

Maria Cândida Barreto de Freitas — 5,65 valores
 Ivone da Conceição de Almeida Rodrigues de Azevedo — 5,30 valores
 Maria José Ramos Nunes Pinto Ferreira — 5,05 valores
 Dulce dos Anjos Fernandes Vara — 4,70 valores
 Susana Cristina Marques Candeias do Vale — 4,45 valores
 Ana Paula Pereira da Rocha — 4,10 valores
 Luis Manuel Coutinho — 3,50 valores
 Joana da Costa Guimarães — 3,15 valores

b) Por terem desistido da prova

Maria do Céu Gomes Machado

c) Por não terem comparecido à prova de conhecimentos

Ana Carina de Sá Ferreira
 Ana Cláudia Nogueira Neiva Lopes Ribeiro
 Ana do Carmo Miranda Correia Relvas
 Ana Margarida Pessoa Dias da Costa
 Ana Patrícia Soares Pinho
 Ana Rita Nóvoas de Pinho Codesso
 Ana Sofia de Jesus Ferreira Santos
 Celso Rafael Gonçalves Carvalho
 Elisabete de Sousa Coelho
 Filipe Coelho Liberal
 Isabel Cristina Cardoso Alves Simões
 José Paulo Faria de Sousa
 Luis Pedro da Rocha Araújo
 Maria Luísa de Paula Barroso Monteiro
 Mário Raul Neves da Silva
 Marta dos Santos Silva
 Nuno Miguel Rufino Santos
 Patrícia Raquel Heitor Rodrigues
 Rui Pedro da Silva Gouveia
 Rute de Oliveira Mota
 Sandra Araújo Fonseca
 Sónia Helena da Silva Viana de Sousa
 Susana Maria Torres Oliveira

Paços do Concelho de Vila Nova de Gaia, 11 de Novembro de 2010. — O Vice-Presidente, por delegação de competências, *Dr. Marco António Costa*.

303933322

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE POIARES

Declaração de rectificação n.º 2417/2010

Por ter saído com inexactidão o aviso n.º 22 038/2010, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 211, de 29 de Outubro de 2010, rectifica-se que onde se lê «Decreto-Lei n.º 1009/99, de 31 de Março.» deve ler-se «Decreto-Lei n.º 100/99, de 31 de Março.»

5 de Novembro de 2010. — O Presidente da Câmara, *Jaime Carlos Marta Soares*.

303903993

MUNICÍPIO DE VILA REAL

Aviso n.º 24455/2010

Para os devidos efeitos se torna público que, no uso dos poderes que me são conferidos pela alínea a) do n.º 2 do artigo 68.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção da lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, e na sequência de conclusão do estágio, foi celebrado Contrato de Trabalho em Funções Públicas por Tempo Indeterminado, com as trabalhadoras Cláudia Sofia Carneiro Augusto, Gilberta Iolanda Cerqueira Carvalho e Susana Pureza Lopes Dinis, com efeitos a 22 de Setembro do corrente ano, aprovadas em estágio, realizado na sequência do concurso externo de ingresso para provimento de dois lugares de Técnico Superior estagiário (Serviço Social), aberto por aviso n.º 20250/2008, publicado na II série do DR n.º 136, de 16/07/2008; tendo as estagiárias obtido a classificação de estágio de 16,48 15,18 e 14,68 valores respectivamente, cuja remuneração base corresponderá ao nível remuneratório intermédio, respectivamente 2.ª-3.ª e 15-19 da Tabela Remuneratória Única, correspondente à anterior estrutura remuneratória da carreira técnica superior de 2.ª Classe, 1.º escalão, índice 400, a que corresponderá a retribuição ilíquida mensal de 1373,14€.

2010/11/11. — O Presidente da Câmara, *Dr. Manuel do Nascimento Martins*.

303933874

MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA

Declaração n.º 237/2010

Plano Director Municipal de Vila Viçosa — Revisão

Correcções materiais e rectificativas

Luís Filipe Braguez Caldeirinha Roma, Presidente da Câmara Municipal de Vila Viçosa, nos termos do n.º 2 do artigo 97.º-A do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de Fevereiro:

Faz público, que esta Câmara Municipal de Vila Viçosa, na sua reunião ordinária de 14 de Julho de 2010, aprovou as correcções materiais e rectificativas ao Plano Director Municipal de Vila Viçosa (Revisão), nos termos do disposto no artigo 97.º-A do RJIGT (D.L. n.º 380/99 de 22 de Setembro com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/09 de 20 de Fevereiro).

