

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL (Versões Oficiais)

1.^a PUBLICAÇÃO - RESOLUÇÃO DE CONSELHO DE MINISTROS N.º 111/95, 21-10-1995

1.^a ALTERAÇÃO - RESOLUÇÃO DE CONSELHO DE MINISTROS N.º 122/97, 26-7-1997

2.^a ALTERAÇÃO - RESOLUÇÃO DE CONSELHO DE MINISTROS N.º 26/2004, 4-03-2004

3.^a ALTERAÇÃO - AVISO N.º 21599/2008, 08-08-2008

4.^a ALTERAÇÃO - AVISO 7615/2009, 06-04-2009

5.^a ALTERAÇÃO - AVISO 5381/2010, 15-03-2010 - ADAPTAÇÃO AO PROT-OVT

1.^a RETIFICAÇÃO - DECLARAÇÃO DE RETIFICAÇÃO N.º 568/2010, 23-03-2010

6.^a ALTERAÇÃO - AVISO N.º 17283/2011, 03-09-2011 - REN

7.^a ALTERAÇÃO - AVISO N.º 21514/2011, 28-10-2011 – ESPAÇOS NATURAIS

2.^a RETIFICAÇÃO - DECLARAÇÃO DE RETIFICAÇÃO N.º 544/2012, 23-04-2012

8.^a ALTERAÇÃO - AVISO N.º 5821/2012, 24-04-2012 - 2.º ALTERAÇÃO PROT-OVT

9.^a ALTERAÇÃO - AVISO N.º 14208/2012, 24-10-2012 - REN - ANEXO II

10.^a ALTERAÇÃO - AVISO N.º 1238/2013, 25-01-2013 - AGLOMERADOS RURAIS

11.^a ALTERAÇÃO - AVISO N.º 5372/2013, 22-04-2013 - REN - ZDE ALCANEDE

1.^a CORREÇÃO MATERIAL - DECLARAÇÃO N.º 144/2013, 25-06-2013 – REMISSÕES

3.^a RETIFICAÇÃO - DECLARAÇÃO DE RETIFICAÇÃO N.º 797/2013, 15-07-2013

12.^a ALTERAÇÃO - AVISO (EXTRATO) N.º 12475/2013, 08-10-2013 - RAN – ANEXO II

13.^a ALTERAÇÃO - PORTARIA N.º 144/2014, 15-07-2014 - REN NORTE (AGLOM. RURAIS)

2.^a CORREÇÃO MATERIAL - AVISO N.º 546/2016, 19-01-2016 - REGULAMENTO DO PDM

14.^a ALTERAÇÃO - AVISO N.º 6047/2016, 11-05-2016 - ADAPTAÇÃO AO POPNSAC

15.^a ALTERAÇÃO - AVISO N.º 7051/2016, 09-06-2016 - REN NORTE - POPNSAC

16.^a ALTERAÇÃO - AVISO N.º 6992/2018, 23-05-2018 - RERAE

3.^a CORREÇÃO MATERIAL - AVISO N.º 1118/2019, 17-01-2019 - ARTIGO 97.^a - A -
REGULAMENTO DO PDM

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

(Versão informativa)

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS, CONDICIONANTES E SERVIDÕES

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objetivos e Estrutura

O Plano Diretor Municipal de Santarém, adiante designado por PDM, tem por objetivo 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 objetivos de desenvolvimento, a distribuição racional das atividades económicas, as carências habitacionais, os equipamentos, as redes de transporte e de comunicações e as infraestruturas.

Artigo 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.

Artigo 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.

Artigo 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.

Artigo 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.

Artigo 6.º

Natureza Jurídica

O Plano Diretor Municipal de Santarém tem a natureza de regulamento administrativo.

Artigo 7.º

Âmbito

Todas as ações 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.

Artigo 8.º

Elementos Fundamentais do Plano

São elementos fundamentais do Plano Diretor Municipal 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 1/5.000, e a planta atualizada de condicionantes que assinala as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, incluindo as decorrentes da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional.

Artigo 9.º

Elementos Complementares do Plano

São elementos complementares do PDM, o relatório que menciona as principais medidas, indicações e disposições adotadas 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.

Artigo 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.

Artigo 11.º

Definições

- a) **Aglomerado Urbano (AU)** - Núcleo de edificações autorizadas e respetiva área envolvente, possuindo vias públicas pavimentadas e que seja servido por rede de esgotos, sendo o seu perímetro definido pelos pontos distanciados 50m da última construção existente;
- b) **Aglomerado Rural** - É um conjunto de construções de baixa densidade, que se desenvolvem em ambiente rural e que se destinam predominantemente a atividades residenciais complementadas com outras, nomeadamente comerciais/serviços, industriais/armazenagem, implantando-se de forma aleatória e desordenada, não constituindo por isso uma malha urbana estruturada e coerente, delimitado na Planta de Ordenamento.
- c) **Perímetro Urbano** - conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais que sejam contíguos àqueles, delimitado na Planta de Ordenamento.
- d) **Servidão Administrativa** - limitação de uso imposta por disposição da lei sobre certo prédio em proveito da utilidade pública de uma coisa.
- e) **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 abstratos.
- f) **Zona Non Ædificandi (ZNA)** - zona onde é proibido qualquer tipo de construção.
- g) **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.
- h) **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, dos logradouros e as destinadas às infraestruturas e equipamentos e exclui as áreas da reserva agrícola (RAN) e da reserva ecológica (REN).
- i) **Área Total de Implantação (ATI)** - somatório das áreas resultantes da projeção horizontal de todos os edifícios residenciais e não residenciais, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas.
- j) **Área de Impermeabilização (AI)** - área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designada-

mente para arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e outros, logradouros, etc.

- k) **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, afeta ao edifício construído.
- m) **Coefficiente de Afetação 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 (AI/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 interceção 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.
- w) **Empena** - parede cega de um edifício que habitualmente é de encosto para outro edifício.

CAPÍTULO II CONDICIONANTES E SERVIDÕES

Artigo 12.º - A Condicionantes e Servidões

Na área de intervenção do Plano Diretor Municipal aplicam-se todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor.

Artigo 12.º

Dos Terrenos do Domínio Hídrico

1. Os leitos dos rios, ribeiras e outras linhas de água, bem como as respetivas margens e zonas adjacentes, estão sujeitos ao disposto nos Decretos-Lei n.º 468/71, de 5 de novembro, Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de fevereiro, Decreto-Lei n.º 70/90, de 2 de março e Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de fevereiro, designadamente:

- a) A margem das águas navegáveis ou fluviáveis tem a largura de 30 metros, contado 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 metros;
- 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 ações suscetíveis de constituir 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.

Artigo 13.º

Da Reserva Ecológica Nacional

1. Estão integradas na Reserva Ecológica Nacional (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 ato 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 objetivos 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) Ações 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 proteção de 12, 5 metros de cada lado do seu leito, se outra dimensão superior não estiver cartografada;

5. Nas faixas de proteção referidas no número anterior apenas são permitidas ações de conservação e limpeza e a execução de projetos hidroagrícolas de interesse público.
6. Sem prejuízo do disposto no número 3, nas zonas declivosas delimitadas como REN apenas são permitidas ações 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 ações conducentes ao aumento da sua permeabilidade e para o controlo da erosão, 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 corretivos 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) Ações 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.

