



Município de Santarém

CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Ordenamento do Território e Planeamento Estratégico

Alteração da Revisão do PDM de Santarém

TERMOS DE REFERÊNCIA

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTARÉM

FEVEREIRO 2026



Índice

1. Introdução e Objetivo	Pág. 2
1.1. Enquadramento legal e normativo	
1.2. Metodologia	
2. Justificação Técnica das Alterações	Pág. 6
2.1. Fundamentação para a isenção da sujeição da alteração do PDM do procedimento de Avaliação Ambiental estratégica	
3. Descrição das Alterações a Realizar	Pág. 14
3.1. Peças Escritas	
3.2. Peças Desenhadas	
3.3. Programa de Trabalhos e Prazos	
3.4. Tabela Síntese	
4. Conclusão	Pág. 31
4.1. Sumário das Alterações	
4.2. Considerações finais	
4.3. Encaminhamentos futuros	

1. Introdução e Objetivo

O presente relatório estabelece os princípios, regras e procedimentos a adotar no âmbito do processo de alteração à revisão do Plano Diretor Municipal de Santarém (RPDMSTR), enquanto instrumento de gestão territorial de natureza regulamentar, vinculativo para as entidades públicas e privadas, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

O presente documento visa assegurar que o procedimento de alteração decorre de forma estruturada, transparente, juridicamente conforme e tecnicamente fundamentada, garantindo a coerência com o modelo de ordenamento territorial municipal, com os instrumentos de gestão territorial de hierarquia superior e com os princípios da sustentabilidade territorial, da coesão social, da proteção ambiental e do desenvolvimento equilibrado do território.

Constituem objetivos específicos do presente relatório:

- Definir o enquadramento metodológico do procedimento de alteração ao PDM;
- Clarificar disposições regulamentares que se apresentem ambíguas, insuficientes ou desajustadas;
- Ajustar parâmetros urbanísticos para acolhimento de novos investimentos já previstos nas estratégias municipais;
- Estabelecer as fases processuais e respetivos conteúdos técnicos e administrativos;
- Aumentar a capacidade de acolhimento de investimento estratégico, através de ajustes compatíveis com o modelo territorial existente;
- Adequar o planeamento municipal aos instrumentos estratégicos supramunicipais (Portugal 2030, PRR);
- Assegurar a articulação institucional com as entidades com competência setorial relevante;
- Garantir a conformidade legal com o RJIGT e demais legislação aplicável;
- Promover a participação pública informada e qualificada;
- Assegurar a coerência entre a alteração proposta e o modelo territorial municipal em vigor.
- Atualizar a cartografia sempre que necessário para corrigir imprecisões técnicas ou ajustamentos pontuais.

O presente relatório constitui, assim, um instrumento de suporte à decisão administrativa e política, orientador da atuação dos serviços municipais no desenvolvimento do procedimento de alteração ao PDM, contribuindo para a qualidade técnica, segurança jurídica e legitimidade institucional do processo.

1.1 Enquadramento legal e normativo

A presente Alteração enquadra-se no disposto no artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). De acordo com este regime, a Alteração deve respeitar os princípios e objetivos do plano em vigor, não podendo configurar, na prática, uma revisão encapotada, e tem de respeitar o modelo territorial estrutural, não pondo em causa opções estratégicas fundamentais, nem implicar a reclassificação estrutural de solo em larga escala.

Os principais diplomas legais e normativos que constituem o quadro jurídico aplicável ao presente procedimento são os seguintes:

- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual
- Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual.

Adicionalmente, constituem referência normativa:

- Lei n.º 31/2014, de 30 de maio – estabelece princípios gerais e objetivos do ordenamento do território;
- Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) – aplicável a aspetos técnicos de desenvolvimento urbano;
- Legislação sectorial relevante em matérias como proteção da natureza, solos de risco, áreas agrícolas e património cultural ou turismo.

O procedimento de alteração ao PDM observa, complementarmente, os instrumentos territoriais de hierarquia superior que integram o quadro normativo nacional e regional, como o PROT-LVT, que define orientações de âmbito regional e princípios de ordenamento territorial específicos para o território de Santarém.

O procedimento obedece, ainda, aos princípios gerais de direito administrativo, em particular:

- o princípio da legalidade;
- o princípio da boa administração;
- o princípio da proporcionalidade;
- o direito à participação dos interessados;
- o dever de motivação das decisões públicas.

1.2 Metodologia

A metodologia seguida na elaboração da presente Alteração baseou-se numa análise detalhada dos elementos constituintes da Revisão do PDM de Santarém: regulamento, planta de ordenamento, planta de condicionantes e carta de compromissos urbanísticos.

A metodologia adotada compreende as seguintes fases sequenciais:

1.2.1. Definição e delimitação da proposta de alteração

⇒ Identificação clara dos objetivos e conteúdo técnico da alteração proposta ao PDM, incluindo:

- a área geográfica abrangida;
- a classificação territorial a alterar;
- os parâmetros urbanísticos e condicionantes a rever;
- os fundamentos técnicos e jurídicos subjacentes.

⇒ Levantamento de informação territorial, cadastral, ambiental, socioeconómica e infraestrutural relevante para suporte técnico da proposta.

1.2.2. Análise da conformidade legal e normativa

⇒ Verificação da conformidade da proposta com o quadro jurídico aplicável, nomeadamente:

- o disposto no RJIGT (em especial o artigo 123.º);
- as normas do PDM em vigor;
- regulamentação setorial relevante;
- instrumentos de hierarquia superior e diretrizes regionais e nacionais.
- Identificação de eventuais implicações ambientais, patrimoniais, de risco ou de uso do solo que possam exigir estudos complementares.

1.2.3. Consulta às entidades com competência setorial

⇒ Promoção de consultas às entidades públicas com competências técnicas e setoriais relevantes, designadamente:

- Turismo de Portugal;
- CCDR (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional);
- APA/IP (Agência Portuguesa do Ambiente);
- Direção-Geral do Território;
- outras entidades sectoriais consideradas convenientes consultar.

⇒ Registo, análise e ponderação das posições e pareceres emitidos, com fundamentação técnica para eventual integração no processo.

1.2.4. Estruturação do relatório técnico

⇒ Elaboração de um relatório técnico de suporte à proposta de alteração contendo:

- O diagnóstico territorial e contextualização;
- Uma análise técnica e justificação das alterações propostas;
- Enquadramento legal e regulamentar;
- Síntese dos pareceres das entidades consultadas;
- Avaliação de impactos territoriais, ambientais e urbanísticos;
- Conclusões e recomendações técnicas.

⇒ O relatório técnico será fundamentado em cartografia, tabelas e documentos de suporte devidamente referenciados.

1.2.5. Participação e transparência

⇒ Garantia de publicação da proposta de alteração em sítio institucional de acesso público, na medida em que o processo assim o exija.

⇒ Disponibilização da informação essencial sobre a alteração proposta de forma clara e acessível, em conformidade com os princípios de transparência e participação pública previstos no RJIGT.

⇒ Receção e tratamento de contributos e observações de particulares, associações ou outras entidades interessadas, nos termos legais aplicáveis.

1.2.6. Decisão e fundamentação

⇒ A decisão sobre a proposta de alteração será tomada pelos órgãos municipais competentes, tendo em conta:

- o relatório técnico elaborado;
- os pareceres setoriais;
- os contributos recebidos;
- a conformidade com o modelo territorial municipal e os princípios do ordenamento do território.

⇒ A decisão será devidamente motivada, com indicação expressa das razões técnicas e jurídicas que suportam a sua aprovação ou não.

1.2.7. Comunicação e arquivamento

⇒ Comunicação oficial da decisão ao proponente e às entidades consultadas;

⇒ Arquivamento do processo com toda a documentação produzida e registos, garantindo a rastreabilidade e integridade dos atos praticados.

2. Justificação Técnica das Alterações

A presente Alteração fundamenta-se em critérios técnicos e administrativos que asseguram a exatidão, coerência e conformidade legal das peças constituintes da Revisão do Plano Diretor Municipal de Santarém.

A necessidade de promover este processo de alteração à Revisão do PDM de Santarém decorre das seguintes necessidades:

⇒ Aplicação do PDM em vigor evidenciou situações em que a classificação e qualificação do solo não refletem, de forma adequada, a realidade física, funcional e socioeconómica do território, designadamente em áreas caracterizadas por:

- ocupação consolidada;
- presença de infraestruturas estruturantes;
- usos dominantes incompatíveis com a classificação territorial vigente;
- dinâmicas de uso do solo que não se enquadram nas categorias territoriais atribuídas.

- ⇒ A alteração proposta visa assegurar maior coerência entre o modelo territorial regulamentar e a realidade territorial efetiva, reforçando a adequação funcional e espacial do planeamento municipal.
- ⇒ Foram identificadas incongruências entre categorias e subcategorias de solo rústico e urbano, bem como entre parâmetros urbanísticos aplicáveis a usos semelhantes, suscetíveis de gerar desigualdade de tratamento territorial e insegurança jurídica na aplicação do regulamento.

A alteração pretende promover a harmonização dos regimes urbanísticos, garantindo:

- uniformidade de critérios;
- proporcionalidade de parâmetros;
- coerência normativa;
- clareza interpretativa na aplicação do regulamento do PDM.

A alteração técnica do PDM fundamenta-se também na necessidade de criar condições territoriais mais equilibradas para:

- dinamização das economias locais;
- valorização dos recursos endógenos;
- promoção de atividades compatíveis com o território rural;
- incentivo à reabilitação do edificado existente;
- combate ao abandono e à desertificação rural.

A experiência de aplicação do regulamento revelou a existência de constrangimentos que, não sendo essenciais à proteção territorial, podem assumir natureza excessivamente restritiva, conduzindo à inviabilização generalizada de usos compatíveis e desejáveis do ponto de vista estratégico, como é o caso do Turismo.

As alterações propostas resultam de uma análise pormenorizada das peças escritas e desenhadas do PDM, apoiada em informação cartográfica atualizada e pareceres técnicos das entidades competentes, não configurando qualquer modificação das opções estratégicas de ordenamento territorial.

A alteração proposta constitui, assim, um instrumento de qualificação da governação territorial municipal.

Em consequência, o PDM de Santarém mantém-se plenamente válido e eficaz, sendo as alterações aqui propostas de natureza meramente corretiva, garantindo maior fiabilidade técnica e segurança jurídica na aplicação do plano.

2.1. Fundamentação para a isenção da sujeição da alteração do PDM do procedimento de Avaliação Ambiental estratégica

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, e no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nas suas redações vigentes, os quais atribuem aos municípios a competência no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), importa fundamentar a não sujeição da presente alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) a tal procedimento.

A AAE constitui um processo de avaliação dos impactes ambientais ao nível estratégico de políticas, programas ou planos, tendo como finalidade integrar aspetos ambientais, sociais e económicos no processo de decisão, num quadro de sustentabilidade. Trata-se de um procedimento contínuo e sistemático que visa assegurar que os efeitos ambientais das soluções são devidamente considerados durante a elaboração dos instrumentos de gestão territorial.

