

*Plano Director Municipal de Santarém*

# *Regulamento*

## ÍNDICE

<b>TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS, CONDICIONANTES E SERVIDÕES.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>5</b>
Artº 1º - Objectivos e Estrutura .....	5
Artº 2º - Área de Intervenção .....	5
Artº 3º - Prazo de Vigência .....	5
Artº 4º - Revisão .....	5
Artº 5º - Alterações .....	5
Artº 6º - Natureza Jurídica .....	6
Artº 7º - Âmbito .....	6
Artº 8º - Elementos Fundamentais do Plano .....	6
Artº 9º - Elementos Complementares do Plano .....	6
Artº 10º - Elementos Anexos ao Plano .....	6
Artº 11 - Definições .....	6
<b>CAPÍTULO II _ CONDICIONANTES E SERVIDÕES.....</b>	<b>8</b>
Artº 12º - Dos Terrenos do Domínio Público Hídrico .....	8
Artº 13º - Da Reserva Ecológica Nacional.....	8
Artº 14º - Usos Compatíveis com a REN .....	9
Artº 15º - Da Reserva Agrícola Nacional .....	10
Artº 16º - Do Património Edificado .....	10
Artº 17º - Zonas de Protecção .....	13
Artº 18º - Sistema de Abastecimento de Água .....	13
Artº 19º - Servidões e Protecção dos Furos de Captação de Água .....	13
Artº 20º - Servidões e Protecção da Rede de Distribuição de Água .....	14
Artº 21º - Servidões e Protecção a Reservatórios de Água .....	15
Artº 22º - Controle e Inventariação da Existência de Furos Privados .....	15
Artº 23º - Protecção da Rede de Esgotos .....	16
Artº 24º - Protecção das Linhas Eléctricas .....	16
Artº 25º - Protecção à Rede de Telecomunicações .....	16
Artº 26º - Protecção aos Marcos Geodésicos .....	17
Artº 27º - Protecção a Edifícios Escolares .....	17
Artº 28º - Instalação de Vazadouros de Entulho , Parque de Sucata e Aterro Sanitário	18
...	
Artº 29º - Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros .....	18
Artº 30º - Servidões Rodoviárias .....	19
Artº 31º - Servidões Ferroviárias .....	21
Artº 32º - Servidões Militares .....	21
Artº 33º - Servidões Administrativas e Restrições de Utilização Pública Respeitantes ao	21
Domínio Público Hídrico.....	
Artº 34º - Exploração de Inertes .....	21
Artº 35º - Servidão ao Hospital Distrital .....	22
<b>TÍTULO II - DA OCUPAÇÃO, USO E TRANSFORMAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO I - DO ORDENAMENTO.....</b>	<b>22</b>
<b>SECÇÃO I - CLASSES E CATEGORIAS DE ESPAÇOS.....</b>	<b>22</b>

Artº 36º - Classes de Espaços .....	22
Artº 37º - Categorias de Espaços.....	23
<b>SECÇÃO II - ESPAÇOS URBANOS</b> .....	23
<b>SUB-SECÇÃO I - ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS</b> .....	23
Artº 38º - Construções Novas .....	23
Artº 39º - Interior dos Quarteirões .....	24
Artº 40º - Ampliação .....	24
Artº 41º - Logradouros .....	25
Artº 42º - Usos .....	25
Artº 43º - Parcelas não Infra-estruturadas .....	26
<b>SUB-SECÇÃO II - ÁREAS URBANAS A PRESERVAR</b> .....	26
Artº 44º - Demolição e Novas Construções .....	26
Artº 45º - Alterações e Ampliações .....	27
Artº 46º - Construções Novas .....	27
Artº 47º - Logradouros .....	28
Artº 48º - Utilização dos Edifícios .....	28
Artº 49º - Demolição de Edifícios Industriais e Armazéns .....	29
Artº 50º - Parcelas não Infra-estruturadas .....	29
<b>SUB-SECÇÃO III - ÁREAS DE EQUIPAMENTO EXISTENTE</b> .....	30
Artº 51º - Áreas de Equipamento Existente.....	30
<b>SUB-SECÇÃO IV - ESPAÇOS VERDES</b> .....	30
Artº 52º - Espaços Verdes Urbanos.....	30
Artº 53º - Espaços Verdes de Equadramento.....	30
<b>SECÇÃO III - ESPAÇOS URBANIZÁVEIS</b> .....	31
<b>SUB-SECÇÃO I - ESPAÇOS HABITACIONAIS</b> .....	31
Artº 54º - Espaços Urbanizáveis.....	31
Artº 55º - Afecção de Áreas .....	32
Artº 56º - Alturas de Fachadas.....	32
Artº 57º - Loteamentos e Construções .....	33
Artº 58º - Cedências .....	33
<b>SECÇÃO IV - INSTALAÇÃO DE UNIDADES HOTELEIRAS</b> .....	34
Artº 59º - Unidades Hoteleiras e Similares de Hotelaria Inseridas nos Espaços Urbanos e Urbanizáveis .....	34
<b>SECÇÃO V - ESPAÇOS INDUSTRIAIS</b> .....	34
Artº 60º - Espaços Industriais.....	34
Artº 61º - Indústrias Integráveis nos Espaços Urbanos e Urbanizáveis .....	35
<b>SECÇÃO VI - ESPAÇOS PARA INDÚSTRIAS EXTRACTIVAS</b> .....	35
Artº 62º - Espaços Destinados a Indústrias Extractivas .....	35
Artº 63º - Exploração e Integração Paisagística .....	35
Artº 64º - Abertura de Vias .....	36
<b>SECÇÃO VII - ESPAÇOS AGRO-FLORESTAIS</b> .....	36
Artº 65º - Uso dos Espaços Agro-florestais .....	36
Artº 66º - Edificação .....	36
<b>SECÇÃO VIII - ESPAÇOS NATURAIS</b> .....	37
Artº 67º - Espaços Naturais .....	37
<b>SECÇÃO IX - ESPAÇOS CULTURAIS</b> .....	38
Artº 68º - Espaços Culturais .....	38
<b>SECÇÃO X - ESPAÇOS CANAIS</b> .....	38
Artº 69º - Espaços Canais .....	38
<b>SECÇÃO XI - CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL</b> .....	38
Artº 70º - Área por Lugar de Estacionamento.....	38

Artº 71º - Edifícios para Habitação.....	38
Artº 72º - Edifícios Destinados a Comércio Retalhista.....	39
Artº 73º - Edifícios Destinados a Comércio Grossista.....	39
Artº 74º - Edifícios Destinados a Serviços.....	40
Artº 75º - Indústria e Armazéns.....	40
Artº 76º - Salas de Espectáculo.....	40
Artº 77º - Estabelecimentos Hoteleiros.....	40
Artº 78º - Equipamentos Colectivos.....	41
Artº 79º - Escolas de Condução, Agências e Filiais de Aluguer de Veículos sem Conductor, Stands de Automóveis e Oficinas de Reparação de Automóveis.....	41
Artº 80º - Loteamentos.....	41
Artº 81º - Casos Especiais.....	41
Artº 82º - Outras Situações.....	42
Artº 83º - Áreas a Ceder ao Município.....	42
<b>TÍTULO III - UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO .....</b>	<b>42</b>
Artº 84º - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão .....	42
Artº 85º - Parâmetros Urbanísticos.....	43
Artº 86º- Áreas Afectas a Parques de Campismo .....	44
<b>TÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>44</b>
Artº 87º- Coimas .....	44
Artº 88º - Loteamentos .....	44
Artº 89º- Achados Arqueológicos .....	44
Artº 90º - Instalação de Grandes Equipamentos e de Grandes Infra-Estruturas .....	45
Artº 91º - Unidades Hoteleiras Isoladas .....	45
Artº 92º - Alteração à Legislação .....	45

## TÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS, CONDICIONANTES E SERVIDÕES

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Art.º 1.º

##### *Objectivos e Estrutura*

O Plano Director Municipal de Santarém, adiante designado por PDM, tem por objectivo definir e estabelecer uma estrutura espacial para o território do Município, a classificação dos solos, os perímetros urbanos, os índices urbanísticos e regras gerais para a ocupação, uso e

transformação dos solos, tendo em conta os objectivos de desenvolvimento, a distribuição racional das actividades económicas, as carências habitacionais, os equipamentos, as redes de transporte e de comunicações e as infraestruturas.

#### **Art.º 2.º**

##### *Área de Intervenção*

O PDM aplica-se a toda a área do Município de Santarém, com os limites expressos na planta de ordenamento, à escala 1/25 000.

#### **Art.º 3.º**

##### *Prazo de Vigência*

O prazo de vigência máxima do PDM é de 10 anos, a contar da sua entrada em vigor ou da sua última revisão.

#### **Art.º 4.º**

##### *Revisão*

1. O PDM poderá ser revisto sempre que a Câmara Municipal considere terem-se tornado inadequadas as disposições nele consagradas, quer no regulamento quer na planta de ordenamento.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o PDM deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor ou da sua última revisão.

3. A revisão do PDM obedece ao mesmo processo e requisitos quanto à sua elaboração, aprovação, ratificação, registo e publicação.

#### **Art.º 5.º**

##### *Alterações*

1. São alterações de pormenor do PDM todas as modificações que não impliquem com os princípios de uso, ocupação e transformação dos solos que estiveram subjacentes à elaboração do plano, nomeadamente alterações da tipologia de ocupação.

2. A Câmara Municipal, pode proceder a alterações do PDM, promovendo a reformulação da planta de ordenamento e do regulamento, ficando tais alterações sujeitas a ratificação, registo e publicação, nos mesmos termos que a revisão.

#### **Art.º 6.º**

##### *Natureza Jurídica*

O PDM de Santarém tem a natureza de regulamento administrativo.

#### **Art.º 7.º**

##### *Âmbito*

Todas as acções de intervenção pública ou privada que impliquem alterações do uso do solo e a realizar na área de intervenção do PDM respeitarão obrigatoriamente as disposições deste Regulamento e da planta de ordenamento, sem prejuízo do que se encontrar definido noutras normas de hierarquia superior.

**Art.º 8.º**

*Elementos Fundamentais do Plano*

São elementos fundamentais do PDM de Santarém, para além do presente regulamento, a planta de ordenamento, que delimita classe de espaços em função do uso dominante e estabelece unidades operativas de planeamento e gestão, à escala 1/25 000, a planta de ordenamento à escala 1/10 000, referente à cidade de Santarém e os perímetros urbanos, à escala 1/5000, e a planta actualizada de condicionantes, que assinala as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, incluindo as decorrentes da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da Reserva Ecológica Nacional (REN).

**Art.º 9.º**

*Elementos Complementares do Plano*

São elementos complementares do PDM o relatório, que menciona as principais medidas, indicações e disposições adoptadas, e a planta de enquadramento, abrangendo a área de intervenção e a zona envolvente, assinalando aquela, bem como as principais vias de comunicação que a servem.

**Art.º 10.º**

*Elementos Anexos ao Plano*

São elementos anexos ao PDM os estudos de caracterização física, económica, social e urbanística que fundamentam a solução proposta.

**Art.º 11.º**

*Definições*

a) «**Aglomerado Urbano (AU)**» - área como tal delimitada em plano municipal de ordenamento do território ou, na ausência de delimitação, o núcleo de edificações autorizadas e respectiva área envolvente, possuindo vias públicas pavimentadas e que seja servido por rede de abastecimento domiciliário de água e de drenagem de esgotos, sendo o seu perímetro definido pelos pontos distanciados 50 metros das vias públicas onde terminam aquelas infraestruturas urbanísticas.

b) «**Perímetro Urbano**» - conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais que sejam contíguos àqueles.

c) «**Servidão Administrativa**» - limitação de uso imposta por disposição da lei sobre certo prédio em proveito da utilidade pública de uma coisa.

d) «**Restrição de Utilidade Pública**» - limitação permanentemente imposta ao exercício do direito de propriedade ou poder conferido à Administração para ser utilizado eventualmente na realização dos seus fins e visando interesses públicos abstractos.

e) «**Zona Non Ædificandi (ZNA)**» - zona onde é proibido qualquer tipo de construção.

f) «**Área Total do Terreno (AT)**» - área de um prédio ou prédios, qualquer que seja o uso do solo preconizado, sobre o qual incide a operação urbanística.

g) «**Área Urbanizável (AUR)**» - área definida como edificável, de parte ou da totalidade de um ou mais prédios que inclui as áreas de implantação das construções e dos logradouros e as destinadas às infra-estruturas e equipamentos e exclui as áreas da RAN e REN.

h) «**Área Total de Implantação (ATI)**» - somatório das áreas resultantes da projecção horizontal de todos os edifícios residenciais e não residenciais, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas.

i) «**Área de Impermeabilização (AI)**» - área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente para arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e outros, logradouros, etc.

j) «**Área Total de Construção (ATC)**» - somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, excluindo as garagens situadas em cave, superfícies de serviços técnicos (postos de transformação, central térmica, central de bombagem) e galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público, cobertos pela edificação.

l) «**Logradouro**» - área remanescente do prédio urbano para além da área total de implantação afecta ao edifício construído.

m) «**Coefficiente de Afectação do Solo (CAS)**» - quociente entre a área total de implantação e a área urbanizável (ATI/AUR).

n) «**Coefficiente de Ocupação do Solo (COS)**» - quociente entre a área total de construção e a área urbanizável (ATC/AUR).

o) «**Coefficiente de Impermeabilização do Solo (CIS)**» - quociente entre a área total de impermeabilização e a área urbanizável (ATI/AUR).

p) «**Densidade Populacional (D)**» - quociente entre a população prevista e a área urbanizável, considerando como dimensão média da família 2,8 habitantes/fogo. (Pp/AUR).

q) «**Altura das Construções (AC)**» - distância vertical medida desde a cota média do solo ao ponto mais alto da construção ou parte da construção referida, excluindo chaminés.

r) «**Altura da Fachada (HF)**» - distância vertical medida desde a cota média do solo no alçado principal até à linha do beirado ou da platibanda.

s) «**Alinhamento**» - plano vertical ou marginal da frente da construção tomado para alinhamento na sua intercepção com o terreno.

t) «**Afastamento**» - distância entre alinhamentos.

u) «**Edificação**» - construção de novo edifício ou ampliação ou reconstrução de edifício já construído.

v) «**Quarteirão**» - espaço urbano definido pelo menos por três arruamentos que se cruzam ou entroncam, no qual existe ou uma ocupação construída ao longo das vias ou uma ocupação ordenada.

x) «**Empena**» - parede cega de um edifício que habitualmente é de encosto para outro edifício.