Artigo 14.º

Usos compatíveis com a REN

1. São compatíveis com o estatuto da REN, as seguintes ações e as que constem no Anexo II - Quadro de Compatibilidades constante deste regulamento que, pela sua natureza e dimensão são insuscetíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico das áreas sujeitas àquele regime, sem prejuízo do respetivo licenciamento municipal, nos casos legalmente exigíveis:
 - 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 ações:
 - 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.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, as ações compatíveis com o regime da REN ficarão sujeitas ao regulamentado no parecer emitido pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo - CCDRLVT.

Artigo 15.º

Da Reserva Agrícola Nacional

1. Estão integrados na Reserva Agrícola Nacional (RAN) todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes e o seu regime de utilização é o que consta dos artigos 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 no Decreto-Lei n.º 196/89 de 14 de junho e Decreto-Lei n.º 274/92 de 12 de dezembro, é proibido, nas áreas integradas na RAN:

- a) Qualquer ato 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 objetivos de salvaguarda de valorização dos recursos naturais que o estatuto da RAN pressupõe;
- b) O derrube de árvores não integradas 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) Ações 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) Ações 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 ações 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.

Artigo 16.º

Do Património Edificado

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

Decreto n.º 20985, de 7 de março de 1932; Decreto n.º 21875, de 18 de novembro de 1932 (alterado pelos Decretos n.ºs 31467, de 19 de agosto de 1941, e 34993, de outubro de 1945); Decreto n.º 23122, de 11 de outubro de 1933; Lei n.º 2032, de 11 de junho de 1939; Artigo 124.º do RGEU; Lei n.º 13/85, de 6 de junho (Lei Quadro do Património Cultural Português); Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de junho; Decreto-Lei n.º 106F/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 proteção, 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 respetivo claustro.

c) Na cidade de Santarém:

- Capela de Nossa Senhora do Monte (Decreto n.º 3027, de 14.03.1917; Zona de Proteção Diário do Governo, 2ª Série n.º112 de 22.06.1947);

- Edifício e Igreja da Misericórdia (Decreto n.º 8218, de 29.06.1922 - Decreto n.º 8518, de 30.11.1922; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série n.º 244, de 19.10.1946);

- Fonte das Figueiras (Fonte Mourisca) (Decreto de 16.06.1910; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série, n.º 111, de 15.05.1946);

- Igreja do Hospital ou de Jesus Cristo (Decreto n.º 8627, de 08.02.1923; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série, n.º 43, de 22.02.1947);

- Igreja de Santa Clara (Decreto n.º 3027, de 14.03.1917; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série, n.º169, de 23.07.1947);

- Igreja de Santa Maria de Marvila (Decreto n.º 3318, de 22.08.191; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série, n.º 262, de 11.11.1946);

- Igreja da Graça (ou de Santo Agostinho), com os túmulos dos fundadores e o de Pedro Álvares Cabral (Decreto de 16.06.1910; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série, n.º 282, de 14.12.1946);

- Igreja de Santo Estêvão (Santo Milagre) (Decreto n.º 3027 de 14.03.1917; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série, n.º 7, de 09.01.1947);

- Igreja de São João do Alporão (Decreto de 16.06.1910; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série, n.º 50, de 03.03.1947)

- Igreja do Seminário (Decreto n.º 3827 de 14.03.1917; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série, n.º10, de 13.01.1960);
- Igreja e claustro do Convento de São Francisco (Decreto n.º 3027, de 14.03.1917; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série, n.º 360, de 08.11.1946);
- Torre das Cabaças (Decreto n.º 14985, de 03.02.1928; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série, n.º 50, de 03.03.1947);
- Túmulo de Fernão Rodrigues Redondo, na capela de São Pedro da Igreja de São Nicolau (Decreto de 16.06.1910; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série, n.º 5, de 07.01.1947);
- Túmulo de João Afonso, na Igreja de São Nicolau (Decreto de 16.06.1910; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série, n.º 5, de 07.01.1947).

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

- Igreja de Santa Cruz, na Ribeira de Santarém (Decreto n.º 37801, de 02.05.1950; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2.º Série, n.º130, de 02.06.1960).

2.2 - Imóveis de Interesse Público:

a) Na freguesia de Alcanede:

- Castelo de Alcanede (Decreto-lei n.º 32973, de 18.08.1943; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série, n.º 237 de 12.10.1949).

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 11.08.1934; Z.P.-D.G., 2ª Série, n.º 10, de 13.01.1960);
- Janela Manuelina da casa na Praça Sá da Bandeira (Decreto n.º 027 de 14.03.1917; Z.P.-D.G., 2ª Série, n.º 10, de 13.01.1960);
- Paços do Concelho (Palácio de Eugénio Silva);
- Pelourinho de Santarém (fragmentos no Museu Arqueológico);
- Porta de São Tiago;
- Restos da muralha de Santarém;
- Tetos de duas salas do Palácio Landal que se encontram na posse do Arquiteto José Lico, seu atual proprietário, na Quinta de Santa Marta, em Benfica do Ribatejo;

- Varanda Renascença na casa da Rua João Afonso (Decreto n.º 3027, de 14.03.1917; Zona de Proteção, Diário do Governo, 2ª Série, n.º 240, de 14.10.1948);
- Vestígios do Paço no edifício do Seminário (Decreto n.º 3027, de 14.03.1917; Zona de Proteção, Diário do Governo 2ª Série, n.º 10, de 13.01.1960);
- Albergaria de São Martinho (Decreto n.º 181, de 28.04.1970, artigo 1.º e 2.º).

e) Na freguesia de S. Vicente do Paúl:

- Estação arqueológica de Chões de Alpompe (Decreto-Lei n.º 28/86, de 26.02).

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 na Ribeira de Santarém
- Fonte em Almoester
- Fonte na Azóia de Cima
- Ponte de Pernes
- Ponte na Ribeira de Santarém
- 2 Coretos em Gançaria

Artigo 17.º **Zonas de Proteção**

1. Os monumentos nacionais e os imóveis de interesse público têm uma zona de proteção 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 proteção superiores a 50 metros.

2. Nas zonas de proteção, não são permitidas quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução, em edifícios ou terrenos, sem o parecer favorável do 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 respetiva zona de proteção 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 proteção, 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 ponto 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.

Artigo 18.º

Sistema de Abastecimento de Água

1. 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.
2. Proteção da Rede de Infraestruturas da Empresa Portuguesa das Águas Livres (EPAL):
 - a) Não é permitido, sem licença, efetuar quaisquer obras nas faixas de terreno da EPAL, também designadas por “zona dos aquedutos ou zona *non aedificandi*” e nas faixas de terreno denominadas “faixa de respeito”, que se estendem até à distância de 10 m contados a partir dos limites das parcelas de terreno, propriedade da EPAL de acordo com o Decreto-Lei 230/91, de 21 de junho.
 - b) Os pedidos de licença serão dirigidos à Administração da Região Hidrográfica do Tejo, I.P. (ARH-Tejo) para parecer da EPAL, S.A. devendo ser acompanhados de memória descritiva, planta topográfica e projeto da obra que se pretende executar.

