

MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA

Aviso n.º 12731/2024/2

Sumário: Alteração do Plano Diretor Municipal de Vila Viçosa.

Alteração ao Plano Diretor Municipal de Vila Viçosa

Inácio José Ludovico Esperança, Presidente da Câmara Municipal de Vila Viçosa;

Torna público, que a Câmara Municipal deliberou na sua reunião ordinária de 4 de outubro de 2023, aprovar a versão final da proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal de Vila Viçosa, tendo em vista a adaptação/adequação às disposições do RJIGT no âmbito do artigo 199.º, bem como proceder à alteração da tipologia do solo, nomeadamente no prédio urbano denominado Lugar das Janelas, artigo matricial n.º 1623, da freguesia de Bencatel, com a reclassificação da área de solo de Espaço Rústico (espaço agrícola condicionado, espaço silvopastoril e em espaço florestal) para Espaço Rústico – Espaço de Atividades Industriais e ainda nos prédios rústicos numa área denominada como Herdade da Lagoa, artigo matricial n.º 460 (Trás os Montes) e artigo matricial n.º 535 (Pinheiro e Saldanha), da freguesia de N.ª Sr.ª da Conceição e S. Bartolomeu, com a reclassificação da área de solo de Espaço Rústico – Espaço Florestal para Espaço Rústico – Área de Exploração, proceder à criação de um corredor rodoviário, com faixa de 200 m, para implementação de uma variante à EN 254 a Bencatel, de forma a retirar os veículos pesados na localidade.

A versão final da proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal de Vila Viçosa foi aprovada pela Assembleia Municipal, em sessão extraordinária realizada em 16/10/2023.

Enumeram-se ainda os elementos fundamentais alterados e que se publicam:

Regulamento e alterações ao regulamento;

Planta de Ordenamento do Concelho;

Planta de Condicionantes do Concelho;

Planta de Ordenamento de Bencatel;

Planta de Ordenamento de S. Romão;

Planta de Ordenamento de Pardais.

Para conhecimento geral se publica o presente Aviso que será afixado nos lugares do costume e publicado em dois jornais mais lidos no Concelho, no *Diário da República* e no *site* do Município de Vila Viçosa www.cm-vilavicosas.pt.

22 de janeiro de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal, Inácio José Ludovico Esperança.

Assembleia Municipal

Deliberação

Joaquim António Mourão Viegas, Presidente da Assembleia Municipal de Vila Viçosa, faz público que na Segunda Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal de Vila Viçosa, realizada em dezasseis de outubro de dois mil e vinte e três, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho em Vila Viçosa, foi tomada a deliberação seguinte:

5.º Ponto – Plano Diretor Municipal de Vila Viçosa – Alteração

A Assembleia Municipal deliberou por unanimidade, aprovar a versão final da Proposta de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Vila Viçosa.

Vila Viçosa, oito de novembro de dois mil e vinte e três. – O Presidente da Assembleia Municipal, Joaquim António Mourão Viegas.

Alteração do Plano Diretor Municipal de Vila Viçosa

Na alteração do PDM de Vila Viçosa efetuaram-se as seguintes alterações aos artigos 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 18.º, 20.º, 22.º, 26.º, 27.º, 28.º, 30.º, 32.º, 33.º, 35.º, 36.º, 37.º, 38.º, 38.º-A, 39.º, 39.º-A, 39.º-B, 40.º, 41.º, 42.º, 47.º e 48.º do regulamento que passam a ter a seguinte redação:

«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) Recursos Hídricos:

i) Domínio hídrico:

Leitos e margens de cursos de água;

ii) Albufeiras de Águas Públicas e respetivas zonas de proteção;

iii) Captações de Água Subterrânea para Abastecimento Público;

b) Área de reserva, proteção e conservação da natureza:

i) Reserva Ecológica Nacional;

ii) Reserva Agrícola Nacional;

iii) Montados;

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

v) Rede primária de faixa de gestão combustível;

vi) Perigosidade incêndio de elevado e muito elevado;

c) Recursos geológicos:

i) Área cativa;

ii) Área a salvaguardar para a Exploração Auracuprífera;

iii) Depósitos minerais;

d) Património Edificado e Natural:

i) Imóveis classificados/em vias de classificação;

ii) Sítios;

iii) ZEP — zona especial de proteção conjunta dos imóveis classificados e em vias de classificação do Centro Histórico de Vila Viçosa;

e) Infraestruturas Básicas:

i) Coletores/emissários das redes de águas residuais;

ii) Conduatas Adutoras de água;

- iii) Linhas elétricas (15, 30 e 60 Kv);
 - iv) Subsestação;
 - v) Gasoduto;
 - f) Infraestruturas de transportes e comunicações:
 - i) Estrada nacional;
 - ii) Estrada nacional desclassificada 254, 255 e a 373;
 - iii) Estrada municipal;
 - iv) Caminhos municipais;
 - v) Linha de Caminho-de-ferro – Ramal Estremoz – Vila Viçosa (desativada);
 - vi) Ligação Ferroviária de Alta Velocidade eixo Madrid Lisboa;
 - g) Equipamentos e outros estabelecimentos:
 - i) Edifícios escolares;
 - h) Cartografia e planeamento;
 - i) Marcos Geodésicos.
- 2 – [...]

