

MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA
CÂMARA MUNICIPAL

AVISO N.º 5 / 2009

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE VILA VIÇOSA
(REVISÃO)
ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO

----- **MANUEL JOÃO FONTAINHAS CONDENADO**, Presidente da Câmara Municipal de Vila Viçosa -: -----

----- **FAZ PÚBLICO** que, sob proposta da Câmara Municipal aprovada por deliberação de 08 de Abril de 2009, a Assembleia Municipal de Vila Viçosa aprovou, na 2.ª Sessão Ordinária, realizada em 29 de Abril de 2009, uma Alteração por Adaptação ao PROFAC do Plano Director Municipal (PDM) de Vila Viçosa, nos termos do disposto no art.º 97.º do RJGT (D.L. nº 380/99 de 22 de Setembro com a redacção dada pelo D.L. nº 46/ 09 de 20 de Fevereiro) -----

----- Em cumprimento do art.º 148.º do Decreto Lei 46/ 09 de 20 de Fevereiro vai esta deliberação bem como o respectivo regulamento e os desenhos n.ºs 1, 6.1 e 6.2 serem publicados na 2.ª Série do Diário da República e em outros meios de publicidade conforme previsto art.º 149.º do mesmo diploma. -----

Vila Viçosa, 21 de Maio de 2009

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

(Manuel João Fontainhas Condenado)

Alteração do PDM de Vila Viçosa por adaptação ao PROF Alentejo Central

Artigo 1º

Alteração do PDM de Vila Viçosa- RCM n.º 193/2008 de 15 de Dezembro

Os artigos 3º,4º,7º,11º do RCM n.º 193/2008 de 15 de Dezembro passam a ter a seguinte redacção:

“Art. 3º ...

1. ...
 - a) ...
 - b) ...
 - c) Planta de condicionantes desdobrada em:
 - d) c.1) Planta de condicionantes;
 - e) c.2) Planta de condicionantes – RAN e REN.

2. ...

3. ...

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) ...
- f) Estudos de caracterização do território municipal.
- g) Planta do Extracto do PROF AC

Art. 4º ...

1. ...

2. Na elaboração de novos instrumentos de gestão territorial para área que abranja total ou parcialmente o território do município de Vila Viçosa devem ser ponderados os princípios e regras constantes do presente PDMVV e asseguradas as necessárias compatibilizações com os instrumentos de ordem superior nomeadamente o PROZOM, POAAP e PROF AC.

Art. 7º ...

1.

- a) ...
- b) Área de reserva, protecção e conservação da natureza:
Reserva Ecológica Nacional;
Reserva Agrícola Nacional;

Montados;

Áreas percorridas por incêndio (não cartografados na planta de condicionantes);

Rede primária de faixa de gestão de combustível;

Perigosidade incêndio de elevado e muito elevado.

- c) ...
- d) ...
- e) ...
- f) ...
- g) ...
- h)

2. ...

Art. 11º ...

1.

2. ...

a) Elementos Fundamentais – linhas de água e zonas adjacentes, albufeiras e faixa de protecção e área com sensibilidade ecológica e corredores ecológicos;

b)...

c)...

3. ...

4. ...

5. ...

6. ...

7. Aos corredores ecológicos aplica-se as normas consideradas para as funções de protecção e de conservação, nomeadamente a subfunção de protecção da rede hidrográfica e a subfunção da conservação de recursos genéticos, de acordo com o disposto no art. 10º do PROF AC.”

Artigo 2º

Norma revogatória

É revogado o n.2 do artigo 20º do RCM n.º 193/2008 de 15 de Dezembro.

Artigo 3º

Republicação

É republicado em anexo ao presente Aviso, do qual faz parte integrante o RCM n.º 193/2008 de 15 de Dezembro com a redacção actual.

Artigo 4º

Aplicação no tempo

O presente Aviso aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos actos já praticados.

ANEXO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Âmbito territorial

O PDM de Vila Viçosa adiante designado por PDMVV, abrange todo o território municipal, com a delimitação constante da planta de ordenamento, à escala de 1:25.000.

Art. 2º Objectivos e estratégia

A estratégia de desenvolvimento para o concelho, no período de vigência do PDMVV, teve como base as directivas resultantes da caracterização e diagnóstico do concelho, e assenta nas seguintes linhas estratégicas de desenvolvimento:

- a) Contribuir para o desenvolvimento urbano e económico do concelho;
- b) Programar o crescimento urbano, em equilíbrio com as redes de infraestruturas;
- c) Promover o desenvolvimento sustentável dos aglomerados populacionais;
- d) Qualificar e proteger ambientalmente o território através do reforço e regulação do sistema biofísico local;
- e) Promover o ajustamento de usos e actividades ao espaço rural viabilizando fileiras alternativas às das rochas ornamentais, com as necessárias regras de edificabilidade associadas;
- f) Desenvolver uma rede de protecção e valorização ambiental tendo em vista a preservação dos principais valores naturais e paisagísticos concelhios;
- g) Definir regras e parâmetros urbanísticos para as indústrias, assim como regras para a sua localização;
- h) Reorganizar as infraestruturas em consonância com realidade territorial e desenvolvimento previsto;
- i) Promover o desenvolvimento da gestão urbanística municipal.

Art. 3º Composição do plano / conteúdo documental

1. O PDMVV é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de ordenamento, desdobrada em:
 - b.1) Planta de ordenamento - Concelho, à escala de 1:25.000;
 - b.2) Planta de ordenamento – Vila Viçosa, à escala de 1:5.000;
 - b.3) Planta de ordenamento – Bencatel - estrutura urbana, à escala de 1:5.000;
 - b.4) Planta de ordenamento – S.Romão - estrutura urbana, à escala de 1:5.000;
 - b.5) Planta de ordenamento – Pardais - estrutura urbana, à escala de 1:5.000.
 - c) Planta de condicionantes desdobrada em:
 - c.1) Planta de condicionantes;
 - c.2) Planta de condicionantes – RAN e REN.
2. O PDMVV é acompanhado por:
 - a) Relatório;
 - b) Programa (disposições indicativas da execução e financiamento);
 - c) Carta da estrutura ecológica municipal;