Artigo 19.º

Servidões e Proteção 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 atividade não será permitida a abertura de qualquer furo a menos de 200 metros de cada um deles;
 - b) A abertura de novos furos a uma distância de 200 a 500 metros de um furo existente carece de parecer hidrogeológico e autorização da entidade licenciadora, não podendo a sua profundidade exceder 80 metros;
 - c) A abertura de novos furos a uma distância de 500 a 1000 metros de um furo existente carece de parecer hidrogeológico, não podendo a sua profundidade, no entanto, exceder 100 metros;
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 proteção próxima, com um raio de 200 metros e um perímetro de proteção à distância com um raio de 2000 metros, a contar do seu centro.
4. Nos perímetros de proteção 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 proteção 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.

Artigo 20.º

Servidões e Proteção 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 metros, 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 projetos 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 elétricos - 1 metro;
 - b) Cabos telefónicos - 1 metro;
 - c) Coletores de esgotos domésticos - 2,50 metros.
3. Sempre que não seja possível cumprir as distâncias referidas no ponto anterior, nos locais próximos das condutas de água os coletores serão maciçados com betão para proteção sanitária.
4. Nas áreas urbanas as condutas adutoras serão obrigatoriamente assinaladas com fita de rede de proteção metálica plastificada de cor azul implantada a cerca de 0,50 metros 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 metros e no mesmo alinhamento.
 - d) Os marcos de incêndio serão instalados a uma distância, entre si, de 60 metros, 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.

Artigo 21.º

Servidões e Proteção 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:

- a) Deve ficar salvaguardada, como proteção próxima aos reservatórios, uma faixa circundante de 5 metros, com arruamento disponível para a implantação de condutas distribuidoras/adutoras no acesso direto às câmaras de manobra.
- b) Por necessidade de obras de expansão, deverão ser salvaguardadas, em relação a cada um dos reservatórios, existentes ou a construir, uma área de 2000 m² para a sua implantação.

Artigo 22.º

Controle 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 salvaguardar 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 Proteção Civil do Município de Santarém, na sua programação de defesa das populações e património.

Artigo 23.º

Proteção 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 11388 de 8 de maio de 1946 e são, designadamente:

- a) É proibido construir qualquer prédio sobre coletores de redes de esgotos, públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efetuadas de forma que os coletores 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 metros para cada lado, a contar da diretriz, 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 metros para cada lado, a contar da diretriz dos coletores;
- e) É interdita a construção numa faixa de 50 metros 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 metros de largura definida a partir dos limites exteriores das estações elevatórias projetadas ou a projetar incluindo a sua área de expansão.

Artigo 24.º

Proteção das Linhas Elétricas

Os condicionamentos a respeitar relativamente às linhas elétricas são as constantes do Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro, designadamente os seguintes:

- a) As travessias, cruzamentos e vizinhanças nas linhas subterrâneas de alta tensão respeitarão a legislação que exista, à data, sobre a matéria.
- b) O traçado de linhas de aéreas elétricas deverá respeitar o património cultural, estético e científico da paisagem, e simultaneamente os direitos estabelecidos pelas servidões administrativas.
- c) Não serão permitidas linhas aéreas de condutores nus ou isolados sobre recintos escolares e campos desportivos.
- d) O licenciamento nos Aglomerados Rurais de Casais da Charneca, Alcanede e Foros do Colão/Sobral, São Vicente do Paúl, ficam sujeitos a parecer prévio da Rede Elétrica Nacional (REN), de forma a garantir as distâncias de segurança definidas, bem como cumprimento do Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 25.º

Proteção 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 adotada a instalação subterrânea das infraestruturas de comunicações.

3. Enquanto persistirem traçados aéreos de infraestruturas 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 radielétricos, até à distância máxima de 500 metros, na qual não é permitido, salvo com autorização da entidade competente, instalar, construir ou manter:
 - a) Estrutura ou outros objetos 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 proteção do centro;
 - c) Árvores, culturas ou outros obstáculos que prejudiquem a propagação radielétrica;
 - d) Estradas abertas ao trânsito público ou parques de estacionamento público;
 - e) Linhas aéreas de transporte de energia ou de telecomunicações.

Artigo 26.º

Proteção aos Marcos Geodésicos

1. 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 proteção que abrangem uma área em redor do sinal, com o raio mínimo de 15,00 metros. A extensão da zona de proteção 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 proteção não podem fazer plantações, construções e outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direções constantes das minutas de triangulação;
 - c) Os projetos 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.

Artigo 27.º

Proteção a Edifícios Escolares

Os condicionamentos respeitantes às zonas de proteção a edifícios escolares são os que constam no Decreto-Lei n.º 21875, de 18 de novembro de 1932, no Decreto-Lei n.º 34993, de 11 de outubro de 1945, no Decreto-Lei n.º 37575, de 8 de outubro de 1949, no Decreto-Lei n.º 39847, de 8 de outubro

de 1954, no Decreto-Lei n.º 40388, de 21 de novembro de 1955, no Decreto-Lei n.º 44220, de 30 de março de 1962, e no Decreto-Lei n.º 46847, 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 a altura da construção e menos que 12 metros;
- 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 35.º com o plano horizontal que passa esse ponto não encontre quaisquer obstáculos. Na extrema norte do terreno aquele ângulo poderá ser de 45.º;
- 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 proteção mais amplas, em regulamento do plano de pormenor, quando se considere que aqueles afastamentos não são suficientes para garantir um enquadramento arquitetónico adequado e uma conveniente integração urbanística;
- e) As zonas de proteção abrangem, em regra, uma faixa com 50 metros 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.

Artigo 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 metros de furos de captação de água para o abastecimento público, 200 metros das estradas nacionais e 100 metros 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 propor 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 metros de furos de captação de águas já existentes ou que venham a existir.

Artigo 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 Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2010, de 12 de agosto, em articulação com o disposto neste PDM.

2. A área do POPNSAC é igualmente constituída por um Sítio de Interesse Comunitário (SIC) o SIC PTCON0015 - Serras de Aire e Candeeiros que constitui uma servidão nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho, que aprova o Plano Sectorial da Rede Natura 2000.

3. 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 39/90 da Secretaria de Estado do Ambiente e da Defesa do Consumidor, publicado no Diário da República na 2ª Série, n.º 242, de 19 de outubro de 1990.

Artigo 30.º

Servidões Rodoviárias

1. Os condicionamentos e servidões da rede rodoviária são as que constam da Lei n.º 2 037 de 17 de agosto de 1949, no Decreto-Lei n.º 13/71 de 23 de janeiro, no Decreto-Lei n.º 219/72 de 27 de junho, no Decreto-Lei n.º 380/85 de 26 de setembro, Decreto-Lei n.º 97/88 de 17 de agosto, Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de novembro, Decreto-Lei n.º 12/92, de 4 de fevereiro e Decreto-Lei n.º 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 números 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, rede nacional complementar e rede municipal são os que constam na Lei n.º 2110, de 19 de agosto de 1961 e nos Decreto-Lei n.º 64/83, 13/71 e Decreto-Lei n.º 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 aquelas estavam sujeitas até à aprovação de plano de urbanização ou plano de pormenor decorrente deste PDM.