Nos termos do quadro legal aplicável, procedeu-se à determinação da probabilidade de ocorrência de efeitos significativos no ambiente associados à presente alteração do PDM, com base nos critérios constantes do anexo referido no n.º 6 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007. Essa análise encontra-se sintetizada nos Quadros 1 e 2.

Quadro 1 – Qualificação quanto ao âmbito da aplicação do procedimento de AAE.

Artigo 3.º	Motivo
a) Os planos e programas para os sectores da agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, gestão de resíduos, gestão das águas, telecomunicações, turismo, ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos e que	A presente alteração não inclui a aprovação de projetos mencionados nos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio, na sua atual redação;

constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio, na sua atual redação;	
b) Os planos e programas que, atendendo aos seus eventuais efeitos num sítio da lista nacional de sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de proteção especial, devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro;	A presente alteração não propõe qualquer alteração ao nível da intervenção da ZEP mantendo-se as questões escrutinadas e devidamente avaliadas no procedimento de AAE aprovado e na Declaração Ambiental emitida.
c) Os planos e programas que, não sendo abrangidos pelas alíneas anteriores, constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos e que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.	A presente alteração tem como objetivo, incluir regras de classificação e qualificação do solo previstas na alteração ao RJGT e da LBPPSOTBU, mantendo a estratégia de PDM e as opções de planeamento fundamentadas, mantendo o regime de solo e edificabilidade no enquadramento do modelo territorial atual. Não incluindo, deste modo, a futura aprovação de projetos que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Quadro 2 – Qualificação quanto à determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente de acordo com o Anexo, a que se refere o n.º 6 do artigo 3.º do RJAAE.

Anexo - (a que se refere o n.º 6 do artigo 3.º)	
Características dos planos:	Motivo
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;	O PDM enquanto plano de âmbito municipal, é definido no artigo 69.º do RJIGT como um instrumento de natureza regulamentar e estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de ocupação territorial e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo, bem como de garantia da sustentabilidade socioeconómica e financeira e da qualidade ambiental. Sob esta premissa, a presente alteração não vai alterar as condições de realização de projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recurso, mantendo-se válido o procedimento de AAE da revisão do PDM, que incorporou os valores ambientais e de sustentabilidade no processo de decisão associado, contribuindo assim, para a adoção de soluções inovadoras mais eficazes e sustentáveis e de medidas de controlo que evitem ou reduzam efeitos negativos significativos no ambiente decorrentes da execução do plano.

b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;	O PDM, tal como referido no artigo 95.º do RJIGT, define um quadro estratégico de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal. Assim, esta proposta de alteração pela sua natureza e alcance, não revela incompatibilidades ou desconformidades com os IGT eficazes no âmbito regional e nacional.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;	A resposta a uma intervenção sustentável faz parte do crescimento equilibrado de uma determinada área.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;	Considera-se que a presente alteração não vai alterar as condições de realização de projectos e outras atividades que não foram escrutinadas e devidamente avaliadas no âmbito do procedimento de AA da Revisão do PDM. Concluindo-se que o PDM já procedeu à avaliação dos problemas ambientais no âmbito da respetiva AAE não se considerando a análise deste critério pertinente.

e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	Tendo em consideração a legislação geral vigente, verifica-se que face aos objetivos da alteração ao Plano, não existem questões pertinentes quanto à sua implementação, uma vez que o PDM já procedeu à implementação de legislação em matéria de ambiente no âmbito da AAE elaborada no procedimento de Revisão.
Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada:	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Não aplicável
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	A presente alteração não vai alterar as condições de realização de projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos, designadamente ao nível da natureza cumulativa dos efeitos no ambiente.
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	A presente alteração não vai alterar as condições de realização de projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos, designadamente ao nível dos riscos para a saúde humana ou para o ambiente devido a acidentes.
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;	A presente alteração não promove alterações ao nível da dimensão e extensão espacial de efeitos ambientais, uma vez que não altera o modelo territorial que reflete as opções de planeamento ao nível municipal.

f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:	
i) Características naturais específicas ou património cultural;	A presente alteração não põe em causa os valores naturais e de património cultural.
ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;	A presente alteração não promove qualquer alteração, uma vez que o procedimento de revisão ao PDM já procedeu à implementação de legislação em matéria de ambiente no Âmbito da AAE.
iii) Utilização intensiva do solo;	Não aplicável
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.	A presente alteração não promove qualquer alteração em zonas especiais.

Nos termos do artigo 4.º do regime aplicável, estão isentos de AAE os planos que determinem a utilização de pequenas áreas a nível local ou que correspondam a pequenas alterações não suscetíveis de produzir efeitos significativos no ambiente. A presente alteração enquadra-se nesta categoria.

Da análise efetuada aos critérios legais aplicáveis, conclui-se que:

- a alteração ao PDM não tem efeitos significativos no ambiente;
- não são introduzidas alterações ao modelo territorial que impliquem riscos, pressões ou impactes adicionais;
- a AAE realizada na revisão do PDM permanece válida e suficiente.

Assim, considera-se devidamente fundamentada a dispensa de sujeição da presente alteração do PDM a Avaliação Ambiental Estratégica, ao abrigo do artigo 120.º do RJIGT e do artigo 3.º do RJAAE, nas suas redações vigentes.

3. Descrição das Alterações a Realizar

A presente Alteração à Revisão do Plano Diretor Municipal de Santarém abrange intervenções tanto nas peças escritas como nas peças desenhadas do plano, com o objetivo de assegurar a correspondência integral entre ambas e eliminar erros materiais e classificações inadequadas ou critérios incongruentes que foram identificados após a publicação do instrumento. Em baixo são descritas as alterações que estão propostas realizar:

3.1. Peças Escritas

Nas peças escritas, as correções incidem sobre o Regulamento do PDM, nomeadamente:

- ⇒ Correção de lapsos de escrita e incoerências terminológicas detetadas em determinados artigos, assegurando a uniformidade de designações entre o texto regulamentar e as legendas das peças desenhadas;
- ⇒ Retificação de erros de numeração de artigos e alíneas, de forma a garantir a consistência da estrutura do documento;
- ⇒ Correção de unidades e valores numéricos quando se verificou erro material na transcrição de parâmetros urbanísticos e índices (sem alteração de conteúdo substantivo).

3.2. Peças desenhadas

Nas peças desenhadas, as correções incidem sobretudo sobre a Planta de Ordenamento, a Planta de Condicionantes e Carta de Compromissos Urbanísticos, com o objetivo de corrigir pequenas inexatidões de representação e alinhamento cartográfico.

As principais correções incluem:

- Carta de Compromissos Urbanísticos
 - ⇒ Atualização de áreas/compromissos na respetiva base de dados e na planta.
- Planta de Ordenamento (Riscos, Estrutura Ecológica e Zonamento Acústico, Classificação e Qualificação do Solo e Valores Culturais e Naturais)
 - ⇒ Retificação de limites de classes e categorias de solo em zonas onde foram detetadas incongruências de traçado ou lapsos de georreferenciação;
 - ⇒ Correção de legendas e simbologia, garantindo a conformidade com o regulamento e a clareza na leitura da planta, bem como a realidade do terreno;

- ⇒ Atualização de elementos de base cartográfica e de denominações erradas nas legendas e ficheiros.
- Planta de Condicionantes (Fogos Rurais)
 - ⇒ Correção de traçados de servidões e restrições de utilidade pública quando se verificou deslocamento gráfico ou erro de escala;
 - ⇒ Atualização da representação de áreas sujeitas a riscos naturais de modo a refletir fielmente a informação oficial disponibilizada pelas entidades competentes (ex.: APA, ICNF, ANEPC) – Fogos Rurais, Inserção/Delimitação das Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança
 - ⇒ Harmonização da legenda e simbologia com a utilizada nas restantes peças desenhadas.

Em suma, as alterações a realizar visam garantir a coerência técnica, a precisão cartográfica e a clareza normativa do PDM de Santarém, mantendo inalteradas as suas opções estratégicas, alterando apenas alguns registos dos regimes de uso do solo e alguns parâmetros de ordenamento definidos.

Trata-se, portanto, de uma operação destinada a reforçar a qualidade técnica e a segurança jurídica do instrumento de gestão territorial municipal, adequando alguns critérios de classificação do solo à realidade atual, suprimindo erros ou situações que foram detetadas e que merecem ser alvo de uma nova análise.

3.3. Programa de Trabalhos e Prazos

O presente Programa de Trabalhos e Prazos estabelece as fases, atividades e estimativa temporal para o desenvolvimento do procedimento de Alteração à Revisão do Plano Diretor Municipal de Santarém, assegurando uma abordagem faseada, tecnicamente sustentada e juridicamente conforme com o RJGT e demais legislação aplicável.

A calendarização apresentada tem natureza indicativa, podendo ser ajustada em função de condicionantes procedimentais, contributos institucionais, prazos legais obrigatórios e deliberações dos órgãos municipais competentes. Seguirá a seguinte estrutura:

Fase	Designação	Duração Estimada
Fase 1	Diagnóstico e levantamento	1 mês
Fase 2	Preparação técnica das alterações + consultas externas	2 meses
Fase 3	Elaboração técnica da proposta Final	3 meses
Fase 4	Concertação + discussão pública	2 a 3 meses
Fase 5	Versão Final da Proposta de Plano	2 meses
Fase 6	Aprovação e publicação	1 mês

Duração global estimada: 12 meses

Os prazos incluem os tempos legalmente previstos para concertação, discussão pública e aprovação.

⇒ Fase 1 — Diagnóstico e levantamento

- Duração estimada: 1 mês
- Produto: Documento técnico de enquadramento + definição formal do objeto da Alteração.
- Atividades principais:
 - Levantamento de desconformidades identificadas pelos serviços municipais;
 - Consolidação da fundamentação técnica e jurídica da Alteração;
 - Delimitação do âmbito material da alteração (peças escritas e desenhadas);
 - Sistematização das correções a introduzir (incluindo tabela-síntese);
 - Verificação de conformidade com o RJIGT, RJAIGT, PROT-OVT e demais instrumentos aplicáveis;
 - Articulação interna entre serviços técnicos municipais;
 - Contributos de entidades externas.

⇒ Fase 2 — Preparação Técnica das Alterações + consultas externas

- Duração estimada: 2 meses
- Produto: Versão técnica consolidada da alteração à revisão do PDM
- Atividades principais:
 - Compatibilização com legislação e planos superiores
 - Consolidação da fundamentação técnica e jurídica da Alteração;
 - Identificação dos elementos regulamentares a alterar e respetiva fundamentação;

- Cartografia a corrigir ou atualizar;
- Propostas de ajustes que permitam maior eficácia na gestão urbanística

⇒ Fase 3 — Elaboração técnica da proposta Final

- Duração estimada: 3 meses
- Produto: Proposta Final da Alteração à Revisão do PDM.
- Atividades principais:
 - Elaboração da proposta de alteração, incluindo todas as peças exigidas pelo RJIGT;
 - Consolidação do regulamento e das normas legais;
 - Definição do modelo procedimental aplicável (articulação com RJIGT);
 - Produção da cartografia atualizada.