Em cumprimento do artigo 148.º da legislação supra mencionada vai esta deliberação bem como o respectivo regulamento e as plantas n.ºs 1, 2, 3, 4, 5, 6.1 e 6.2 serem publicados na 2.ª série do *Diário da República* e em outros meios de publicidade conforme previsto no artigo 149.º do mesmo diploma.

Vila Viçosa, 15 de Outubro de 2010. — O Presidente da Câmara, *Luís Filipe Braguez Caldeirinha Roma*, Eng.º

Alteração Rectificativa do PDM de Vila Viçosa (Revisão)

(RCM n.º 193/2008 de 15 de Dezembro, alterada por adaptação ao PROFAC, pelo Aviso n.º 10569/2009 de 4 de Junho)

Artigo 1.º

Alteração à RCM n.º 193/2008 de 15 de Dezembro, alterada por adaptação ao PROFAC, pelo Aviso n.º 10569/2009 de 4 de Junho

Os artigos 5.º, 11.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º, 21.º, 23.º, 24.º, 35.º, 36.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 48.º e 49.º passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 5.º

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

a) Afastamento — é a distância entre a fachada lateral ou de tardoz de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado.

b) Área de construção do edifício — é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

c) Área de implantação do edifício — é a área de solo ocupada pelo edifício e corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende: o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo; o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

d) Altura da fachada — é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

e) Densidade habitacional (Dhab) — é o quociente entre o número de fogos (F) existentes ou previstos para uma dada porção do território, e a área de solo (As) a que respeita.

f) Destaque — divisão de um prédio em duas partes, destinando-se pelo menos uma delas, imediata ou subsequentemente, à construção urbana.

g) Equipamentos de utilização colectiva — são as edificações e os espaços não edificados afectos a provisão de bens e serviços destinados a satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil.

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 utilização do solo (Iu) — é o quociente entre a área total de construção (ΣAc) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito.

j) Índice de ocupação do solo (Io) — é o quociente entre a área total de implantação (ΣAi) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

k) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) — é o quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (ΣAimp) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

l) Lugar de estacionamento — corresponde à porção de terreno na rede viária ou parques, afecta à permanência temporária de veículos motorizados. Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, deve considerar-se o seguinte: veículos ligeiros: 20 m² por lugar à superfície e 30 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados: 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

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 — corresponde às acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu parcelamento.

o) Prédio — é uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência. É o termo técnico que designa a unidade de propriedade fundiária.

p) Perímetro urbano — é uma porção contínua de território classificada como solo urbano.

q) Plano de pormenor e plano de urbanização — planos municipais de ordenamento do território definidos com esta designação na legislação aplicável.

r) Recuo — é a distância entre o alinhamento e o plano da fachada principal do edifício.

s) Unidade de Execução — é uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial.

t) Turismo em Espaço Rural (TER) — São empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares, tendo em vista a oferta de um produto turístico completo e diversificado no espaço rural

2 — Às definições de outros termos usados no presente regulamento, que não tenham sido enunciados nos termos do número anterior, aplicam-se as definições da legislação aplicável.

Artigo 11.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- a)
- b)
- c) Elementos Singulares — elementos naturais ou edificados que pela sua singularidade e enquadramento paisagístico devem integrar a estrutura ecológica.
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- 6 —
- 7 —

Artigo 13.º

[...]

- 1 —

- 2 —
- a)
- b)
- c)
- d)

3 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar são:

Índice de utilização do solo (máximo) — 0.6 m²/m²
 Área de construção do edifício (máxima) — 250 m² habitação e 600 m² no total.

Índice de impermeabilização do solo (Iimp) (máximo) — 0.7 m²/m² e 1000 m² no máximo.

Altura da fachada (máxima) — 6.5 m

- 4 —

Artigo 14.º

[...]

- 1 —
- 2 —

- a)
- b) Herdade da Ribeira de Borba — TER;
- c)
- d) Paraíso — hospedaria e actividades turísticas.