Artigo 31.º

Servidões Ferroviárias

1. As servidões relativas à rede ferroviária são as constantes do Decreto-Lei n.º 156/81, de 9 de junho e da Portaria n.º 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 atual entrevia;

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

3. Sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente estabelecidas, são definidas faixas de proteção *non aedificandi* para a rede de infraestruturas ferroviárias existentes e para um e para outro lado da linha, cada uma com largura de 10 metros, para habitação, e de 40 metros, para indústria, medidas na horizontal, a partir de:

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

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

Artigo 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 S. 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 proteção para os prédios militares são as seguintes:

- a) Presídio Militar - zona de proteção publicada no Diário do Governo, 2ª série, n.º 133, de 11 de junho de 1947;
- b) Quartel de S. Francisco (Escola Prática de Cavalaria) - zona de proteção publicada no Diário do Governo, 1ª série, n.º 268, de 19 de novembro de 1977.

Artigo 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 dos Recursos Naturais acautelar os interesses públicos relativos às parcelas sujeitos a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública.

Artigo 34.º

Recursos Geológicos

1. As servidões respeitantes à exploração de massas minerais estão regulamentadas pelos Decreto-Lei n.º 89/90, Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de março e Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de fevereiro.

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

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

Artigo 35.º

Servidão ao Hospital Distrital

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

Artigo 36.º

Ruído

1. O Concelho de Santarém é classificado como Zona Mista, de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente o Regulamento Geral do Ruído - RGR.

2. Os processos de licenciamento e autorização de construções dentro dos Aglomerados Rurais e Perímetros Urbanos ficam sujeitos ao cumprimento do RGR.

TÍTULO II
DA OCUPAÇÃO, USO E TRANSFORMAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO III
DO ORDENAMENTO

SECÇÃO I
CLASSES E CATEGORIAS DE ESPAÇOS

Artigo 37.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 infraestruturização e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção e integram, para além dos espaços destinados a habitação, a equipamentos, a espaços verdes, espaços de atividades económicas predominantemente destinados à implantação de unidades industriais compatíveis com a malha urbana, serviços, comércio e infraestruturas complementares;
- b) Espaços urbanizáveis, assim denominados por poderem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão e integram, para além dos espaços destinados a habitação, a equipamentos, a espaços verdes, espaços de atividades económicas predominantemente destinados à implantação de unidades industriais compatíveis com a malha urbana, serviços, comércio e infraestruturas complementares;
- c) Espaços industriais, destinados a atividades transformadoras e serviços próprios;
- d) Espaços para indústrias extrativas, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacte sobre os espaços envolventes;
- e) Espaços agroflorestais, abrangendo as áreas com características adequadas às atividades agrícolas e florestais de produção ou proteção;
- f) Espaços naturais nos quais se privilegiam a proteção, a conservação, a gestão racional, a capacidade de renovação dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos;
- g) Espaços culturais nos quais se privilegiam a proteção e a salvaguarda dos valores arqueológicos, arquitetónicos e urbanísticos;
- h) Espaços canais, correspondendo a corredores ativados por infraestruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.
- i) Aglomerado Rural é um espaço de baixa densidade, que se desenvolve em ambiente rural e que se destina predominantemente a atividades residenciais complementadas com outras, nomeadamente comerciais/serviços, industriais/armazenagem, implantando-se de forma aleatória e desordenada, não constituindo por isso uma malha urbana estruturada e coerente, assim identificado na Planta de Ordenamento.

2. O conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos determina o perímetro urbano, assim identificado na Planta de Ordenamento.

Artigo 38.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 consolidação e com elevado grau de infraestruturação 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 arquitetónicas 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 infraestruturas de utilização coletiva pública ou privada;
 - d) Espaços verdes urbanos, constituídos por jardins, espaços ajardinados ou arborizados, espaços de proteção 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 proteção 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 atividades económicas compatíveis com a malha urbana, serviços, comércio e infraestruturas complementares.
 - b) Espaços para equipamentos, destinados à instalação de serviços ou infraestruturas de utilização coletiva 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 proteção ambiental e de integração paisagística, com ou sem equipamentos de recreio de ar livre.

SECÇÃO II
ESPAÇOS URBANOS

SUB-SECÇÃO I
ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS

Artigo 39º
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 cêrcea 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 47.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) Na ausência de morfologia urbana que permita a aplicação da alínea a), aplica-se apenas o disposto na alínea b) quanto à altura da fachada;

d) 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;

e) 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 3m. 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;

f) A profundidade das empenas é a que resultar da aplicação das regras constantes das alíneas d) a h) do n.º 1 do artigo 45.º, exceto 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;

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

h) 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, exceto nas situações de estabelecimentos hoteleiros relativamente aos quais a Direção Geral do Turismo admita outros usos;

i) Não são admitidos pisos recuados acima do limite definido nos termos das alíneas a) e b) deste artigo.

2. As operações de loteamento a levar a efeito nestas áreas regem-se pelos parâmetros definidos na secção III.

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

Artigo 40.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.

Artigo 41.º
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 XII, 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 39.º, nos casos em que a mesma for admitida.

Artigo 42.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) O estacionamento automóvel para uso privativo dos alojamentos do edifício;
 - b) Instalação de estabelecimentos comerciais ou de serviços em edifícios destinados exclusivamente a esse uso;
 - c) Arrecadações integradas nas frações, 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 3 do artigo 39.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 arquitetónica das construções e o adequado tratamento dos logradouros, nomeadamente com coberto vegetal.

Artigo 43.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

m², e frente não inferior a 15 m e permita a inclusão de estacionamento em conformidade com o disposto na Secção XII;

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 XII;

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 XII, 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 arquitetónica 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 XII, e as infraestruturas 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, retificado pelo Decreto Regulamentar n.º 131-B/91, de 12 de junho.

Artigo 44.º

Parcelas não Infraestruturadas

1. A criação de infraestruturas urbanas nas parcelas não urbanizadas situadas no interior das áreas urbanas existentes rege-se pelo disposto na Secção III 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

Artigo 45.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, exceto 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 50.º deste regulamento.

2. A construção de novos edifícios no número anterior, quando se verifique a situação referida no artigo 50.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 XII;
- c) A altura e o número de pisos não poderão ultrapassar os do edifício demolido, exceto quando se verifique a situação prevista no artigo 47.º;
- d) Quando não existam edifícios confinantes, a profundidade máxima das empenas é de 15 metros;
- 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 n.º 3 do artigo 39.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 há aquele valor, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis. Em caso algum essa profundidade pode exceder 17 metros;
- 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 f) e g), 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 45.º com o plano da empena confinante de menor profundidade no extremo posterior dessa.