CAPÍTULO III

Uso do solo

SECÇÃO I

Classificação do solo rústico e urbano

Artigo 8.º

Identificação

1 – [...]

2 – A classificação do solo, de acordo com a legislação aplicável, divide-se em solo rústico e solo urbano.

3 – [...]

Artigo 9.º

Identificação

1 – O sistema urbano municipal é composto por aglomerados urbanos e por aglomerados 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 aglomerados rurais são lugares inseridos em solo rústico 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/aglomerados rurais de acordo com a respetiva 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 – Aglomerados Rurais – Aldeia da Freira, Azenha Cimeira, Fonte Soeiro e Montes Claros.

3 – O regime de edificabilidade é o definido no Capítulo IV para os aglomerados rurais e no Capítulo V para os aglomerados urbanos.

CAPÍTULO IV

Qualificação do solo rústico

Artigo 12.º

Caracterização

1 – O Solo Rústico corresponde aos espaços com aptidão para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais e minerais.

2 – O Solo Rústico divide-se nas seguintes classes de espaços:

a) Espaços Agrícolas;

b) Espaços Silvopastoris;

c) Espaços Florestais;

d) Espaços Rurais de Uso Múltiplo;

e) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos;

f) Espaços de Atividades Industriais.

3 – Engloba ainda os Aglomerados Rurais e Espaços de Ocupação Turística.

4 – Os Espaços Canais estão também incluídos em solo rústico.

Artigo 13.º

Aglomerados rurais

1 – Os aglomerados 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 – [...]

a) [...]

b) [...]

- c) [...]
- d) [...]
- 3 – [...]
- 4 – [...]

Artigo 14.º

Espaços de Ocupação Turística

1 – Os Espaços de Ocupação Turística são todos aqueles 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 Espaços de Ocupação Turística (em solo rústico) assinaladas na planta de ordenamento, consideradas de interesse público municipal, nomeadamente:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]

3 – Outras formas de implementação de novos empreendimentos turísticos isolados em solo rústico poderão surgir, respeitando as seguintes condições:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]

SECÇÃO I

Espaços Agrícolas

Artigo 15.º

Disposições comuns

SECÇÃO II

Espaços Silvopastoris

Artigo 18.º

Definição e regime

- 1 – [...]
- 2 – [...]

3 – São também permitidas outras formas de implementação de novos empreendimentos turísticos isolados em solo rústico previstos na legislação, aplicando-se as disposições do n.º 3 do artigo 14.º, desde que obedeçam aos seguintes parâmetros.

SECÇÃO III

Espaços Florestais

Artigo 20.º

Designação e regime

SECÇÃO IV

Espaços Rurais de Usos Múltiplos

Artigo 22.º

Designação

SECÇÃO V

Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

Artigo 26.º

Caracterização

1 – Os espaços afetos à exploração de recursos energéticos e geológicos são espaços destinados à exploração mineira, a indústrias extrativas ou complementares. O seu objetivo 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 afetos à exploração de recursos energéticos e geológicos encontram-se delimitados na planta de ordenamento e incluem para além do disposto no n.º 1, a área afeta 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 projeto 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 afetos à exploração de recursos energéticos e geológicos dividem-se em:

a) [...]

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 atual regendo-se pelas regras estipuladas nos espaços agrícolas. Estas quando se localizem perto dos aglomerados urbanos ou aglomerados rurais deverão deixar uma faixa mínima de 50 m de zona verde;

c) [...]

2 – [...]

SECÇÃO VI

Espaços de atividades industriais

Artigo 28.º

Caracterização e regime

1 – 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 respetivos planos. Destinam-se especificamente à instalação de estabelecimentos industriais, bem como de estabelecimentos de apoio à atividade produtiva.

2 – Poderão ser integradas nesta categoria outros estabelecimentos industriais, desde que devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal, e que não estejam abrangidos por regimes ambientais.

3 – Os parâmetros urbanísticos a considerar nos espaços de atividades industriais são os definidos no artigo 40.º.