⇒ Fase 4 — Concertação + Discussão pública

- Duração estimada: 2 a 3 meses (depende dos prazos legais aplicáveis)
- Produto: Validação da proposta final
- Atividades principais:
 - Consultas setoriais, sempre que necessário, para recolha de pareceres e informação vinculativa;
 - Publicitação do procedimento de discussão pública, assegurando mecanismos de participação adequado;
 - Receção e registo de contributos, participações e pareceres;
 - Sistematização das pronúncias recebidas.
 - Consolidação do relatório de Ponderação

⇒ Fase 5 — Versão Final da Proposta de Plano

- Duração estimada: 2 meses
- Produto: Versão final técnica da alteração.
- Atividades principais:
 - Integração dos resultados da participação e concertação;
 - Análise técnica e jurídica das participações e pareceres;
 - Elaboração do relatório de ponderação;
 - Eventuais ajustamentos às peças escritas e desenhadas;

- Consolidação final da proposta de Alteração.

⇒ Fase 6 — Aprovação Final e Publicação

- Duração estimada: 1 mês
- Produto: Alteração ao PDM de Santarém aprovada, publicada e em vigor.
- Atividades principais:
 - Submissão da versão final à Câmara Municipal;
 - Aprovação pelos órgãos municipais competentes – Assembleia Municipal;
 - Publicação em Diário da República;
 - Entrada em vigor da Alteração à Revisão do PDM.

3.4. Tabela Síntese

A tabela apresentada seguidamente reúne, de forma sistematizada, as principais correções a introduzir nas peças escritas e nas peças desenhadas que compõem a Revisão do Plano Diretor Municipal de Santarém, que foram alvo de correção neste procedimento de Alteração.

As alterações identificadas resultam do processo de verificação técnica e cartográfica efetuado após a publicação do plano, tendo por finalidade assegurar a coerência interna entre os diferentes elementos do PDM, bem como a sua conformidade com a informação oficial disponível.

A tabela síntese que se segue identifica, para cada peça do plano, o tipo de elemento alterado, a redação/situação existente no plano atualmente, a natureza da correção com a descrição objetiva do motivo da correção e a respetiva solução adotada/versão final corrigida.

Sem prejuízo do seu carácter sistematizador, a tabela poderá vir a ser complementada e atualizada ao longo do desenvolvimento do procedimento, caso sejam identificados outros lapsos materiais, inexatidões cartográficas, incoerências regulamentares ou necessidades de correção técnica, decorrentes de análises adicionais, contributos institucionais ou verificações subsequentes, mantendo-se, em qualquer caso, o princípio da transparência, da rastreabilidade e da fundamentação técnica de todas as alterações a introduzir.

Tabela Síntese			
Elemento	O Existente	Motivo da Alteração	Versão Final / Corrigida
Peças Escritas			
Regulamento	Art.º 29.º [...] 2. Nos Espaços Agrícolas de produção de tipo I, para além do disposto no Artigo 18.º, são ainda admitidos, condicionados a parecer do ICNF, I. P., os seguintes atos, ações e atividades; 3. A realização de obras de edificação de apoios às atividades agrícolas, florestais e pecuárias, nos termos do n.º 2 do Artigo 20.º 4. A realização de obras de edificação de estruturas de produção de apoio às atividades agrícola, florestal e pecuária, designadamente estufas, estufins e outras estruturas de produção agrícola em microclima controlado, bem como estâbulos, nos termos do n.º 3 do Artigo 20.º; 3. A realização de obras de ampliação, de alteração e de reconstrução das construções existentes destinadas aos seguintes fins: a) Habitação de acordo, com o previsto no n.º 4 do Artigo 20.º; b) Empreendimentos turísticos, de acordo com o previsto no n.º 4 do Artigo 20.º e no Artigo 21.º; c) Equipamentos de utilização coletiva existentes, nos termos do n.º 4 do Artigo 20.º; d) Estabelecimentos industriais do tipo 3, nos termos do n.º 4 do Artigo 20.º. 6. A abertura de novas estradas, caminhos ou acessos e o alargamento ou qualquer melhoramento das vias existentes até 5 m de largura, contabilizando a plataforma e as bermas, exceto se enquadradas nas ações previstas nos instrumentos de planeamento do sistema de gestão integrada de fogos rurais, desde que não haja afetação de espécies com estatuto de proteção elevado, ficando, neste âmbito, sujeitas a comunicação prévia ao ICNF, I. P., sendo no entanto interdita a abertura de novas estradas, caminhos ou acessos quando se trate de atividade florestal de produção ou a prática de qualquer atividade de animação turística e atividades de lazer; 7. As edificações de apoio à utilização dos recursos hídricos, nomeadamente a abertura de poços, furos e instalação de captações de água superficiais ou subterrâneas e outras, desde que associadas a atos e atividades previamente autorizados ou com parecer favorável do ICNF, I. P. 8. A instalação de projetos de irrigação; 9. A realização de obras de ampliação de depósitos de produtos explosivos ou inflamáveis por grosso e de combustíveis sólidos, líquidos e gasosos, incluindo postos de combustível, de acordo com o disposto do n.º 4 do Artigo 20.º; 10. Alteração de uso das construções existentes; 11. A instalação, substituição e ampliação de infraestruturas de gás natural ou de telecomunicações, desde que a instalação das infraestruturas no subsolo seja efetuada ao longo da rede viária existente; 12. A instalação de infraestruturas de transporte e distribuição de energia elétrica; 13. A instalação e ampliação de explorações de revelação e aproveitamento de massas minerais nos termos definidos nos Artigo 19.º e Artigo 26.	• O ponto 3 encontrava-se repetido, foi eliminado, mantendo-se o ponto 4 [atual 2.a)]. • No número 2 são referidos os atos que ainda são admitidos, condicionados a parecer do ICNF e enumerados de seguida. Os números de 3 a 13 dão lugar a alíneas e não a números, dado que são os atos admitidos listados.	Art.º 29.º [...] 2. Nos Espaços Agrícolas de produção de tipo I, para além do disposto no Artigo 18.º, são ainda admitidos, condicionados a parecer do ICNF, I.P., os seguintes atos, ações e atividades: a) A realização de obras de edificação de estruturas de produção de apoio às atividades agrícola, florestal e pecuária, designadamente estufas, estufins e outras estruturas de produção agrícola em microclima controlado, bem como estâbulos, nos termos do n.º 3 do Artigo 20.º; b) A realização de obras de ampliação, de alteração e de reconstrução das construções existentes destinadas aos seguintes fins: i. Habitação de acordo, com o previsto no nº 4 do Artigo 20.º; ii. Empreendimentos turísticos, de acordo com o previsto no n.º 4 do Artigo 20.º e no Artigo 21.º; iii. Equipamentos de utilização coletiva existentes, nos termos do n.º 4 do Artigo 20.º; iv. Estabelecimentos industriais do tipo 3, nos termos do n.º 4 do Artigo 20.º. c) A abertura de novas estradas, caminhos ou acessos e o alargamento ou qualquer melhoramento das vias existentes até 5 m de largura, contabilizando a plataforma e as bermas, exceto se enquadradas nas ações previstas nos instrumentos de planeamento do sistema de gestão integrada de fogos rurais, desde que não haja afetação de espécies com estatuto de proteção elevado, ficando, neste âmbito, sujeitas a comunicação prévia ao ICNF, I.P., I. P., sendo no entanto interdita a abertura de novas estradas, caminhos ou acessos quando se trate de atividade florestal de produção ou a prática de qualquer atividade de animação turística e atividades de lazer; d) As edificações de apoio à utilização dos recursos hídricos, nomeadamente a abertura de poços, furos e instalação de captações de água superficiais ou subterrâneas e outras, desde que associadas a atos e atividades previamente autorizados ou com parecer favorável do ICNF, I.P. e) A instalação de projetos de irrigação; f) A realização de obras de ampliação de depósitos de produtos explosivos ou inflamáveis por grosso e de combustíveis sólidos, líquidos e gasosos, incluindo postos de combustível, de acordo com o disposto no n.º 4 do Artigo 20.º; g) Alteração de uso das construções existentes; h) A instalação, substituição e ampliação de infraestruturas de gás natural ou de telecomunicações, desde que a instalação das infraestruturas no subsolo seja efetuada ao longo da rede viária existente; i) A instalação de infraestruturas de transporte e distribuição de energia elétrica; j) A instalação e ampliação de explorações de revelação e aproveitamento de massas minerais nos termos definidos nos Artigo 19.º e Artigo 26.





Município de Santarém
CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Ordenamento do Território e Planeamento Estratégico

[...]

Tabela 10: Regime de edificabilidade nas Áreas de Edificação Dispersa

Usos	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	Área de construção máxima (m²)	Índice de utilização máximo	Índice de ocupação máximo
Habitação	8 m e 2 pisos	-	Parcelas ≤ 150 m² - 1	Parcelas ≤ 150 m² - 100% ⁽²⁾
	8 m e 2 pisos	350	Parcelas > 150 m² - 0,70	-
Comércio e serviços	8 m e 2 pisos	-	Parcelas ≤ 150 m² - 1	Parcelas ≤ 150 m² - 100% ⁽²⁾
	8 m e 2 pisos	400	Parcelas > 150 m² - 0,70	80%
Estabelecimentos industriais	10 m e 2 pisos	-	0,80	80%
Edificações de apoio às atividades agrícolas, agropecuárias e silvícolas	10 m e 1 piso	600	-	-
Equipamentos de utilização coletiva	10 m e 2 pisos	-	-	70%
Empreendimentos turísticos	aplica-se o disposto no Artigo 90.º e Artigo 91.º			

⁽¹⁾ Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais de ordem tecnológica e produtiva.

⁽²⁾ Desde que assegurada a integração arquitetónica das construções à superfície e as regras de salubridade.

Art.º 73.º

[...]

4. Admitem-se exceções à aplicabilidade do regime de edificabilidade, expresso na Tabela 15, em situações de colmatção da malha urbana consolidada, quando por motivo de integração urbanística deva ser assegurado o respeito pelos alinhamentos, cêrceas ou profundida dominantes.

Art.º 76.º

[...]