## CAPÍTULO II

### CONDICIONANTES E SERVIDÕES

#### Art.º 12.º

##### *Dos Terrenos do Domínio Hídrico*

1. Os leitos dos rios, ribeiras e outras linhas de água, bem como as respectivas margens e zonas adjacentes, estão sujeitos ao disposto nos Decretos-Leis nº 468/71, de 5 de Novembro, 89/87, de 26 de Fevereiro, 70/90, de 2 de Março e 46/94, de 22 de Fevereiro, designadamente:

a) A margem das águas navegáveis ou fluviáveis tem a largura de 30 metros, contada a partir da linha limite do leito;

b) A margem dos cursos de águas públicas não navegáveis nem fluviáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, tem a largura de 10 m;

c) Quando a margem tiver natureza de praia fluvial em extensão superior à estabelecida nos números anteriores, a margem estende-se até onde o terreno apresenta tal natureza;

d) Nas áreas sujeitas ao domínio são proibidas quaisquer acções susceptíveis de constituírem obstrução à livre circulação das águas que destruam significativamente o revestimento vegetal ou alterem o relevo natural, instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata, ou quaisquer outros depósitos materiais.

### **Art.º 13.º**

#### *Da Reserva Ecológica Nacional*

1. Estão integradas na REN as áreas designadas como tal nas plantas de condicionantes e o seu regime de utilização é o constante dos artigos 4.º, 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro.

2. Integram a REN as linhas de água e seus leitos de cheia, as áreas de máxima infiltração, as cabeceiras de linhas de água, as áreas sujeitas a risco de erosão e os depósitos em terraço.

3. Sem prejuízo das restrições e condicionamentos constantes no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, é proibido nas áreas integradas na REN:

a) Qualquer acto ou iniciativa que se traduza na destruição do coberto vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável e no derrube de árvores, a menos que se justifiquem para uma adequada exploração agrícola ou florestal que não comprometa os objectivos de salvaguarda de valorização dos recursos naturais que o estatuto da REN pressupõe;

b) A instalação de depósitos de sucata de qualquer tipo e de resíduos sólidos urbanos ou industriais, bem como a deposição de qualquer tipo de efluentes domésticos ou industriais não sujeitos a tratamento prévio aprovado e controlado pelos serviços competentes do Ministério do Ambiente e dos Recursos Naturais;

c) Acções que se traduzam na destruição de espécies animais e vegetais existentes e seus *habitats*.

4. As linhas de água incluídas na REN terão uma faixa mínima de protecção de 12,5 m de cada lado do seu leito, se outra dimensão superior não estiver cartografada.

5. Nas faixas de protecção referidas no número anterior apenas são permitidas acções de conservação e limpeza e a execução de projectos hidroagrícolas de interesse público.

6. Sem prejuízo no disposto no número 3, nas zonas declivosas delimitadas como REN apenas são permitidas acções que contribuam para o reforço do coberto vegetal existente, para a sua estabilidade e para o controlo da erosão, podendo ser utilizadas como espaços verdes urbanos.

7. Nas cabeceiras dos cursos de água integradas na REN apenas são permitidas acções conducentes ao aumento da sua permeabilidade e para o controlo da erosão e não serão permitidas culturas ou práticas agrícolas e florestais que alterem a permeabilidade do solo e as disponibilidades dos correspondentes aquíferos subterrâneos e de superfície.

8. Nas áreas de infiltração máxima não são permitidas:

a) A instalação de fossas e sumidouros de efluentes e a rega com águas residuais sem tratamento primário;

b) A utilização intensiva de biocidas, adubos e correctivos químicos e orgânicos, bem como a instalação de depósitos de adubos, biocidas e de quaisquer outros produtos químicos tóxicos e perigosos;

c) A instalação de campos de golfe;

d) Acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos.

9. Nas áreas com risco de erosão não são permitidas operações de mobilização do solo, de condução de práticas agrícolas ou florestais ou quaisquer outras que acelerem a erosão nem a prática de queimadas.

#### **Art.º 14.º**

##### *Usos compatíveis com a REN*

1. São compatíveis com o estatuto da REN as seguintes acções que, pela sua natureza e dimensão são insusceptíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico das áreas sujeitas àquele regime, sem prejuízo do respectivo licenciamento municipal, nos casos legalmente exequíveis:

a) Remodelações e beneficiações de instalações agrícolas e de habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas a turismo rural, turismo de habitação e agroturismo, nos termos da legislação aplicável;

b) A implantação de infraestruturas de abastecimento público de água e condução e tratamento de esgotos, desde que não haja alternativa viável;

c) A construção e conservação de infraestruturas viárias locais, designadamente estradas municipais e caminhos municipais e vicinais, desde que não haja alternativa viável;

d) A mobilização geral do solo, o arranque ou destruição da vegetação espontânea e demais operações agrícolas, integradas nas técnicas normais de produção vegetal.

2. Sem prejuízo das autorizações legalmente exigíveis, carecem de parecer obrigatório da Câmara Municipal de Santarém as seguintes acções:

a) Abertura de novas explorações de massas minerais;

b) Alteração da topografia do terreno;

c) Abertura de caminhos;

d) Abertura de poços ou furos para captação de água;

e) Remodelações e beneficiações de edifícios;

f) Destruição de vegetação natural;

g) Constituição de depósitos de materiais de construção.

#### **Art.º 15.º**

##### *Da Reserva Agrícola Nacional*

1. Estão integrados na RAN todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes e o seu regime de utilização é o que consta dos art.ºs 8.º, 9.º, e 10.º, do Decreto-Lei n.º 196/89 de 14 de Junho, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro.

2. Sem prejuízo das restrições e condicionamentos constantes nos Decretos-Leis n.º 196/89, de 14 de Junho e 274/92 de 12 de Dezembro, é proibido nas áreas integradas na RAN:

a) Qualquer acto ou iniciativa que se traduza na destruição do coberto vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, a menos que se justifiquem para uma adequada exploração agrícola ou florestal que não comprometa os objectivos de salvaguarda e valorização dos recursos naturais que o estatuto da RAN pressupõe;

b) O derrube de árvores não integrada em práticas de exploração agrícola ou florestal sujeita aos condicionamentos estabelecidos na alínea anterior;

c) A instalação de depósitos de sucata de qualquer tipo e de resíduos sólidos urbanos ou industriais, bem como a deposição de quaisquer tipos de efluentes domésticos ou industriais não sujeitos a tratamento prévio aprovado e controlado pelos serviços competentes do Ministério do Ambiente e Recursos Naturais.

3. Nos solos que integram a RAN são proibidas:

a) Acções de descarga de efluentes domésticos ou industriais não sujeitos a tratamento prévio aprovado e controlado pelos serviços competentes do Ministério do Ambiente e dos Recursos Naturais;

b) Acções que se traduzam em destruição de espécies animais e vegetais existentes e dos seus *habitats*.

4. Nas áreas de uso agrícola com restrições, quando integradas na RAN, apenas são permitidas acções conducentes ao aumento da sua permeabilidade e para o controlo da erosão, não podendo ser ocupadas com culturas ou práticas agrícolas e florestais que alterem a permeabilidade do solo e as disponibilidades dos correspondentes aquíferos subterrâneos e de superfície.

#### **Art.º 16.º**

##### *Do Património Edificado*

1. A protecção do património edificado é regulada pela seguinte legislação:

Decreto n.º 20 985, de 7 de Março de 1932;

Decreto n.º 21 875, de 18 de Novembro de 1932 (alterado pelos Decretos n.ºs. 31 467, de 19 de Agosto de 1941, e 34 993, de 11 de Outubro de 1945);

Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933;

Lei n.º 2 032, de 11 de Junho de 1939;

Artigo 124º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);

Lei n.º 13 185, de 6 de Junho (Lei Quadro do Património Cultural Português);

Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho;

Decreto-Lei n.º 106-F/92, de 1 de Junho;

e abrange os monumentos nacionais (MN), imóveis de interesse público (IIP) e valores concelhios (VC) através do estabelecimento de zonas de protecção, que poderão incluir zonas *non aedificandi* ou condicionantes especiais para a realização de obras, com base na legislação em vigor.

2. O património construído protegido existente na área do Município de Santarém é o seguinte:

2.1 - Monumentos Nacionais:

a) Na freguesia de Alcanede:

Pelourinho de Alcanede;

b) Na freguesia de Almoester:

Igreja de Almoester e ruínas do respectivo claustro;

c) Na cidade de Santarém:

Capela de Nossa Senhora do Monte (Decreto n.º 3027, de 14 de Março de 1917; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série n.º112, de 22 de Junho de 1947);

Edifício e Igreja da Misericórdia (Decretos n.º 8218, de 29 de Junho de 1922 e 8518, de 30 de Novembro de 1922; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º244, de 19 de Outubro de 1946);

Fonte das Figueiras (Fonte Mourisca) (Decreto de 16 de Junho de 1910; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 111, de 15 de Maio de 1946);

Igreja do Hospital ou de Jesus Cristo (Decreto n.º 8627, de 08 de Fevereiro de 1923; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 43, de 22 de Fevereiro de 1947);

Igreja de Santa Clara (Decreto n.º3027, de 14 de Março de 1917; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º169, de 23 de Julho de 1947);

Igreja de Santa Maria de Marvila (Decreto n.º3318, de 27 de Agosto de 1917; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 262, de 11 de Novembro de 1946);

Igreja da Graça (ou de Santo Agostinho), com os túmulos dos fundadores e o de Pedro Álvares Cabral (Decreto de 16 de Junho 1910; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 282, de 14 de Dezembro de 1946);

Igreja de Santo Estevão (Santo Milagre) (Decreto n.º 3027 de 14 de Março de 1917; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 7, de 09 de Janeiro de 1947);

Igreja de São João do Alporão (Decreto de 16 de Junho de 1910; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 50, de 03 de Março de 1947);

Igreja do Seminário (Decreto n.º 3827 de 14 de Março de 1917; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º10, de 13 de Janeiro de 1960);

Igreja e claustro do Convento de São Francisco (Decreto n.º 3027, de 14 de Março de 1917; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 360, de 08 de Novembro de 1946);

Torre das Cabaças (Decreto n.º 14985, de 03 de Fevereiro de 1928; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 50, de 03 de Março de 1947);

Túmulo de Fernão Rodrigues Redondo, na Capela de São Pedro da Igreja de São Nicolau (Decreto de 16 de Junho de 1910; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º5, de 7 de Janeiro de 1947);

Túmulo de João Afonso, na Igreja de São Nicolau (Decreto de 16 de Junho de 1910; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 5, de 7 de Janeiro de 1947).

d) Na freguesia de Santa Iria da Ribeira de Santarém:

Igreja de Santa Cruz, em Ribeira de Santarém (Decreto n.º 37801, de 02 de Maio de 1950; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º130, de 2 de Junho de 1960).

2.2 - Imóveis de interesse público:

a) Na freguesia de Alcanede:

Castelo de Alcanede (Decreto-Lei n.º 32973, de 18 de Agosto de 1943; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 237 de 12 de Outubro de 1949);

b) Na freguesia de Alcanhões:

Igreja de Santa Marta, em Alcanhões, azulejos que revestem o seu interior, imagem da virgem do século XVI, escultura em pedra do fim do século XV, retábulo de talha barroca e coluna com pia circundante sobre pilastra;

c) Na freguesia de Santa Iria da Ribeira de Santarém:

Chafariz de Palhais;

Igreja de Santa Iria;

Ponte de Alcourse;

d) Na cidade de Santarém:

Igreja de Nossa Senhora da Piedade (Decreto n.º 24345, de 11 de Agosto de 1934; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 10, de 13 de Janeiro de 1960);

Janela Manuelina da casa na Praça Sá da Bandeira (Decreto n.º 3027 de 14 de Março de 1917; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 10, de 13 de Janeiro de 1960);

Paços do Concelho (Palácio de Eugénio Silva);

Pelourinho de Santarém (fragmentos no Museu Arqueológico);

Porta de São Tiago;

Restos da muralha de Santarém;

Tectos de duas salas do Palácio Landal que se encontram na posse do Arquitecto José Lico, seu actual proprietário, na Quinta de Santa Marta, em Benfica do Ribatejo;

Varanda Renascença em casa da Rua de João Afonso (Decreto n.º 3027, de 14 de Março de 1917; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 240, de 14 de Outubro de 1948);

Vestígios do Paço no edifício do Seminário (Decreto n.º 3027, de 14 de Março de 1917; zona de protecção, *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 10, de 13 de Janeiro de 1960);

Albergaria de São Martinho (Decreto n.º 181/70, de 28 de Abril de 1970, artigos 1.º e 2.º);

e) Na freguesia de São Vicente do Paúl:

Estação arqueológica de Chões de Alpompe (Decreto-Lei n.º 28/86, de 26 de Fevereiro).