- 3 —

Artigo 15.º

[...]

- 1 —
- 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, a construção de edificações de apoio à actividade agrícola, assim como a instalação de estabelecimentos industriais desde que compatíveis com a actividade associada à classe de espaço.

3 — Nas condições do número anterior, é também permitida a instalação de actividades turísticas sob a forma de TER (turismo em espaço rural).

- 4 —
- 5 —

- a)
- b)

6 — É permitida a construção de edifícios de apoio à actividade agrícola, nos casos em que os requerentes não possuam a área mínima de prédio, desde que a área bruta de construção não exceda os 60 m².

7 — É permitida a alteração da altura da fachada máxima, definida no n.º 2 do Artigo 16.º, do n.º 2 do Artigo 17.º, Artigo 19.º e Artigo 21.º, para 6.5 m nos casos devidamente justificáveis.

- 8 —
- 9 —
- 10 —
- 11 —

Artigo 16.º

[...]

- 1 —
- 2 — Às situações previstas no n.º 2 do Art.15.º, aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

	Habitação/armazéns, casões e anexos	Indústria (relacionada com a classe de espaço)
Área de construção do edifício (máxima)	350 m ² habitação e 1 350 m ² no total	2 500 m ²
Área mínima do prédio	2,5 ha	
Índice de impermeabilização do solo (máximo)	0,02 m ² /m ² e 2 000 m ² no máximo	0,15 m ² /m ² e 5 000 m ² no máximo
Altura da fachada (máxima)	3,5 m	9 m
Afastamentos/recuos mínimos (frente, lateral e tardoz)	10 m	500 m das unidades turísticas

Artigo 17.º

[...]

- 1 —
- 2 — Às situações previstas no n.º 2 do Art.15.º, aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos no n.º 2 do Art.16.º

3 —

- Índice de utilização do solo (máximo) — 0.2 m²/m²
- Índice de impermeabilização do solo (máximo) — Abc + 40 %
- Altura da fachada (máxima) — 6.5 m
- Lugares de estacionamento (mínimo) — Um lugar/duas camas

Artigo 18.º

[...]

- 1 —
- 2 —

Artigo 19.º

[...]

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

	Habituação/armazéns, casões e anexos	Indústria (relacionada com a classe de espaço)
Área de construção do edifício (máximo)	350 m ² habitação e 1 350 m ² no total	4 000 m ²
Área mínima do prédio	7,5 ha	
Índice de impermeabilização do solo (máximo)	0,02 m ² /m ² e 2 000 m ² no máximo	0,15 m ² /m ² e 5 000 m ² no máximo
Altura da fachada (máxima)	3,5 m	9 m
Afastamentos/recuos mínimos (frente, lateral e tardoz)	10 m	500 m das unidades turísticas

Artigo 21.º

[...]

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 de construção do edifício (máximo)	250 m ² habitação e 800 m ² no total	2 500 m ²
Área mínima do prédio	7,5 ha	
Índice de impermeabilização do solo (máximo)	0,02 m ² /m ² e 1 200 m ² no máximo	0,15 m ² /m ² e 5 000 m ² no máximo
Altura da fachada (máxima)	3,5 m	9 m
Afastamentos/recuos mínimos (frente, lateral e tardoz)	10 m	500 m das unidades turísticas

Artigo 23.º

[...]

- 1 —
- a)
- Área de construção do edifício (máximo) — 250 m² habitação, 400 m² no total
- Área mínima do prédio — 3.000 m²
- Índice de impermeabilização do solo (máximo) — 0.5 m²/m²
- Altura da fachada (máxima) — 3.5 m
- Afastamentos/Recuo mínimos (frente, lateral e tardoz) — 10 m
- b) É permitida a alteração da altura da fachada (máxima) definida no número anterior para 6.5 m nos casos devidamente justificáveis;
- c)
- d)
- e)
- 2 —

a) Na parcela destacada apenas seja construído edifício habitacional, unifamiliar ou bifamiliar respeitando, consoante as condições da envolvente, a alínea a) do n.º 1 do artigo anterior;

b) A parcela restante cumpra igualmente de acordo com as condições da envolvente, os requisitos da alínea a) do n.º 1 do artigo anterior aplicáveis à parcela destacada.