Artigo 30.º

Rede rodoviária

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

8 – Em condições excecionais, e tecnicamente justificadas, poderá a Câmara Municipal permitir a redefinição do traçado das vias programadas do PDM, desde que cumpram a legislação aplicável.

Artigo 32.º

Definição

1 – [...]

2 – O solo urbano divide-se nas seguintes categorias, definidas nas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos:

- a) Espaço Central;
- b) Espaço Habitacional: tipo I, II e Espaço de Enquadramento Patrimonial;
- c) Espaço de Uso Especial – Turísticos, de Equipamentos e Mistos;
- d) Espaço de Atividades Económicas: tipo I e II;
- e) Espaço Verde: Espaço Verde de Enquadramento e Valorização e Espaço Verde de Utilização Coletiva;
- f) Espaço Urbano de Baixa Densidade.

Artigo 33.º

Regime

1 – [...]

2 – As indústrias já instaladas em zonas não industriais poderão ser objeto de alterações desde que não envolvam estabelecimentos indústrias não abrangidos por regimes ambientais classificativos, e regem-se pelo disposto na classe de espaço respetiva.

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

SECÇÃO II

Espaço Central

Artigo 35.º

Caracterização

1 – *(Revogado.)*

2 – *(Revogado.)*

3 – *(Revogado.)*

4 – *(Revogado.)*

5 – Os espaços centrais correspondem às zonas consolidadas do aglomerado urbano onde coexistem diversos usos e onde se localizam as principais funções dos aglomerados urbanos.

6 – Nestes espaços deve ser privilegiada a reabilitação do edificado e a colmatação do tecido urbano, bem como a diversidade de usos e a requalificação do espaço público, respeitando as características morfológicas do tecido urbano existente.

7 – Sem prejuízo das disposições aplicáveis, o espaço central deve obedecer ao seguinte:

a) As operações urbanísticas devem ser desenvolvidas numa perspetiva de preservação e valorização do aglomerado urbano, preconizando-se a conservação e recuperação das volumetrias, fachadas, materiais e sistema construtivo;

b) Deve ser respeitada a imagem urbana dos aglomerados, utilizando morfotipologias, materiais e cores características do local;

c) Devem ser mantidos os alinhamentos existentes qualquer que seja a intervenção;

d) Excetua-se da alínea anterior no que se refere ao alinhamento da fachada de tardoz, os casos em que comprovadamente se invoque a viabilidade técnica (solução estrutural de reforço ou para melhoria da eficiência energética e acústica) e desde que garantida uma correta integração, da intervenção, na morfologia urbana;

e) Deve ser garantida a articulação com a volumetria das construções contíguas;

f) Nas obras de ampliação as soluções estruturais devem ser devidamente fundamentadas e compatíveis com as preexistentes;

- g) É permitido o aumento do número de fogos desde que:
- i) Não resulte na descaracterização do edifício existente;
- ii) Não resulte na destruição total ou parcial de elementos estruturais e decorativos com valor arquitetónico;
- h) Nas obras de alteração ou ampliação, que impliquem demolição, não é permitida a demolição de paredes resistentes, interiores ou exteriores, ou outros elementos estruturais – tais como arcos, abóbodas, escadas de alvenaria e chaminés de fumo, com exceção das construções que ameacem ruína, oferecendo perigo para a saúde pública ou para a segurança de pessoas e bens e que sejam consideradas técnica e financeiramente irrecuperáveis, comprovado por relatório técnico aprovado pela Câmara Municipal.

Artigo 36.º

Edificabilidade

(Revogado.)

SECÇÃO III

Espaço habitacional

Artigo 37.º

Caracterização

1 – *(Revogado.)*

2 – *(Revogado.)*

3 – *(Revogado.)*

4 – Os espaços habitacionais correspondem àqueles onde predomina a utilização habitacional, permitindo-se também atividades económicas e equipamentos de utilização pública desde que compatíveis com a atividade principal e, dividem-se nas seguintes subcategorias:

- a) Tipo I – corresponde ao espaço de maior densidade, com habitação unifamiliar e coletiva;
- b) Tipo II – corresponde ao espaço de média densidade, com predomínio de habitação unifamiliar;
- c) Espaço de Enquadramento Patrimonial.