### 2.3 - Valores Concelhios

Igreja e Convento dos Capuchos em Santarém (Lei n.º 2032 de 11 de Junho de 1949, artigo 19.º do Decreto n.º 46349 de 22 de Maio de 1965);

Museu Arqueológico de São João de Alporão, na cidade de Santarém;

Museu Distrital de Santarém;

Museu da Biblioteca (Braamcamp Freire) de Santarém;

Museu Etnográfico de Almoester;

Nora em Reguengo do Alviela;

Coreto no Xartinho;

Cruzeiro em Vale da Trave;

Fonte em Ribeira de Santarém;

Fonte em Almoester;

Fonte em Azóia de Cima;

Ponte de Pernes;

Ponte em Ribeira de Santarém;

Dois Coretos em Gançaria.

## **Art.º 17.º**

### *Zonas de Protecção*

1. Os monumentos nacionais e os imóveis de interesse público têm uma zona de protecção que, em princípio, abrange a área envolvente do imóvel até 50m, contados a partir dos seus limites, sem prejuízo de aplicação de regimes que estabelecem zonas de protecção superiores a 50 m.

2. Nas zonas de protecção não são permitidas quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos sem o parecer favorável do Instituto Português de Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR). Igual autorização é necessária para a criação ou transformação de zonas verdes ou para qualquer movimentação de terras ou dragagens.

3. Na fase de instrução do processo de classificação de um imóvel, os terrenos ou edifícios localizados na respectiva zona de protecção não podem ser alienados, demolidos, expropriados, restaurados ou transformados sem autorização expressa do IPPAR.

4. A recuperação ou alteração de imóveis em vias de classificação e outros valores construídos com interesse cultural, enquanto não merecem outra classificação e protecção, dependem de parecer dos serviços municipais responsáveis pelo planeamento e gestão urbanística dos núcleos históricos.

5. As construções ou alterações do uso do solo na área envolvente das situações previstas no número anterior, até à distância de 50 m, contados a partir dos seus limites, ficam sujeitas a parecer dos serviços municipais responsáveis pelo planeamento e gestão urbanística dos núcleos históricos.

#### **Art.º 18.º**

##### *Sistema de Abastecimento de Água*

O sistema de abastecimento de água do município de Santarém é constituído por:

- a) Furos de captação;
- b) Rede de distribuição de água, constituída por reservatórios de água, condutas adutoras e rede de distribuição domiciliária.

#### **Art.º 19.º**

##### *Servidões e Protecção dos Furos de Captação de Água*

1. Os furos de captação integrados no sistema municipal de abastecimento de água estão sujeitos às seguintes servidões e condicionamentos:

a) Enquanto os furos de captação se mantiverem em actividade não será permitida a abertura de qualquer furo a menos de 200 m de cada um deles;

b) A abertura de novos furos a uma distância de 200 m a 500 m de um furo existente carece de parecer hidrogeológico e autorização da entidade licenciadora, não podendo a sua profundidade exceder 80 m;

c) A abertura de novos furos a uma distância de 500 m a 1000 m de um furo existente carece de parecer hidrogeológico, não podendo a sua profundidade, no entanto, exceder 100 m.

2. Os furos de captação não integrados no sistema municipal de abastecimento de água estão sujeitos à legislação em vigor.

3. Cada furo de captação de água para abastecimento público terá um perímetro de protecção próxima, com um raio de 200 m e um perímetro de protecção à distância com um raio de 2000 m, a contar do seu centro.

4. Nos perímetros de protecção próxima dos furos de captação de água não devem existir:

- a) Depressões onde se possam acumular águas pluviais;
- b) Linhas de água não revestidas;
- c) Caixas ou caleiras subterrâneas;
- d) Canalizações, fossas e sumidouros de águas negras;
- e) Habitações e instalações industriais;
- f) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas;
- g) Vazadouros de entulho e parques de sucata.

5. Nos perímetros de protecção à distância dos furos de captação de água não devem existir:

- a) Sumidouros de águas negras abertas na camada aquífera captada;
- b) Rega com águas negras;
- c) Nitreiras, currais, estábulos, matadouros, instalações sanitárias, indústrias com efluentes poluentes, mesmo que providos de esgoto distante ou tratamento completo.

**Art.º 20.º**

*Servidões e Protecção da Rede de Distribuição de Água*

1. A rede municipal de distribuição de água está sujeita às seguintes servidões e condicionamentos:

a) É interdita a construção ao longo de uma faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água;

b) É interdita a construção ao longo da faixa de 3 m, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água;

c) Fora das zonas urbanas é interdita a plantação de árvores ao longo da faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de água. Nas áreas urbanas a largura da referida faixa será considerada caso a caso na apreciação dos projectos de arranjo dos espaços exteriores.

2. Nas zonas urbanas a distância mínima das outras infraestruturas em relação às condutas adutoras será a seguinte:

a) Cabos eléctricos: 1 m;

b) Cabos telefónicos: 1 m;

c) Colectores de esgotos domésticos: 2,5 m.

3. Sempre que não seja possível cumprir as distâncias referidas no número anterior, nos locais próximos das condutas de água os colectores serão maciçados com betão para protecção sanitária.

4. Nas áreas urbanas as condutas adutoras serão obrigatoriamente assinaladas com fita de rede de protecção metálica plastificada de cor azul implantada a cerca de 0,5 m do extradorso da conduta.

5. Nas áreas urbanas a implantação das condutas inerentes à rede de distribuição deverá, sempre que possível, ser feita nos passeios, do lado direito, no sentido do trânsito urbano, às profundidades regulamentares.

6. Para efeito do disposto no número anterior os passeios deverão ter a dimensão mínima estabelecida pela Portaria n.º 1182/92 de 22 de Dezembro.

7. A rede de abastecimento de água dos loteamentos urbanos obedecerá aos seguintes condicionamentos e normas:

a) Serão executados ramais domiciliários em todos os lotes urbanos;

b) As válvulas de seccionamento e outras devem ser alojadas em caixas próprias do modelo dos Serviços Municipalizados de Santarém;

c) As bocas de incêndio deverão estar espaçadas no mínimo 30 m e no mesmo alinhamento;

d) Os marcos de incêndio serão instalados a uma distância entre si, de 60 m, e a conduta da rede de distribuição deverá ter de diâmetro mínimo 100 mm;

e) Para rega de espaços verdes públicos previstos em plano de urbanização ou de pormenor, ou em estudos de loteamento, deverá ser implantada uma rede privativa, com contagem própria, localizada em marcos de modelo dos Serviços Municipalizados de Santarém.

### **Art.º 21.º**

#### *Servidões e Protecção a Reservatórios de Água*

Os reservatórios de água integrados no sistema de abastecimento de água do município de Santarém estão sujeitos às seguintes servidões e condicionamentos:

1. Deve ficar salvaguardada, como protecção próxima aos reservatórios, uma faixa circundante de 5 m, com arruamento disponível para a implantação de condutas distribuidoras/adutoras no acesso directo às câmaras de manobra;
2. Por necessidade de obras de expansão, deverão ser salvaguardadas, em relação a cada um dos reservatórios, existentes ou a construir, uma área de 2000 m<sup>2</sup> para a sua implantação.

### **Art.º 22.º**

#### *Controlo e Inventariação da Existência de Furos Privados*

1. Sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro, a abertura de novos furos de captação de águas subterrâneas de particulares carece do parecer prévio da Câmara Municipal.
2. Serão embargadas todas as obras que contrariem as disposições do artigo 19.º deste Regulamento.
3. Caso as condições necessárias a salvar para o abastecimento público o imponham, o Município de Santarém, através de postura municipal, publicará um regulamento contendo restrições ou impedimentos à abertura de novos furos.
4. Todos os furos particulares de captação de águas serão considerados no sistema de protecção civil do município de Santarém na sua programação de defesa das populações e património.

### **Art.º 23.º**

#### *Protecção da Rede de Esgotos*

1. Os condicionantes a respeitar relativamente à rede de esgotos constam do Decreto-Lei n.º 34021, de 11 de Outubro de 1944, e da Portaria n.º 11 388, de 8 de Maio de 1946, e são, designadamente:
  - a) É proibido construir qualquer prédio sobre colectores de redes de esgotos, públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis;
  - b) Os proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou dos terrenos que a esses derem acesso, são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas;
  - c) É interdita a construção numa faixa adjacente com a largura de 3 m para cada lado, a contar da directriz, dos emissários ou rede de esgotos, salvo quando estas se encontram instaladas em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;
  - d) É interdita a plantação de árvores nos espaços urbanos e urbanizáveis numa faixa adjacente com a largura de 5 m para cada lado, a contar da directriz dos colectores;

e) É interdita a construção numa faixa de 50 m de largura definida a partir dos limites da propriedade onde se integrar a estação de tratamento de águas residuais (ETAR);

f) É interdita a construção numa faixa de 15 m de largura definida a partir dos limites exteriores das estações elevatórias projectadas ou a projectar, incluindo a sua área de expansão.

#### **Art.º 24.º**

##### *Protecção das Linhas Eléctricas*

1. Os condicionamentos a respeitar relativamente às linhas eléctricas são os constantes do Decreto Regulamentar nº 1/92, de 18 de Fevereiro, designadamente os seguintes.

2. As travessias, cruzamentos e vizinhanças nas linhas subterrâneas de alta tensão respeitarão a legislação que exista à data sobre a matéria.

3. O traçado de linhas de aéreas eléctricas deverá respeitar o património cultural, estético e científico da paisagem, e simultaneamente os direitos estabelecidos pelas servidões administrativas.

4. Não serão permitidas linhas aéreas de condutores nus ou isolados sobre recintos escolares e campos desportivos.

#### **Art.º 25.º**

##### *Protecção à Rede de Telecomunicações*

1. As infraestruturas de telecomunicações no município de Santarém serão do tipo subterrâneo.

2. Nos espaços urbanos e urbanizáveis deverá ser adoptada a instalação subterrânea das infraestruturas de comunicações.

3. Enquanto persistirem traçados aéreos de infra-estruturas de comunicações estes deverão respeitar o património cultural, estético e científico da paisagem e simultaneamente os direitos estabelecidos pelas servidões administrativas.

4. Não serão permitidas linhas aéreas de condutores nus ou isolados sobre recintos escolares e campos desportivos.

5. As travessias, cruzamentos e vizinhanças nas linhas subterrâneas de alta tensão respeitarão a legislação que exista à data sobre a matéria.

6. É estabelecida uma faixa de libertação primária, constituída pela faixa que circunda imediatamente os limites dos centros radioeléctricos, até à distância máxima de 500 m, na qual não é permitido, salvo com autorização da entidade competente, instalar, construir ou manter:

- a) Estrutura ou outros objectos metálicos, ainda que temporariamente;
- b) Edifícios ou outros obstáculos cujo nível superior ultrapasse a cota máxima de terreno fixada no decreto-lei que estabelece a protecção do centro;
- c) Árvores, culturas ou outros obstáculos que prejudiquem a propagação radioelétrica;
- d) Estradas abertas ao trânsito público ou parques de estacionamento público;
- e) Linhas aéreas de transporte de energia ou de telecomunicações.

#### **Art.º 26.º**

##### *Protecção aos Marcos Geodésicos*

Os condicionantes a respeitar relativamente aos marcos geodésicos constam do Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril, e são, designadamente os seguintes:

a) Os marcos geodésicos de triangulação cadastral ou outras referências a que alude o artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril, têm zonas de protecção que abrangem uma área em redor do sinal, com o raio mínimo de 15 m. A extensão da zona de protecção é determinada caso a caso em função de visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais;

b) Os proprietários ou usufrutuários dos terrenos situados dentro da zona de protecção não podem fazer plantações, construções e outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direcções constantes das minutas de triangulação;

c) Os projectos de obras ou planos de arborização na proximidade dos marcos geodésicos não podem ser licenciados sem prévia autorização do Instituto Português de Cadastro e Cartografia.

2. os marcos geodésicos existentes na área do município de Santarém são os que constam do Anexo I.