Tabela 12: Regime de edificabilidade em Espaços Habitacionais de tipo I, II e III e IV

Espaços Habitacionais		Usos admitidos	Altura máx. da fachada e n.º máx. de pisos ⁽¹⁾	Índice de ocupação máximo (%)	Índice de utilização máximo
Tipo I		Habitação	25 m e 6 pisos	80% ⁽²⁾	1 ⁽³⁾
		Comércio e Serviços	25 m e 6 pisos	40%	0,80
		Equipamentos de utilização coletiva	10 m e 2 pisos	80%	-
		Estabelecimentos industriais	12 m e 2 pisos	80%	0,80
Tipo II		Habitação	20 m e 4 pisos	70%	0,90
		Comércio e Serviços	15 m e 4 pisos	40%	0,80
		Equipamentos de utilização coletiva	10 m e 2 pisos	80%	-
		Estabelecimentos industriais	12 m e 2 pisos	80%	0,80
Tipo III	Perímetro Urbano de Santarém	Habitação	20 m e 4 pisos	60% ⁽²⁾	0,50 ⁽³⁾
		Comércio e Serviços	15 m e 3 pisos	40%	0,80
		Equipamentos de utilização coletiva	10 m e 2 pisos	80%	-
		Estabelecimentos industriais	12 m e 2 pisos	80%	0,80
	Restantes Perímetros Urbanos	Habitação	parcelas < 200 m²	8m e 2 pisos	100% ⁽⁴⁾
			parcelas entre 200 m² e 350 m²	8m e 2 pisos	80% ⁽²⁾
			parcelas > 350 m²	8m e 2 pisos	50%
		Comércio e Serviços	parcelas < 200 m²	8m e 2 pisos	100% ⁽⁴⁾
			parcelas entre 200 m² e 350 m²	8m e 2 pisos	80% ⁽²⁾
			parcelas > 350 m²	8m e 2 pisos	50%
		Equipamentos de utilização coletiva	parcelas < 200 m²	8m e 2 pisos	100%
			parcelas entre 200 m² e 350 m²	8m e 2 pisos	80% ⁽²⁾
		Estabelecimentos industriais	parcelas < 200 m²	8m e 2 pisos	80%
			parcelas entre 200 m² e 350 m²	8m e 2 pisos	80% ⁽²⁾
			parcelas > 350 m²	8m e 2 pisos	80%
			parcelas > 350 m²	8m e 2 pisos	0,80
Tipo IV		Habitação	8 m e 2 pisos	50%	0,60
		Comércio e Serviços	8m e 2 pisos	50%	0,60
		Equipamentos de utilização coletiva	8m e 2 pisos	40%	0,50
		Estabelecimentos industriais	8m e 2 pisos	40%	0,50

Foram acrescentados os parâmetros no índice de ocupação máximo para habitação com área de construção máxima de 350m².

Alteração da remissão para a Tabela 15, dado que a remissão correta é para a Tabela 11.

- Na tabela 12 foi corrigido o uso “Comércio e Serviços” para “Comércio, Serviços e Turismo”, dado que o Turismo não se encontrava incluído na listagem de usos admitidos.

- Foram alterados também índices de ocupação máximos [%].

Art.º 68.º

[...]

Tabela 10: Regime de edificabilidade nas Áreas de Edificação Dispersa

Usos	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	Área de construção máxima (m²)	Índice de utilização máximo	Índice de ocupação máximo
Habitação	8 m e 2 pisos	-	Parcelas ≤ 150 m² - 1	Parcelas ≤ 150 m² - 100 % ⁽²⁾
	8 m e 2 pisos	350	Parcelas > 150 m² - 0,70	Parcelas ≤ 150 m² - 80 %
Comércio e serviços	8 m e 2 pisos	-	Parcelas ≤ 150 m² - 1	Parcelas ≤ 150 m² - 100 % ⁽²⁾
	8 m e 2 pisos	400	Parcelas > 150 m² - 0,70	80 %
Estabelecimentos industriais	10 m e 2 pisos	-	0,80	80 %
Edificações de apoio às atividades agrícolas, agropecuárias e silvícolas	10 m e 1 piso	600	-	-
Equipamentos de utilização coletiva	10 m e 2 pisos	-	-	70 %
Empreendimentos turísticos	aplica-se o disposto no Artigo 90.º e Artigo 91.º			

⁽¹⁾ Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais de ordem tecnológica e produtiva.

⁽²⁾ Desde que assegurada a integração arquitetónica das construções à superfície e as regras de salubridade.

Art.º 73.º

[...]

Admitem-se exceções à aplicabilidade do regime de edificabilidade, expresso na Tabela 11 em situações de colmatção da malha urbana consolidada, quando por motivo de integração urbanística deva ser assegurado o respeito pelos alinhamentos, cêrceas ou profundida dominantes.

Art.º 76.º

[...]

Tabela 12: Regime de edificabilidade em Espaços Habitacionais de tipo I, II e III e IV

Espaços Habitacionais		Usos admitidos	Altura máx. da fachada e n.º máx. de pisos ⁽¹⁾	Índice de ocupação máximo (%)	Índice de utilização máximo
Tipo I		Habitação	25 m e 6 pisos	80% ⁽²⁾	1 ⁽³⁾
		Comércio, Serviços e Turismo	25 m e 6 pisos	60%	0,80
		Equipamentos de utilização coletiva	10 m e 2 pisos	80%	-
		Estabelecimentos industriais	12 m e 2 pisos	80%	0,80
Tipo II		Habitação	20 m e 4 pisos	70%	0,90
		Comércio, Serviços e Turismo	15 m e 4 pisos	60%	0,80
		Equipamentos de utilização coletiva	10 m e 2 pisos	80%	-
		Estabelecimentos industriais	12 m e 2 pisos	80%	0,80
Tipo III	Perímetro Urbano de Santarém	Habitação	20 m e 4 pisos	60% ⁽²⁾	0,50 ⁽³⁾
		Comércio, Serviços e Turismo	15 m e 3 pisos	60%	0,80
		Equipamentos de utilização coletiva	10 m e 2 pisos	80%	-
		Estabelecimentos industriais	12 m e 2 pisos	80%	0,80
	Restantes Perímetros Urbanos	Habitação	parcelas < 200 m²	8m e 2 pisos	100% ⁽⁴⁾
			parcelas entre 200 m² e 350 m²	8m e 2 pisos	80% ⁽²⁾
			parcelas > 350 m²	8m e 2 pisos	50%
		Comércio, Serviços e Turismo	parcelas < 200 m²	8m e 2 pisos	100% ⁽⁴⁾
			parcelas entre 200 m² e 350 m²	8m e 2 pisos	80% ⁽²⁾
			parcelas > 350 m²	8m e 2 pisos	50%
		Equipamentos de utilização coletiva	parcelas < 200 m²	8m e 2 pisos	100%
			parcelas entre 200 m² e 350 m²	8m e 2 pisos	80% ⁽²⁾
		Estabelecimentos industriais	parcelas < 200 m²	8m e 2 pisos	80%
			parcelas entre 200 m² e 350 m²	8m e 2 pisos	80% ⁽²⁾
			parcelas > 350 m²	8m e 2 pisos	80%
			parcelas > 350 m²	8m e 2 pisos	0,80
Tipo IV		Habitação	8 m e 2 pisos	50%	0,60
		Comércio, Serviços e Turismo	8m e 2 pisos	50%	0,60
		Equipamentos de utilização coletiva	8m e 2 pisos	40%	0,50
		Estabelecimentos industriais	8m e 2 pisos	40%	0,50



Tabela 16: Regime de edificabilidade dos empreendimentos turísticos nos Espaços Agrícolas, Espaços Florestais e nos Espaços Naturais e Paisagísticos

Categorias e subcategorias de espaço		Parâmetros de Edificabilidade	Hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz	Turismo de habitação	Turismo no espaço rural	Parques de campismo e de caravanismo	Núcleos de Desenvolvimento Turístico
Espaços Agrícolas	Espaços Agrícolas de Produção de tipo I	Dimensão mínima da parcela (m²)	40 000	a existente	a existente	a existente	700 000
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	8 m e 2 pisos	a existente	a existente	8 m e 2 pisos	8 m e 2 pisos
		Índice máximo de impermeabilização (%)	30	30	30	20	20
		Índice de ocupação máximo (%)	30	30	30	20	20
Espaços Agrícolas	Espaços Agrícolas de Produção de tipo II	Dimensão mínima da parcela (m²)	-	a existente	a existente	a existente	-
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	-	a existente	a existente	8 m e 2 pisos	-
		Índice máximo de impermeabilização (%)	-	30	30	20	-
		Índice de ocupação máximo (%)	-	20	20	10	-
Espaços Florestais	Espaços Florestais de Produção	Dimensão mínima da parcela (m²)	40 000	a existente	a existente	a existente	700 000
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	8 m e 2 pisos	a existente	a existente	8 m e 2 pisos	8 m e 2 pisos
		Índice máximo de impermeabilização (%)	30	30	30	20	20
		Índice de ocupação máximo (%)	20	20	20	10	20
	Espaços Florestais de Conservação de tipo I	Dimensão mínima da parcela (m²)	-	a existente	a existente	-	-
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	-	a existente	a existente	-	-
		Índice máximo de impermeabilização (%)	-	30	30	-	-
		Índice de ocupação máximo (%)	-	20	20	-	-
	Espaços Florestais de Conservação de tipo II	Dimensão mínima da parcela (m²)	40 000	a existente	a existente	-	-
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	8 m e 2 pisos	a existente	a existente	-	-
		Índice máximo de impermeabilização (%)	30	30	30	-	-
		Índice de ocupação máximo (%)	30	30	30	-	-
	Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola de tipo I	Dimensão mínima da parcela (m²)	-	a existente	a existente	a existente	-
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	-	a existente	a existente	8 m e 2 pisos	-
		Índice máximo de impermeabilização (%)	-	30	30	20	-
		Índice de ocupação máximo (%)	-	20	20	10	-
	Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola de tipo II	Dimensão mínima da parcela (m²)	40 000	a existente	a existente	a existente	700 000
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	8 m e 2 pisos	a existente	a existente	4,5 m e 1 piso	8 m e 2 pisos
		Índice máximo de impermeabilização (%)	30	30	30	20	20
		Índice de ocupação máximo (%)	30	30	30	10	20
Espaços Naturais e Paisagísticos		Dimensão mínima da parcela (m²)	-	a existente	a existente	a existente	-
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos	-	a existente	a existente	8 m e 2 pisos	-
		Índice máximo de impermeabilização (%)	-	10	10	20	-
		Índice de ocupação máximo (%)	-	10	10	10	-

⁽¹⁾ Com exceção das partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija altura superior.

- A tabela 16 carecia de atualização dado que em várias categorias os parâmetros em cada uma remetia para o n.º 4 do Art.º 20, e não para o artigo 91º que seria o correto. Assim, esta tabela foi atualizada tendo em conta os empreendimentos turísticos admitidos no PNSAC (solo rústico) e a necessidade de definir mais parâmetros urbanísticos, uma vez que só definem a área de implantação máxima de 500m2. Nas respetivas categorias de espaço, a remissão foi completada, remetendo agora para além do art.º 20.º e 21.º também para o art.º 91.º.