Artigo 46.º

Alterações e Ampliações

1. São admitidas as seguintes alterações e ampliações dos edifícios existentes, desde que, simultaneamente, sejam efetuadas 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 afetada 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 3 do artigo 39.º, nos seguintes casos:
 - Não alinhamento com o plano de tardoz;
 - 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 arquitetónica 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 3 do artigo 39.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 Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU). Em qualquer caso, deverão ser respeitados os regulamentos referentes ao afastamento dos lotes confinantes

Artigo 47.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 nelas 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.

Artigo 48.º
Logradouros

É interdita a ocupação dos logradouros com construções, exceto para os efeitos referidos na alínea d) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 46.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.

Artigo 49.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 m²;
- 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 XII deste regulamento e as infraestruturas 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 XII e as infraestruturas 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, retificado 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 diretamente com o piso térreo e só tenham acesso através dele. A mudança de uso ficará ainda condicionada à possibilidade de integração arquitetónica 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 77.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.

Artigo 50.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 XII;
- 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 homogéneas e diferenciadas relativamente ao conjunto do arruamento, de acordo com a fórmula definida no n.º 1 do artigo 47.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 1 do artigo 39.º.

Artigo 51.º

Parcelas não Infraestruturadas

1. A criação de infraestruturas urbanas nas parcelas não urbanizadas situadas no interior das áreas urbanas existentes rege-se pelo disposto na Secção III 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

Artigo 52.º

Áreas de Equipamento Existente

1. As áreas de equipamento existente, caracterizados pela existência de instalações, serviços ou infraestruturas de utilização coletiva pública ou privada não são suscetíveis 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

Artigo 53.º
Espaços Verdes Urbanos

1. Os espaços verdes urbanos, constituídos por jardins, espaços ajardinados ou arborizados de proteção ambiental e de integração paisagística, não são suscetíveis de outros usos.
2. Nos espaços verdes urbanos é permitida a edificação de construções destinadas à sua manutenção, bem como de equipamentos coletivos 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 afetação de áreas para espaços verdes constante da Portaria n.º 1182/92 só são considerados espaços cuja área contínua seja superior a 200m² e apresentem uma configuração que permita a inscrição de uma circunferência com diâmetro igual ou superior a 10 metros.
4. É possível a construção de estacionamento para veículos ligeiros no subsolo dos espaços verdes urbanos desde que seja salvaguardada uma espessura mínima de 1,5 metros de solo acima da cobertura do estacionamento, para reposição das áreas afetadas.
5. As áreas que incluam espécies florestais protegidas e respetivas servidões, como a Azinheira e o Sobreiro, são consideradas, para efeitos deste regulamento, como os espaços verdes urbanos:
 - a) Estes espaços estão obrigados ao cumprimento da legislação florestal em vigor, cujas normas se sobrepõem a quaisquer outras;
 - b) O corte de Azinheiras e Sobreiros isoladas estão sujeitos a parecer favorável da Direção Geral dos Recursos Florestais, e são proibidas as conversões em áreas de povoamento destas duas espécies, salvo exceções tais como empreendimentos de imprescindível utilidade pública.

Artigo 54.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 proteção 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 na Conservatória do Registo Predial ou inscritas na matriz, obedecendo aos seguintes parâmetros urbanísticos:
 - Área máxima coberta: 200 m;
 - Número de pisos: um;
 - Altura máxima das construções: 6 m.

**SECÇÃO III
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS**

**SUB-SECÇÃO I
ESPAÇOS HABITACIONAIS**

**Artigo 55.º
Espaços Urbanizáveis**

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

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

CAS < 0,25

CIS < 0,35

COS < 0,50

Número máximo de pisos: 2 pisos

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

CAS < 0,40

COS < 0,50

Número máximo de pisos: 4

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

CAS < 0,30

COS < 0,70

Número máximo de pisos: 6

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: 4

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: 2

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.º 1 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.º 1 deste artigo.

Artigo 56.º
Afetação de Áreas

1. Às operações de loteamento nos espaços urbanizáveis aplica-se o algoritmo de afetação de áreas para equipamentos, vias, estacionamentos e espaços verdes constante da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.
2. A área utilizável não é inteiramente ocupada pela construção; somente deverá ser ocupada 50%, devendo o excedente ser reservado para logradouro.
3. É possível utilizar um mesmo terreno para diversas possibilidades de ocupação do solo, utilizando os coeficientes de afetação de áreas de forma ponderada.

Artigo 57.º
Alturas de fachadas

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

Artigo 58.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, exceto quando na parte em que estes forem exclusivamente afetados a estacionamento automóvel ou a áreas técnicas.
3. Nas zonas de habitação coletiva 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 condicionamentos estabelecidos no n.º 1 do artigo 43.º.

Artigo 59.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 afetadas áreas destinadas, entre outros, aos equipamentos e infraestruturas 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 elétricas e outras infraestruturas elétricas;
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 afetar aos equipamentos referidos no número anterior são as que resultam da aplicação de normas ou recomendações setoriais aprovadas pelas entidades competentes ou, na sua ausência, das normas para programação de equipamentos coletivos 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 200m², 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 infraestruturas previstas no número 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

Artigo 60.º

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

1. As unidades hoteleiras, tais como hotéis, aparthotéis, pensões e afins, restaurantes, cafés, clubes noturnos 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 82.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 55.º;

- b) Deverá ser garantido, no interior do lote, 2 lugares de estacionamento de veículos ligeiros por cada 5 quartos e um lugar de estacionamento de veículo pesado, por cada 70 quartos;
- c) O projeto de arquitetura deverá ser acompanhado do projeto de integração paisagística e de arranjo dos espaços exteriores.

4. Para garantia da boa manutenção das infraestruturas urbanas, pode a Câmara Municipal de Santarém propor à Assembleia Municipal o arrendamento das infraestruturas 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

Artigo 61.º

Espaços Industriais

1. Os espaços industriais são predominantemente destinados a atividades transformadoras, podendo integrar outras atividades 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 pela letra 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 urbanístico, a aplicar ao lote:

Volumetria < 5,0 m³/m²

Afastamento mínimo em relação às bermas das vias - 10 metros

Afastamento mínimo em relação ao limite lateral do prédio - 6 metros.