Artigo 35.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 — Insere-se em solo urbanizado a área que corresponde ao Plano de Pormenor do Olival à Porta do Nó eficaz pelo Edital n.º 868/2009, publicado no DR.150 2.ª série de 5 de Agosto.

Artigo 24.º

[...]

.....

Artigo 36.º

[...]

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

		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Referência
		Habituação unifamiliar/bifamiliar	Índice de utilização do solo (máximo)	1.4	
	Índice de ocupação do solo (máximo)	1	1	1	m ² /m ²
	Número de pisos máximo	3	2	2	un.
Habituação colectiva	Índice de utilização do solo (máximo)	2.1	2.1	1.4	m ² /m ²
	Índice de ocupação do solo (máximo)	0.7	0.7	0.7	m ² /m ²
	Número de pisos máximo	3	3	2	un.
Outros usos	Índice de utilização do solo (máximo)	2.1	1.8	1	m ² /m ²

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Referência
Índice de ocupação do solo (máximo).....	0.7	0.7	0.5	m ² /m ²
Número de pisos máximo	3	3	2	un.
Altura da fachada (máxima).....	9	9	6.5	m

- 2 —.....
- a).....
- b) A altura da fachada e as áreas de construção do edifício não poderão ultrapassar os valores predominantes nas áreas contíguas não constituindo precedente e existência pontual de edifícios com valores acima do dominante;
- c).....

- d).....
- e).....
- Artigo 38.º**
- [...]
- 1 —.....

	Nível 1		Nível 2		Nível 3	Referência
	Tipo I	Tipo II	Tipo I	Tipo II		
Densidade habitacional	25	15	20	13	15	Fogos/ha
Número de pisos máximo	3	3	3	2	2	un
Índice de utilização do solo	1	0.8	1	0.8	1.2	m ² /m ²
Índice de ocupação do solo	0.50	0.40	0.40	0.40	0.70	m ² /m ²

- 2 —.....
- Artigo 39.º**
- [...]
- 1 —.....
- 2 —.....
- Índice de utilização do Solo (máximo) — 0.6 m²/m²
- Índice de impermeabilização do solo (máximo) — Abc + 40 %
- Altura da fachada (máxima) — 6.5 m
- Lugares de estacionamento (mínimo) — Um lugar/duas camas

Artigo 40.º

[...]

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 propostos e são constituídas pelas áreas de Pardais, de S.Romão, Bencatel e de Vila Viçosa.

- 2 —.....
- 3 — As áreas industriais propostas deverão ser executadas através de unidades de execução ou loteamento de iniciativa pública ou privada e da execução de infra-estruturas.
- 4 —.....
- 5 —.....

Índice de ocupação do solo (máximo) — 0.7 m²/m²

Altura da fachada (máxima) — 9 m

Índice Utilização do solo máximo (máximo) — 0.75 m²/m²

Artigo 41.º

[...]

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.

Artigo 48.º

[...]

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão (UP) programadas são constituídas pelas áreas delimitadas na planta de ordenamento, identificadas da seguinte forma:

- a) UP 1 — Plano de Urbanização de Vila Viçosa;

- b) UP 2 — PP de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Vila Viçosa;
- c) UP 3 — Plano de Urbanização de Bencatel;
- d) UP 4 — Plano de Pormenor do Centro Histórico de Bencatel;
- e) UP 5 — Plano de Pormenor da Zona Industrial de Bencatel;
- f) UP 6 — Plano de Pormenor do Centro Histórico de S. Romão;
- g) UP 7 — Plano de Pormenor da UNOR 3 — Vigária;
- h) UP 8 — Plano de Pormenor da UNOR 4 — Lagoa;
- i) UP 9 — Plano de Pormenor da UNOR 5 — Pardais;
- j) UP 10 — Plano de Urbanização de Pardais e Núcleos rurais envolventes.

2 — Os tipos de planos referidos no número anterior são indicativos, podendo ser alterados desde que tecnicamente justificável, assim como 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 g), h) e i) do n.º 1 que estarão sujeitas ao previsto no PROZOM.

4 —.....