Artigo 38.º

Edificabilidade

1 – Os parâmetros e indicadores urbanísticos a aplicar são os seguintes:

		Nível 1		Nível 2		Nível 3	
		Tipo I	Tipo II	Tipo I	Tipo II	Tipo I	Tipo II
Habitação unifamiliar	Altura da fachada (máx.) (m)	9.0	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5
	Números de pisos (máx.)	3	2	2	2	2	2
	Índice de utilização do solo (Iu) (m ² /m ²)	1.4	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
	Índice de ocupação do solo (Io) (m ² /m ²)	1.0	0.8	1.0	0.8	1.0	0.6

		Nível 1		Nível 2		Nível 3	
		Tipo I	Tipo II	Tipo I	Tipo II	Tipo I	Tipo II
Habitação coletiva	Altura da fachada (máx.) (m)	9..0	6.5	9.0	6.5	6.5	6.5
	Números de pisos (máx.)	3	2	3	2	2	2
	Índice de utilização do solo (Iu) (m ² /m ²)	2.1	1.8	2.1	1.8	1.4	1.4
	Índice de ocupação do solo (Io) (m ² /m ²)	0.7	0.6	0.7	0.6	0.7	0.6
Outros usos	Altura da fachada (máx.) (m)	9.0	6.5	9.0	6.5	6.5	6.5
	Números de pisos (máx.)	3	2	3	2	2	2
	Índice de utilização do solo (Iu) (m ² /m ²)	2.1	1.4	1.8	1.4	1.0	1.0
	Índice de ocupação do solo (Io) (m ² /m ²)	0.7	0.8	0.7	0.5	0.5	0.5

2 – [...]

3 – 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 retificação 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 arquitetónica 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 referidos 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.

4 – Excetua-se do previsto no n.º 1 do artigo 38.º, os espaços de enquadramento patrimonial previstos na alínea c) do n.º 4 do artigo 37.º, os quais se aplica o definido no artigo 38.º-A.

Artigo 38.º-A

Espaço de Enquadramento Patrimonial

1 – O espaço de enquadramento patrimonial corresponde à encosta poente do Outeiro do Ficalho e visa a proteção das vistas e enquadramento do Castelo de Vila Viçosa, onde se pretende manter a situação existente e promover o enquadramento paisagístico.

2 – A implantação das edificações deverá ter em conta os impactos visuais diretos negativos de e para o Castelo de Vila Viçosa, classificado como Monumento Nacional.

3 – Nestes espaços são interditas as operações de loteamento.

4 – As operações urbanísticas ficam sujeitas às seguintes prescrições:

a) Lotes incluídos no Loteamento Outeiro do Ficalho com alvará 1/99, em caso de alteração do alvará de loteamento:

Altura da fachada (máx.) (m) – 6,5;

Número de pisos (máx.) – 2;

Implantação da nova construção – No mesmo local;

Índice de utilização do solo (Iu) (m²/m²) – 0,5;

b) Parcelas não incluídas no Loteamento do Outeiro do Ficalho com o alvará 1/99:

Altura da fachada (máx.) (m) – 4;

Números de pisos (máx.) – 1;

Implantação da nova construção – No mesmo local;

Área de construção (máx.) – Mais 50 % da área de construção preexistente devidamente legalizada.

SECÇÃO IV

Espaço de Uso Especial – Turístico, de Equipamentos e Mistos

Artigo 39.º

Espaço de Uso Especial – Turístico

1 – As áreas urbanas de espaço de uso especial – turístico correspondem a zonas que pelas atividades 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 – [...]

Artigo 39.º-A

Espaço de Uso Especial – Equipamentos

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.

3 – Qualquer intervenção nestes espaços deve respeitar o enquadramento urbanístico e paisagístico da envolvente, nomeadamente em relação às volumetrias, cores e materiais.

Artigo 39.º-B

Espaços de uso especial – Mistos

1 – Os espaços mistos são espaços que apresentam uma vocação funcional mais ampla no sentido que se poderão ajustar à procura, destinados à implementação de empreendimentos turísticos e de atividades de animação turística ou a equipamentos de utilização para uso recreativo e de lazer, ou de cultura, complementado com outras valências.

2 – Quando se destinem a empreendimentos turísticos e a atividades de animação turística aplica-se o disposto no artigo 39.º

3 – Quando se destinem a equipamentos de utilização coletiva aplica-se o disposto no artigo 39.º-A.

SECÇÃO V**Espaço de Atividades Económicas****Artigo 40.º****Regime**

1 – As áreas industriais inseridas nos perímetros urbanos destinam-se a atividades industriais, de comércio e serviços, não poluidoras, compatíveis com o uso habitacional devido à proximidade com os aglomerados urbanos, que contribuam para o desenvolvimento do concelho, destina-se à implementação de serviços, comércio, restauração e bebidas, e estabelecimentos industriais que não estejam abrangidos por regimes ambientais.

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

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

Espaços de Atividades Económicas

Altura da fachada (máx.) (m) *	9.0
Número de pisos (máx.)	–
Índice de utilização do solo (Iu) (m ² /m ²)	0.75
Índice de ocupação do solo (Io) (m ² /m ²)	0.7
Afastamento mínimo à frente do lote ou parcela (m)	–

(*) Excetua-se os casos em que seja comprovadamente necessário para o correto funcionamento da atividade.