#### **Art.º 27.º**

##### *Protecção a Edifícios Escolares*

Os condicionamentos respeitantes às zonas de protecção a edifícios escolares são os que constam nos Decretos-Leis n.º 21 875, de 18 de Novembro de 1932, 34 993, de 11 de Outubro de 1945, 37 575, de 8 de Outubro de 1949, 39 847, de 8 de Outubro de 1954, 40 388, de 21 de Novembro de 1955, 44220, de 30 de Março de 1962, e 46 847, de 27 de Janeiro de 1966, designadamente:

a) Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares que venham a ser concretizadas na vigência do PDM de Santarém não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados que produzam o ensombramento destes recintos;

b) É proibido erigir qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar, existente ou previsto, seja inferior a uma vez e meia à altura da construção e menos de 12 m;

c) Considera-se que aqueles afastamentos deverão ser calculados por forma que uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas sul, nascente e poente do terreno escolar e formando um ângulo de 35º com o plano horizontal que passa esse ponto não encontre quaisquer obstáculos. Na extrema norte do terreno aquele ângulo poderá ser de 45º;

d) Para além das distâncias mínimas referidas nas alíneas b) e c), que deverão ser respeitadas relativamente a todos os recintos escolares, poderão ainda ser definidas zonas de protecção mais amplas, em regulamento de plano de pormenor, quando se considere que aqueles afastamentos não são suficientes para garantir um enquadramento arquitectónico adequado e uma conveniente integração urbanística;

e) As zonas de protecção abrangem, em regra, uma faixa com 50 m de largura a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona *non aedificandi* e uma zona de construção condicionada. Nalguns casos a largura dessa faixa pode ser ampliada em plano municipal de ordenamento do território.

#### **Art.º 28.º**

##### *Instalação de Vazadouros de Entulho, Parques de Sucata e Aterro Sanitário*

1. Para além do disposto no Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio, a instalação de vazadouros de entulho e de parques de sucata está sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) Não será permitida a instalação de vazadouros de entulho e de parques de sucata a menos de 2000 m de furos de captação de água para o abastecimento público, 200 m das estradas nacionais e

100 m das estradas municipais, podendo estas distâncias vir a ser alteradas caso a caso, mediante estudos hidrogeológicos, da responsabilidade dos requerentes.

b) Poderá a Câmara Municipal propôr à Assembleia Municipal alternativas à localização dos vazadouros de entulho e parques de sucata, quando a mesma ponha em causa os valores que se pretendem defender com o PDM.

c) Para garantia dos interesses públicos que se deverão acautelar, poderá a Câmara Municipal proceder à expropriação dos terrenos onde se encontram localizados os vazadouros de entulho e parques de sucata, se os mesmos ficarem a menos de 2000 m de furos de captação de águas já existentes ou que venham a existir.

#### **Art.º 29.º**

##### *Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros*

1. O Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros encontra-se delimitado nas plantas de ordenamento e de condicionantes e rege-se por plano de ordenamento próprio, que consta da Portaria n.º 21/88, de 12 de Janeiro, em articulação com o disposto neste PDM.

2. Aplica-se igualmente a esta área o Regulamento das Construções na Área do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros, constante do Despacho n.º do 39/90, do Secretário de Estado do Ambiente e da Defesa do Consumidor, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 242, de 19 de Outubro de 1990.

#### **Art.º 30.º**

##### *Servidões Rodoviárias*

1. Os condicionamentos e servidões da rede rodoviária são os que constam da Lei n.º 2 037, de 17 de Agosto de 1949, e nos Decretos-Leis n.º 13/71, de 23 de Janeiro, 219/72, de 27 de Junho, 380/85, de 26 de Setembro, 97/88, de 17 de Agosto, 445/91, de 20 de Novembro, 12/92, de 4 de Fevereiro, e 13/94, de 15 de Janeiro.

2. A rede nacional fundamental na área do município de Santarém é constituída por:

IP 1 (auto- estrada Lisboa-Porto), com um nó viário de acesso em Santarém;  
IP 6.

3. A rede nacional complementar na área do município de Santarém é constituída por:

IC 10;  
EN 3;  
Variante à EN 3.

4. As estradas nacionais a seguir indicadas, uma vez concretizada a sua transferência para a autarquia, serão integradas na rede rodoviária municipal de Santarém, aplicando-se-lhes o regime previsto nos n.ºs 6 e 7 deste artigo.

EN 3-4  
EN 3-5  
EN 3-6  
EN 114  
EN 114-2  
EN 361  
EN 362  
EN 365

EN 365-4

5. A rede rodoviária municipal de Santarém é constituída por:

a) Estradas Municipais:

EM 506  
EM 506-1  
EM 506-2  
EM 509  
EM 511  
EM 514  
EM 514-1  
EM 516  
EM 516-1  
EM 516-2  
EM 517  
EM 565  
EM 565-1  
EM 566  
EM 566-1  
EM 567  
EM 567-2  
EM 582-4  
EM 583  
EM 583-1  
EM 583-2  
EM 584  
EM 584-1  
EM 584-2  
EM 587  
EM 591  
EM 592  
EM 592-1  
EM 592-2  
EM 594  
EM 594-3

b) Caminhos Municipais:

CM 1314  
CM 1316  
CM 1317  
CM 1319  
CM 1321  
CM 1321-1  
CM 1322  
CM 1323  
CM 1329  
CM 1334  
CM 1335  
CM 1337  
CM 1338  
CM 1339  
CM 1340

CM 1345  
CM 1346  
CM 1347  
CM 1348  
CM 1349  
CM 1351  
CM 1352  
CM 1354  
CM 1355  
CM 1356  
CM 1357  
CM 1359  
CM 1361  
CM 1362  
CM 1364  
CM 1367  
CM 1471

c) Vias municipais rurais e urbanas

6. Os condicionamentos e servidões da rede nacional fundamental, da rede nacional complementar e da rede municipal são os que constam na Lei nº 110, de 19 de Agosto de 1961 e nos Decretos-Leis nº 64/83, de 3 de Fevereiro, 13/71, de 23 de Fevereiro, e 13/94, de 15 de Janeiro.

7. Quando ocorra desclassificação de vias e troços de via da rede nacional, manter-se-ão em vigor os condicionamentos e servidões a que aqueles estavam sujeitos até à aprovação de plano de urbanização ou plano de pormenor decorrente deste PDM.

**Art.º 31.º**

*Servidões Ferroviárias*

1. As servidões relativas à rede ferroviária são as constantes do Decreto-Lei nº 156/81, de 9 de Junho, e da Portaria nº 784/81 de 10 de Setembro.

2. Enquanto não for estabelecido o traçado definitivo da linha de alta velocidade da linha do Norte, a Câmara Municipal de Santarém, sempre que o achar conveniente, solicitará parecer à CP relativamente à implantação de novas construções, alterações ou ampliação de construções existentes nas seguintes áreas:

a) Todos os casos que se situem até 50 m de um e de outro lado da linha férrea, contados a partir da actual entrevia;

b) Na zona das estações os casos que se situam até 100 m a partir da actual entrevia.

3. Sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente estabelecidas, são definidas faixas de protecção *non aedificandi* para a rede de infra-estruturas ferroviárias existente, e para um e para outro lado da linha, cada uma com largura de 10 m para habitação e de 40 m para indústria, medidas na horizontal, a partir:

a) Da aresta superior do talude de escavações ou da aresta inferior do talude de aterro;

b) De uma linha traçada a 4 m da aresta exterior do carril mais próximo, na ausência dos pontos de referência indicados na alínea anterior.

**Art.º 32.º**

### *Servidões Militares*

1. As áreas de servidão dos prédios e instalações militares estão regulamentadas pelos seguintes diplomas legais:

- a) Carreira de Tiro das Cortezes – Decreto-Lei n.º 59/70, de 23 de Fevereiro;
- b) Quartel de São Francisco (Escola Prática de Cavalaria) - Decreto-Lei n.º 396/73, de 7 de Agosto;
- c) Quartel das Donas (PSP) - Decreto-Lei n.º 358/74, de 17 de Agosto;

2. As zonas de protecção para os prédios militares são as seguintes:

- a) Presídio militar – zona de protecção publicada no *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 133, de 11 de Junho de 1947;
- b) Quartel de São Francisco (Escola Prática de Cavalaria) – zona de protecção publicada no *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 268, de 19 de Novembro de 1977.

### **Art.º 33.º**

#### *Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública Respeitantes ao Domínio Público Hídrico*

1. Os terrenos não dominiais conexos com o domínio público hídrico, estão sujeitos às servidões estabelecidas por lei e, nomeadamente, a uma servidão de uso público no interesse geral, em conformidade com o disposto nos artigos 12.º a 16.º do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro.

2. Cumpre ao Ministério do Ambiente e Recursos Naturais acautelar os interesses públicos relativos às parcelas sujeitos a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública.

### **Art.º 34.º**

#### *Recursos Geológicos*

1. As servidões respeitantes à exploração de massas minerais estão regulamentadas pelos Decretos-Leis n.º 89/90 e 90/90, de 16 de Março, e 46/94, de 22 de Fevereiro.

2. São objecto de licenciamento pela entidade definida na lei todas as explorações de inertes que se encontram em actividade ou venham a constituir-se.

3. A implantação de indústrias extractivas será sempre fora dos aglomerados urbanos e obedecerá ao disposto neste Regulamento.

### **Art.º 35.º**

#### *Servidão ao Hospital Distrital*

O Hospital Distrital de Santarém apresenta uma zona de protecção de acordo com o estabelecido na Portaria n.º 51/86, de 8 de Fevereiro.

**TÍTULO II**  
DA OCUPAÇÃO, USO E TRANSFORMAÇÃO DO SOLO  
**CAPÍTULO I**  
DO ORDENAMENTO  
**SECÇÃO I**  
CLASSES E CATEGORIAS DE ESPAÇOS

**Art.º 36.º**

*Classes de Espaços*

1. Em função do uso dominante do solo são consideradas as seguintes classes de espaços:

a) Espaços urbanos, caracterizados pelo elevado nível de infraestruturacão e concentraçãõ de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construçãõ, e integram, para além dos espaços destinados a habitaçãõ, a equipamentos e a espaços verdes, espaços de actividades económicas predominantemente destinados à implantaçãõ de unidades industriais compatíveis com a malha urbana, serviços, comércio e infra-estruturas complementares;

b) Espaços urbanizáveis, assim denominados por poderem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansãõ e integram, para além dos espaços destinados a habitaçãõ, a equipamentos e a espaços verdes, espaços de actividades económicas predominantemente destinados à implantaçãõ de unidades industriais compatíveis com a malha urbana, serviços, comércio e infra-estruturas complementares;

c) Espaços industriais, destinados a actividades transformadoras e serviços próprios;

d) Espaços para indústrias extractivas, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacte sobre os espaços envolventes;

e) Espaços agro-florestais, abrangendo as áreas com características adequadas às actividades agrícolas e florestais de produçãõ ou protecçãõ;

g) Espaços naturais, nos quais se privilegiam a protecçãõ, a conservaçãõ, a gestão racional, a capacidade de renovaçãõ dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos;

h) Espaços culturais, nos quais se privilegiam a protecçãõ e a salvaguarda dos valores arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos;

h) Espaços canais, correspondendo a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.

2. O conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos determina o perímetro urbano.

**Art.º 37.º**

*Categorias de Espaços*

1. Os espaços urbanos integram as seguintes categorias de espaços:

a) Áreas urbanas consolidadas, caracterizadas por possuírem uma malha urbana consolidada ou em consolidaçãõ e com elevado grau de infra-estruturacão ou com tendência para o vir a adquirir;

b) Áreas urbanas a preservar, caracterizadas pelo seu interesse cultural e patrimonial, nas quais se privilegia a manutenção da sua morfologia urbana e a preservação das características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse, nelas se incluindo o centro histórico de Santarém;

c) Áreas de equipamento existente, caracterizadas pela existência de instalações, serviços ou infra-estruturas de utilização colectiva pública ou privada;

d) Espaços verdes urbanos, constituídos por jardins, espaços ajardinados ou arborizados, espaços de protecção ambiental e de integração paisagística, com ou sem equipamentos de recreio de ar livre;

e) Espaços verdes de enquadramento, caracterizados por neles as funções de enquadramento paisagístico e de protecção de recursos serem privilegiadas face a outros usos.

2. Os espaços urbanizáveis integram as seguintes categorias de espaços:

a) Espaços habitacionais, destinados predominantemente a habitação, podendo integrar equipamentos, espaços verdes, espaços de actividades económicas compatíveis com a malha urbana, serviços, comércio e infra-estruturas complementares.

b) Espaços para equipamentos, destinados à instalação de serviços ou infra-estruturas de utilização colectiva pública ou privada;

c) Espaços para uso misto, destinados a habitação, comércio, serviços e equipamentos;

d) Espaços verdes urbanos, constituídos por jardins, espaços ajardinados ou arborizados de protecção ambiental e de integração paisagística, com ou sem equipamentos de recreio de ar livre.