Artigo 62.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 antipoluentes.
2. Os estabelecimentos industriais referidos no número anterior ficam sujeitos ao disposto nos Decreto-Lei n.º 488/85, de 25 de novembro, Decreto-Lei n.º 224/87, de 3 de junho, Decreto-Lei n.º 251/87, de 24 de junho, Decreto-Lei n.º 280-A/87, de 17 de julho, Decreto-Lei n.º 292/89, de 2 de setembro, Decreto-Lei n.º 72/90, de 2 de março, Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de março, Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de novembro, Decreto-Lei n.º 10/91, de 5 de março, retificado pelo Dec. Reg. N.º 131/B/91, de 12 de junho, Dec. Reg. N.º 25/93, de 17 de agosto e nas Portarias n.º 374/87, de 4 de maio e n.º 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 EXTRATIVAS

Artigo 63.º

Espaços Destinados a Indústrias Extrativas

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 extrativas existentes no Município de Santarém, na área abrangida pelo Parque Natural das Serras de Aire e dos Candeeiros, Resolução do Concelho de Ministros n.º 57/2010, de 12 de Agosto e encontram-se delimitadas nas Plantas de Condicionantes e Ordenamento, devendo os exploradores adaptar os seus estabelecimentos em conformidade com o POPNSAC e com Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 270/2011 de 6 de outubro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 340/2007 de 12 de outubro.
3. O disposto nos números anteriores não se aplica nas áreas inseridas em perímetros urbanos ou aglomerados rurais, ainda que inseridas em Espaços Destinados a Industria Extrativa.
4. Sem prejuízo da aplicação das disposições mais restritivas nas diferentes categorias de espaço constantes no regulamento do PDM, aplica-se o disposto na Resolução do Concelho de Ministros n.º 57/2010, de 12 de Agosto.

Artigo 64.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 respetivos 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 efetiva 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 objeto de integração paisagística.
4. As escombreyras 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 respetiva 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 objetivo 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 extrativas, 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.

Artigo 65.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 AGROFLORESTAIS

Artigo 66.º
Uso dos Espaços Agroflorestais

1. O regime de uso e transformação de uso dos solos agroflorestais é o definido no presente Regulamento, sem prejuízo de se aplicar aos espaços agroflorestais integrados na REN o disposto nos Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de março, Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de outubro e aos espaços agroflorestais integrados na RAN o disposto nos Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de junho e Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de dezembro.
2. Os usos e atividades possíveis de instalação nos espaços agroflorestais são os constantes no Anexo II.
3. Sem prejuízo da aplicação das disposições mais restritivas nas diferentes categorias de espaço constantes no regulamento do PDM, aplica-se o disposto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2010, de 12 de Agosto.

Artigo 67.º
Edificação

1. Sem prejuízo do disposto nos Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de junho, Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de dezembro, Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de março e Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de outubro, nos espaços agroflorestais 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 a 40000m², obedecendo aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Área coberta < 200 m²
Número de pisos: 1
Altura máxima das construções: 6 m

2. Nos espaços agroflorestais não integrados na RAN a Câmara Municipal poderá autorizar a edificação de uma habitação isolada unifamiliar, desde que a parcela tenha uma dimensão igual ou superior a 40000m² obedecendo aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Área coberta ≤ 300 m²

Número máximo de pisos: 2

Altura máxima das construções: 7,5 m

3. Para outros usos que, de acordo com o Quadro de Compatibilidades - Anexo II sejam compatíveis com o Espaço Agroflorestal, bem como, para ampliação das construções existentes e construção de anexos admite-se a edificação, desde que a parcela tenha uma dimensão igual ou superior a 3000m².

Anexos: ATC < 0,04 da área total do terreno, com o máximo de 2000m².

4. As autorizações referidas nos pontos anteriores dependem de estarem garantidas a obtenção de água potável e energia elétrica, a eficaz eliminação das águas residuais e o acesso automóvel à edificação, sendo da responsabilidade e encargo do interessado a realização das respetivas obras de infraestruturas.

5. 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.

6. Nos espaços agroflorestais 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 mesmos não puderem ser instalados em espaço urbano ou urbanizável.

7. Quando nos espaços agroflorestais existam edifícios ou conjuntos de edifícios com interesse arquitetónico 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 proteção.

8. 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 aspeto exterior, por forma a garantir que o equilíbrio da paisagem não seja perturbado.

SECÇÃO VIII

ESPAÇOS NATURAIS

Artigo 68.º

Espaços Naturais

1. Os espaços naturais são os que privilegiam a proteção 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.

4. A indústria extrativa, em Espaços Naturais, será admitida de acordo com o previsto e regulamentado no Plano de Ordenamento do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (POPNSAC), disposto na Resolução do Concelho de Ministros n.º 57/2010, de 12 de Agosto.

5. Sem prejuízo da aplicação das disposições mais restritivas nas diferentes categorias de espaço constantes no regulamento do PDM, aplica-se o disposto na Resolução do Concelho de Ministros n.º 57/2010, de 12 de Agosto.

**SECÇÃO IX
ESPAÇOS CULTURAIS**

**Artigo 69.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**

**Artigo 70.º
Espaços Canais**

1. As áreas de proteção inerentes aos espaços canais encontram-se legalmente estabelecidas com servidões e qualquer ação nas mesmas obriga a parecer da respetiva 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
AGLOMERADOS RURAIS**

**Artigo 71.º
Caracterização/Usos Dominantes**

1. Os aglomerados rurais destinam-se à localização predominante de atividades residenciais complementadas com outras, nomeadamente comerciais, de serviços, industriais, turismo, recreio e lazer, infraestruturas, agricultura e floresta e equipamentos coletivos.
2. As atividades residência e complementares referidas no número um ficam condicionadas pelos parâmetros gerais e específicos definidos no presente Regulamento e na legislação em vigor.
3. Correspondem à classificação de Aglomerados Rurais os seguintes lugares:

Lamarosa
Amiais de Cima
Cotiçal
Advagar
Fonte da Pedra
Aldeia de Além
Aldeia da Ribeira
Alqueidão do Mato
Pé da Pedreira
Casais da Charneca
Mata do Rei

Mosteiros
Vale da Trave
Valverde
Viegas
Xartinho
Albergaria (Almoster)
Atalaia (Almoster)
Casal da Charneca (Almoster)
Casal do Paúl
Vila Nova do Coito
Secorio
Póvoa das Mós
Casais de São Brás
Foros do Colão / Sobral
Arneiro de Tremês / Carvoeira
Bairro Dona Constança
Santos
Aramanha
Outeiro da Várzea
Vilgateira

Artigo 72.º

Parâmetros de Edificabilidade

1. Para permitir a manutenção das características rurais destes espaços, nos Aglomerados Rurais todas as obras estão sujeitas a licenciamento ou a autorizações administrativas referidas no Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março.

2. As tipologias, formas de agregação e volumetrias serão as que caracterizam e dominam a envolvente, quando a envolvente construída confinante apresente este tipo de características, ou superiores, ficando estabelecido como parâmetros máximos:

a) Baixa densidade: densidade populacional <100 hab/ha

CAS < 0,25

CIS < 0,35

COS < 0,50

Número máximo de pisos: 2 pisos

3. Será admitida a edificação de equipamentos coletivos, estando os mesmos sujeitos a deliberação camarária e às disposições legais correspondentes e que os regulamentam.

4. Nestes espaços estão condicionadas as utilizações dos seguintes materiais de construção:

a) Da madeira na caixilharia dos vãos exteriores, ou alumínio termolacado com cores a submeter ao licenciamento camarário (excluem-se os alumínio naturais);

b) Da pedra e do reboco nos paramentos exteriores e nos muros de vedação (excluem-se os azulejos como material de revestimento exterior);

- c) Da telha cerâmica (de preferência aba e canudo) de cor vermelha nas coberturas visíveis, nas coberturas de edifícios não habitacionais pode ser utilizado outro tipo de material, à cor da telha cerâmica ou qualquer outra desde que devidamente licenciada pela Câmara;
- d) As cores a utilizar no exterior serão no máximo de duas - uma para paramentos e paredes e outra para a caixilharia.