- d) Carta da RAN;
 - e) Carta da REN;
 - f) Participações recebidas e relatório de ponderação da discussão pública.
3. E ainda por:
- a) Planta de enquadramento regional, à escala de 1:50.000;
 - b) Planta da situação existente (com ocupação do solo);
 - c) Planta de Compromissos;
 - d) Mapa do Ruído (zonas mistas e zonas sensíveis);
 - e) Planta de alterações às disposições do PROZOM;
 - f) Estudos de caracterização do território municipal
 - g) Planta do Extracto do PROF AC

Art. 4º Instrumentos de gestão territorial a observar

1. Os instrumentos de gestão territorial eficazes com incidência no concelho de Vila Viçosa, encontram-se delimitados na planta de enquadramento regional e observam o previsto nas respectivas disposições regulamentares. Em tudo o que for omissa aplica-se o disposto no presente regulamento.
2. Na elaboração de novos instrumentos de gestão territorial para área que abranja total ou parcialmente o território do município de Vila Viçosa devem ser ponderados os princípios e regras constantes do presente PDMVV e asseguradas as necessárias compatibilizações com os instrumentos de ordem superior nomeadamente o PROZOM, POAAP e PROF AC

Art. 5º Definições

Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

- a) Área Bruta de Construção - valor numérico expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pela edificações, zonas de sótão sem pé direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
- b) Área de Implantação – valor numérico expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais, incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;
- c) Área de Impermeabilização – valor numérico expresso em metros quadrados resultante do somatório das áreas de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros;
- d) Cércea – dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água ou outros elementos salientes similares. Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, deve-se precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global. Sempre que o critério atrás referido não for especificado, deve entender-se que a cércea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é a de menor nível altimétrico;

- e) Densidade Habitacional – valor numérico expresso em fogos/hectare, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa;
- f) Densidade Populacional – valor numérico expresso em habitantes/hectare, correspondente ao quociente entre o número habitantes existentes ou previsto e a superfície de referência em causa;
- g) Equipamentos de utilização colectiva – Edificações destinadas à prestação de serviços à colectividade (saúde, educação, assistência social, segurança, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico, nomeadamente mercados e feiras, e à prática pela colectividade, de actividades culturais, desportivas, ou de recreio e lazer e de desporto;
- h) Estudo de conjunto – Análise da envolvente com o objectivo de garantir o seu enquadramento urbano e arquitectónico (volumetrias, alinhamentos e profundidade das construções);
- i) Índice de construção (ic) – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. O índice de construção pode ser bruto, líquido ou ao lote, consoante a área base donde se pretende aplicar o índice: é a totalidade da área em causa; é a totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos; é o somatório das áreas dos lotes (incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de usos colectivos);
- j) Índice de implantação – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma.
- k) Índice médio de utilização – quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos existentes e admitidos pelo plano e a totalidade da área ou sector abrangido por aquele.
- l) Índice de impermeabilização (iim) – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- m) Número de pisos – número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com excepção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livre;
- n) Operação de loteamento – acção que tenha por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;
- o) Parcela – área do território física ou juridicamente autónoma não resultante de operação de loteamento;
- p) Perímetro urbano – constituído pelos solos onde é reconhecida vocação para o processo de urbanização e edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização é possível programar;
- q) Plano de pormenor e plano de urbanização – planos municipais de ordenamento do território definidos com esta designação na legislação aplicável;
- r) Unidade de Execução – área a sujeitar a intervenção urbanística com identificação de todos os prédios abrangidos;
- s) Turismo em Espaço Rural (TER) – Conjunto de actividades, serviços de alojamento e animação a turistas, em empreendimentos de natureza familiar, realizados e prestados mediante remuneração, em zonas rurais. Os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados numa das seguintes modalidades de hospedagem: Turismo de habitação, Turismo rural, Agro-turismo, Turismo de aldeia, Casas de campo, Hotéis rurais, Parques de campismo rurais.

Art. 6º Vestígios Arqueológicos

A descoberta de quaisquer vestígios arqueológicos na área do concelho obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e também à sua imediata comunicação aos organismos da tutela e respectiva autarquia, em conformidade com as disposições legais.

CAPÍTULO II – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Art. 7º Identificação

1. Regem-se pelo disposto no presente capítulo e legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, identificadas na planta de condicionantes, seguidamente identificadas:
 - a) Domínio Hídrico:
 - Linhas de água;
 - Captações de água subterrâneas
 - b) Área de reserva, protecção e conservação da natureza:
 - Reserva Ecológica Nacional;
 - Reserva Agrícola Nacional;
 - Montados;
 - Áreas percorridas por incêndio (não cartografados na planta de condicionantes);
 - Rede primária de faixa de gestão de combustível;
 - Perigosidade incêndio de elevado e muito elevado.
 - c) Recursos geológicos:
 - Área cativa;
 - Área a salvar para a Exploração Auracuprífera;
 - Depósitos minerais.
 - d) Património Edificado e Natural:
 - Imóveis classificados/ em vias de classificação;
 - Sítios;
 - ZEP – zona especial de protecção conjunta dos imóveis classificados e em vias de classificação do Centro Histórico de Vila Viçosa.
 - e) Infraestruturas Básicas:
 - Colectores/emissários das redes de águas residuais;
 - Conduções Adutoras de água;
 - Linhas eléctricas (15,30 e 60 Kv);
 - Subestação;
 - Gasoduto.
 - f) Infraestruturas de transportes e comunicações:
 - Estrada nacional;
 - Estrada nacional desclassificada 254, 255 e a 373;
 - Estrada municipal;
 - Caminhos municipais;
 - Linha de Caminhos de Ferro – Ramal Estremoz- Vila Viçosa (desactivada);
 - Ligação Ferroviária de Alta Velocidade eixo Madrid Lisboa.

- g) Equipamentos e outros estabelecimentos:
Edifícios escolares.
 - h) Cartografia e planeamento:
Marcos Geodésicos.
2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior estão delimitadas na planta de condicionantes com grafismo e simbologia próprios, excepto aqueles que são susceptíveis de alterações, tais como as áreas percorridas por incêndios.

CAPÍTULO III – USO DO SOLO

SECÇÃO I – CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL E URBANO

Art. 8º Identificação

1. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, o território municipal, divide-se em classes e categorias de espaços de acordo com o seu uso e/ou aptidão dominante, delimitadas na planta de ordenamento.
2. A classificação do solo, de acordo com a legislação aplicável, divide-se em solo rural e solo urbano.
3. A qualificação dos solos de acordo com a sua classificação encontra-se delimitada na planta de ordenamento à escala 1/25.000, e do solo urbano nas plantas dos aglomerados urbanos à escala 1/5.000 e definida nos Capítulos IV e V do presente regulamento.