5 — As unidades operativas de planeamento e gestão em eficácia no concelho encontram-se delimitadas nas plantas de ordenamento, e são as abaixo indicadas, sem prejuízo das unidades operativas previstas entrarem, durante a vigência do presente plano, em eficácia.

- a) Plano Pormenor da Zona Industrial de Vila Viçosa
- b) Plano de Pormenor do Olival à Porta do Nó
- c) Plano de Pormenor da zona industrial da Portela

Artigo 49.º

[...]

- 1 —.....
- 2 — A área de solo urbano a ampliar em cada acerto, não poderá ser superior à área do prédio que já estava contida nessa área.»

Artigo 2.º

Republicação

É republicado, em anexo ao presente Edital, do qual faz parte integrante, Aviso n.º 10569/2009 de 4 de Junho que alterou a RCM n.º 193/2008 de 15 de Dezembro, com a redacção actual.

Artigo 3.º

Aplicação no tempo

O presente Edital 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

Artigo 1.º

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.

Artigo 2.º

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.

Artigo 3.º

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

Artigo 4.º

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 omissivo 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.

Artigo 5.º

Definições

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

a) Afastamento — é a distância entre a fachada lateral ou de tardo de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado.

b) Área de construção do edifício — é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

c) Área de implantação do edifício — é a área de solo ocupada pelo edifício e corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende: o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo; o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

d) Altura da fachada — é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

e) Densidade habitacional (Dhab) — é o quociente entre o número de fogos (F) existentes ou previstos para uma dada porção do território, e a área de solo (As) a que respeita.

f) Destaque — divisão de um prédio em duas partes, destinando-se pelo menos uma delas, imediata ou subsequentemente, à construção urbana.

g) Equipamentos de utilização colectiva — são as edificações e os espaços não edificados afectos a provisão de bens e serviços destinados a satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil.

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 utilização do solo (Iu) — é o quociente entre a área total de construção (ΣAc) e a área de solo (As) e a que o índice diz respeito.

j) Índice de ocupação do solo (Io) — é o quociente entre a área total de implantação (ΣAi) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

k) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) — é o quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes ($\Sigma Aimp$) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

l) Lugar de estacionamento — corresponde à porção de terreno na rede viária ou parques, afecta à permanência temporária de veículos motorizados. Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, deve considerar-se o seguinte: veículos ligeiros: 20 m² por lugar à superfície e 30 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados: 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

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 — corresponde às acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu parcelamento.

o) Prédio — é uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência. É o termo técnico que designa a unidade de propriedade fundiária.

p) Perímetro urbano — é uma porção contínua de território classificada como solo urbano.

q) Plano de pormenor e plano de urbanização — planos municipais de ordenamento do território definidos com esta designação na legislação aplicável.

r) Recuo — é a distância entre o alinhamento e o plano da fachada principal do edifício.

s) Unidade de Execução — é uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial.

t) Turismo em Espaço Rural (TER) — São empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, dispo

seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares, tendo em vista a oferta de um produto turístico completo e diversificado no espaço rural

2 — Às definições de outros termos usados no presente regulamento, que não tenham sido enunciados nos termos do número anterior, aplicam-se as definições da legislação aplicável.

Artigo 6.º

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

Artigo 7.º

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;
Condutas 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

Artigo 8.º

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

Artigo 9.º

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.

Artigo 10.º

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

Artigo 11.º

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) Elementos 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 artigo 10.º do PROF AC.

CAPÍTULO IV

Qualificação do solo rural

Artigo 12.º

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:

- Espaço Agrícola;
- Espaço Silvo-Pastoril;
- Espaço Florestal;
- Espaço Rural de Uso Múltiplo;
- Espaço de Indústria Extractiva;
- Espaço Industrial.

3 — Engloba ainda os Núcleos Rurais e as Áreas com Aptidão Turística.

4 — Os Espaços Canais estão também incluídos em solo rural.

Artigo 13.º

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 infraestruturação;

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 Utilização do Solo (máximo) — 0.6 m²/m²

Área de construção do edifício (máxima) — 250 m² habitação e 600 m² no total

Índice de impermeabilização do solo (Iimp) (máximo) — 0.7 m²/m²e 1000 m² no máximo

Altura da fachada (máxima) — 6.5 m

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

Artigo 14.º

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:

- Quinta do Alfaval — casas de campo;
- Herdade da Ribeira de Borba — TER;
- Monte da capela — Hotel Rural;
- Paraíso — hospedaria e actividades turísticas.