## SECÇÃO II

### ESPAÇOS URBANOS

#### SUB-SECÇÃO I

#### ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS

##### **Art.º 38.º**

##### *Construções Novas*

1. Nas áreas urbanas consolidadas é estabelecido o princípio genérico da manutenção das características do edificado existente, podendo, no entanto, a Câmara Municipal aprovar novas construções sujeitas aos seguintes condicionantes:

a) É autorizado o nivelamento da cércea pela média das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua entre duas transversais ou que apresente características morfológicas distintas, aplicando-se para o efeito a fórmula constante do n.º 1 do artigo 46.º, desde que não ultrapasse o que decorre da aplicação do artigo 59.º do RGEU;

b) No caso previsto na alínea anterior, a altura da fachada do novo edifício não poderá, em qualquer caso, exceder:

25 m nas áreas de alta densidade;

15 m nas áreas de média densidade;

9,5 m nas áreas de baixa densidade;

c) Nas áreas de alta densidade, quando o edifício confinante tiver nove pisos, sem prejuízo do cumprimento do artigo 59.º do RGEU, poder-se-á autorizar uma altura de fachada correspondente à do 9.º piso do edifício confinante;

d) A altura, contada a partir do ponto de cota média do terreno marginal até à face inferior da laje do 2.º piso acima da cota de soleira, não pode ser inferior a 3,5 m. Nos restantes pisos a altura mínima é a fixada no RGEU ou em legislação específica. Nos casos de ruas com inclinação igual ou superior a 10%, admite-se a eventual construção de pisos intermédios desde que o pé-direito nessa zona não seja inferior aos mínimos regulamentares;

e) A profundidade das empenas é a que resultar da aplicação das regras constantes das alíneas d) a h) do n.º 1 do artigo 44.º, excepto quando se trate de hotéis ou outros equipamentos de interesse público, em que será definida casuisticamente. Neste último caso, quando se trate de edifícios integrados em construção em banda contínua, a profundidade de empena não poderá exceder 17 m;

f) Nas situações em que a topografia do local o justificar, o volume da construção a considerar inclui eventuais pisos em semicave, excepto na parte em que estes forem exclusivamente afectados a estacionamento automóvel ou a áreas técnicas;

g) As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento e a áreas técnicas (postos de transformação, centrais de ar condicionado, etc.) e arrecadações dos alojamentos do próprio edifício, excepto nas situações de estabelecimentos hoteleiros relativamente aos quais a Direcção-Geral do Turismo admita outros usos;

h) Não são admitidos pisos recuados acima da altura da fachada definida nos termos das alíneas a) e b) deste artigo.

2. Para realizar as vistorias previstas neste regulamento é criada uma comissão técnica por despacho do Presidente da Câmara Municipal.

#### **Art.º 39.º**

##### *Interior dos Quarteirões*

1. Nos edifícios ou conjuntos que tenham frente para duas ruas opostas poderá ser assegurado o atravessamento do quarteirão.

2. Nesses edifícios ou conjuntos deverá ser localizado equipamento que contribua para a qualificação do ambiente urbano.

#### **Art.º 40º**

##### *Ampliação*

É admitida a ampliação dos edifícios existentes, desde que seja assegurado estacionamento no interior do lote ou soluções alternativas em conformidade com o estabelecido na Secção XI, na proporção das necessidades criadas com a ampliação, sendo a altura das fachadas a que resulta da aplicação do disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 38.º, nos casos em que a mesma for admitida.

#### **Art.º 41.º**

##### *Logradouros*

1. Só é permitida a utilização de logradouros quando se destinar a estacionamento automóvel a céu aberto ou quando se trate de construções de um piso reservadas:

a) A estacionamento automóvel para uso privativo dos alojamentos do edifício;

b) À instalação de estabelecimentos comerciais ou de serviços em edifícios destinados exclusivamente a esse uso;

c) A arrecadações integradas nas fracções, até 20% da área do logradouro.

2. A utilização dos logradouros, nos termos do número anterior, com as adaptações decorrentes da topografia que se justifiquem, será sempre precedida de vistoria da comissão técnica prevista no n.º 2 do artigo 38.º, destinada a verificar que não são prejudicadas as vistas, a insolação e a ventilação dos edifícios e dos logradouros adjacentes e que não são destruídas as espécies arbóreas que interesse preservar.

3. Quando se trate de edifícios em regime de arrendamento, a autorização para a ocupação de logradouros será ainda precedida de informação aos inquilinos.

4. O estacionamento em cave com ocupação de todo o lote é permitido desde que seja assegurada a integração arquitectónica das construções e o adequado tratamento dos logradouros, nomeadamente com coberto vegetal.

#### **Art.º 42.º**

##### *Usos*

1. A localização do comércio e serviços em novos edifícios nas áreas consolidadas é condicionada à satisfação dos requisitos seguintes:

a) É possível a utilização de edifícios exclusivamente para comércio e serviços, quando e onde os arruamentos tenham largura igual ou superior a 20 m, e o lote tenha área igual ou superior a 450 m<sup>2</sup>, e frente não inferior a 15 m e permita a inclusão de estacionamento em conformidade com o disposto na secção XI;

b) A coexistência de comércio e serviços com habitação num mesmo edifício só é permitida nos 1.º e 2.º pisos contados a partir da soleira do edifício, quando e onde os arruamentos tenham largura igual ou superior a 15 m, desde que disponham de acessos independentes dos pisos habitacionais e que permitam a inclusão de estacionamento em conformidade com o disposto na secção XI;

c) O condicionamento estabelecido na alínea anterior relativamente à largura dos arruamentos não é exigível quando o comércio e serviços se localizem nos 1.º e 2.º pisos interligados contados a partir da soleira do edifício.

2. À localização do comércio e serviços em edifícios preexistentes aplica-se o disposto no número anterior, mas o estacionamento exigível, em conformidade com o disposto na secção XI, será na proporção das necessidades criadas pelo novo uso autorizado.

3. As mudanças de uso, nos termos da alínea b) do n.º 1, em edifícios preexistentes ficam ainda condicionadas à possibilidade de integração arquitectónica dos acessos exigidos, caso estes não existam.

4. Desde que sejam previstos acessos independentes do uso residencial e criadas áreas de estacionamento em conformidade com o disposto na secção XI, e as infra-estruturas urbanas comportem os impactes decorrentes, é admissível a instalação de indústrias compatíveis com o uso residencial, em conformidade com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, rectificado pelo Decreto Regulamentar n.º 131-B/91, de 12 de Junho.

#### **Art.º 43.º**

##### *Parcelas não Infra-Estruturadas*

1. Nas parcelas não urbanizadas situadas no interior das áreas urbanas existentes cujo novo aproveitamento implique a criação de infra-estruturas urbanas aplica-se o disposto na subsecção IV do presente capítulo.

2. O disposto nos números anteriores não é aplicável nas áreas de cedência destinadas a equipamentos.

## **SUB-SECÇÃO II**

### **ÁREAS URBANAS A PRESERVAR**

#### **Art.º 44.º**

##### *Demolições e Novas Construções*

1. A demolição para substituição dos edifícios existentes só será autorizada nos seguintes casos depois de licenciada a nova construção para o local, excepto quando a situação dos edifícios existentes ponha em risco a segurança de pessoas e bens:

- a) Em caso de ruína iminente comprovada por vistoria municipal;
- b) Quando o edifício for considerado de manutenção inconveniente perante a apresentação de elementos elucidativos da pretensão;
- c) Quando se verificarem as condições referidas no artigo 49.º deste Regulamento.

2. A construção de novos edifícios prevista no número anterior, quando se verifique a situação referida no artigo 49.º, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Manutenção dos alinhamentos dos planos das fachadas sobre a via pública, salvo em casos especiais devidamente fundamentados relativamente aos quais a Câmara Municipal de Santarém fixe novos alinhamentos;
- b) Inclusão de áreas de estacionamento ou soluções alternativas, em conformidade com o disposto na secção XI;
- c) A altura e o número de pisos não poderão ultrapassar os do edifício demolido, excepto quando se verifique a situação prevista no artigo 46.º ;
- d) Quando não existam edifícios confinantes, a profundidade máxima das empenas é de 15 m;
- e) Se forem diferentes as profundidades das empenas dos edifícios confinantes e a profundidade de um ou de ambos for superior a 15 m, e apenas nos casos em que a comissão técnica prevista no número 2 do art.º 38.º considere que as fachadas de tardoz dos confinantes são de manter, poderá admitir-se, em despacho fundamentado, que o novo edifício tenha uma profundidade superior àquele valor, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis. Em caso algum essa profundidade pode exceder 17 m;
- f) Se forem diferentes as profundidades das empenas dos edifícios confinantes e a profundidade de um ou de ambos for inferior a 15 m, e nos casos em que a comissão técnica considere que as fachadas de tardoz dos confinantes são de manter ou se verifique exigência regulamentar nesse sentido, será exigido, em despacho fundamentado, que o novo edifício tenha uma profundidade de empena diferente, não podendo exceder os 15 m;
- g) Nos casos referidos nas alíneas e) e f), a profundidade do novo edifício variará por uma série de superfícies contidas em planos paralelos às fachadas, por forma a conseguir-se a concordância de empenas, sem nunca ultrapassar a de maior profundidade. Estes planos não devem ultrapassar o plano virtual que forma um diedro de 45º com o plano da empena confinante de menor profundidade no extremo posterior dessa.

#### **Art.º 45.º**

##### *Alterações e Ampliações*

1. São admitidas as seguintes alterações e ampliações dos edifícios existentes, desde que, simultaneamente, sejam efectuadas obras de recuperação e restauro de todo o edifício e seja garantida a sua estabilidade e as condições de segurança de todos os seus elementos e não seja afectada a estabilidade dos edifícios confinantes:

a) Reabilitação profunda dos edifícios, com demolição interior, conservação da fachada principal e de elementos estruturais ou decorativos de valor inquestionável ou que constituam contributo para a caracterização do conjunto em que se inserem;

b) A demolição das fachadas posteriores poderá ser admitida mediante despacho fundamentado, antecedido por vistoria realizada pela comissão técnica referida no n.º 2 do art.º 38.º, nos seguintes casos:

- Não alinhamento com o plano de tardo;
- Degradação acentuada demonstrada por elementos fotográficos;
- Desvirtuamento da traça original;

c) Aproveitamento do sótão para fins habitacionais ou arrecadações, desde que não sejam alteradas as características essenciais das coberturas;

d) Construção de caves para estacionamento e áreas técnicas sob o terreno livre dos lotes ou sob as ampliações ou ainda quando se verificar uma reabilitação profunda dos edifícios condicionada à possibilidade de integração arquitectónica da entrada e à inexistência de vestígios arqueológicos cuja salvaguarda tenha determinado o processo de classificação. Nas restantes situações a construção de caves só será autorizada desde que sejam respeitadas e garantidas as condições de segurança do edifício. Esta ocupação é condicionada à prévia verificação, pela comissão técnica prevista no n.º 2 do artigo 38.º, da não existência de áreas ajardinadas, equipamento de jardim ou espécies arbóreas a preservar.

2. É permitida a ampliação ou a alteração dos edifícios existentes, quando destinada a dotá-los de instalações sanitárias e cozinhas, sem obrigatoriedade de executar obras de recuperação e restauro de todo o edifício, desde que os compartimentos a construir não ultrapassem as dimensões mínimas previstas no RGEU. Em qualquer caso, deverão ser respeitados os regulamentos referentes ao afastamento dos lotes confinantes.

#### **Art.º 46.º**

##### *Construções Novas*

1. Na construção de um novo edifício poderá ser autorizado o nivelamento das cêrceas pela média das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício no troço da rua entre duas transversais ou que apresente características morfológicas homogêneas e diferenciadas relativamente ao conjunto do arruamento, utilizando-se para o efeito a seguinte fórmula (em metros), desde que não ultrapasse o que decorre da aplicação do artigo 59.º do RGEU:

$$hm = \frac{\sum hi \times li}{\sum li}$$

em que:

*hm* - altura da fachada do novo edifício;

*hi* - altura da fachada dos edifícios existentes;

*li* - largura da fachada dos edifícios existentes.

2. O disposto no número anterior é aplicável à ampliação dos edifícios existentes, neste caso condicionado ainda à realização de obras de recuperação e restauro de todo o edifício.

3. Nas praças ou largos, a altura máxima da fachada não poderá ultrapassar a altura média dos edifícios nela existentes.

4. Nas esquinas, a altura máxima da fachada admitida na rua principal pode ser prolongada para a rua adjacente segundo a maior das seguintes distâncias: a profundidade do edifício ou uma vez e meia a largura da rua adjacente, devendo garantir a transição para a altura média das fachadas dessa rua.

5. A distância referida no número anterior será determinada a partir do prolongamento do alinhamento dos edifícios da rua principal.

#### **Art.º 47.º**

##### *Logradouros*

É interdita a ocupação dos logradouros com construções, excepto para os efeitos referidos na alínea d) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 45.º, após a realização da vistoria nela prevista, com as adaptações decorrentes da topografia que se justifiquem e desde que sejam respeitadas as prescrições do RGEU quanto à ocupação de logradouros.

#### **Art.º 48.º**

##### *Utilização dos Edifícios*

1. Nos edifícios novos ou naqueles em que se admite reabilitação profunda é permitida a total utilização para comércio e serviços, desde que:

a) O lote tenha área superior a 400 m<sup>2</sup>;

b) O lote tenha frente não inferior a 15 m;

c) O estacionamento exigível seja na proporção das necessidades criadas pelo uso autorizado, em conformidade com o disposto na secção XI deste Regulamento e as infra-estruturas urbanas comportem os impactes daí resultantes.