SECÇÃO II – SISTEMA URBANO

Art. 9º Identificação

1. O sistema urbano municipal é composto por aglomerados urbanos e por núcleos rurais.
2. Os aglomerados urbanos são áreas destinadas ao uso urbano e delimitados pelo seu perímetro urbano, e representadas nas plantas de ordenamento – escala 1/5.000 e são: Vila Viçosa, Bencatel, S.Romão e Pardais.
3. Os núcleos rurais são lugares inseridos em solo rural e sem perímetro urbano, que pelas suas características e dimensão populacional requerem regras próprias de uso e ocupações, sendo os seguintes: Aldeia da Freira, Azenha Cimeira, Fonte Soeiro e Montes Claros.

Art. 10º Hierarquia dos aglomerados

1. O PDMVV estabelece uma hierarquia para os aglomerados urbanos/núcleos rurais de acordo com a respectiva população, crescimento, acessibilidade e funções centrais que desempenham.
2. A hierarquia compreende os escalões de nível I, II, III, IV por ordem decrescente de importância, e é estabelecida da seguinte forma:
 - Nível I – Vila Viçosa – sede de concelho;
 - Nível II – Bencatel e S.Romão;
 - Nível III – Pardais;
 - Nível IV – Núcleos Rurais – Aldeia da Freira, Azenha Cimeira, Fonte Soeiro e Montes Claros.
3. O regime de edificabilidade é o definido no Capítulo IV para os núcleos rurais e no Capítulo V para os aglomerados urbanos.

SECÇÃO III – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Art. 11º Âmbito

1. Os solos afectos à estrutura ecológica municipal têm como objectivo a manutenção das funções e equilíbrio ecológico do território.
2. A estrutura ecológica municipal é composta por:
 - a) Elementos Fundamentais – linhas de água e zonas adjacentes, albufeiras e faixa de protecção e área com sensibilidade ecológica e corredores ecológicos;
 - b) Elementos Complementares – eixos viários arborizados ou a arborizar, tapada real e estrutura ecológica urbana;
 - c) Elemento Singulares – elementos naturais ou edificados que pela sua singularidade e enquadramento paisagístico devem integrar a estrutura ecológica;
3. Nestes solos mantêm-se os usos previstos no ordenamento do PDM, aplicam-se os critérios de ocupação e as condicionantes respeitantes às diversas classes de espaço em que se integram.
4. As actividades agrícolas, pastoris e florestais podem desenvolver-se de forma sustentável, evitando a destruição das estruturas de compartimentação da paisagem e outras que assegurem a continuidade dos processos ecológicos.
5. Ao longo das linhas de água deve ser promovido o desenvolvimento das galerias ripícolas.
6. Ao longo dos eixos viários deve ser promovido, sempre que possível, a sua arborização, sendo obrigatória nos eixos assinalados na planta da estrutura ecológica.
7. Aos corredores ecológicos aplica-se as normas consideradas para as funções de protecção e de conservação, nomeadamente a subfunção de protecção da rede hidrográfica e a subfunção da conservação de recursos genéticos, de acordo com o disposto no art. 10º do PROF AC.

CAPÍTULO IV – QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL

Art. 12º Caracterização

1. O Solo Rural corresponde aos espaços com aptidão para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais e minerais.
2. O Solo Rural divide-se nas seguintes classes de espaços:
 - a) Espaço Agrícola;
 - b) Espaço Silvo-Pastoril;
 - c) Espaço Florestal;
 - d) Espaço Rural de Uso Múltiplo;
 - e) Espaço de Indústria Extractiva;
 - f) Espaço Industrial.
3. Engloba ainda os Núcleos Rurais e as Áreas com Aptidão Turística.
4. Os Espaços Canais estão também incluídos em solo rural.

Art. 13º Núcleos rurais

1. Os núcleos rurais, classificados no nível IV da hierarquia urbana, caracterizam-se pela concentração de construção em espaço rural. Estão assinalados na planta de ordenamento do concelho à escala 1: 25 000.
2. Nestas áreas é proibido o loteamento urbano. É permitida a construção para fins habitacionais, para Turismo em Espaço Rural e outras actividades turísticas que não sejam de alojamento, para comércio e serviços, de acordo com os seguintes critérios:

- a) Obrigatoriedade de existência de via de acesso público que permita a circulação automóvel, sem prejuízo da exigência de maior grau de infraestruturização;
 - b) Distância máxima à construção mais próxima: 20 metros;
 - c) O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do interessado, devendo ser respeitada a legislação aplicável em matéria de qualidade ambiental e são obrigatórias as ligações à rede pública sempre que esta existir no local;
 - d) As construções existentes nestes aglomerados podem ser ampliadas até 35% da actual área de construção desde que a superfície total de pavimentos (incluindo os acessos) não exceda 600 m².
3. Os parâmetros urbanísticos a aplicar são:

Índice de Construção máximo (ic)	0.6 m² / m²
Área Bruta de Construção máxima (abc)	250 m² habitação e 600 m² no total
Índice de impermeabilização (iim)	0.7 m² / m² e 1000 m² no máximo
Cércea máxima	6.5 m

4. As construções destinadas ao turismo sob a figura de TER regem-se pelo disposto no n.º 5 do Art. 15º.

Art. 14º Área com Aptidão Turística

1. As áreas com aptidão turística são todas aquelas que apresentem condições ambientais e cénicas propícias à instalação de empreendimentos turísticos e regem-se pelo seu regime de solo
2. Identificaram-se no concelho 4 áreas com aptidão turística (em solo rural) assinaladas na planta de ordenamento, consideradas de interesse público municipal, nomeadamente:
 - a) Quinta do Alfaval – casas de campo;
 - b) Monte da Ribeira de Borba – TER;
 - c) Monte da capela – Hotel Rural
 - d) Paraíso – hospedaria e actividades turísticos.
3. Outras áreas semelhantes poderão surgir durante a vigência do plano desde que sejam compatíveis com o uso do solo em questão e não comprometam a Estrutura Ecológica Municipal.