6 – Nestes espaços não é permitida a construção para fins habitacionais.

SECÇÃO VI**Espaço Urbano de Baixa Densidade****Artigo 41.º****Princípios**

1 – Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem aos espaços que fazem a transição entre o solo urbano e o solo rústico, e cujo uso predominante é o habitacional, permitindo-se a construção de infraestruturas necessárias para a sua função urbana.

2 – Admitem-se ainda os seguintes usos:

a) Equipamentos públicos ou privados demonstrando o seu interesse municipal que deverá ser expressamente reconhecido pela Assembleia Municipal aplicando-se o disposto no artigo 39.º-A.

b) Empreendimentos turísticos, aplicando-se o disposto no artigo 39.º

3 – As operações urbanísticas ficam sujeitas às seguintes prescrições, cumulativamente:

Altura da fachada (máxima)	6.5 m
Número de pisos (máximo)	2
Índice de utilização do solo (Iu)	0.5 m ² /m ²
Índice de ocupação do solo (Io)	0.35 m ² /m ²
Área máxima de construção para a habitação	500 m ²

4 – As operações urbanísticas respeitantes a uso agrícola compatível com o uso predominante deverão ser objeto de parecer por parte dos serviços regionais competentes.

SECÇÃO VII

Espaço Verde

Artigo 42.º

Princípios

1 – Os espaços verdes têm como objetivo assegurar a valorização e proteção dos ecossistemas naturais e da paisagem, assim como a manutenção das funções e equilíbrio ecológico do território e dividem-se nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços Verdes de enquadramento e Valorização;
- b) Espaços Verdes de Utilização Coletiva.

2 – Estes espaços podem assumir funções recreativas, compatíveis com o seu fim de proteção, com preferência para circuitos de passeio pedonal, de bicicleta e equestres, circuito de manutenção ou para miradouros.

3 – É permitida a colocação de mobiliário urbano designadamente papeleiras, bancos, mesas e bancos para merendas e sinalização vertical de apoio a atividades compatíveis com a estrutura ecológica em zonas que se venha a considerar adequadas e necessárias.

4 – Nestes espaços devem ser efetuadas ações que maximizem a sua qualidade cénica e o restabelecimento da paisagem, nomeadamente em termos de material vegetal, como espécies autóctones e tradicionais da paisagem regional.

5 – Os espaços verdes de enquadramento e valorização correspondem aos espaços de importância ambiental e cénica, e são fundamentais para o equilíbrio ecológico do lugar, sendo proibida a impermeabilização do solo e a construção de novos edifícios.

6 – Os espaços verdes de utilização coletiva correspondem a áreas verdes, equipadas ou não, que possibilitam o recreio e lazer da população e o enquadramento paisagístico da estrutura urbana onde se inserem, incluindo espaços ajardinados e praças ou largos com espaços verdes.

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 177.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e aplicam-se nas operações urbanísticas previstas no presente Plano, com exceção nas alíneas a) e b) do n.º 1 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 artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

3 – O índice médio de utilização a 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 Rústico	Espaços Agrícolas, Silvopastoris e Florestais, Rural de Usos Múltiplos, Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos, Espaços de Atividades Industriais e Aglomerados Rurais	0.02

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

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:

- a) UP 3 – Plano de Urbanização de Bencatel;
- b) UP 4 – Plano de Pormenor do Centro Histórico de Bencatel;
- c) UP 5 – Plano de Pormenor da Zona Industrial de Bencatel;
- d) UP 6 – Plano de Pormenor do Centro Histórico de S. Romão;
- e) UP 8 – Plano de Pormenor da UNOR 4 – Lagoa;
- f) UP 9 – Plano de Pormenor da UNOR 5 – Pardais;
- g) UP 10 – Plano de Urbanização de Pardais e aglomerados rurais envolventes.

2 – [...]

3 – As UP's estão sujeitas aos parâmetros definidos nas categorias de solo urbano, com exceção das UP's previstas nas alíneas e) e f) 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;
- d) PIER da Herdade do AMEAL,

- e) PIER da UNOR 3;
- f) PU de Vila Viçosa;
- g) Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Vila Viçosa.»

Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila Viçosa

(conforme a 7.ª alteração)

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

Objetivos e estratégia

A estratégia de desenvolvimento para o concelho, no período de vigência do PDMVV, teve como base as diretivas 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 atividades ao espaço rural viabilizando fileiras alternativas às das rochas ornamentais, com as necessárias regras de edificabilidade associadas;
- f) Desenvolver uma rede de proteção 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:

- 1) Planta de ordenamento – Concelho, à escala de 1:25.000;
- 2) Planta de ordenamento – Vila Viçosa, à escala de 1:5.000;
- 3) Planta de ordenamento – Bencatel – estrutura urbana, à escala de 1:5.000;
- 4) Planta de ordenamento – S. Romão – estrutura urbana, à escala de 1:5.000;
- 5) Planta de ordenamento – Pardais – estrutura urbana, à escala de 1:5.000;

c) Planta de condicionantes desdobrada em:

- 1) Planta de condicionantes;
- 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 de Ruído (zonas mistas e zonas sensíveis);
- e) Planta de alterações às disposições do PROZOM;
- f) Estudos de caracterização do território municipal;
- g) Planta do Extrato 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 respetivas 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 deve ser ponderado os princípios e regras constantes do presente PDMVV e asseguradas as necessárias compatibilizações com os outros instrumentos de gestão territorial em vigor.

3 – Na área do concelho identificada na Planta de Ordenamento que integra a Albufeira de Alqueva e respetiva Faixa de proteção é interdita a instalação de aquaculturas e pisciculturas, a abertura ou

ampliação de acessos sobre as margens da albufeira, sem prejuízo das atividades sujeitas a autorização pela autoridade de recursos hídricos:

- a) No plano de água estão sujeitos a parecer da entidade de recursos hídricos todos os usos e ações;
- b) Na zona reservada da albufeira e sem prejuízo do disposto no presente Regulamento e na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à REN, a construção rege-se pelas seguintes disposições:
 - i) É interdita a construção de novas edificações e infraestruturas;
 - ii) Sem prejuízo da legislação aplicável e independentemente da localização, na zona de proteção são sempre permitidas obras de conservação, de reabilitação, de ampliação e de reconstrução do edificado existente nos termos definidos para as edificações localizadas na zona reservada;
 - iii) A realização de obras de conservação, de reabilitação, de ampliação, de reconstrução ou de construção só pode ser autorizada ou licenciada se em caso de não estarem em funcionamento os sistemas municipais de recolha e tratamento de águas residuais com tratamento do tipo terciário ser garantida a construção de sistemas autónomos que assegurem o nível de tratamento exigido, admitindo-se, em alternativa, a instalação de fossas estanques com uma capacidade superior ou igual a 25 m³;
 - iv) Nas edificações existentes, devidamente legalizadas e independentemente do uso associado, são permitidas obras de reconstrução, conservação e de ampliação nos termos da alínea seguinte;
 - v) As obras de ampliação a que se refere a alínea anterior só serão permitidas quando se tratem de obras que visem dotar a edificação de cozinha e ou instalação sanitária, não podendo, em nenhuma situação, corresponder a um aumento total da área de construção superior a 25 m² ou ao aumento da cêrcea, bem como à ocupação, em relação à albufeira, de terrenos mais avançados que a edificação existente;
 - vi) É interdita a construção de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo da manutenção da obrigatoriedade de garantir a livre circulação em torno dos planos de água;
 - vii) É interdita a permanência concentrada de gado, bem como a construção de sistemas de abeberamento;
 - viii) Sem prejuízo das disposições associadas a cada uso preferencial, na zona reservada são permitidos exclusivamente novos acessos pedonais não consolidados que poderão ser cicláveis mediante parecer da entidade competente.

4 – A Faixa de Proteção integra no concelho áreas agrícolas e áreas florestais, definidas em função dos usos e regimes de utilização compatíveis com a salvaguarda dos seus valores intrínsecos, com características predominantemente rurais, onde a construção fica condicionada às seguintes prescrições:

- a) Preservação do espaço rural, não sendo permitida a construção de apoios às atividades agrícolas, com exceção das situações onde comprovadamente não existam alternativas, devendo nesse caso respeitar os seguintes requisitos:
 - i) Localização em parcela que tenha uma área mínima de 7,540 ha integralmente incluída na faixa entre o NPA e o limite da zona de proteção;
 - ii) Área máxima de construção de 100 m²/ha, com um máximo de 300 m²;
 - b) Apenas são permitidas obras de conservação, reconstrução e de ampliação das edificações existentes, admitindo-se neste último caso uma majoração de 30 % da área de construção existente, desde que a área de construção resultante não ultrapasse os 300 m² e não altere a cêrcea;
 - c) Excecionam-se do disposto na alínea anterior as obras de reabilitação do edificado existente ou da sua ampliação para a instalação de empreendimentos turísticos em espaço rural, desde que não haja aumento da cêrcea.