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

Artigo 15.º

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, a construção de edificações de apoio à actividade agrícola, assim como a instalação de estabelecimentos industriais desde que compatíveis com a actividade associada à classe de espaço.

3 — Nas condições do número anterior, é também permitida a instalação de actividades turísticas sob a forma de TER (turismo em espaço rural).

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: n.º 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 área mínima de prédio, desde que a área bruta de construção não exceda os 60 m².

7 — É permitida a alteração da altura da fachada máxima, definida no n.º 2 do Artigo 16.º, do n.º 2 do Artigo 17.º, Artigo 19.º e Artigo 21.º, para 6.5 m 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 3 m.

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.

Artigo 16.º

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 — As situações previstas no n.º 2 do Artigo 15.º, aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

	Habitação/armazéns, casões e anexos	Indústria (relacionada com a classe de espaço)
Área de construção do edifício (máxima)	350 m ² habitação e 1 350 m ² no total	2 500 m ²
Área mínima do prédio	2.5 ha	
Índice de impermeabilização do solo (máximo)	0,02 m ² /m ² e 2 000 m ² no máximo	0,15 m ² /m ² e 5 000 m ² no máximo

	Habituação/armazéns, casões e anexos	Indústria (relacionada com a classe de espaço)
Altura da fachada (máxima)	3,5 m	9 m
Afastamentos/recuos mínimos (frente, lateral e tardo)	10 m	500 m das unidades turísticas

Artigo 17.º

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 — As situações previstas no n.º 2 do Artigo 15.º, aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos no n.º 2 do Artigo 16.º

SECÇÃO II

Espaço silvo-pastoril

Artigo 18.º

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.º 2 e seguintes do Artigo 15.º

3 — São também permitidos outros empreendimentos turísticos previstos na legislação desde que obedeçam aos seguintes parâmetros:

Índice de Utilização do solo (máximo) — 0.2 m²/m²

Índice de impermeabilização do solo (máximo) — Abc + 40 %

Altura da fachada (máxima) — 6.5 m

Lugares de estacionamento (mínimo) — Um lugar/duas camas

Artigo 19.º

Edificabilidade

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

	Habituação/armazéns, casões e anexos	Indústria (relacionada com a classe de espaço)
Área de construção do edifício (máximo)	350 m ² habitação e 1 350 m ² no total	4 000 m ²
Área mínima do prédio	7,5 ha	
Índice de impermeabilização do solo (máximo)	0,02 m ² /m ² e 2 000 m ² no máximo	0,15 m ² /m ² e 5 000 m ² no máximo
Altura da fachada (máxima)	3,5 m	9 m
Afastamentos/recuos mínimos (frente, lateral e tardo)	10 m	500 m das unidades turísticas

SECÇÃO III

Espaço florestal

Artigo 20.º

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.º 2 e seguintes do Artigo 15.º

Artigo 21.º

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 de construção do edifício (máximo)	250 m ² habitação e 800 m ² no total	2 500 m ²
Área mínima do prédio	7,5 ha	
Índice de impermeabilização do solo (máximo)	0,02 m ² /m ² e 1 200 m ² no máximo	0,15 m ² /m ² e 5 000 m ² no máximo
Altura da fachada (máxima)	3,5 m	9 m
Afastamentos/recuos mínimos (frente, lateral e tardo)	10 m	500 m das unidades turísticas

SECÇÃO IV

Espaço rural de usos múltiplos

Artigo 22.º

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.

Artigo 23.º

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 de Construção do edifício (máximo) — 250 m² habitação, 400 m² no total

Área mínima do prédio — 3.000 m²

Índice de impermeabilização do solo (máximo) — 0.5 m²/m²

Altura da fachada (máxima) — 3.5 m

Afastamentos/Recuo mínimos (frente, lateral e tardo) — 10 m

b) É permitida a alteração da altura da fachada (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.

Artigo 24.º

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, a alínea a) do n.º 1 do artigo anterior;

b) A parcela restante cumpra igualmente de acordo com as condições da envolvente, os requisitos da alínea a) do n.º 1 do artigo anterior aplicáveis à parcela destacada.