SECÇÃO I – ESPAÇO AGRÍCOLA

Art. 15º Disposições Comuns

1. Os Espaços Agrícolas são constituídos por áreas destinadas a assegurar a produção agrícola, alimentar ou não, integrando solos incluídos na RAN e outros solos com interesse local, nomeadamente onde existem vinhas que dão ou possam vir a dar origem a vinhos VQPRD e pomares regados, subdividindo-se em Área Agrícola Preferencial e Área Agrícola Condicionada.
2. Sem prejuízo da legislação aplicável, nomeadamente para a RAN e REN, é autorizada a construção de habitação para os produtores agrícolas e/ou proprietários dos prédios rústicos, assim como a construção de edificações de apoio à actividade agrícola.
3. Nas condições do número anterior, é também permitida a instalação de actividades turísticas sob a forma de TER (turismo em espaço rural), assim como a instalação de estabelecimentos industriais desde que compatíveis com a actividade agrícola e florestal e distanciados pelo menos por 500 m das unidades turísticas.
4. É permitida a ampliação das edificações existentes desde que cumpram o estabelecido nos parâmetros urbanísticos correspondentes e que mantenham o uso principal da propriedade, excepto em caso de instalação de empreendimentos de TER.

5. Os empreendimentos de TER terão os seguintes parâmetros:
 - a) Hotel Rural: nº pisos ≤ 2;
 - b) Outros: se a construção existente for maior ou igual a 350m², a sua ampliação pode ser de 30%, se a construção existente for menor que 350m², a sua ampliação pode ir até aos 500m².
6. É permitida a construção de edifícios de apoio à actividade agrícola, nos casos em que os requerentes não possuam a dimensão mínima de parcela conforme disposto no n.º 2 do Art. 16º, desde que a área bruta de construção não exceda os 60 m².
7. É permitida a alteração da cércea máxima, definida no n.º 2 do Art. 16º e do n.º 2 do Art. 17º, Art. 19º e Art. 21º, para 6.5m nos casos devidamente justificáveis.
8. Todas as edificações independentemente do seu uso deverão ter uma boa integração na paisagem evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3m.
9. Em condições excepcionais, e devidamente justificadas económica e socialmente, poderá a Câmara Municipal permitir a instalação de actividades industriais indirectamente ligadas ao uso do solo, desde que cumpram a legislação aplicável, não representem impactos ambientais negativos e representem um efectivo valor económico para o concelho.
10. O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do interessado, e são obrigatórias as ligações à rede pública sempre que esta exista no local ou nas proximidades.
11. É interdita a instalação de lixeiras, aterros sanitários ou outras concentrações de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos e parques de sucata. São ainda interditas quaisquer acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos.

Art. 16º Área Agrícola Preferencial

1. Esta área é constituída por solos incluídos na RAN, ou com benfeitorias e culturas de importância local e regional, conforme legislação aplicável.
2. Às situações previstas no n.º 2 e 3 do Art. 15º, aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

	Habitação/ armazéns, casões e anexos	Indústria (relacionada com a classe de espaço)
Área Bruta Construção máxima	350 m ² habitação e 1350 m ² no total	2.500m ²
Dimensão mínima da parcela	2.5 ha	
Índice de impermeabilização	0.02 m ² / m ² e 2.000 m ² no máximo	0.15 m ² / m ² e 5000 m ² no máximo
Cércea máxima	3.5 m	9 m
Afastamentos mínimos (frente, lateral e tardoz)	10m, 10m e 20m e 500m das unidades turísticas	

Art. 17º Área Agrícola Condicionada

1. A Área Agrícola Condicionada é constituída por outros solos com importância local, mas onde ocorram condicionantes biofísicas, nomeadamente REN ou protecção natural.
2. Às situações previstas no n.º 2 e 3 do Art. 15º, aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos no nº2 do Art. 16º.

SECÇÃO II – ESPAÇO SILVO-PASTORIL

Art. 18º Definição e regime

1. Os Espaços silvo-pastoris integram os solos que não possuem um elevado potencial agrícola, podendo no entanto estar em RAN ou REN, possuindo um uso actual agrícola, florestal ou estando incultos, nos quais se poderão instalar pastagens, sistemas silvo-pastoris ou mesmo floresta. Incluem-se ainda nesta classificação os montados, ecossistema florestal de azinheira ou sobreiro, com intervenção humana permanente, mais ou menos intensiva que permite a existência de pastoreio e de práticas agrícolas no seu subcoberto.
2. Nos Espaços silvo-pastoris aplicam-se as disposições do n.º2 e seguintes do Art. 15º.
3. São também permitidos outros empreendimentos turísticos previstos na legislação aplicável que obedece aos seguintes parâmetros:

Índice de Construção máximo (ic)	0.2 m ² / m ²
Índice de impermeabilização máximo (iim)	Abc + 40%
Cércea máxima	6.5 m
Lugares de estacionamento	Um lugar/ duas camas

Art. 19º Edificabilidade

Às situações previstas no n.º 2.do artigo anterior aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

	Habitação/ armazéns, casões e anexos	Indústria (relacionada com a classe de espaço)
Área Bruta Construção máxima	350 m ² habitação e 1350 m ² no total	4.000 m ²
Dimensão mínima da parcela	7.5 ha	
Índice de impermeabilização	0.02 m ² / m ² e 2.000 m ² no máximo	0.15 m ² / m ² e 5000 m ² no máximo
Cércea máxima	3.5 m	9 m
Afastamentos mínimos (frente, lateral e tardoz)	10m, 10m e 20m e 500m das unidades turísticas	

SECÇÃO III – ESPAÇO FLORESTAL

Art. 20º Designação e Regime

1. Os Espaços Florestais são constituídos por áreas onde se associa a componente de protecção à de produção florestal. Nela se incluem as florestas de uso múltiplo onde, para além da produção florestal poderão coexistir outros usos ou actividades. Integra áreas identificadas no âmbito da REN como áreas com riscos de erosão.
2. *Revogado*
3. Nos Espaços Florestais aplicam-se as disposições do n.º2 e seguintes do Art. 15º.