2. Nos edifícios novos ou naqueles em que se admite reabilitação profunda, relativamente aos quais não se verifiquem os requisitos constantes do número anterior, podem ser admitidos, mediante despacho fundamentado, nos 1.º e 2.º pisos contados a partir da cota de soleira do edifício, para além do uso predominantemente residencial, os seguintes usos, desde que sejam previstos acessos independentes do uso residencial e criadas áreas de estacionamento em conformidade com o disposto na secção XI e as infra-estruturas urbanas comportem os impactes decorrentes:

a) Comércio;

b) Serviços;

c) Equipamentos públicos e de interesse público;

d) Indústria compatível com o uso residencial, em conformidade com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, rectificado pelo Decreto Regulamentar n.º 131-B/91, de 12 de Junho.

3. A alteração do uso habitacional para os usos referidos nas alíneas a), b) e d) do número anterior em edifícios preexistentes, não sujeitos a reabilitação profunda, só será autorizada no piso térreo e com entrada independente da do uso residencial e, eventualmente, em cave e sobreloja, desde que estes espaços contactem directamente com o piso térreo e só tenham acesso através dele.

A mudança de uso ficará ainda condicionada à possibilidade de integração arquitectónica da entrada independente, caso esta não exista.

4. Em instalações industriais e armazéns abandonados ou obsoletos é admitida a mudança para qualquer dos usos referidos no n.º 2, através da reconversão dos edifícios existentes ou procedendo à sua demolição e construção, desde que, neste último caso, seja verificado, através de vistoria prévia pela comissão técnica, que o ambiente e os valores da arqueologia industrial ficam salvaguardados.

5. A manutenção dos usos das instalações referidas no número anterior fica dependente da apresentação, para avaliação da Câmara, de um estudo de tráfego nos termos estabelecidos no n.º 2 do artigo 72.º.

6. Em caso algum poderá ser admitida uma alteração de usos que previsivelmente possa dar lugar à desqualificação do ambiente e da vivência urbanas.

#### **Art.º 49.º**

##### *Demolição de Edifícios Industriais e Armazéns*

Em caso de demolição dos edifícios com instalações industriais e armazéns abandonados ou obsoletos, a construção de novos edifícios fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) Criação de áreas para estacionamento ou soluções alternativas em conformidade com o disposto na secção XI;

b) Sem prejuízo do disposto no artigo 59.º do RGEU, a altura não poderá exceder a média das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício no troço de rua entre duas transversais ou que apresente características morfológicas homogêneas e diferenciadas relativamente ao conjunto do arruamento, de acordo com a fórmula definida no n.º 1 do artigo 46.º;

c) A profundidade máxima das empenas, quando não existam edifícios confinantes, é de 15 m;

d) Quando existam edifícios confinantes, a profundidade de empena é a que resultar da aplicação das regras constantes das alíneas e) e h) do n.º 2 do artigo 38.º.

#### **Art.º 50.º**

##### *Parcelas não Infra-Estruturadas*

1. Nas parcelas não urbanizadas situadas nas áreas urbanas a preservar cujo novo aproveitamento implique a criação de infra-estruturas urbanas aplica-se o disposto na subsecção IV do presente capítulo.

2. O disposto nos números anteriores não é aplicável nas áreas de cedência destinadas a equipamentos.

### **SUB-SECÇÃO III**

#### **ÁREAS DE EQUIPAMENTO EXISTENTE**

#### **Art.º 51.º**

##### *Áreas de Equipamento Existente*

1. As áreas de equipamento existente, caracterizadas pela existência de instalações, serviços ou infra-estruturas de utilização colectiva pública ou privada não são susceptíveis de mudança de uso, salvo se tal for expressamente previsto em plano de urbanização ou plano de pormenor plenamente eficaz.

2. A ampliação dos equipamentos existentes obedecerá ao disposto no presente Regulamento, nomeadamente quanto a altura total, circulação e estacionamento.

#### **SUB-SECÇÃO IV** **ESPAÇOS VERDES**

##### **Art.º 52.º**

##### *Espaços Verdes Urbanos*

1. Os espaços verdes urbanos, constituídos por jardins, espaços ajardinados ou arborizados de protecção ambiental e de integração paisagística, não são susceptíveis de outros usos.

2. Nos espaços verdes urbanos é permitida a edificação de construções destinadas à sua manutenção, bem como de equipamentos colectivos complementares que favoreçam a fruição destes espaços por parte da população, sem prejuízo do regime da REN e da RAN quando aplicáveis, não podendo a superfície construída coberta ser superior a 15% da sua área total.

3. Para efeito de aplicação do algoritmo de afectação de áreas para espaços verdes constante da Portaria n.º 1182/92 só são considerados espaços cuja área contínua seja superior a 200 m<sup>2</sup> e apresentem uma configuração que permita a inscrição de uma circunferência com diâmetro igual ou superior a 10 m.

4. É possível a construção de estacionamentos para veículos ligeiros no subsolo dos espaços verdes urbanos desde que seja salvaguardada uma espessura mínima de 1,5 m de solo acima da cobertura do estacionamento, para reposição das áreas afectadas.

##### **Art.º 53.º**

##### *Espaços Verdes de Enquadramento*

1. Os espaços verdes de enquadramento são constituídos por espaços ocupados por vegetação natural ou plantada, predominantemente sujeitos ao regime da RAN ou da REN e nos quais a função de enquadramento paisagístico e de protecção dos recursos naturais é privilegiada face a outros usos, não podendo a sua superfície construída coberta ser superior a 15% da sua área total.

2. Nos espaços definidos no número anterior e não sujeitos ao regime da RAN ou da REN, a Câmara Municipal poderá autorizar a edificação de uma habitação isolada e unifamiliar desde que a parcela tenha uma dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, sem prejuízo das parcelas de menor dimensão, devidamente registadas à data da entrada em vigor deste PDM, obedecendo aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Área coberta < 200 m<sup>2</sup>;

Número de pisos: um;

Altura máxima das construções: 6 m.

#### **SECÇÃO III** **ESPAÇOS URBANIZÁVEIS**

**SUB-SECÇÃO I**  
**ESPAÇOS HABITACIONAIS**

**Art.º 54.º**  
*Espaços Urbanizáveis*

1. Nos espaços urbanizáveis a urbanização será precedida de planos de pormenor ou de projectos de loteamento, obedecendo aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Z1 (baixa densidade) - densidade populacional < 100 hab/há:

CAS < 0,25;  
CIS < 0,35;  
COS < 0,50;  
Número máximo de pisos: dois;

b) Z2 (média densidade) - densidade populacional < 130 hab/há:

CAS < 0,40;  
COS < 0,50;  
Número máximo de pisos: quatro;

c) Z3 (alta densidade) - densidade populacional < 180 hab/há:

CAS < 0,30;  
COS < 0,70;  
Número máximo de pisos: seis.

Em programas de habitação social os parâmetros poderão atingir os valores seguintes - densidade populacional < 200 hab/ha:

CAS < 0,30;  
COS < 0,75;  
Número máximo de pisos: quatro.

2. As construções na zona de povoamento disperso a estruturar, integradas no perímetro urbano da cidade de Santarém e identificadas na planta de ordenamento, regem-se pelos seguintes parâmetros:

Densidade populacional < 60 hab/ha;  
CAS < 0,15;  
CIS < 0,25;  
COS < 0,20;  
Número máximo de pisos: dois.

3. Com exclusão do da cidade de Santarém, os parâmetros urbanísticos a observar nas áreas de expansão integradas nos perímetros urbanos são os definidos para as zonas Z1 (baixa densidade) previstas na alínea a) do n.º1 deste artigo.

4. Os planos de urbanização ou de pormenor, quando existirem, definirão, para os perímetros urbanos referidos no número anterior, as zonas onde será admissível a aplicação dos parâmetros urbanísticos referentes às zonas Z2 (média densidade), previstas na alínea b) do n.º1 deste artigo.

5. Nos aglomerados urbanos de Valverde, Murteira, Barreirinhas, Pé da Pedreira e Vale da Trave as construções regem-se pelos seguintes parâmetros:

Número máximo de pisos: 2;  
Altura máxima de fachada: 6,5 m.

**Art.º 55.º**  
*Afectação de Áreas*

1. Às operações de loteamento nos espaços urbanizáveis aplica-se o algoritmo de afectação de áreas para equipamentos, vias, estacionamentos e espaços verdes constante da Portaria nº. 1182/92, de 22 de Dezembro.

2. A área utilizável não é inteiramente ocupada pela construção; somente deverá ser ocupada 50%, devendo o excedente ser reservado para lugradouro.

3. É possível utilizar um mesmo terreno para diversas possibilidades de ocupação do solo, utilizando os coeficientes de afectação de áreas de forma ponderada.

**Art.º 56.º**  
*Alturas de fachadas*

1. Aos loteamentos e construções nos espaços urbanizáveis são aplicáveis os seguintes parâmetros:

Uso	Altura máxima da fachada (metros)	Altura máxima das construções (metros)	Pé direito indicativo (metros)
Habitacional:			
a) Alta densidade	18	22	3
b) Média densidade	12	15	3
c) Baixa densidade	6,5	9,5	3
Áreas mistas de comércio e serviços	18	22	3,5
Zona industrial	-	-	5

**Art.º 57.º**  
*Loteamentos e Construções*

1. Para o cálculo da edificabilidade aplicam-se os índices constantes do artigo anterior, em conformidade com as definições estabelecidas no artigo 11.º e com as regras dos números seguintes.

2. A construção a considerar inclui eventuais pisos e meios pisos em cave e semicave, excepto na parte em que estes forem exclusivamente afectados a estacionamento automóvel ou a áreas técnicas.

3. Nas zonas de habitação colectiva admite-se que as áreas de construção destinadas a comércio e serviços possam atingir um máximo de um terço da área total de construção acima do solo, sendo

essa proporção estabelecida em função da localização da operação, salvaguardados os condiciona-  
lismos estabelecidos no n.º1 do artigo 42.º.

#### **Art.º 58.º**

##### *Cedências*

1. Nos planos de urbanização e de pormenor e nas operações de loteamento, em função da sua área e da população prevista, serão afectadas áreas destinadas, entre outros, aos equipamentos e infra-estruturas constantes da listagem seguinte:

- Centros infantis;
- Escolas pré-primárias;
- Escolas de ensino básico;
- Escolas secundárias;
- Parques infantis;
- Equipamentos desportivos;
- Espaços verdes públicos;
- Garagens com estacionamento de serviço;
- Subestações eléctricas e outras infra-estruturas eléctricas;
- Postos médicos e centros de saúde;
- Equipamentos culturais, nomeadamente cinemas e teatros;
- Espaços de culto e equipamento religioso;
- Mercados;
- Correios e telecomunicações;
- Postos da PSP e da GNR;
- Quartéis de bombeiros;
- Cemitérios.

2. As áreas de terreno a afectar aos equipamentos referidos no número anterior são as que resultam da aplicação de normas ou recomendações sectoriais aprovadas pelas entidades competentes ou, na sua ausência, das normas para programação de equipamentos colectivos do Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território, do Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

3. No caso específico dos espaços verdes públicos, só se consideram para o efeito do disposto no número anterior espaços com área igual ou superior a 200 m<sup>2</sup>, com configuração geométrica que permita, no seu interior, a inscrição de uma circunferência com 10 m diâmetro.

4. Os espaços com área inferior ou com configuração diferente da descrita no número anterior não serão considerados para efeito da determinação da área total de espaços verdes.

5. As áreas destinadas a equipamentos e infra-estruturas previstos no n.º 1 deste artigo serão cedidas gratuitamente ao município.

6. As cedências têm lugar quando da emissão do alvará de loteamento ou antes de ser emitida a licença de construção.

#### **SECÇÃO IV**

##### **INSTALAÇÃO DE UNIDADES HOTELEIRAS**

#### **Art.º 59.º**

### *Unidades Hoteleiras e Similares de Hotelaria Inseridas nos Espaços Urbanos e Urbanizáveis*

1. As unidades hoteleiras, tais como hotéis, apart-hotéis, pensões e afins, restaurantes, cafés, clubes nocturnos e afins, poderão instalar-se nos espaços urbanos e urbanizáveis desde que não provoquem incómodo ou poluição aferidos nos termos da legislação aplicável.

2. As unidades hoteleiras referidas no ponto anterior quando se instalarem em espaços urbanos, deverão prever um número mínimo de lugares de estacionamento calculado de acordo com o disposto no artigo 77.º.

3. Nos espaços urbanizáveis onde ocorra ocupação turística, enquanto para os mesmos não forem elaborados planos de urbanização ou de pormenor que os integrem, a construção destinada a ocupação turística fica sujeita às seguintes regras:

- a) Os parâmetros urbanísticos a respeitar são os que constam do artigo 54.º;
- b) Deverão ser garantidos no interior do lote dois lugares de estacionamento de veículos ligeiros por cada 5 quartos e um lugar de estacionamento de veículo pesado, por cada 70 quartos;
- c) O projecto de arquitectura deverá ser acompanhado do projecto de integração paisagística e de arranjo dos espaços exteriores.

4. Para garantia da boa manutenção das infra-estruturas urbanas, pode a Câmara Municipal de Santarém propôr à Assembleia Municipal o arrendamento das infra-estruturas destas áreas e a concessão do serviço aos proprietários ou entidades exploradoras dos empreendimentos que manterão cumulativamente a rede viária de que se servem nas melhores condições.