5. Nestas áreas a construção para habitação que resulte de uma operação de destaque de um artigo matricial, está limitada a dois fogos, devendo ser observados os demais normativos legais em vigor para que o destaque possa ocorrer.

6. É permitida uma área para anexos de apoio à habitação, desde que a mesma não exceda os 30% da área de implantação definida no número 2 deste artigo, nem exceda os 2,80m de altura medida no seu ponto mais elevado.

Artigo 73.º

Usos

1. Além dos usos habitacionais são também permitidas:
 - a) as utilizações para comércio, serviços e turísticas;
 - b) as utilizações para armazenagem e logística em artigos com uma dimensão mínima de 10000m².
2. A Câmara Municipal poderá inviabilizar quaisquer atividades ou novas instalações, sempre que tal se justifique por condições de incompatibilidade com a função habitação, no que se refere a ruídos, mau cheiro, fumos, vibrações, resíduos poluentes, agravamento das condições de salubridade e riscos de toxicidade, explosão e incêndio.
3. Só são admitidas oficinas de qualquer tipo em artigos que garantam um afastamento mínimo de 5m aos seus limites, onde existirá uma cortina de verde permanente.
4. Para qualquer construção a executar nos espaços delimitados como Aglomerado Rural, é exigida a apresentação de um projeto de infraestruturas, identificando os lugares de abastecimento e descarga.

Artigo 74.º

Considerações Gerais

1. Em edifícios com a fachada marginal à via pública não é admitido qualquer corpo balançado relativamente ao plano de fachada, com exceção de varandas quando não excedam a dimensão do passeio, palas e ornamentos, sendo estes balanços licenciados, caso a caso, pelos serviços técnicos do município, tendo em atenção a sua integração harmónica e funcional na envolvente.
2. Sempre que estejam em causa valores paisagísticos, a Câmara Municipal poderá impor limitações à implantação e altura das construções, designadamente no caso de construções que interfiram com a fruição da paisagem ou que ponham em causa a qualificação do espaço público.
3. Sempre que respeitando as condições impostas neste artigo para a edificação, seja possível a constituição de edifícios em banda, estes não poderão ter uma frente contínua com mais de 25m.
4. Sem prejuízo da legislação em vigor, o afastamento lateral mínimo dos edifícios de habitação aos limites do prédio é de 3m e o afastamento posterior nunca poderá ser inferior a 10m. Para os edifícios

com usos diversos deverá ser respeitado o artigo 59.º do Regulamento Geral de Edificações urbanas, ao limite do artigo.

5. Os muros de divisão das construções com o espaço público só são possíveis quando entre os dois existir no mínimo 5,00m, com uma altura máxima de 1,00m, podendo subir até 1,50m com uma sebe viva, grade de madeira ou rede metálica termolacada.

SECÇÃO XII

CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL

Artigo 75.º

Área por Lugar de Estacionamento

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

- a) Destinadas a veículos ligeiros - Uma área bruta de 20 m² por lugar de estacionamento à superfície e 25 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada enterrada ou não;
- b) Destinadas a veículos pesados - Uma área de 75 m² por lugar de estacionamento à superfície e de 130 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada enterrada ou não.

Artigo 76.º

Edifícios para Habitação

1 Nos edifícios para habitação coletiva é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote necessária a 1,5 lugares de estacionamento por cada fogo, exceto quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 150 m² 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 m² admite-se a existência de um só lugar de estacionamento no interior do lote.

Artigo 77.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 200m² a área de estacionamento será equivalente a 1 lugar por cada 50m² de área bruta de construção;
- b) Quando a sua superfície útil for igual ou superior a 200 m² e inferior 1000 m², a área de estacionamento será equivalente a 1 lugar por cada 35 m² de área bruta de construção;
- c) Quando a sua superfície útil for igual ou superior a 1000 m² e inferior a 2500 m², a área de estacionamento será equivalente a 1 lugares por cada 25 m² de área bruta de construção;
- d) Quando a sua superfície útil for igual ou superior a 2500 m², 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 conterà 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 nas vias que constituem a sua envolvente imediata;
- d) O funcionamento das operações de carga e de descarga.

Artigo 78.º

Edifícios Destinados a Comércio Grossista

1. Nos edifícios destinados a comércio grossista com área bruta superior a 2500 m² e inferior ou igual a 4000 m² é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote equivalente a 5 lugares de estacionamento, para veículos ligeiros, por cada 100 m² de área útil de vendas e mais de um lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 500 m² de área bruta de construção destinada ao armazenamento de produtos;

2. Nos edifícios destinados a comércio grossista com superfície bruta superior a 4000 m² 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 estabelecido no número 2 do artigo 77.º.

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

Artigo 79.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 m², a área para o estacionamento será de 2 lugares por cada 100 m² de área bruta de construção;
- b) Quando a sua superfície útil for superior a 500 m², e inferior a 1000 m² a área para o estacionamento será de 3 lugares por cada 100 m² de área bruta de construção;
- c) Quando a superfície útil for superior ou igual a 1000 m² e inferior a 2500 m² a área para o estacionamento será de 4 lugares por cada 100 m² de área bruta de construção;
- d) Quando a superfície útil for superior ou igual a 2500 m², a área para o estacionamento será de 7 lugares por cada 100 m² de área bruta de construção.

Artigo 80.º
Indústria e Armazéns

1. Nos edifícios destinados 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 m² de área coberta total de pavimentos;
2. Quando a área do lote for superior a 1000 m², a área de estacionamento obrigatória será equivalente a um lugar por cada 100 m² 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.

Artigo 81.º
Salas de Espetáculo

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

Artigo 82.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.

Artigo 83.º
Equipamentos Coletivos

Para a instalação de equipamentos coletivos, 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.

Artigo 84.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 atividades referidas no número anterior.

Artigo 85.º

Áreas de Estacionamento em Loteamentos

1. Nos loteamentos são obrigatórias 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 56.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 exigível 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.

Artigo 86.º

Casos Especiais

1. Nos casos especiais tipificados nas alíneas seguintes, é admitido o licenciamento de projetos de obras e de utilização de edificações sem que os mesmos prevejam as captações 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 arquitetónicas 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 diretamente 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 exceção das moradias unifamiliares, às quais se aplica o disposto no n.º 2 do artigo 76.º;

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

Artigo 87.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.

Artigo 88.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 Portaria n.º 1182/92, de 22 de dezembro.

TÍTULO III
UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 89.º
Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1. O Plano Diretor Municipal 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 turístico da Quinta do Gualdim, na freguesia da Romeira, delimitado na Planta de Ordenamento;
- d) UP3 - O espaço destinado a uso termal e turismo de habitação da Quinta das Martanas, na freguesia de Alcanhões, delimitado 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.

Artigo 90.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.º 1 do artigo 55.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.º 1 do artigo 55.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/ha.