- Contudo, a versão final poderá, ainda, sofrer alterações, pelo que a tabela colocada aqui como tabela final poderá não ser a versão

Art.º 91.º

[...]

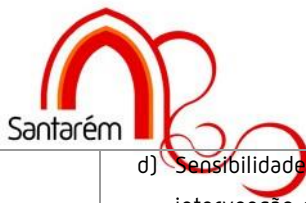
Tabela 16: Regime de edificabilidade dos empreendimentos turísticos nos Espaços Agrícolas, Espaços Florestais e nos Espaços Naturais e Paisagísticos

Categorias e subcategorias de espaço		Parâmetros de Edificabilidade	Hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz	Turismo de habitação	Turismo no espaço rural	Parques de campismo e de caravanismo	Núcleos de Desenvolvimento Turístico
Espaços Agrícolas	Espaços Agrícolas de Produção de tipo I	Dimensão mínima da parcela (m²)	-	a existente	a existente	a existente	-
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	-	a existente	a existente	8 m e 2 pisos	-
		Índice máximo de impermeabilização (%)	-	30	30	20	-
		Área máxima de implantação (m²)	-	500	500	500	-
Espaços Agrícolas	Espaços Agrícolas de Produção de tipo II	Dimensão mínima da parcela (m²)	40 000	a existente	a existente	a existente	700 000
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	8 m e 2 pisos	a existente	a existente	8 m e 2 pisos	8 m e 2 pisos
		Índice máximo de impermeabilização (%)	30	30	30	20	20
		Índice de ocupação máximo (%)	30	30	30	20	20
Espaços Florestais	Espaços Florestais de Produção	Dimensão mínima da parcela (m²)	40 000	a existente	a existente	a existente	700 000
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	8 m e 2 pisos	a existente	a existente	8 m e 2 pisos	8 m e 2 pisos
		Índice máximo de impermeabilização (%)	30	30	30	20	20
		Índice de ocupação máximo (%)	20	20	20	10	20
	Espaços Florestais de Conservação de tipo I	Dimensão mínima da parcela (m²)	-	a existente	a existente	a existente	-
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	-	a existente	a existente	a existente	-
		Índice máximo de impermeabilização (%)	-	30	30	20	-
		Área máxima de implantação (m²)	-	500	500	500	-
	Espaços Florestais de Conservação de tipo II	Dimensão mínima da parcela (m²)	40 000	a existente	a existente	-	-
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	8 m e 2 pisos	a existente	a existente	-	-
		Índice máximo de impermeabilização (%)	30	30	30	-	-
		Índice de ocupação máximo (%)	30	30	30	-	-
	Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola de tipo I	Dimensão mínima da parcela (m²)	-	a existente	a existente	a existente	-
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	-	a existente	a existente	8 m e 2 pisos	-
		Índice máximo de impermeabilização (%)	-	30	30	20	-
		Área máxima de implantação (m²)	-	500	500	500	-
	Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola de tipo II	Dimensão mínima da parcela (m²)	40 000	a existente	a existente	a existente	700 000
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	8 m e 2 pisos	a existente	a existente	4,5 m e 1 piso	8 m e 2 pisos
		Índice máximo de impermeabilização (%)	30	30	30	20	20
		Índice de ocupação máximo (%)	30	30	30	10	20
Espaços Naturais e Paisagísticos		Dimensão mínima da parcela (m²)	-	a existente	a existente	a existente	-
		Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos	-	a existente	a existente	8 m e 2 pisos	-
		Índice máximo de impermeabilização (%)	-	10	10	20	-
		Índice de ocupação máximo (%)	-	10	10	10	-

⁽¹⁾ Com exceção das partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija altura superior.

⁽²⁾ Aplica-se apenas no interior do PNSAC.

 Divisão de Ordenamento do Território e Planeamento Estratégico	final presente nesta Alteração.	
CAPÍTULO VIII VALORES CULTURAIS E NATURAIS Art.º 95.º [...] Ao Património Arqueológico e Natural aplicam-se, tendo em conta a sua proteção, conservação, valorização e salvaguarda, as disposições constantes na legislação em vigor sobre esta matéria e as seguintes ordenações: a) Sensibilidade A – área urbana de reconhecida sensibilidade arqueológica: todas as intervenções, projetos ou operações urbanísticas que envolvam afetação do solo e de conjuntos edificados (arqueologia vertical ou do edificado) estão sujeitas a parecer arqueológico da entidade competente, que definirá as condicionantes arqueológicas a aplicar em função do tipo de intervenção proposto (escavação integral, sondagem/diagnóstico, acompanhamento arqueológico, registo e levantamento); b) Sensibilidade B – área urbana de valor arqueológico potencial: todas as intervenções, projetos ou operações urbanísticas que envolvam afetação do solo e de conjuntos edificados estão sujeitas a acompanhamento arqueológico e/ou sondagens arqueológicas prévias, cujos resultados poderão implicar ulteriores medidas de minimização em função da avaliação dos elementos encontrados; c) Sensibilidade C – vestígios arqueológicos de grande interesse localizados fora dos Perímetros Urbanos, tendo em conta a sua singularidade e o seu estado de conservação: são interditos quaisquer trabalhos que impliquem a afetação desses bens patrimoniais, com exceção de intervenções que decorram de projetos de investigação e de valorização e/ou conservação e restauro desses mesmos vestígios; O seu conteúdo será revisto no sentido de clarificar a metodologia e tramitação legal a implementar. A versão final aqui apresentada poderá eventualmente sofrer alterações. CAPÍTULO VIII VALORES CULTURAIS E NATURAIS Art.º 95.º [...] Ao Património Arqueológico e Natural aplicam-se, tendo em conta a sua proteção, conservação, valorização e salvaguarda, as disposições constantes na legislação em vigor sobre esta matéria e as seguintes ordenações: a) Sensibilidade A – área urbana de reconhecida sensibilidade arqueológica: todas as intervenções, projetos ou operações urbanísticas que envolvam afetação do solo e de conjuntos edificados (arqueologia vertical ou do edificado) estão sujeitas a parecer arqueológico da entidade competente, que definirá as condicionantes arqueológicas a aplicar em função do tipo de intervenção proposto (escavação integral, sondagem/diagnóstico, acompanhamento arqueológico, registo e levantamento). Nas áreas com servidão administrativa identificada, será necessário parecer do Serviço Municipal de Arqueologia e carece, ainda, de parecer obrigatório da tutela do Património Cultural (CCDR LVT/PC/IP). Nas situações de arqueossítios de elevada sensibilidade arqueológica comprovada terá apenas parecer do Serviço Municipal de Arqueologia. Os trabalhos arqueológicos serão realizados por conta do promotor/requerente. b) Sensibilidade B – área urbana de valor arqueológico potencial: todas as intervenções, projetos ou operações urbanísticas que envolvam afetação do solo e de conjuntos edificados estão sujeitas a acompanhamento arqueológico e/ou sondagens arqueológicas prévias. Estas últimas, aplicam-se apenas a imóveis classificados, em vias de classificação e imóveis/elementos de interesse patrimonial. Nos restantes casos, aplica-se o acompanhamento arqueológico, e os trabalhos arqueológicos por conta do promotor/requerente). Consequentemente, os resultados		



Município de Santarém
CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Ordenamento do Território e Planeamento Estratégico

	d) Sensibilidade D – vestígios de valor arqueológico elevado localizados fora dos Perímetros Urbanos: qualquer tipo de intervenção relacionada com implantação de infraestruturas, operações urbanísticas, atividades de extração de massas minerais ou atividades agrícolas e florestais (estas duas últimas se implicarem impactos significativos ao nível do solo), deve ser precedida de trabalhos arqueológicos prévios de caracterização e diagnóstico (sondagem/escavações) que promovam a adequação das soluções propostas ao valor científico e patrimonial dos bens; e) Sensibilidade E – vestígios de valor arqueológico significativo localizados fora dos Perímetros Urbanos: qualquer tipo de intervenção relacionada com implantação de infraestruturas, operações urbanísticas, atividades de extração de massas minerais ou atividades agrícolas e florestais (estas duas últimas se implicarem impactos significativos ao nível do solo), deve ser alvo de acompanhamento arqueológico, cujos resultados poderão implicar ulteriores medidas de minimização em função da avaliação dos elementos encontrados; f) Sensibilidade F – vestígios arqueológicos insuficientemente caracterizados localizados fora dos Perímetros Urbanos: qualquer tipo de intervenção relacionada com implantação de infraestruturas, operações urbanísticas, atividades de extração de massas minerais ou atividades agrícolas e florestais (estas duas últimas se implicarem impactos significativos ao nível do subsolo), fica condicionada a prospeção arqueológica prévia com vista a uma melhor caracterização e/ou à realocação dos vestígios arqueológicos e à determinação das respetivas medidas de salvaguarda.	poderão implicar ulteriores medidas de minimização em função da avaliação dos elementos encontrados, já que todos os processos privados são avaliados pelos serviços municipais, remetidos posteriormente para o Serviço de Arqueologia que, após análise, emitirá um parecer sobre a condicionante que deverá ser apresentado/elaborado.; c) Sensibilidade C – vestígios arqueológicos de grande interesse localizados fora dos Perímetros Urbanos, tendo em conta a sua singularidade e o seu estado de conservação: são interditos quaisquer trabalhos que impliquem a afetação desses bens patrimoniais, com exceção de intervenções que decorram de projetos de investigação e de valorização e/ou conservação e restauro desses mesmos vestígios. Nas áreas com servidão administrativa identificada terá parecer do Serviço Municipal de Arqueologia e carece ainda de parecer obrigatório da tutela do Património Cultural (CCDR LVT/PC/IP), e nas situações de arqueossítios de elevada sensibilidade arqueológica comprovada terá apenas parecer do Serviço Municipal de Arqueologia. Aqui, também os trabalhos arqueológicos por conta do promotor/requerente. d) Sensibilidade D – vestígios de valor arqueológico elevado localizados fora dos Perímetros Urbanos: qualquer tipo de intervenção relacionada com implantação de infraestruturas, operações urbanísticas, atividades de extração de massas minerais ou atividades agrícolas e florestais (estas duas últimas se implicarem impactos significativos ao nível do solo), deve ser precedida de trabalhos arqueológicos prévios de caracterização e diagnóstico (sondagem/escavações) que promovam a adequação das soluções propostas ao valor científico e patrimonial dos bens. Todos os processos privados são avaliados pelos serviços municipais, remetidos posteriormente para o Serviço de Arqueologia que, após análise, emitirá um parecer sobre a condicionante que deverá ser apresentado/elaborado (a condicionante aplicável é a de trabalhos prévios de caracterização de diagnóstico (sondagem/escavação). Trabalhos arqueológicos por conta do promotor/requerente. e) Sensibilidade E – vestígios de valor arqueológico significativo localizados fora dos Perímetros Urbanos: qualquer tipo de intervenção relacionada com implantação de infraestruturas, operações urbanísticas, atividades de extração de massas minerais ou atividades agrícolas e florestais (estas duas últimas se implicarem impactos significativos ao nível do solo), deve ser alvo de acompanhamento arqueológico, cujos resultados poderão implicar ulteriores medidas de minimização em função da avaliação dos elementos encontrados. Todos os processos privados são avaliados pelos serviços municipais, remetidos posteriormente para o Serviço de Arqueologia que, após análise, emitirá um parecer sobre a condicionante que deverá ser apresentado/elaborado (a condicionante aplicável é a de acompanhamento arqueológico). Trabalhos arqueológicos por conta do promotor/requerente. f) Sensibilidade F – vestígios arqueológicos insuficientemente caracterizados localizados fora dos Perímetros Urbanos: qualquer tipo de intervenção relacionada com implantação de infraestruturas, operações urbanísticas, atividades de extração de massas minerais ou atividades agrícolas e florestais (estas duas últimas se implicarem impactos significativos ao nível do subsolo), fica condicionada a prospeção arqueológica prévia com vista a uma melhor caracterização e/ou à realocação dos vestígios arqueológicos e à determinação das respetivas medidas de salvaguarda. Todos os processos privados são avaliados pelos serviços municipais, remetidos posteriormente para o Serviço de Arqueologia que, após análise, emitirá um parecer sobre a condicionante que deverá ser apresentado/elaborado (condicionante aplicável é a de prospeção arqueológica). Prevê-se ainda a exclusão das obras isentas de controlo prévio/licenciamento municipal, bem como dos projetos sem afetação ao nível do solo/subsolo e do edificado. Após DECISÃO POLÍTICA, APENAS os trabalhos de prospeção arqueológica serão por conta da equipa
--	---	---





