *vigor* - Espaços de Equipamentos de Utilização Coletiva – Áreas de Equipamentos Previstos

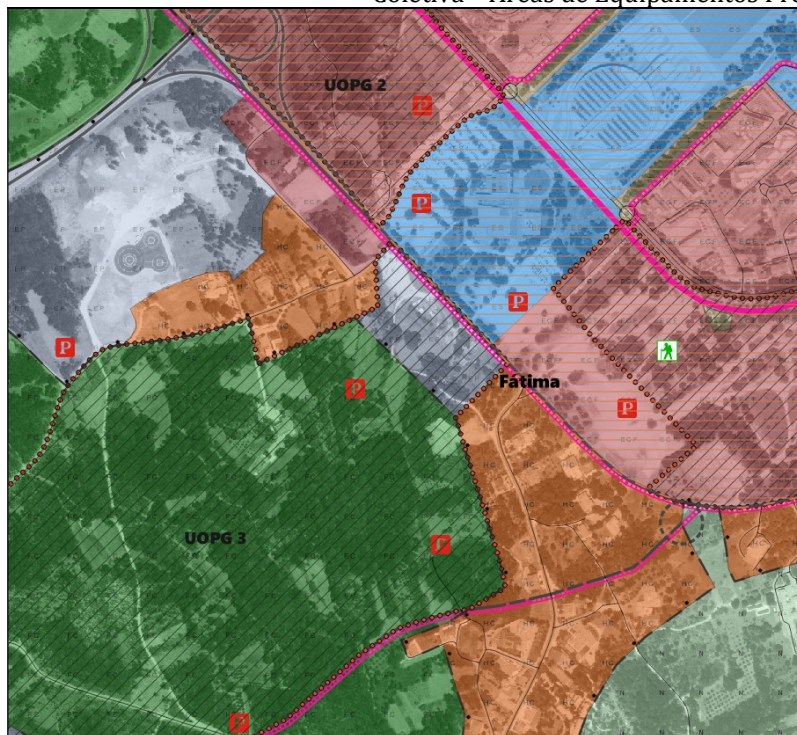
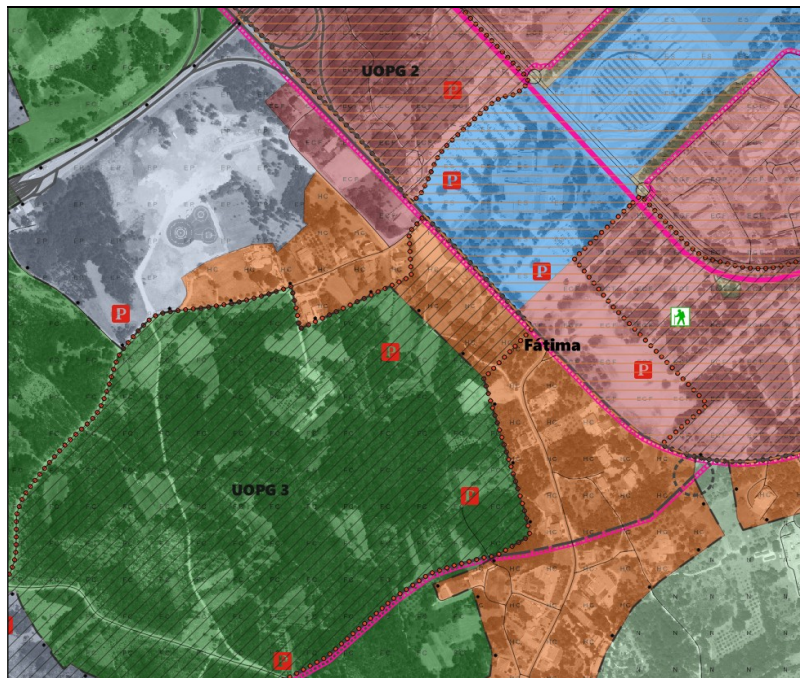


Figura 5. Zonamento – classificação e qualificação do solo proposta – Espaços Habitacionais, Áreas Habitacionais a Consolidar



3.2. Justificação da dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica

É o Decreto-Lei nº232/2007 que estabelece o regime da avaliação ambiental dos instrumentos de planeamento territorial. No entanto, é no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial que encontramos a incorporação da avaliação ambiental nos procedimentos de elaboração, acompanhamento, participação e aprovação dos planos territoriais.