CAS < 0,15

CIS < 0,25

COS < 0,20

Número máximo de pisos: 2

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

Espaço urbanizável < 20% da área total da propriedade

Densidade populacional < 60 hab/ha

CAS < 0,25

CIS < 0,35

COS < 0,40

Número máximo de pisos: 3, com exceção das moradias em que é de 2.

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 atividades 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/ha

CAS < 0,25

CIS < 0,35

COS < 0,40

Número máximo de pisos: 3 pisos, com exceção das moradias em que é de 2.

5. Para a UP4, correspondente ao espaço destinado a uso urbano e turístico da Quinta dos Anjos/Quinta do Poço, em Santarém, são aplicáveis aos espaços urbanizáveis seguintes índices urbanísticos, em articulação com o disposto neste regulamento e com a legislação e regulamentos aplicáveis às atividades e usos específicos propostos:

Espaço urbanizável < 20% da área total da propriedade

Densidade populacional < 60 hab/ha

CAS < 0,25

CIS < 0,35

COS < 0,40

Número máximo de pisos: 3, com exceção das moradias em que é de 2.

Artigo 91.º

Áreas Afetas a Parques de Campismo

As áreas afetas 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**

Artigo 92.º

Coimas

1. Constitui contraordenação punível com coima a realização de obras e a utilização de edificações ou do uso do solo em violação com o disposto neste PDM.

2. A caracterização do tipo de contraordenações 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.

Artigo 93.º

Loteamentos

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

Artigo 94.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 prospeção e eventuais salvamentos necessários à salvaguarda de possíveis dados 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.

Artigo 95.º

Instalação de Grandes Equipamentos e de Grandes Infraestruturas

1. A planta de ordenamento identifica a localização previsível dos grandes equipamentos e das grandes infraestruturas, podendo a Câmara Municipal propor, 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 afetar 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.

Artigo 96.º

Unidades Hoteleiras Isoladas

1. A Câmara Municipal de Santarém poderá emitir parecer favorável sobre a localização de unidades hoteleiras isoladas, excluindo apart-hotéis, fora das áreas urbanas, urbanizáveis e núcleos de desenvolvimento turístico, desde que as mesmas não se situem na RAN, 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 hectares e o número máximo 3 pisos acima do solo.

Artigo 97.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.

Artigo 97.º - A

Regime Excepcional de Regularização das Atividades Económicas

Para efeitos de análise e decisão dos processos, admite-se a legalização das operações urbanísticas referentes à regularização, alteração ou ampliação de estabelecimentos e explorações existentes, a que se refere o Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, na sua redação atual, e que tenham

recebido deliberação favorável ou deliberação favorável condicionada na conferência decisória prevista neste diploma, independentemente da categoria de espaço onde se localizam e no estrito cumprimento das condições impostas na conferência decisória.

Artigo 98.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 n.º 299, II série, de 29 de dezembro de 1992.

Artigo 99.º

Regime Transitório

1. Até à aprovação dos planos municipais de ordenamento do território previstos no artigo 55.º, a Câmara Municipal poderá licenciar obras de construção em espaços urbanizáveis que não disponham daqueles planos e se localizem fora do perímetro urbano da sede do município, de acordo com os parâmetros definidos na alínea a) do n.º 1 daquele artigo.
2. Até à aprovação dos planos municipais de ordenamento do território previstos no artigo 89.º, a Câmara Municipal poderá licenciar obras de construção nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão que não disponham daqueles planos e se localizem fora do perímetro urbano da sede do Município, de acordo com os parâmetros definidos no regime aplicável aos espaços agroflorestais.

ANEXO II

QUADRO DE COMPATIBILIDADES – CLASSES DE ESPAÇOS

CLASSES DE ESPAÇOS	USOS	HABITAÇÃO		INDÚSTRIA			SERVIÇOS	TURISMO, RECREIO E LAZER	COMÉRCIO		INFRAESTRUTURAS	OUTRAS ALTERAÇÕES AO USO DO SOLO				EQUIP. COLET
	(Alterações ao uso do solo)	coletiva	unifamiliar	classe B	classe C	classe D			tradicional	grossista		agricultura e floresta	aviários e suiniculturas	indústrias extrativas	parques de sucata	
	CATEGORIAS DE ESPAÇOS															
ESPAÇOS CANAIS	rodoviários	I/C	I/C	I/C	I/C	I/C	I/C	I	I	I	C	C	I	I	I	I/C
	ferroviários	I/C	I/C	I	I	I	I	I	I	I	C	C	I	I	I	I
	infraestruturas de saneamento básico	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	I	I	I	I	I
ESPAÇOS PARA INDÚSTRIAS EXTRATIVAS		I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	I	I	C	I	I
ESPAÇOS AGROFLORESTAIS	em áreas de REN	I	C***	C***	C***	C***	I	C	I	I	C	C	I	C*	I	C***
	em áreas de RAN	I	C	I	I	I	C ¹	C	I	I	C	C	I	I	I	C ¹
	em áreas não integradas na REN nem na RAN	I	C	I	C	C	I	C	I	I	C	C	C	C	C	C
ESPAÇOS NATURAIS	em áreas de REN	I	I	I	I	I	I	C	I	I	C	C	I	C**	I	I
	naturais de interesse geológico	I	I	I	I	I	I	C	I	I	I	C	I	I	I	I
	naturais afetos a recursos hídricos	I	I	I	I	I	I	C	I	I	I	C	I	I	I	I
ESPAÇOS CULTURAIS		I	I	I	I	I	I	C	I	I	I	C	I	I	I	I
ESPAÇOS URBANOS	áreas urbanas consolidadas	C	C	I	C	C	C	C	C	I	C	I	I	I	I	C
	áreas urbanas a preservar	C	C	I	I	I	C	C	C	I	C	I	I	I	I	C
	espaços industriais	C	C	I	C	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	C
	espaços verdes urbanos	I	I	I	I	I	C	C	C	I	C	C	I	I	I	C
	espaços verdes de enquadramento	I	C	I	I	I	C	C	C	I	C	C	I	I	I	C
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS	habitacionais de baixa densidade	C	C	I	I	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	C
	habitacionais de média densidade	C	C	I	C	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	C
	habitacionais de alta densidade	C	C	I	C	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	C
	espaços industriais	I	I	I	C	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	C
	espaços verdes urbanos	I	I	I	I	I	C	C	C	I	C	C	I	I	I	C
	espaços verdes de enquadramento	I	C	I	I	I	I	I	I	C	C	C	I	I	I	C
ESPAÇOS INDUSTRIAIS		I	I	C	C	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	C
AGLOMERADOS RURAIS	habitacionais de baixa densidade	C	C	I	I	C	C	C	C	I	C	C	I	I	I	C

C- Compatíveis

I - Incompatíveis

C* - Mediante parecer da CCDR LVT

C** - Mediante parecer do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros

C*** - Mediante parecer da CCDR LVT (decorrente da Alteração do PDM por Adaptação ao Regime da Reserva Ecológica Nacional)

C¹ - Mediante parecer da DRAPLVT - ERRALVT (Entidade Regional da Reserva Agrícola Nacional)