Art. 21º Edificabilidade

Nas situações previstas no n.º 4 do artigo anterior, aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

	Habituação/ armazéns, casões e anexos	Indústria (relacionada com a classe de espaço)
Área Bruta Construção máxima	250 m ² habitação e 800 m ² no total	2.500 m ²
Dimensão mínima da parcela	7.5 ha	
Índice de impermeabilização	0.02 m ² / m ² e 1.200 m ² no máximo	0.15 m ² / m ² e 5000 m ² no máximo
Cércea máxima	3.5 m	9 m
Afastamentos mínimos (frente, lateral e tardo)	10m,10m e 20m e 500m das unidades turísticas	

SECÇÃO IV – ESPAÇO RURAL DE USOS MÚLTIPLOS

Art. 22º Designação

Os espaços rurais de usos múltiplos correspondem na generalidade a áreas de ocupação predominantemente agrícola ou silvo-pastoril, correspondem também, de um modo geral, a áreas afectas à área cativa do PROZOM, mas actualmente sem interesse económico.

Art. 23º Regime

1. É autorizada a construção isolada em parcelas constituídas, sem prejuízo da legislação aplicável e no cumprimento das seguintes condições:

a) Uma habitação unifamiliar, desde que a parcela tenha acesso a partir de caminho público, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

Área Bruta de Construção máxima	250 m ² habitação, 400 m ² no total
Dimensão mínima da parcela	3.000 m ²
Índice de impermeabilização	0.5 m ² /m ²
Cércea máxima	3.5 m
Afastamentos mínimos (frente, lateral e tardo)	10m,10m e 20m

b) É permitida a alteração da cércea máxima definida no número anterior para 6.5 m nos casos devidamente justificáveis;

c) Em condições excepcionais, e devidamente justificadas, poderá a Câmara Municipal aprovar a construção de uma habitação unifamiliar em parcela cuja área ou frente para caminho público não cumpra integralmente os parâmetros fixados nas alíneas a) e b), desde que o correspondente desvio não exceda em 10% os valores fixados;

d) Instalações complementares de apoio a actividades agrícolas ou florestais da parcela em que se localizam, desde que devidamente justificadas;

- e) Equipamentos públicos ou privados demonstrando o seu interesse municipal que deverá ser expressamente reconhecido pela Assembleia Municipal.
2. As construções previstas nas alíneas a), b) e c) do número anterior só poderão ser permitidas caso não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer do ponto de vista da sua utilização agrícola ou silvo-pastoril.

Art. 24º Destaque de parcelas

O destaque de parcelas é permitido, desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

- a) Na parcela destacada apenas seja construído edifício habitacional, unifamiliar ou bifamiliar respeitando, consoante as condições da envolvente, as alíneas a) ou b) do nº 1 do artigo anterior;
- b) A parcela restante cumpra igualmente de acordo com as condições da envolvente, os requisitos da alínea a) ou b) do n.º 1 do artigo anterior aplicáveis á parcela destacada.

Art. 25º Vias e infra-estruturas

- 1. Toda e qualquer cedência de terrenos para abertura de novas vias ou alargamento e rectificação das existentes não é constitutiva de direitos de construção.
- 2. A execução de todas as infra-estruturas básicas necessárias ao uso e à construção requerida neste espaço fica a cargo dos interessados.
- 3. A impossibilidade ou a inconveniência da execução, neste espaço, de soluções individuais para as infra-estruturas poderá ser motivo de inviabilização da construção.

SECÇÃO V – ESPAÇO DE INDÚSTRIA EXTRACTIVA

Art. 26º Caracterização

- 1. Os espaços afectos à indústria extractiva são espaços destinados à exploração mineira, a indústrias extractivas ou complementares. O seu objectivo é o da defesa e aproveitamento dos recursos minerais do subsolo com significativo valor económico para o concelho e incluem as áreas de exploração, as áreas de deposição comum e as áreas de potencial aproveitamento.
- 2. Os espaços afectos à indústria extractiva encontram-se delimitados na planta de ordenamento e incluem para além do disposto no número 1, a área afecta à UNOR 3 – Vigária, UNOR 4 – Lagoa, UNOR 5 – Pardais. A ocupação e a gestão destes espaços serão definidas em sede de plano de pormenor na modalidade de projecto de intervenção em espaço rural. A rede viária principal será composta por arruamentos que tenham 9m de faixa de rodagem.

Art. 27º Identificação e regime

- 1. Os espaços afectos à indústria extractiva dividem-se em:
 - a) Área de exploração (AE) – corresponde à área onde existe actividade produtiva significativa (Vigária, Monte d’El Rei, Lagoa e Pardais) e cujo desenvolvimento deverá ser objecto de uma abordagem global, tendo em vista o aproveitamento do recurso geológico dentro dos valores de qualidade ambiental. Pode incluir áreas concessionadas, licenciadas e outras áreas adjacentes para a progressão da actividade. Não são autorizadas construções nem transformações do uso actual, com excepção para os anexos de pedreiras e da actividade industrial de apoio.
 - b) Áreas de deposição comum (ADC) – correspondem às futuras áreas para a deposição e valorização de escombros e resíduos, provenientes das áreas de exploração adjacentes. Enquanto estas áreas não se encontrarem em laboração mantêm o uso actual regendo-se pelas regras estipuladas nos espaços agrícolas. Estas quando se localizem perto dos aglomerados urbanos ou núcleos rurais deverão deixar uma faixa mínima de 50 m de zona verde.
 - c) Área de potencial aproveitamento (APA) – área de reconhecido potencial geológico, em que o aprofundar do seu conhecimento a torna passível de dar origem a eventuais “Áreas de Exploração”. São autorizadas acções associadas à recuperação paisagística e ambiental de pedreiras desactivadas através da reconversão das mesmas para usos associados à Estrutura

Ecológica Municipal, desde que não comprometam nem inviabilizem a futura exploração da massa mineral existente. A classificação do espaço associada a estas áreas encontra-se definida na planta de ordenamento.

2. Está incluído nesta categoria o limite da área potencial auracuprífera, delimitada na planta de ordenamento. Nesta área devem ser privilegiadas as acções de prospecção e pesquisa dos minérios de ouro e cobre.

SECÇÃO VI – ESPAÇO INDUSTRIAL

Art. 28º Caracterização e regime

As áreas industriais que integram esta categoria correspondem às áreas industriais programadas da Portela e de Bencatel, com Plano de Pormenor, regendo-se pelas regras estabelecidas nos respectivos planos. Destinam-se especificamente à instalação de estabelecimentos industriais, bem como de estabelecimentos de apoio à actividade produtiva.