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 coletiva – são as edificações e os espaços não edificados afetos a provisão de bens e serviços destinados a satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil;

h) Estudo de conjunto – Análise da envolvente com o objetivo de garantir o seu enquadramento urbano e arquitetónico (volumetrias, alinhamentos e profundidades das construções);

i) Índice de utilização do solo (Iu) – é o quociente entre a área total de construção (somatório)Ac 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 (somatório)Ai 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 (somatório)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, afeta 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) Números de pisos – número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livre;

n) Operação de loteamento – corresponde às ações que tenham por objeto 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 caráter 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 legislatura 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 — As 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 respetiva 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) Recursos Hídricos:

i) Domínio hídrico:

Leitos e margens de cursos de água;

ii) Albufeiras de Águas Públicas e respetivas zonas de proteção;

iii) Captações de Água Subterrânea para Abastecimento Público;

b) Área de reserva, proteção e conservação da natureza:

i) Reserva Ecológica Nacional;

ii) Reserva Agrícola Nacional;

iii) Montados;

- iv) Áreas percorridas por incêndio (não cartografados na planta de condicionantes);
- v) Rede primária de faixa de gestão combustível;
- vi) Perigosidade incêndio de elevado e muito elevado;
- c) Recursos geológicos:
 - i) Área cativa;
 - ii) Área a salvar para a Exploração Auracuprífera;
 - iii) Depósitos minerais;
- d) Património Edificado e Natural:
 - i) Imóveis classificados/em vias de classificação;
 - ii) Sítios;
 - iii) ZEP – zona especial de proteção conjunta dos imóveis classificados e em vias de classificação do Centro Histórico de Vila Viçosa;
- e) Infraestruturas Básicas:
 - i) Coletores/emissários das redes de águas residuais;
 - ii) Conduções Adutoras de água;
 - iii) Linhas elétricas (15, 30 e 60 Kv);
 - iv) Subestação;
 - v) Gasoduto;
- f) Infraestruturas de transportes e comunicações:
 - i) Estrada nacional;
 - ii) Estrada nacional desclassificada 254, 255 e a 373;
 - iii) Estrada municipal;
 - iv) Caminhos municipais;
 - v) Linha de Caminho-de-ferro – Ramal Estremoz – Vila Viçosa (desativada);
 - vi) Ligação Ferroviária de Alta Velocidade eixo Madrid Lisboa;
- g) Equipamentos e outros estabelecimentos:
 - i) Edifícios escolares;
- h) Cartografia e planeamento:
 - i) 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, exceto aqueles que são suscetíveis de alterações, tais como as áreas percorridas por incêndios.

CAPÍTULO III

Uso do solo

SECÇÃO I

Classificação do solo rústico 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 rústico 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 aglomerados 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 aglomerados rurais são lugares inseridos em solo rústico 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/aglomerados rurais de acordo com a respetiva 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 – Aglomerados Rurais – Aldeia da Freira, Azenha Cimeira, Fonte Soeiro e Montes Claros.

3 – O regime de edificabilidade é o definido no Capítulo IV para os aglomerados rurais e no Capítulo V para os aglomerados urbanos.

SECÇÃO III

Estrutura ecológica municipal

Artigo 11.º

Âmbito

1 – Os solos afetos à estrutura ecológica municipal têm como objetivo 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 proteção 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 atividades 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 proteção e de conservação, nomeadamente a subfunção de proteção 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 rústico

Artigo 12.º

Caracterização

1 – O Solo Rústico corresponde aos espaços com aptidão para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais e minerais.

2 – O Solo Rústico divide-se nas seguintes classes de espaços:

a) Espaços Agrícolas;

b) Espaços Silvopastoris;

c) Espaços Florestais;

- d) Espaços Rural de Uso Múltiplo;
- e) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos;
- f) Espaços de Atividades Industriais.

3 – Engloba ainda os Aglomerados Rurais e Espaços de Ocupação Turística.

4 – Os Espaços Canais estão também incluídos em solo rústico.

Artigo 13.º

Aglomerados rurais

1 – Os aglomerados 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 atividades 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 atual 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 m ² /m ²
Área de construção do edifício (máxima)	250 m ² habitação e 600 m ² no total
Índice de impermeabilização do solo (limp) (máximo).	0.7 m ² /m ² e 1000 m ² 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

Espaços de Ocupação Turística

1 – Os Espaços de Ocupação Turística são todos aqueles 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 Espaços de Ocupação Turística (em solo rústico) assinaladas na planta de ordenamento, consideradas de interesse público municipal, nomeadamente:

- a) Quinta do Alfaval – casas de campo;
- b) Herdade da Ribeira de Borba – TER;
- c) Monte da Capela – Hotel Rural;
- d) Paraíso.