## **SECÇÃO V**

### **ESPAÇOS INDUSTRIAIS**

#### **Art.º 60.º**

##### *Espaços Industriais*

1. Os espaços industriais são predominantemente destinados a actividades transformadoras, podendo integrar outras actividades e serviços próprios de apoio ao desenvolvimento.

2. Os espaços industriais existentes e as propostas de expansão são os que constam da planta de ordenamento, genericamente designados pelas letras ZI.

3. Nestes espaços é permitida a instalação de indústrias não poluentes em conformidade com o Decreto-Lei n.º 19/91, de 13 de Março e Decreto Regulamentar n.º 25/93 de 17 de Agosto, devendo ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos, a aplicar ao lote:

Volumetria < 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Afastamento mínimo em relação às bermas das vias: 10 m;

Afastamento mínimo em relação ao limite lateral do prédio: 6 m.

#### **Art.º 61.º**

##### *Indústrias Integráveis nos Espaços Urbanos e Urbanizáveis*

1. Nos espaços urbanos e urbanizáveis é permitida a localização de estabelecimentos industriais das classes C e D compatíveis com a função residencial, desde que sejam providos de sistemas anti-poluentes.

2. Os estabelecimentos industriais referidos no número anterior ficam sujeitos ao disposto nos Decretos-Leis n.º 488/85, de 25 de Novembro, 224/87, de 3 de Junho, 251/87, de 24 de Junho, 280-A/87, de 17 de Julho, 292/89, de 2 de Setembro, 72/90, de 2 de Março, 74/90, de 7 de Março, 352/90, de 9 de Novembro, e 10/91, de 5 de Março, rectificado pelo Decreto Regulamentar n.º 131-B/91, de 12 de Junho, no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e nas Portarias n.º 374/87, de 4 de Maio, e 768/88, de 30 de Novembro.

3. As construções da classe D só poderão localizar-se em construções com outros usos desde que devidamente isoladas, de forma compatível com o uso do prédio onde se encontram instaladas.

## SECÇÃO VI

### ESPAÇOS PARA INDÚSTRIAS EXTRACTIVAS

#### **Art.º 62.º**

##### *Espaços Destinados a Indústrias Extractivas*

1. Estes espaços destinam-se à exploração dos recursos minerais do solo ou do subsolo, de acordo com a legislação em vigor.

2. As indústrias extractivas existentes no município de Santarém, na área abrangida pelo Parque Natural das Serras de Aire e dos Candeeiros, encontram-se delimitadas nas plantas de condicionantes e ordenamento, devendo os exploradores adaptar os seus estabelecimentos em conformidade com o Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março.

#### **Art.º 63.º**

##### *Exploração e Integração Paisagística*

1. Os planos de recuperação paisagística (PRP), previstos na legislação em vigor, deverão ser implementados por fases, de acordo com os respectivos planos de lavra, à medida que sejam abandonadas as áreas já exploradas.

2. Os planos referidos no número anterior incluirão obrigatoriamente, uma definição espacial clara das medidas imediatas de integração, que deverão estar executadas no prazo máximo de dezoito meses após o licenciamento.

3. Numa primeira fase a área de exploração efectiva não poderá ser superior a 70% da área total; numa segunda fase os restantes 30% da área poderão ser explorados logo que uma área não inferior da primeira fase tenha sido objecto de integração paisagística.

4. As escombrelas não deverão ultrapassar os três metros de altura sem que haja recobrimento vegetal dos seus taludes, cuja maior pendente não poderá fazer com um plano horizontal um ângulo superior a 45 graus.

5. O requerente apresentará obrigatoriamente declaração através da qual se compromete a anular os efeitos negativos resultantes da sobre-utilização das vias de acesso à pedreira, em resultado da respectiva exploração, nomeadamente executando à sua custa a pavimentação e outros trabalhos de manutenção dessas vias sempre que se verifique uma situação de degradação causada por essa sobre-utilização.

6. Com o objectivo de garantir um eficaz controlo das condições ambientais, ficará sempre garantida a implantação de cortinas de absorção visual, com um mínimo de cinco metros de largura, nos limites das explorações que não sejam contíguas a outras explorações.

7. A Câmara Municipal de Santarém poderá definir, em regulamento próprio, as normas específicas a que ficarão sujeitas as indústrias extractivas, nomeadamente quanto a recuperação

paisagística, segurança de circulação, pessoas e bens na periferia das zonas sujeitas a exploração, controle ambiental e criação de faixas arborizadas de interposição entre explorações.

**Art.º 64.º**

*Abertura de Vias*

1. A abertura de novas vias para efeito de acesso a exploração existentes ou a instalar depende de licenciamento municipal.

2. A Câmara Municipal de Santarém definirá, em regulamento próprio, as regras a que fica sujeita a abertura destas vias, sua integração paisagística e conservação.

**SECÇÃO VII**

**ESPAÇOS AGRO - FLORESTAIS**

**Art.º 65.º**

*Uso dos Espaços Agro-florestais*

1. O regime de uso e transformação de uso dos solos agro-florestais é o definido no presente Regulamento, sem prejuízo de se aplicar aos espaços agro-florestais integrados na REN o disposto nos Decretos-Leis n.º 93/90, de 19 de Março, e 213/92, de 12 de Outubro, e aos espaços agro-florestais integrados na RAN o disposto nos Decretos-Leis n.º 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro.

2. Os usos e actividades passíveis de instalação nos espaços agro-florestais são os constantes no Anexo II.

**Art.º 66.º**

*Edificação*

1. Sem prejuízo do disposto nos Decretos-Leis n.º 196/89, de 14 de Junho, 274/92, de 12 de Dezembro, 93/90, de 19 de Março, e 213/92, de 12 de Outubro, nos espaços agro-florestais integrados na RAN a Câmara Municipal poderá autorizar a edificação de uma habitação isolada e unifamiliar desde que a parcela tenha uma dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, obedecendo aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Área coberta < 200 m<sup>2</sup>;

Número de pisos: um;

Altura máxima das construções: 6 m.

2. Nos espaços agro-florestais não integrados na RAN a Câmara Municipal poderá autorizar a edificação de uma habitação isolada unifamiliar e anexos, desde que a parcela tenha uma dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, sem prejuízo das parcelas de menor dimensão com área não inferior a 3000 m<sup>2</sup>, devidamente registadas à data da entrada em vigor deste PDM, obedecendo aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Área coberta < 300 m<sup>2</sup>;

Número máximo de pisos: dois;

Altura máxima das construções: 6,5 m.

Anexos: ATC < 0,04 da área total do terreno, com o máximo de 2 000 m<sup>2</sup>.

3. As autorizações referidas nos números anteriores dependem de estarem garantidas a obtenção de água potável e energia eléctrica, a eficaz eliminação das águas residuais e o acesso automóvel à

edificação, sendo da responsabilidade e encargo do interessado a realização das respectivas obras de infra-estruturas.

4. O tratamento e destino final dos efluentes das construções previstas no presente artigo deverão salvaguardar a qualidade ambiental, tendo em conta, nomeadamente, as características hidrogeológicas dos terrenos em que se implantam.

5. Nos espaços agro-florestais não integrados na RAN poderá a Câmara Municipal autorizar a construção de equipamentos públicos ou privados de interesse municipal reconhecido se, pela sua natureza ou especificidade, os mesmo não puderem ser instalados em espaço urbano ou urbanizável.

6. Quando nos espaços agro-florestais existam edifícios ou conjuntos de edifícios com interesse arquitectónico reconhecido pela Câmara Municipal, a construção de novas edificações, qualquer que seja o seu tipo e natureza, só será autorizada se a preservação daqueles edifícios ou conjuntos de edifícios ficar assegurada através da criação de uma área de protecção.

7. A Câmara Municipal poderá estabelecer por postura municipal regras específicas a que deverão obedecer as construções previstas neste artigo, no que se refere a localização, volumetria e aspecto exterior, por forma a garantir que o equilíbrio da paisagem não seja perturbado.

## **SECÇÃO VIII**

### **ESPAÇOS NATURAIS**

#### **Art.º 67.º**

##### *Espaços Naturais*

1. Os espaços naturais são os que privilegiam a protecção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos e encontram-se delimitados na planta de ordenamento.

2. Os espaços naturais são, no seu conjunto, zonas *non aedificandi*.

3. As áreas de recreio náutico fluvial serão ordenadas através de protocolo a celebrar com as entidades competentes.

## **SECÇÃO IX**

### **ESPAÇOS CULTURAIS**

#### **Art.º 68.º**

##### *Espaços Culturais*

Os espaços culturais abrangem a área da estação arqueológica de Chões de Alpompé, estando delimitados nas Plantas de Condicionantes e de Ordenamento.

## **SECÇÃO X**

### **ESPAÇOS CANAIS**

**Art.º 69.º**  
*Espaços Canais*

1. As áreas de protecção inerentes aos espaços canais encontram-se legalmente estabelecidas com servidões e quaisquer acções nas mesmas obriga a parecer da respectiva entidade tutelar.

2. O presente Plano prevê três alternativas para a implantação do IP6, pelo que, quando for escolhida uma delas, os espaços canais referentes às outras deixarão de ser considerados, prevalecendo no território abrangido as classes de espaços constantes da planta de ordenamento.

**SECÇÃO XI**  
**CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL**

**Art.º 70.º**  
*Área por Lugar de Estacionamento*

1. Nos espaços urbanos e urbanizáveis e nos novos espaços industriais serão afectadas a estacionamento automóvel as seguintes áreas:

a) Destinadas a veículos ligeiros - Uma área bruta de 20 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e 25 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não;

b) Destinadas a veículos pesados - Uma área de 75 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e de 130 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

**Art.º 71.º**  
*Edifícios para Habitação*

1. Nos edifícios para habitação colectiva é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote necessária a um lugar e meio de estacionamento por cada fogo, excepto quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 150 m<sup>2</sup> e tipologia igual ou superior a T4, caso em que a área de estacionamento no interior do lote será correspondente a 2 lugares de estacionamento por fogo.

2. Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento no interior do lote. Quando a área bruta edificada for inferior a 150 m<sup>2</sup> admite-se a existência de um só lugar de estacionamento no interior do lote.

**Art.º 72.º**  
*Edifícios Destinados a Comércio Retalhista*

1. Nos edifícios ou áreas destinados a comércio retalhista, concentrado ou não, são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

a) Quando a sua superfície útil for inferior a 200 m<sup>2</sup> a área de estacionamento será equivalente a 1 lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

b) Quando a sua superfície útil for igual ou superior a 200 m<sup>2</sup> e inferior 1000 m<sup>2</sup>, a área de estacionamento será equivalente a 1 lugar por cada 35 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

c) Quando a sua superfície útil for igual ou superior a 1000 m<sup>2</sup> e inferior a 2500 m<sup>2</sup>, a área de estacionamento será equivalente a 1 lugar por cada 25 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

d) Quando a sua superfície útil for igual ou superior a 2500 m<sup>2</sup>, para além da aplicação dos índices de estacionamento estabelecidos na alínea anterior, é obrigatória a apresentação à Câmara Municipal de Santarém de um estudo de tráfego.

2. O estudo de tráfego referido na alínea d) do número anterior conterá os elementos indispensáveis que permitam avaliar:

- a) A acessibilidade do local em relação ao transporte individual;
- b) A capacidade das vias envolventes;
- c) A capacidade de estacionamento do próprio lote, do empreendimento e das vias que constituem a sua envolvente imediata;
- d) O funcionamento das operações de carga e de descarga.

### **Art.º 73.º**

#### *Edifícios Destinados a Comércio Grossista*

1. Nos edifícios destinados a comércio grossista com área bruta superior a 2500 m<sup>2</sup> e inferior ou igual a 4000 m<sup>2</sup> é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote equivalente a cinco lugares de estacionamento para veículos ligeiros por cada 100 m<sup>2</sup> de área útil de vendas e mais de um lugar de estacionamento para veículos pesados por cada 500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada ao armazenamento de produtos.

2. Nos edifícios destinados a comércio grossista com superfície bruta superior a 4000 m<sup>2</sup> é obrigatória a existência de área de estacionamento no interior do lote, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior à estabelecida no número anterior.

3. Em todas as situações previstas no presente artigo, e independentemente da necessidade de dar cumprimento ao estabelecido no Decreto-Lei n.º 258/92, é obrigatória a apresentação à Câmara Municipal de Santarém de um estudo de tráfego, nos termos do estabelecidos no n.º 2 do artigo 72.º.

4. As entidades consultadas nos termos do número anterior poderão ouvir outros organismos da administração pública, sempre que o entendam conveniente.