SECÇÃO VII – ESPAÇOS CANAIS

Art. 29º Definição

1. Os espaços canais correspondem a corredores de infraestruturas e estão representadas na planta de ordenamento do concelho à escala 1/25.000.
2. Nestes espaços aplicam-se as restrições e servidões definidas no Cap. II do presente regulamento, nomeadamente para as infraestruturas rodoviárias e ferroviárias e para as redes de abastecimento de água e saneamento.

Art. 30º Rede Rodoviária

1. O PDMVV estabelece uma hierarquia para a rede rodoviária do concelho, representada graficamente na planta de ordenamento e que é constituída pelos seguintes níveis de acordo com o plano rodoviário nacional em vigor:
 - a) Estradas nacionais;
 - b) Estradas nacionais desclassificadas pelo PRN, municipalizadas;
 - c) Estradas municipais;
 - d) Caminhos municipais.
2. A hierarquia estabelecida no PDM define a importância relativa das vias no que diz respeito às funções e níveis de serviço que asseguram ao concelho.
3. O regime de protecções de cada via é o estabelecido no Capítulo II do presente regulamento.
4. Nos troços pertencentes às estradas nacionais desclassificadas pelo PRN, municipalizadas, fora dos perímetros urbanos manter-se-á em vigor o regime de servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes à data da sua desclassificação.
5. As vias programadas no PDM encontram-se assinaladas na planta de ordenamento e têm um corredor de reserva para cada lado do eixo das estradas, sendo de 100m para as estradas municipais, e de 50 m nos caminhos municipais, enquanto não forem executadas. Após a sua construção será aplicado a servidão prevista no Capítulo II do presente regulamento.
6. Neste corredor de reserva não é permitida a edificação de carácter permanente.
7. Os perfis transversais tipo para as vias previstas no n.º 5 devem estar de acordo com o nível serviço definido na legislação aplicável.

Art. 31º Rede Ferroviária

1. A rede ferroviária é constituída pelo ramal de Estremoz - Vila Viçosa, actualmente desactivado. Esta linha poderá ser transformada em percurso de recreio e lazer, com equipamentos de apoio, no caso da linha se manter desactivada.
2. No corredor reservado à ligação ferroviária de Alta velocidade entre Lisboa e Madrid são interditas quaisquer alterações ao uso do solo actual até que seja definido o traçado definitivo.

CAPÍTULO V – QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 32º Definição

1. O solo urbano corresponde aos espaços vocacionados para a urbanização e edificação, infraestruturados ou não.
2. O solo urbano divide-se nas seguintes categorias, definidas nas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos:
 - a) Solo urbanizado (SU) que corresponde às áreas efectivamente infraestruturadas e consolidadas.
 - b) Solo cuja urbanização é possível programar, correspondendo às áreas de expansão dos aglomerados urbanos, e que em Vila Viçosa e Bencatel se diferencia em:
 - Tipo I (SUP1);
 - Tipo II (SUP2).
 - c) Área Urbana de aptidão turística;
 - d) Área industrial (existente e programada);
 - e) Áreas de equipamentos;
 - f) Estrutura Ecológica Urbana.

Art. 33º Regime

1. Nas áreas com ocupação predominantemente habitacional podem existir equipamentos e edifícios industriais cuja actividade seja compatível com o uso habitacional, desde que providos de sistema de controlo da poluição, e instalados isoladamente de modo a evitar a degradação da qualidade de vida dos residentes e a causar incómodos para o meio ambiente envolvente.
2. As indústrias já instaladas em zonas não industriais poderão ser objecto de alterações desde que não envolvam indústrias do tipo 1 e 2, e regem-se pelo disposto na classe de espaço respectiva.
3. O número de lugares de estacionamento é o previsto na legislação aplicável.
4. É proibido:
 - a) A instalação de actividades agro-pecuárias;
 - b) Depósitos de produtos perigosos, entulhos e de sucata;
5. Todos os resíduos produzidos serão encaminhados para destino adequado.
6. As áreas não impermeabilizadas dos lotes ou parcelas deverão ser objecto de tratamento paisagístico garantindo uma boa integração na estrutura ecológica urbana.

Art. 34º Habitação de custos controlados ou de promoção social

Quando se pretender promover a habitação cooperativa, de custos controlados ou de promoção social, os índices de construção, líquidos e brutos, são bonificados de 25 %, desde que a área de intervenção seja igual ou superior a 4000 m².

SECÇÃO II – SOLO URBANIZADO

Art. 35º Caracterização

1. O solo urbanizado corresponde ao solo cujas áreas estão consolidadas e que têm um tecido predominantemente consistente onde é possível a edificação lote a lote ou através de loteamento urbano e que concentram as funções habitacionais, comerciais e de serviços mais significativos.
2. No solo urbanizado devem manter-se as características gerais da malha urbana, das tipologias de ocupação, promover a valorização dos espaços exteriores públicos e o reordenamento da circulação viária.
3. Sempre que se verifique a necessidade de garantir a continuidade do tecido urbano e uma adequada relação com o envolvente, o licenciamento de qualquer acção de transformação urbana deverá ser precedido de estudo de conjunto, conforme definido na h) do art.5º.

Art. 36º Edificabilidade

1. A edificabilidade nos solos urbanizados rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Referência
Habitação unifamiliar/Bifamiliar	Índice de construção máximo	1.4	1	1	m ² / m ²
	Índice de implantação máximo	1	1	1	m ² / m ²
	N.º de pisos máximo	3	2	2	un.
Habitação colectiva	Índice de construção máximo	2.1	2.1	1.4	m ² / m ²
	Índice de implantação máximo	0.7	0.7	0.7	m ² / m ²
	N.º de pisos máximo	3	3	2	un.
Outros usos	Índice de construção máximo	2.1	1.8	1	m ² / m ²
	Índice de implantação máximo	0.7	0.7	0.5	m ² / m ²
	N.º de pisos máximo	3	3	2	un.
	Cércea	9	9	6.5	m

2. A construção de edifícios em terreno livre ou para substituição de edifícios existentes fica sujeita às seguintes prescrições:
 - a) Manutenção dos limites entre o espaço público e o espaço privado, quando não existir alinhamento da rua definido. As áreas necessárias à rectificação ou alargamento de arruamentos são cedidas ao município gratuitamente pelos proprietários;

- b) As cérceas e as áreas de construção não poderão ultrapassar os valores predominantes nas áreas contíguas não constituindo precedente e existência pontual de edifícios com valores acima do dominante;
- c) A tipologia arquitectónica será definida pelas tipologias predominantes dos edifícios envolventes;
- d) A profundidade máxima das edificações será de 15 m, não podendo a nova construção, no entanto, exceder a profundidade dos edifícios confinantes até à profundidade mínima de 11 m, sem prejuízo do estabelecido no regime geral;
- e) É permitida a construção de anexos não habitacionais, desde que não sejam ultrapassados os índices referido no número 1 deste artigo, e as construções não ocupem uma área superior a 10% da área total do lote ou propriedade em que se implantem, não ultrapassem 40 m², nem um pé-direito superior a 2,5 metros.