Município de Santarém
CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Ordenamento do Território e Planeamento Estratégico

			Municipal de Arqueologia. Quaisquer trabalhos arqueológicos ulteriores serão da responsabilidade do promotor/requerente.
	Anexo I VALORES CULTURAIS E NATURAIS PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO (Diploma de Classificação e de criação da respetiva ZEP – Zona Especial de Proteção e ZNA – Zona <i>non aedificandi</i>) Imóveis em Vias de Classificação 48 - Centro Histórico de Santarém (Anúncio n.º 13747/2012, Diário da República, 2.ª Série, n.º 231, de 29-11-2012, incluindo ZEP provisória) 49 - Conjunto da Ribeira de Santarém (Anúncio n.º 13748/2012, Diário da República, 2.ª Série, n.º 231, de 29-11-2012, incluindo ZEP provisória) <u>IMÓVEIS/ELEMENTOS DE INTERESSE PATRIMONIAL</u> União de Freguesias da Cidade de Santarém 50 - Capela dos Terceiros Seculares da Ordem Terceira de São Francisco (IPAS/0003) 51 - Capela azulejada do antigo Convento dos Capuchos (IPAS/0048) 52 - Convento das Donas (ruínas) (IPAS/0067) 53 - Ermida do Milagre (IPAS/0054) 54 - Ermida de Santa Iria (IPAS/0075) 55 - Antiga Igreja de S. Mateus (IPAS/0043) 56 - Igreja de São João Evangelista de Alfange (IPAS/0055) 57 - Capela de São Pedro (Rua de São Nicolau) (IPAS/0095) 58 - Claustro e vestígios do Convento da Graça (IPAS/0143) 59 - Oratório do Bom Jesus das Almas (IPAS/0077) 60 - Torre do antigo Convento da Trindade (IPAS/0088) 61 - Capela de Nossa Senhora dos Anjos (IPAS/0091) 62 - Restos da muralha da Ribeira, incluindo postigo e casas do Infantado (IPAS/0078) 63 - Chaminé de carácter ornamental (Rua de Santa Margarida, n.º 28) (IPAS/0052) 64 - Paineis de azulejo com motivos heráldicos (IPAS/0071) 65 - Azulejos emoldurados, representando a Virgem, S. José, o Menino e um bispo (IPAS/0079) 66 - Frente de prédio com registo de azulejo (IPAS/0082) 67 - Paineis de azulejo da sede dos Bombeiros (IPAS/0083) 68 - Registo de azulejos recortado representando Nossa Senhora da Conceição (IPAS/0084) 69 - Brasão heráldico (IPAS/0074) 70 - Café Central (IPAS/0063) 71 - Imóvel na Travessa do Sequeira, n.º 7 a 9 (IPAS/2) 72 - Casa-Museu Passos Canavarro (IPAS/3) 73 - Antiga Agência do Banco de Portugal (IPAS/0042) 74 - Antigo edifício dos Paços do Concelho (IPAS/0045) 75 - Bar Xantarim (IPAS/0046) 76 - Casa da Alcáçova ou dos Paivas (IPAS/0049) 77 - Círculo Cultural Scalabitano (IPAS/0053)	Acrescentados novos imóveis (50, 51 e 52) na lista de “Imóveis em Vias de Classificação”, o que alterou a listagem do “Património Classificado e em Vias de Classificação”.	ANEXO I VALORES CULTURAIS E NATURAIS PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO (Diploma de Classificação e de criação da respetiva ZEP – Zona Especial de Proteção e ZNA – Zona <i>non aedificandi</i>) Imóveis em Vias de Classificação 48 - Centro Histórico de Santarém (Anúncio n.º 13747/2012, Diário da República, 2.ª Série, n.º 231, de 29-11-2012, incluindo ZEP provisória) 49 - Conjunto da Ribeira de Santarém (Anúncio n.º 13748/2012, Diário da República, 2.ª Série, n.º 231, de 29-11-2012, incluindo ZEP provisória) 50 - Edifício em Santarém (antiga Agência do Banco de Portugal) (Despacho de homologação de 20-10-1996 do Ministro da Cultura) 51 - Conjunto edificado do Solar dos Sousa Coutinhos, que inclui o designado Palácio Landal (Despacho de homologação de 3-04-1997 do Ministro da Cultura) 52 - Igreja de São João Evangelista de Alfange, adro e escadaria (Anúncio n.º 208/2023, DR, 2.ª série, n.º 194, de 6-10-2023) <u>IMÓVEIS/ELEMENTOS DE INTERESSE PATRIMONIAL</u> União de Freguesias da Cidade de Santarém 53 - Capela dos Terceiros Seculares da Ordem Terceira de São Francisco (IPAS/0003) 54 - Capela azulejada do antigo Convento dos Capuchos (IPAS/0048) 55 - Convento das Donas (ruínas) (IPAS/0067)53 - Ermida do Milagre (IPAS/0054) 56 - Ermida de Santa Iria (IPAS/0075) 57 - Antiga Igreja de S. Mateus (IPAS/0043) 58 - Igreja de São João Evangelista de Alfange (IPAS/0055) 59 - Capela de São Pedro (Rua de São Nicolau) (IPAS/0095) 60 - Claustro e vestígios do Convento da Graça (IPAS/0143) 61 - Oratório do Bom Jesus das Almas (IPAS/0077) 62 - Torre do antigo Convento da Trindade (IPAS/0088) 63 - Capela de Nossa Senhora dos Anjos (IPAS/0091) 64 - Restos da muralha da Ribeira, incluindo postigo e casas do Infantado (IPAS/0078) 65 - Chaminé de carácter ornamental (Rua de Santa Margarida, n.º 28) (IPAS/0052) 66 - Paineis de azulejo com motivos heráldicos (IPAS/0071) 67 - Azulejos emoldurados, representando a Virgem, S. José, o Menino e um bispo (IPAS/0079) 68 - Frente de prédio com registo de azulejo (IPAS/0082) 69 - Paineis de azulejo da sede dos Bombeiros (IPAS/0083) 70 - Registo de azulejos recortado representando Nossa Senhora da Conceição (IPAS/0084) 71 - Brasão heráldico (IPAS/0074) 72 - Café Central (IPAS/0063) 73 - Imóvel na Travessa do Sequeira, n.º 7 a 9 (IPAS/2) 74 - Casa-Museu Passos Canavarro (IPAS/3)





Município de Santarém
CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Ordenamento do Território e Planeamento Estratégico