Artigo 25.º

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

Artigo 26.º

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 n.º 1, a área afectada 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 9 m de faixa de rodagem.

Artigo 27.º

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.

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 aurífera, 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

Artigo 28.º

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

Artigo 29.º

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.

Artigo 30.º

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 100 m 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 de serviço definido na legislação aplicável.

Artigo 31.º

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

Artigo 32.º

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.

Artigo 33.º

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.

Artigo 34.º

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

Artigo 35.º

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. 5.º

4 — Insere-se em solo urbanizado a área que corresponde ao Plano de Pormenor do Olival à Porta do Nó eficaz pelo Edital n.º 868/2009, publicado no DR. 150 2.ª série de 5 de Agosto.

Artigo 36.º

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 utilização do solo (máximo)	1.4	1	1	m ² /m ²
	Índice de ocupação do solo (máximo)	1	1	1	m ² /m ²
	Número de pisos máximo	3	2	2	un.
Habitação colectiva	Índice de utilização do solo (máximo)	2.1	2.1	1.4	m ² /m ²
	Índice de ocupação do solo (máximo)	0.7	0.7	0.7	m ² /m ²
	Número de pisos máximo	3	3	2	un.
Outros usos	Índice de utilização do solo (máximo)	2.1	1.8	1	m ² /m ²
	Índice de ocupação do solo (máximo)	0.7	0.7	0.5	m ² /m ²
	Número de pisos máximo	3	3	2	un.
	Altura da fachada (máxima)	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) A altura da fachada e as áreas de construção do edifício 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 n.º 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

Artigo 37.º

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.

Artigo 38.º

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	25	15	20	13	15	Fogos/ha
Número de pisos máximo	3	3	3	2	2	un
Índice de utilização do solo	1	0.8	1	0.8	1.2	m ² /m ²
Índice de ocupação do solo	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 infra-estruturas necessárias.

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

Índice de ocupação do solo (máximo) — 0.7 m²/m²

Altura da fachada (máxima) — 9 m

Índice Utilização do solo máximo (máximo) — 0.75m²/m²

SECÇÃO IV

Áreas urbanas de aptidão turística

Artigo 39.º

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 utilização do Solo (máximo) — 0.6 m²/m²

Índice de impermeabilização do solo (máximo) — Abc + 40 %

Altura da fachada (máxima) — 6.5 m

Lugares de estacionamento (mínimo) — Um lugar/duas camas

SECÇÃO V

Áreas industriais

Artigo 40.º

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 propostas e são constituídas pelas áreas de Pardais, de S.Romão, Bencatel 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 pela RCM 84/2001 de 19 de Julho.

3 — As áreas industriais propostas 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.

SECÇÃO VI

Área de equipamentos

Artigo 41.º

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.

SECÇÃO VII

Solo afecto à estrutura ecológica urbana

Artigo 42.º

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.

Artigo 43.º

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

Artigo 44.º

Caracterização

1 — O zonamento acústico está definido no 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 n.º 1 correspondem às áreas cuja ocupação seja afectada a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível.

Artigo 45.º

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 L_{den}	Período nocturno L_n
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 n.º 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

Artigo 46.º

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.

Artigo 47.º

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 Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro com a redacção dada pelo Decreto-Lei 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 Artigo 48.º

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.120.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro com a redacção dada pelo Decreto-Lei 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 São 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

Artigo 48.º

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 UNOR 4 — Lagoa;
- UP 9 — Plano de Pormenor da UNOR 5 — Pardais;
- UP 10 — Plano de Urbanização de Pardais e Núcleos rurais envolventes

2 — Os tipos de planos referidos no número anterior são indicativos, podendo ser alterados desde que tecnicamente justificável, assim como 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 g), h) e i) 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.

5 — As unidades operativas de planeamento e gestão em eficácia no concelho encontram-se delimitadas nas plantas de ordenamento, e são as abaixo indicadas, sem prejuízo das unidades operativas previstas entrarem, durante a vigência do presente plano, em eficácia.

a) Plano Pormenor da Zona Industrial de Vila Viçosa;

b) Plano de Pormenor do Olival à Porta do Nó;

c) Plano de Pormenor da zona industrial da Portela.