SECÇÃO III – SOLO CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR

Art. 37º Caracterização

1. O solo cuja urbanização é possível programar (SUP) corresponde às áreas de expansão dos aglomerados urbanos, a desenvolver através da criação de novos conjuntos habitacionais e respectivos equipamentos, bem como de todas as actividades compatíveis com o uso habitacional.
2. O SUP subdivide-se em duas subcategorias:
 - a) Tipo I (SUP1) – corresponde às áreas de expansão urbana prioritária;
 - b) Tipo II (SUP2) – corresponde às áreas de expansão urbana. Estas só poderão ser ocupadas após 80% de ocupação das áreas de tipo I (as obras de urbanização devem estar totalmente executadas)
3. A execução destas áreas será feita mediante a elaboração de plano de pormenor, unidades de execução ou loteamento de iniciativa pública ou privada e da execução de infra-estruturas.

Art. 38º Edificabilidade

1. Para enquadrar unidades de planeamento e gestão ou loteamentos, os parâmetros urbanísticos utilizar são:

	Nível 1		Nível 2		Nível 3	Referência
	Tipo I	Tipo II	Tipo I	Tipo II		
Densidade Habitacional Bruta	25	15	20	13	15	Fogos/ha
N.º de pisos máximo	3	3	3	2	2	un
Índice Construção máximo	1	0.8	1	0.8	1.2	m ² /m ²
Índice implantação máximo	0.50	0.40	0.40	0.40	0.70	m ² /m ²

2. Poderão ser licenciadas ou autorizadas construções isoladas destinadas à habitação, unidades de comércio, estabelecimentos hoteleiros ou de restauração e bebidas, serviços e equipamentos, desde que o prédio ou parcela confine com arruamento e já se encontre fisicamente integrado numa estrutura ou ambiente urbano, dispondo de todas as infraestruturas necessárias.

Secção IV – Áreas Urbanas de aptidão turística

Art. 39º Definição e regime

1. As áreas urbanas de aptidão turística correspondem a zonas que pelas actividades aí desenvolvidas se apresentam aptas para o desenvolvimento de empreendimentos turísticos, e são as delimitadas na planta de ordenamento de Vila Viçosa à escala 1/25.000.
2. Os empreendimentos turísticos são os previstos na legislação aplicável e obedecem aos seguintes parâmetros:

Índice de Construção máximo (ic)	0.6 m ² / m ²
Índice de impermeabilização máximo (iim)	Abc + 40%
Cércea máxima	6.5 m
Lugares de estacionamento	Um lugar/ duas camas

Secção V – Áreas Industriais

Art. 40º Regime

1. As áreas industriais inseridas nos perímetros urbanos destinam-se a actividades industriais, de comércio e serviços, não poluidoras, compatíveis com o uso habitacional devido à proximidade com os aglomerados urbanos, e são as identificadas na planta de ordenamento como espaços industriais existentes e programados e são constituídas pelas áreas de Pardais, de S.Romão e de Vila Viçosa.
2. A área industrial existente de Vila Viçosa rege-se pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Viçosa eficaz pelo RCM 84/2001 de 19 de Julho.
3. As áreas indústrias programadas deverão ser executadas através de unidades de execução ou loteamento de iniciativa pública ou privada e da execução de infra-estruturas.
4. É obrigatório o tratamento paisagístico das áreas não impermeabilizadas.
5. Para enquadrar unidades de planeamento e gestão ou loteamentos, os parâmetros urbanísticos utilizar são:

Índice de implantação	0.7	m ² /m ²
Cércea	9	m
Índice Construção máximo	0.75	m ² /m ²

SECÇÃO VI – Área de Equipamentos

Art. 41º Princípios

1. São áreas destinadas predominantemente a equipamentos integrados: sociais, desportivos, de comércio e serviços, existentes, programados e outros, que poderão surgir durante a vigência do plano.
2. Os equipamentos seguirão as normas previstas no manual de programação dos equipamentos da DGOTDU, e definidas com maior detalhe no presente regulamento.

SECÇÃO VII – Solo afecto à Estrutura Ecológica Urbana

Art. 42º Princípios

1. Nos aglomerados urbanos são definidas zonas verdes com funções de protecção e de lazer, constituídos por solo afecto à estrutura ecológica urbana, os quais se articulam com os restantes espaços de protecção ambiental pertencentes à estrutura ecológica municipal.
2. Pretende-se a implementação de áreas plantadas destinadas a estadia e recreio informal ou a criação de zonas pavimentadas arborizadas, para os espaços de enquadramento com actividades de uso mais intensivo;
3. Estas áreas podem assumir funções recreativas, compatíveis com o seu fim de protecção, com preferência para circuitos de passeio pedonal, de bicicleta e equestres, circuito de manutenção, ou para miradouros.

Art. 43º Interdições

São proibidas as seguintes acções:

- a) Destruição do solo vivo, do coberto vegetal e o derrube de árvores vivas sãs;
- b) A impermeabilização total do solo, devendo ser efectuadas acções que tirem partido da vegetação existente e do relevo e que maximizem a sua importância, nomeadamente em termos de vegetação;
- c) Execução de construções, com excepção de equipamentos de apoio a actividades desportivas ao ar livre, parques infantis, equipamentos de recreio, lazer e pequena restauração ou café, a implantar nos espaços de lazer;
- d) Deposição de resíduos, nomeadamente entulhos.