78 - Imóvel de arquitetura românica (IPAS/0056) 79 - Casa apalaçada com portão brasonado (IPAS/0064) 80 - Casa apalaçada (IPAS/0065) 81 - Imóvel de arquitetura Raúl Lino (IPAS/0068) 82 - Mísulas românicas (IPAS/0070) 83 - Baixo relevo figurando a ascensão da Virgem (IPAS/0073) 84 - Casa brasonada (IPAS/0080) 85 - Casa com brasão medieval da Vila de Santarém (IPAS/0081) 86 - Casa com janelas quinhentistas (IPAS/0087) 87 - Solar dos Coutinhos (IPAS/0118) 88 - Casa dos comendadores da Ordem do Hospital (IPAS/0144) 89 - Chafariz de El-Rei (IPAS/0051) 90 - Cisternas de Santarém (IPAS/0092) 91 - Liceu Nacional de Santarém/Liceu Nacional de Sá da Bandeira/Escola Secundária Sá da Bandeira (IPAS/21204) 92 - Casa-Museu Anselmo Braamcamp Freire (IPAS/0047) 93 - Casa-memória dos Navegadores Escalabitanos e do Brasil (IPAS/0050) 94 - Memorial de Santa Iria (IPAS/0076) 95 - Palácio Landal (IPAS/0039) 96 - Quarteirão do palacete da família Caldas (IPAS/0041) 97 - Palacete setecentista brasonado (IPAS/0057) 98 - Palácio dos Saldanhas (IPAS/0066) 99 - Palácio da Justiça de Santarém (IPAS/0072) 100 - Palácio do Visconde da Fonte Boa/Lar dos Rapazes (IPAS/0086) 101 - Palacete seiscentista (IPAS/0093) 102 - Ponte Dom Luís I (IPAS/0094) 103 - Teatro Sá da Bandeira (IPAS/0059) 104 - Restos da Porta e Hospital de Palhais (IPAS/0089) 105 - Praça de Touros de Santarém/Praça de Touros Celestino Graça/Praça de Touros "A Monumental" (IPAS/27513) Freguesia de Abrã 106 - Igreja de Santa Margarida/Igreja Matriz de Abrã (IPAS/0101) Freguesia de Alcanede 107 - Capela de Santo Estêvão (IPAS/0112) 108 - Igreja de Nossa Senhora da Purificação/Igreja Matriz de Alcanede (IPAS/0104) 109 - Igreja da Misericórdia de Alcanede (IPAS/0109) 110 - Coreto do Xartinho (IPAS/0149) 111 - Cruzeiro de Vale da Trave (IPAS/0150) 112 - Ponte romana (IPAS/0113) Freguesia de Alcanhões 113 - Ermida de Nossa Senhora das Maravilhas (IPAS/0114) Freguesia de Almoester 114 - Ermida de Santa Catarina (IPAS/0105) 115 - Ermida de Santa Catarina/Ermida de Albergaria (IPAS/0115)	75 - Antiga Agência do Banco de Portugal (IPAS/0042) 76 - Antigo edifício dos Paços do Concelho (IPAS/0045) 77 - Bar Xantarim (IPAS/0046) 78 - Casa da Alcáçova ou dos Paivas (IPAS/0049) 79 - Círculo Cultural Scalabitano (IPAS/0053) 80 - Imóvel de arquitetura romântica (IPAS/0056) 81 - Casa apalaçada com portão brasonado (IPAS/0064) 82 - Casa apalaçada (IPAS/0065) 83 - Imóvel de arquitetura Raúl Lino (IPAS/0068) 84 - Mísulas românicas (IPAS/0070) 85 - Baixo relevo figurando a ascensão da Virgem (IPAS/0073) 86 - Casa brasonada (IPAS/0080) 87 - Casa com brasão medieval da Vila de Santarém (IPAS/0081) 88 - Casa com janelas quinhentistas (IPAS/0087) 89 - Solar dos Coutinhos (IPAS/0118) 90 - Casa dos comendadores da Ordem do Hospital (IPAS/0144) 91 - Chafariz de El-Rei (IPAS/0051) 92 - Cisternas de Santarém (IPAS/0092) 93 - Liceu Nacional de Santarém/Liceu Nacional de Sá da Bandeira/Escola Secundária Sá da Bandeira (IPAS/21204) 94 - Casa-Museu Anselmo Braamcamp Freire (IPAS/0047) 95 - Casa-memória dos Navegadores Escalabitanos e do Brasil (IPAS/0050) 96 - Memorial de Santa Iria (IPAS/0076) 97 - Palácio Landal (IPAS/0039) 98 - Quarteirão do palacete da família Caldas (IPAS/0041) 99 - Palacete setecentista brasonado (IPAS/0057) 100 - Palácio dos Saldanhas (IPAS/0066) 101 - Palácio da Justiça de Santarém (IPAS/0072) 102 - Palácio do Visconde da Fonte Boa/Lar dos Rapazes (IPAS/0086) 103 - Palacete seiscentista (IPAS/0093) 104 - Ponte Dom Luís I (IPAS/0094) 105 - Teatro Sá da Bandeira (IPAS/0059) 106 - Restos da Porta e Hospital de Palhais (IPAS/0089) 107 - Praça de Touros de Santarém/Praça de Touros Celestino Graça/Praça de Touros "A Monumental" (IPAS/27513) Freguesia de Abrã 108 - Igreja de Santa Margarida/Igreja Matriz de Abrã (IPAS/0101) Freguesia de Alcanede 109 - Capela de Santo Estêvão (IPAS/0112) 110 - Igreja de Nossa Senhora da Purificação/Igreja Matriz de Alcanede (IPAS/0104) 111 - Igreja da Misericórdia de Alcanede (IPAS/0109) 112 - Coreto do Xartinho (IPAS/0149) 113 - Cruzeiro de Vale da Trave (IPAS/0150) 114 - Ponte romana (IPAS/0113)
---	--





Município de Santarém
CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Ordenamento do Território e Planeamento Estratégico

116 - Igreja de Santa Maria no Casal da Charneca (IPAS/1)
117 - Fonte de Almoester (IPAS/0151)
118 - Museu etnográfico de Almoester (IPAS/0111)
Freguesia de Amiais de Baixo
119 - Igreja de Nossa Senhora da Graça (IPAS/0116)
Freguesia de Arneiro das Milhariças
120 - Igreja de S. Lourenço/Igreja Matriz de Arneiro das Milhariças (IPAS/0126)
Freguesia de Gançaria
121 - Capela de Santa Marta (IPAS/0121)
122 - Dois coretos em Gançaria (IPAS/0153)
Freguesia de Moçarria
123 - Ermida de Nossa Senhora do Carmo (IPAS/0122)
124 - Ponte do Calhariz (IPAS/0123)
Freguesia de Pernes
125 - Capela de Santo António (IPAS/0097)
126 - Capela do Livramento (IPAS/0124)
127 - Igreja de Nossa Senhora da Purificação, Matriz de Pernes (IPAS/0099)
128 - Junta de Freguesia de Pernes (IPAS/0145)
129 - Casa seiscentista (IPAS/0146)
130 - Moinho Manuelino da Ribeira de Pernes (IPAS/0061)
131 - Ponte Romana do Alviela (IPAS/0100)
132 - Quinta de S. Silvestre (IPAS/0060)
133 - Torre do Relógio (IPAS/0147)
União de Freguesias de Achete, Azoia de Baixo e Póvoa de Santarém
134 - Ermida de Nossa Senhora de Ara Coeli (IPAS/0103)
135 - Igreja de Santa Maria/Igreja Matriz de Achete (IPAS/0107)
136 - Igreja de Nossa Senhora da Conceição/Igreja Matriz de Azóia de Baixo (IPAS/0127)
137 - Igreja de Nossa Senhora da Luz/Igreja Matriz de Póvoa de Santarém (IPAS/0129)
União de Freguesias de Azoia de Cima e Tremês
138 - Igreja de Nossa Senhora da Graça/Igreja Matriz de Azóia de Cima (IPAS/0128)
139 - Igreja de São Tiago/Igreja Matriz de Tremês (IPAS/0132)
140 - Fonte de Azóia de Cima (IPAS/0152)
141 - Fonte do Mergulho (IPAS/0133)
142 - Moinho da Paz (IPAS/0142)
143 - Ponte medieval (IPAS/0117)
União de Freguesias de Casével e Vaqueiros
144 - Igreja do Divino Espírito Santo de Vaqueiros (IPAS/0090)
145 - Igreja de Santa Maria/ Igreja Matriz de Vale de Casével (IPAS/0138)
146 - Casa dos Comendadores de Casével (IPAS/0120)
147 - Cruzeiro (IPAS/0119)
148 - Moinho de vento (IPAS/0139)
União de Freguesias de Romeira e Várzea

Freguesia de Alcanhões
115 - Ermida de Nossa Senhora das Maravilhas (IPAS/0114)
Freguesia de Almoester
116 - Ermida de Santa Catarina (IPAS/0105)
117 - Ermida de Santa Catarina/Ermida de Albergaria (IPAS/0115)
118 - Igreja de Santa Maria no Casal da Charneca (IPAS/1)
119 - Fonte de Almoester (IPAS/0151)
120 - Museu etnográfico de Almoester (IPAS/0111)
Freguesia de Amiais de Baixo
121 - Igreja de Nossa Senhora da Graça (IPAS/0116)
Freguesia de Arneiro das Milhariças
122 - Igreja de S. Lourenço/Igreja Matriz de Arneiro das Milhariças (IPAS/0126)
Freguesia de Gançaria
123 - Capela de Santa Marta (IPAS/0121)
124 - Dois coretos em Gançaria (IPAS/0153)
Freguesia de Moçarria
125 - Ermida de Nossa Senhora do Carmo (IPAS/0122)
126 - Ponte do Calhariz (IPAS/0123)
Freguesia de Pernes
127 - Capela de Santo António (IPAS/0097)
128 - Capela do Livramento (IPAS/0124)
129 - Igreja de Nossa Senhora da Purificação, Matriz de Pernes (IPAS/0099)
130 - Junta de Freguesia de Pernes (IPAS/0145)
131 - Casa seiscentista (IPAS/0146)
132 - Moinho Manuelino da Ribeira de Pernes (IPAS/0061)
133 - Ponte Romana do Alviela (IPAS/0100)
134 - Quinta de S. Silvestre (IPAS/0060)
135 - Torre do Relógio (IPAS/0147)
União de Freguesias de Achete, Azoia de Baixo e Póvoa de Santarém
136 - Ermida de Nossa Senhora de Ara Coeli (IPAS/0103)
137 - Igreja de Santa Maria/Igreja Matriz de Achete (IPAS/0107)
138 - Igreja de Nossa Senhora da Conceição/Igreja Matriz de Azóia de Baixo (IPAS/0127)
139 - Igreja de Nossa Senhora da Luz/Igreja Matriz de Póvoa de Santarém (IPAS/0129)
União de Freguesias de Azoia de Cima e Tremês
140 - Igreja de Nossa Senhora da Graça/Igreja Matriz de Azóia de Cima (IPAS/0128)
141 - Igreja de São Tiago/Igreja Matriz de Tremês (IPAS/0132)
142 - Fonte de Azóia de Cima (IPAS/0152)
143 - Fonte do Mergulho (IPAS/0133)
144 - Moinho da Paz (IPAS/0142)
145 - Ponte medieval (IPAS/0117)
União de Freguesias de Casével e Vaqueiros
146 - Igreja do Divino Espírito Santo de Vaqueiros (IPAS/0090)





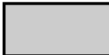
Município de Santarém
CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Ordenamento do Território e Planeamento Estratégico

	149 - Capela de Santa Catarina (IPAS/0130) 150 - Capela de Santo António (IPAS/0141) 151 - Igreja de São Brás (IPAS/0062) 152 - Igreja de Nossa Senhora da Conceição/Igreja Matriz de Várzea (IPAS/0140) União de Freguesias de São Vicente do Paul e Vale de Figueira 153 - Ermida de Nossa Senhora das Virtudes (IPAS/0148) 154 - Igreja de S. Vicente (IPAS/0131) 155 - Igreja de S. Domingos/Igreja Matriz de Vale de Figueira (IPAS/0134) 156 - Nora em Reguengo do Alviela (IPAS/0154) 157 - Portão do Gil (IPAS/0135) Freguesia de Vale de Santarém 158 - Igreja de Nossa Senhora da Expectação/Igreja Matriz de Vale de Santarém (Parecer favorável de 27-12-1996 da Assembleia Municipal) (IPAS/0137) 159 - Fonte da Joanhinha (IPAS/0136) 160 - Ponte do Vale de Santarém (IPAS/0155)		147 - Igreja de Santa Maria/ Igreja Matriz de Vale de Casével (IPAS/0138) 148 - Casa dos Comendadores de Casével (IPAS/0120) 149 - Cruzeiro (IPAS/0119) 150 - Moinho de vento (IPAS/0139) União de Freguesias de Romeira e Várzea 151 - Capela de Santa Catarina (IPAS/0130) 152 - Capela de Santo António (IPAS/0141) 153 - Igreja de São Brás (IPAS/0062) 154 - Igreja de Nossa Senhora da Conceição/Igreja Matriz de Várzea (IPAS/0140) União de Freguesias de São Vicente do Paul e Vale de Figueira 155 - Ermida de Nossa Senhora das Virtudes (IPAS/0148) 156 - Igreja de S. Vicente (IPAS/0131) 157 - Igreja de S. Domingos/Igreja Matriz de Vale de Figueira (IPAS/0134) 158 - Nora em Reguengo do Alviela (IPAS/0154) 159 - Portão do Gil (IPAS/0135) Freguesia de Vale de Santarém 160 - Igreja de Nossa Senhora da Expectação/Igreja Matriz de Vale de Santarém (Parecer favorável de 27-12-1996 da Assembleia Municipal) (IPAS/0137) 161 - Fonte da Joanhinha (IPAS/0136) 162 - Ponte do Vale de Santarém (IPAS/0155)
Elemento	O Existente	Motivo da Alteração	Versão Final / Corrigida
Peças Desenhadas			
Volume II Carta de Compromissos Urbanísticos*	Áreas/compromissos urbanísticos definidos nas shapefiles respetivas que compõem a carta e planta final.	- Está em falta uma área (Chã das Padeiras), que terá de ser adicionada na shapefiles e planta final, como compromisso. Retirar, ainda, a mancha de REN que abrange essa área. - Encontrava-se em falta a demarcação de uma área, consequente de um pedido de	Áreas/compromissos urbanísticos definidos nas shapefiles respetivas que compõem a carta e planta final atualizadas e corrigidas.