A sujeição dos planos a avaliação ambiental (AA) encontra-se consagrada no art.º 120.º do RJIGT, conjugado com o art.º 3.º do DL n.º 232/2007, na sua atual redação. Segundo o artigo 4.º deste último diploma, os planos e programas em que se determine a utilização de pequenas áreas a nível local e pequenas alterações aos planos e programas aí referidos

Relatório Descritivo e Justificativo da proposta de Alteração Simplificada do Plano de Urbanização da Cidade de Fátima



só devem ser objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que os referidos planos e programas são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

O citado artigo utiliza conceitos indeterminados como “pequenas alterações aos instrumentos de gestão territorial” e “suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”, cabendo a tarefa de concretização dos mesmos à entidade responsável pela alteração, a qual pode solicitar pareceres às entidades com responsabilidades ambientais específicas às quais possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (art. 120.º, n.º 2).

Na situação em presença, está em causa uma pequena alteração de natureza funcional, de mudança na qualificação do solo urbano. Acresce o facto do procedimento de reponderação global e profundo das opções do Plano de Urbanização – a que corresponde a *revisão* ter sido concluído recente (janeiro de 2023) e sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica.

Trata-se, tão-somente de proceder à alteração simplificada do regulamento e da planta de zonamento através da modificação da categoria de equipamento de utilização coletiva para Espaços Habitacionais, Áreas Habitacionais a Consolidar, e cujo regime de uso, ocupação e transformação se encontra estabelecido no artigo 32º do Regulamento do PUCF.

Acresce que a área abrangida pela alteração a introduzir no PUF corresponde a uma pequena área a nível local, sem tradução na classificação do solo, compatível com o uso do solo da envolvente, e tendo em conta que a mesma se traduz na adoção das regras urbanísticas dessa envolvente, não se afigura que a alteração simplificada pretendida possa produzir efeitos significativos sobre o ambiente, pelo que a alteração em questão não está sujeita a avaliação ambiental.

Assim, tendo presente a natureza da alteração a efetuar, nos termos do previsto no n.º2 do art.º3 do DL 232/2007 e no n.º2 do artigo 120º do RJIGT, não se identificam razões que

Relatório Descritivo e Justificativo da proposta de Alteração Simplificada do Plano de Urbanização da Cidade de Fátima



justifiquem sujeitar o procedimento a AAE; fundamentando a decisão de acordo com os critérios estabelecidos em anexo (a que se refere o n.º6 do artigo 3) do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio (que aprova o RJAAE).

4. CONCLUSÕES

Tudo o que vem de ser referido pode ser epitomado no seguinte quadro conclusivo:

1. O Plano de Urbanização de Fátima prevê na UOPG 3 a concretização de um equipamento de utilização coletiva que permita a realização na cidade de feiras, exposições, congressos, eventos desportivos e culturais.

2. Considerando a ponderação de outras opções de localização, entende-se oportuno a cessação do fim de utilidade pública para a área identificada no PUCF, propondo-se uma modificação do regime de uso do solo em vigor – que apenas admite a concretização do equipamento de utilização coletiva, justificando-se a atualização do PUF para dar resposta à decisão quanto à localização do equipamento previsto.

3. A Alteração consiste desta forma em retirar o uso exclusivo para equipamento e assim admitir-se na qualificação do solo do solo urbano, os usos admitidos para os Espaços Habitacionais.

4. Dos fundamentos apresentados, o Município de Ourém não vê como relevante sujeitar a Avaliação Ambiental a presente alteração simplificada ao Plano de Urbanização da Cidade de Fátima (PUCF) ora proposto. As razões que assistem a estes fundamentos relacionam-se com: 1. a natureza da alteração simplificada que se preconiza não faz aventar condições que permitam considerar que existem riscos e/ou efeitos ambientais significativos relacionados com a execução do Plano; 2. a natureza da alteração a efetuar, nos termos do previsto no n.º2 do art.º3 do DL 232/2007 e no n.º2 do artigo 120º do RJIGT, não idêntica razões que justifiquem sujeitar o procedimento a AAE; fundamentando a decisão de acordo com os critérios estabelecidos em anexo (a que se refere o n.º6 do artigo 3) do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo



Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio (que aprova o RJAAE). de não sujeitar a proposta de alteração a AA.

É com base nestes pressupostos que se propõe a alteração simplificada ao PUF; propondo-se a modificação de equipamento coletivo para Espaços Habitacionais - Áreas Habitacionais a Consolidar.

5. ANEXOS

ANEXO 1 - Planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo *em vigor*

ANEXO 2 - Planta de zonamento I — classificação e qualificação do solo *proposta*