CAPÍTULO VI – ZONAMENTO ACÚSTICO

Art. 44º Caracterização

1. O zonamento acústico está definido na Mapa de Ruído e divide-se em Zonas Sensíveis e Zonas Mistas e tem por objectivo assegurar a qualidade do ambiente sonoro, através do cumprimento de valores limite do nível sonoro contínuo equivalente, ponderado A, LAeq, do ruído ambiente exterior diurno, entardecer e nocturno.
2. As Zonas Sensíveis referidas no número anterior correspondem a áreas vocacionada para uso habitacional, ou para escolas, hospitais ou similares, ou espaço de lazer, existentes ou previstos, podendo conter pequenas unidades de comércio e de serviços, sem funcionamento do período nocturno.
3. As Zonas Mistas referidas no número 1 correspondem às áreas cuja ocupação seja afectada a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível.

Art. 45º Regime

1. Nas zonas classificadas pelo zonamento acústico como zona sensível e zona mista deve-se garantir que a exposição a um nível sonoro contínuo equivalente ponderado A, LAeq, do ruído ambiente exterior não ultrapasse os valores seguintes:

Zona	Período diurno/entardecer/nocturno <i>L_{den}</i>	Período Nocturno <i>L_n</i>
Sensível	55 dB(A)	45 dB(A)
Mista	65 dB(A)	55 dB(A)

2. É interdito o licenciamento ou a autorização de novas construções para fins habitacionais e a construção de novas escolas ou hospitais ou similares em zonas classificadas como sensíveis ou mistas ou onde não vigore plano de urbanização ou de pormenor sempre que se verifiquem valores

do nível sonoro equivalente ponderado A, do ruído ambiente no exterior, que violem o disposto no número 1.

3. Na falta de plano de urbanização ou de pormenor, poderá ser exigida aos interessados a recolha de dados acústicos da zona e o respectivo mapa acústico, observada a natureza do empreendimento, para efeitos da observação do presente regime.

CAPÍTULO VII – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PDM

SECÇÃO I – PLANEAMENTO E GESTÃO

Art. 46º Áreas de cedência e compensação nas operações de loteamento urbano

1. O regime a aplicar para as áreas de cedência é o previsto na legislação aplicável.
2. O regime de compensação no licenciamento de operações de loteamento urbano, quando não haja cedência em espécie de terrenos para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos que devam integrar o domínio público, é o constante no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização.

Art. 47º Mecanismos de Perequação Compensatória

1. O sistema de perequação compensatória é o previsto nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 138.º do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro com a redacção dada pelo DL n.º 316/2007 de 19 de Setembro, e aplicam-se nas operações urbanísticas previstas no presente no Plano, com excepção das identificadas nas alíneas c), d) e g) do Art. 48º.
2. O sistema de perequação previsto no número anterior poder-se-á aplicar também às unidades de execução que a câmara entender executar, nos termos do art.120º do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro com a redacção dada pelo DL n.º 316/2007 de 19 de Setembro.
3. O índice médio de utilização aplicar às áreas abrangidas pelos mecanismos de perequação é de:

Solo Urbano	Perímetro Urbano de Vila Viçosa	0.30
	Perímetro Urbano de Bencatel	0.25
	Perímetro Urbano de S.Romão	0.25
	Perímetro Urbano de Pardais	0.20
Solo Rural	Espaços Agrícolas, Silvo-Pastoris e Florestais, Rural de Usos Múltiplos e Núcleos rurais	0.02

4. As áreas de cedência média serão definidas nas UOPG's.
5. Quando a edificabilidade permitida nos planos de pormenor for inferior ao índice médio de utilização o proprietário deverá ceder para integração no domínio privado do município a parcela ou parcelas de terreno que comportem esse excesso de capacidade construtiva.
6. Nos processos de loteamento que disponham de alvará ou de informação prévia em vigor à data de publicação do PDM, o índice médio de utilização só se aplica mediante acordo dos titulares dos direitos.

SECÇÃO II – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Art. 48º Identificação

1. As unidades operativas de planeamento e gestão (UP) programadas são constituídas pelas áreas delimitadas na planta de ordenamento, identificadas da seguinte forma:
 - UP 1 – Plano de Urbanização de Vila Viçosa;
 - UP 2 - PP de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Vila Viçosa;
 - UP 3 - Plano de Urbanização de Bencatel;
 - UP 4 - Plano de Pormenor do Centro Histórico de Bencatel;
 - UP 5 – Plano de Pormenor da Zona Industrial de Bencatel;
 - UP 6 - Plano de Pormenor do Centro Histórico de S.Romão;
 - UP 7 – Plano de Pormenor da UNOR 3 – Vigária;
 - UP 8 – Plano de Pormenor da UNOR4 – Lagoa;
 - UP 9 – Plano de Pormenor da UNOR5 – Pardais;
 - UP 10 – Plano de Urbanização de Pardais e Núcleos rurais
2. Os tipos de planos referidos no número anterior são indicativos, podendo ser alterados desde que tecnicamente justificável, assim com a sua delimitação.
3. As UP's estão sujeitas aos parâmetros definidos para os SU, SUP1, SUP2, com excepção das UP's previstas nas alíneas h), i) e j) do n.º 1 que estarão sujeitas ao previsto no PROZOM.
4. Outras unidades operativas de planeamento e gestão poderão surgir na área do plano desde que cumpram o disposto no presente regulamento.

CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Art. 49º Margem de acerto e rectificação

1. Durante a vigência do PDMVV admite-se o acerto pontual dos limites das áreas de solo urbano apenas na contiguidade das respectivas categorias e por razões de natureza técnica prevista na legislação aplicável.
2. A área de solo urbano, a ampliar em cada acerto não poderá ser superior ao da propriedade a que respeita e que já estava contida nessa área.

Art. 50º Documentos legais que integram o PDM

1. Faz parte integrante do presente plano a carta educativa do concelho de Vila Viçosa.
2. Faz parte integrante do presente plano o mapa de ruído do concelho de Vila Viçosa, aprovado em Assembleia Municipal, transposto na planta de zonamento acústico.

Art. 51º Normas Revogatórias

É revogado o anterior PDM aprovado pela RCM n.º153/95 de 25 de Novembro e todas as normas que entrem em conflito com o presente regulamento.

Art. 52º Vigência e condições de revisão

O presente plano director municipal tem um período de vigência de 10 anos, devendo ser revisto ao fim desse período.

Art. 53º Entrada em vigor

O presente plano entra em vigor na data da sua publicação em Diário da República.