### **Art.º 74.º**

#### *Edifícios Destinados a Serviços*

Nos edifícios destinados a serviços são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

- a) Quando a sua superfície útil total for inferior ou igual a 500 m<sup>2</sup>, a área para o estacionamento será de 2 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
- b) Quando a sua superfície útil for superior a 500 m<sup>2</sup> e inferior a 1000 m<sup>2</sup>, a área para o estacionamento será de 3 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
- c) Quando a superfície útil for superior ou igual a 1000 m<sup>2</sup> e inferior a 2500 m<sup>2</sup>, a área para o estacionamento será de 4 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

d) Quando a superfície útil for superior ou igual a 2500 m<sup>2</sup>, a área para o estacionamento será de 7 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

**Art.º 75.º**

*Indústria e Armazéns*

1. Nos edifícios destinadas à indústria e armazéns deverá ser obrigatória a existência de uma área de estacionamento para pessoal e visitantes dentro do lote, equivalente a um lugar por cada 200 m<sup>2</sup> de área coberta total de pavimentos.

2. Quando a área do lote for superior a 1000 m<sup>2</sup>, a área de estacionamento obrigatória será equivalente a um lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área coberta total de pavimentos.

3. Em qualquer dos casos deverá ser prevista no interior do lote a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar caso a caso em função do tipo de indústria a instalar.

**Art.º 76.º**

*Salas de Espectáculo*

Para as salas de espectáculo, as áreas de estacionamento obrigatórias serão equivalentes a 2 lugares de estacionamento por cada 10 lugares sentados.

**Art.º 77.º**

*Estabelecimentos Hoteleiros*

1. Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, a construir nos espaços urbanos, as áreas a reservar para estacionamento no interior do lote deverão corresponder a 2 lugares de estacionamento por cada 5 quartos.

2. Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deverá ainda ser prevista no interior do lote, para os edifícios referidos no número anterior, uma área para estacionamento de veículos pesados e de passageiros a determinar caso a caso em função da dimensão e localização da unidade hoteleira.

3. Nos espaços urbanizáveis deverá prever-se, no interior do lote, uma área mínima de estacionamento de 3 lugares de estacionamento por cada 5 quartos e de 1 lugar para o estacionamento de veículo pesado por cada 70 quartos.

**Art.º 78.º**

*Equipamentos Colectivos*

1. Para a instalação de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundária e universitária), desportiva e hospitalar, deverá proceder-se, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento.

**Art.º 79.º**

*Escolas de Condução, Agências e Filiais de Aluguer de Veículos sem Condutor, Stands de Automóveis e Oficinas de Reparação de Automóvel*

1. A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação de automóvel fica condicionada à comprovação da existência de área de estacionamento no interior do lote.

2. A Câmara Municipal procederá, caso a caso, à verificação da existência de condições de acessibilidade e de capacidade de estacionamento necessárias ao licenciamento da instalação das actividades referidas no número anterior.

#### **Art.º 80.º**

##### *Áreas de Estacionamento em Loteamentos*

1. Nos loteamentos são obrigatórios as áreas de estacionamento estabelecidas nos artigos anteriores no interior dos lotes e ainda nos espaços exteriores aos lotes anexos às vias de circulação, espaços esses a integrar no domínio público municipal, de acordo com o disposto no artigo 55.º.

2. O disposto no número anterior pode ser dispensado nos lotes destinados a construções de habitação social e de habitação de custos controlados, relativamente aos quais apenas será exegível uma área para estacionamento nos espaços públicos anexos às vias de circulação rodoviária equivalente a um carro por fogo para residentes e ainda 0,5 lugares por fogo para visitantes.

3. Em alternativa é admitida a construção de estacionamento em silo, servindo mais de um lote, desde que se assegure o número mínimo de lugares de estacionamento, construção esta cujo prazo de início e de finalização constará do alvará de loteamento.

#### **Art.º 81.º**

##### *Casos Especiais*

1. Nos casos especiais tipificados nas alíneas seguintes, é admitido o licenciamento de projectos de obras e de utilização de edificações sem que os mesmos prevejam as capacitações aplicáveis, estabelecidas no âmbito do presente capítulo:

a) Intervenções em edifícios classificados, ou localizados em áreas históricas ou a preservar, quando a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique ou seja incompatível com as suas características arquitectónicas ou com vestígios arqueológicos passíveis de salvaguarda e valorização;

b) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso a viaturas, seja por razões de topografia do arruamento ou por razões de tráfego;

c) Nas áreas a preservar e nas áreas consolidadas, quando se verifiquem mudanças de uso residencial e não seja possível criar áreas de estacionamento e nas seguintes situações:

- Para comércio, indústria e serviços, no piso térreo e com entrada independente da do uso individual;

- Para comércio, indústria e serviços em cave e sobreloja, desde que esses espaços contactem directamente com o piso térreo;

d) Quando o lote onde se pretenda, e seja possível, levar a efeito uma nova construção tenha uma largura média inferior a 12 m, à excepção das moradias unifamiliares, às quais se aplica o disposto no n.º 2 do artigo 71.º;

e) Quando da impossibilidade ou da inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em funções de características geológicas do solo, níveis friáticos e comprometimento da segurança de edificações envolventes.

#### **Art.º 82.º**

##### *Outras Situações*

Em situações não previstas neste articulado, a Câmara Municipal definirá as regras caso a caso tendo em conta a necessidade de regularizar o tráfego e o estacionamento.

**Art.º 83.º**

*Áreas a Ceder ao Município*

Nas operações de loteamento a realizar nas áreas urbanas, áreas urbanizáveis e áreas industriais serão aplicados os critérios decorrentes do disposto nos artigos 8.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, com a alteração que lhe foi introduzida pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, e na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

**TÍTULO III**

**UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

**Art.º 84.º**

*Unidades Operativas de Planeamento e Gestão*

1. O PDM prevê o seu desenvolvimento através de unidades operativas de planeamento e gestão a submeter a planos de urbanização e de pormenor.

2. No âmbito deste artigo e para efeito de desenvolvimento e detalhe dos estudos de ordenamento e gestão do território, constituem unidades operativas de planeamento e gestão:

- a) As áreas urbanas e urbanizáveis correspondentes aos perímetros urbanos dos aglomerados populacionais;
- b) UP1 - A área de ocupação urbana dispersa a concentrar do Vale de Santarém, delimitada na planta de ordenamento.
- c) UP2 - O espaço destinado a uso urbano e turístico da Quinta do Gualdim, na freguesia da Romeira, delimitado na planta de ordenamento;
- d) UP3 - O espaço destinado a uso turístico e termal da Quinta das Martanas, na freguesia de Alcanhões, delimitada na planta de ordenamento.
- e) UP4 – O espaço destinado a uso urbano e turístico da Quinta dos Anjos/Quinta do Poço, em Santarém, delimitado na planta de ordenamento.

**Art.º 85.º**

*Parâmetros urbanísticos*

1. Os planos de urbanização e de pormenor referentes às unidades operativas de planeamento e gestão correspondentes aos perímetros urbanos dos aglomerados populacionais obedecerão aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Nas áreas urbanizáveis correspondentes aos perímetros urbanos dos aglomerados populacionais, com exclusão do da cidade de Santarém, os parâmetros urbanísticos a observar são os definidos para as zonas Z1 (baixa densidade) previstas na alínea a) do n.º1 do art.º 54.º;

b) Os planos de urbanização ou de pormenor, quando existirem, definirão, para os perímetros urbanos referidos na alínea anterior, as zonas onde será admissível a aplicação dos parâmetros urbanísticos referentes às zonas Z2 (média densidade), previstas na alínea b) do n.º1 do art.º 54.º.

2. Para a UP1, correspondente à área de ocupação urbana dispersa, a concentrar, do Vale de Santarém, o plano de urbanização ou de pormenor definirá as áreas que serão delimitadas como perímetro urbano e as áreas que ficarão com uso agrícola, não urbanizável, sendo aplicáveis aos espaços urbanizáveis os seguintes parâmetros urbanísticos:

Densidade populacional < 60 hab/há;  
CAS < 0,15;  
CIS < 0,25;  
COS < 0,20;  
Número máximo de pisos: dois.

3. Para a UP2, correspondente ao espaço destinado a uso turístico da Quinta do Gualdim, na freguesia da Romeira, são aplicáveis aos espaços urbanizáveis os seguintes índices urbanísticos, em articulação com o disposto neste regulamento e com a legislação e regulamentos aplicáveis às actividades e usos específicos propostos:

Espaço urbanizável < 20% da área total da propriedade;  
Densidade populacional < 60 hab/há;  
CAS < 0,25;  
CIS < 0,35;  
COS < 0,40;  
Número máximo de pisos: três, com excepção das moradias em que é de duas.

4. Para a UP3, correspondente ao espaço destinado a uso turístico e termal da Quinta das Martanas, na freguesia de Alcanhões, são aplicáveis aos espaços urbanizáveis os seguintes índices urbanísticos, em articulação com o disposto neste regulamento e com a legislação e regulamentos aplicáveis às actividades e usos específicos propostos:

- a) Espaço urbanizável < 20% da área total da propriedade;
- b) Área da propriedade destinada a uso turístico, incluindo arruamentos e estacionamento de ar livre, espaços verdes, equipamentos e campos de jogos < 60% do espaço urbanizável;
- c) Área da propriedade destinada a uso termal, incluindo arruamentos, estacionamento de ar livre, equipamentos e espaços verdes < 30% do espaço urbanizável;
- d) Área da propriedade destinada à implantação de unidade de engarrafamento de água, incluindo arruamentos, estacionamento de ar livre e espaços verdes < 10% do espaço urbanizável;
- e) Parâmetros urbanísticos aplicáveis aos espaços urbanizáveis:  
Densidade populacional < 60 hab/há;  
CAS < 0,25;  
CIS < 0,35;  
COS < 0,50;  
Número máximo de pisos: três pisos, com excepção das moradias em que é de duas.

#### **Art.º 86.º**

##### *Áreas Afectas a Parques de Campismo*

As áreas afectas a parques de campismo estão assinaladas na planta de ordenamento e o seu regime é o previsto na Lei n.º 77/81, de 12 de Junho, que ratifica, com emendas, o Decreto-Lei n.º

307/80, de 18 de Agosto, o Decreto-Lei n.º 192/82, de 19 de Maio, e o Decreto-Lei n.º 393/85, de 9 de Outubro.

## **TÍTULO IV**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Art.º 87.º**

##### *Coimas*

1. Constitui contra-ordenação punível com coima a realização de obras e a utilização de edificações ou do uso do solo em violação com o dispostos neste PDM.
2. A caracterização do tipo de contra-ordenações e o montante das coimas a aplicar encontram-se fixadas no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, ou na legislação que o substituir.

#### **Art.º 88.º**

##### *Loteamentos*

As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas classificadas pelos planos municipais de ordenamento do território como urbanas ou urbanizáveis.

#### **Art.º 89.º**

##### *Achados Arqueológicos*

1. Sempre que no decorrer de obra de iniciativa pública, cooperativa ou particular ou de trabalhos da responsabilidade de empresa concessionária, sujeitos a licenciamento municipal ou não, forem encontrados achados arqueológicos, tal facto deverá ser comunicado à Câmara Municipal de Santarém, que procederá conforme a Portaria n.º 269/78 e demais legislação em vigor.
2. No caso de grandes empreendimentos, públicos ou privados, que envolvam uma significativa transformação da topografia ou da paisagem, deverá prever-se a realização de trabalhos de prospecção e eventuais salvamentos necessários à salvaguarda de possíveis achados arqueológicos.
3. Os achados avulsos de bens arqueológicos ficarão sujeitos ao disposto na Lei n.º 13/85, de 6 de Junho.
4. A Câmara Municipal de Santarém procederá ao embargo das obras se não for cumprido o disposto nos números anteriores.

#### **Art.º 90.º**

##### *Instalação de Grandes Equipamentos e de Grandes Infra-Estruturas*

1. A planta de ordenamento identifica a localização previsível dos grandes equipamentos e das grandes infra-estruturas, podendo a Câmara Municipal propôr, através de instrumento urbanístico, medidas preventivas ou normas provisórias para o uso e transformação dos solos, como garante das condições de realização das mesmas.

2. As áreas urbanas a afectar pelo Município para a implementação de programas de âmbito social e para equipamentos, por causa de utilidade pública manifesta compreendida em cada programa, poderão ser expropriadas mediante o pagamento contemporâneo de justa indemnização.

**Art.º 91.º**

*Unidades Hoteleiras Isoladas*

1. A Câmara Municipal de Santarém poderá emitir parecer favorável sobre a localização de unidades hoteleiras isoladas, excluindo aparthotéis, fora das áreas urbanas, urbanizáveis e núcleos de desenvolvimento turístico, desde que as mesmas não se situem na RAN ou na REN nem ponham em causa valores cénicos ou paisagísticos que o município quer ver defendidos.

2. A dotação máxima global destes empreendimentos não pode ultrapassar as 250 camas, a superfície mínima de terreno para a sua instalação é de 3 ha e o número máximo três pisos acima do solo.

**Art.º 92.º**

*Alteração à Legislação*

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões a esses diplomas consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação, a menos que aquela tenha sido revogada e, nesse caso, deixará de ter efeito.

**Art.º 93.º**

*Plano Geral de Urbanização de Santarém*

Sem prejuízo das disposições relativas ao Plano de Urbanização da Zona Industrial de Santarém e aos Planos de Pormenor da Mouraria, do Alfange e da Zona Poente da Avenida do Brasil, é revogado o Plano Geral de Urbanização de Santarém, aprovado por despacho do Ministro das Obras Públicas de 3 de Setembro de 1948 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 299, de 29 de Dezembro de 1992.