		informação prévia. Atualizadas as áreas/compromissos na respetiva base de dados (<i>shapefile</i>) e planta, tendo sido acrescentada a área referente ao Pedido de Informação Prévia 08/2024/83, deliberado no dia 05/06/2025.	
Volume III Planta de Ordenamento – Riscos, Estrutura Ecológica e Zonamento Acústico*	Na planta atualmente encontramos definidos os limites da Zona sujeita ao PGEEES (Projeto Global de Estabilização das Encostas de Santarém) e área <i>non aedificandi</i> , como sendo um só elemento, tanto na <i>shapefile</i> como na legenda da Planta.	Alteração dos limites da Zona sujeita ao PGEEES (Projeto Global de Estabilização das Encostas de Santarém) e área <i>non aedificandi</i> , na <i>shapefile</i> e legenda da planta. Ambos os limites eram únicos, ou seja, o limite do PGEEES era também o limite das áreas <i>non aedificandi</i> , erradamente.	Limites da Zona sujeita ao PGEEES (Projeto Global de Estabilização das Encostas de Santarém) e área <i>non aedificandi</i> separados e corretamente identificado cada um, tanto na <i>shapefile</i> como na legenda da carta "Volume III - Planta de Ordenamento – Riscos, Estrutura Ecológica e Zonamento Acústico".
	Na Planta estão representadas as Zonas Ameaçadas por Cheias (ZAC) e a Área de Inundação (P100) da zona crítica do Plano de Gestão do Risco de Inundação (PGRI).	No âmbito das ZACs e do PGRI foram alteradas as cotas de cheia e os limites suavizados/alterados.	Representação correta das Zonas Ameaçadas por Cheias (ZAC) e da Área de Inundação (P100) da zona crítica do Plano de Gestão do Risco de Inundação (PGRI), com as alterações efetuadas.
Volume III Planta de	Na versão aprovada do PDM, na Carta e nos ficheiros (<i>shapefile</i>) encontra-se trocada a classificação "Espaços Agrícolas de Produção Tipo I" e "Espaços Agrícolas de Produção Tipo II".	Alteração da denominação do	Planta de classificação e qualificação do solo com legenda e ficheiros corrigidos: "Espaços Agrícolas de Produção Tipo I" em substituição de "Espaços Agrícolas de Produção Tipo II".

		"Espaços Agrícolas de Produção Tipo II" para "Espaços Agrícolas de Produção Tipo I" na legenda e ficheiros.	
	Vias não classificadas - alteração da <i>shapefile</i> e legenda. Importante realizar a separação das Estradas e Caminhos Municipais.	As vias não classificadas (caminhos municipais, caminhos vicinais, acessos locais, caminhos rurais, etc.) não se encontram com simbologia própria, pelo que será realizada essa alteração.	Alteração da <i>shapefile</i> e legenda. Separação das Estradas e Caminhos Municipais, dado que a representação indiferenciada das vias não classificadas não reflete a hierarquia funcional da rede viária municipal, sendo tecnicamente necessário proceder à distinção cartográfica e funcional entre Estradas Municipais e Caminhos Municipais, enquanto categorias distintas do domínio público municipal, com funções territoriais, regimes de utilização e impactos no ordenamento do solo diferenciados.
Volume III Planta de Ordenamento – Valores Culturais e Naturais*	 Imóveis em Vias de Classificação 48 - Centro Histórico de Santarém (Anúncio n.º 13747/2012, DR, 2.ª série, n.º 231, de 29-11-2012 (inclui ZEP provisória)) 49 - Conjunto da Ribeira de Santarém (Anúncio n.º 13748/2012, DR, 2.ª série, n.º 231, de 29-11-2012 (inclui ZEP provisória))	A listagem na legenda foi alterada para ficar igual à do Regulamento. Foram acrescentados novos imóveis (50, 51 e 52) na lista de "Imóveis em Vias de Classificação", o que alterou a listagem do "Património Classificado e em Vias de Classificação" na planta.	 Imóveis em Vias de Classificação 48 - Centro Histórico de Santarém (Anúncio n.º 13747/2012, DR, 2.ª série, n.º 231, de 29-11-2012 (inclui ZEP provisória)) 49 - Conjunto da Ribeira de Santarém (Anúncio n.º 13748/2012, DR, 2.ª série, n.º 231, de 29-11-2012 (inclui ZEP provisória)) 50 - Edifício em Santarém (antiga Agência do Banco de Portugal) (Despacho de homologação de 20-10-1996 do Ministro da Cultura) 51 - Conjunto edificado do Solar dos Sousa Coutinhos, que inclui o designado Palácio Landal (Despacho de homologação de 3-04-1997 do Ministro da Cultura) 52 - Igreja de São João Evangelista de Alfange, adro e escadaria (Anúncio n.º 208/2023, DR, 2.ª série, n.º 194, de 6-10-2023)
Planta de Condicionantes – Fogos Rurais*	Inserção/Delimitação das Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança na planta dos Fogos Rurais.	A inserção e delimitação das APPS justifica-se por imperativo de conformidade legal e técnica com o Sistema de Gestão Integrada de	É criada uma versão atualizada e vinculativa da Planta de Condicionantes – Fogos Rurais com: • Delimitação espacial das APPS; • Simbologia própria e legenda normalizada; • Georreferenciação oficial; • Integração na base cartográfica do PDM; • Articulação com: ○ áreas de risco;

Fogos Rurais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, bem como por exigência de articulação entre instrumentos de gestão territorial e instrumentos de planeamento setorial da proteção civil e da defesa da floresta contra incêndios. A integração das APPS constitui uma operação de harmonização normativa e cartográfica, destinada a assegurar a coerência entre o PDM e o quadro legal vigente, reforçando a eficácia preventiva, a segurança territorial, a proteção de pessoas e bens e a segurança jurídica da atuação administrativa, não configurando alteração do modelo territorial estratégico do plano.

- zonas de perigosidade;
- servidões e restrições de utilidade pública;
- outras condicionantes existentes.

*Plantas corrigidas em anexo.

4. Conclusão

A presente Alteração à Revisão do Plano Diretor Municipal de Santarém constitui uma intervenção de natureza essencialmente técnica, corretiva e sistematizadora, orientada para o reforço da qualidade, coerência interna, precisão cartográfica e clareza normativa do instrumento de gestão territorial municipal.

As alterações propostas não configuram uma modificação do modelo territorial estratégico, nem uma redefinição das opções estruturantes de ordenamento do território, mantendo-se plenamente válidos os princípios, objetivos e diretrizes fundamentais consagrados na versão vigente do PDM.

Trata-se, assim, de um procedimento de ajustamento técnico e normativo, destinado a assegurar a conformidade entre as diferentes peças do plano, a correção de erros materiais, a harmonização de critérios e a melhoria da aplicabilidade prática do instrumento.

4.1. Sumário das Alterações

De forma sintética, as alterações propostas no âmbito do presente procedimento incidem sobre:

- **Peças escritas (Regulamento do PDM):**
 - Correção de lapsos de escrita e incoerências terminológicas;
 - Retificação de erros de numeração e estruturação normativa;
 - Correção de erros materiais na transcrição de parâmetros urbanísticos e unidades de medida, sem alteração de conteúdo substantivo;
 - Harmonização de designações entre texto regulamentar e legendas das peças desenhadas.
- **Peças desenhadas (plantas):**
 - Ajustamentos cartográficos na Planta de Ordenamento, Planta de Condicionantes e Carta de Compromissos Urbanísticos;
 - Correção de traçados, limites e georreferenciação de classes e categorias de solo;
 - Atualização de simbologia, legendas e elementos de base cartográfica;
 - Harmonização gráfica e técnica entre as diferentes peças do plano;

- Atualização da informação associada a compromissos urbanísticos existentes.

Estas alterações visam exclusivamente garantir a coerência técnica, a precisão da representação territorial e a conformidade entre os diversos elementos constitutivos do PDM, sem modificação das opções estratégicas estruturantes do modelo territorial.

4.2. Considerações Finais

A execução do presente procedimento de alteração traduz-se num reforço da qualidade técnica do instrumento de gestão territorial municipal, contribuindo para:

- maior clareza interpretativa das normas regulamentares;
- maior segurança jurídica na aplicação do plano;
- maior previsibilidade decisória na atuação administrativa;
- redução de ambiguidades e incoerências normativas;
- melhoria da articulação entre planeamento, gestão urbanística e prática administrativa.

O presente procedimento assume, assim, natureza corretiva e qualificadora, constituindo um instrumento de consolidação do PDM enquanto base estruturante da política municipal de ordenamento do território e desenvolvimento sustentável.

4.3. Encaminhamentos Futuros

Sem prejuízo da natureza essencialmente técnica da presente alteração, considera-se que o processo agora desenvolvido deve ser entendido como parte de um ciclo contínuo de avaliação e aperfeiçoamento do instrumento de gestão territorial municipal.

Neste contexto, recomenda-se:

- a manutenção de mecanismos regulares de monitorização da aplicação do PDM;
- a identificação sistemática de incongruências, lacunas e constrangimentos regulamentares;
- a avaliação periódica dos impactos territoriais das normas em vigor;
- a promoção de futuros procedimentos de ajustamento técnico sempre que se revele necessário;

- a integração de contributos provenientes da prática administrativa, da participação pública e da experiência de aplicação do plano.

Estes encaminhamentos permitirão assegurar que o PDM de Santarém se mantenha como um instrumento dinâmico, tecnicamente atualizado, juridicamente sólido e territorialmente adequado às necessidades do concelho, garantindo a sua eficácia como instrumento estruturante de ordenamento do território e de desenvolvimento municipal sustentável.



Município de Santarém

CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Ordenamento do Território e Planeamento Estratégico