3 – Outras formas de implementação de novos empreendimentos turísticos isolados em solo rústico poderão surgir, respeitando as seguintes condições:

a) São admitidos os seguintes tipos de empreendimentos turísticos isolados (ETI's): Estabelecimentos Hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, etc.); Empreendimentos de TER; Empreendimentos de turismo de habitação; Parques de Campismo e de Caravanismo e empreendimentos de turismo da natureza;

b) Os edifícios não podem ter mais que dois pisos acima da cota da soleira;

c) O índice de impermeabilização do solo, o qual também pode variar em termos territoriais, em função de critérios objetivos estabelecidos em PDM, não pode ser superior a 0,2 (20 % da área total do prédio), exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de casas de campo e agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação;

d) A capacidade máxima admitida, com exceção para os Parques de Campismo e Caravanismo, é de 200 camas;

e) Parques de Campismo e Caravanismo, os quais deverão responder aos seguintes requisitos complementares aos estabelecidos em legislação específica:

Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo: áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamento e instalações complementares – de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;

Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;

Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;

Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;

Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.

SECÇÃO I

Espaços Agrícolas

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:

a) Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, respeitando as seguintes condições:

O requerente é agricultor, nos termos regulamentares setoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto que deve ser comprovado pelas entidades competentes;

Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor;

b) Edificações de apoio à atividade agrícola;

c) Instalação de estabelecimentos industriais desde que compatíveis com a atividade associada à classe de espaço.

3 – Nas condições do número anterior, é também permitida a instalação de atividades 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, exceto em caso de instalação de empreendimentos de TER.

5 – Os empreendimentos de TER terão os seguintes parâmetros:

a) Hotel Rural: n.º pisos \leq 2;

b) Outros: se a construção existente for maior ou igual a 350 m², a sua ampliação pode ser de 30 %, se a construção existente for menor que 350 m², a sua ampliação pode ir até aos 500 m².

6 – É permitida a construção de edifícios de apoio à atividade 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 excecionais, e devidamente justificadas económica e socialmente, poderá a Câmara Municipal permitir a instalação de atividades industriais indiretamente ligadas ao uso do solo, desde que cumpram a legislação aplicável, não representem impactos ambientais negativos e representem um efetivo 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 ações 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 – Às situações previstas no n.º 2 do artigo 15.º, aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola:

Área de construção do edifício (máxima)	Freguesia de Conceição, com forte presença de pequena propriedade	Restantes freguesias
		350 m ²
Área mínima do prédio	2.5 ha	4.0 ha
Índice de impermeabilização do solo (máximo)	0.02 m ² /m ² e 2.000 m ² no máximo	
Altura da fachada (máximo)	3.5 m	
Afastamentos/Recuo mínimos (frente, lateral e tardoz)	10 m	

b) Outras edificações:

Área de Construção do edifício (máxima)	Armazéns, casões e anexos	Indústria (relacionada com a classe de espaço)
		1.000 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/Recuo mínimos (frente, lateral e tardoz)	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 proteção natural.

2 – Às 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

Espaços Silvopastoris

Artigo 18.º

Definição e regime

1 – Os Espaços silvopastoris integram os solos que não possuem um elevado potencial agrícola, podendo no entanto estar em RAN ou REN, possuindo um uso atual agrícola, florestal ou estando incultos, nos quais se poderão instalar pastagens, sistemas silvopastoris 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 silvopastoris aplicam-se as disposições do n.º 2 e seguintes do artigo 15.º

3 – São também permitidas outras formas de implementação de novos empreendimentos turísticos isolados em solo rústico previstos na legislação, aplicando-se as disposições do n.º 3 do artigo 14.º, desde que obedeçam aos seguintes parâmetros.

Índice de Utilização do solo (máximo)	0.2 m ² /m ²
Índice de impermeabilização do solo (máximo)	0.2 m ² /m ²
Altura da fachada (máxima)	6.5 m
Lugares de estacionamento (mínimo)	Um lugar/duas camas
Capacidade para hotel rural	200 camas

Artigo 19.º

Edificabilidade

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

Área de Construção do edifício (máximo)	Habituação/armazéns, casões e anexos	Indústria (relacionada com a classe de espaço)
	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/Recuo mínimos (frente, lateral e tardoz)	10 m	500 m das unidades turísticas

SECÇÃO III

Espaços Florestais

Artigo 20.º

Designação e regime

1 – Os Espaços Florestais são constituídos por áreas onde se associa a componente de proteção à de produção florestal. Nela se incluem as florestas de uso múltiplo onde, para além da produção florestal poderão coexistir outros usos ou atividades. Integra áreas identificadas no âmbito da REN como áreas com risco 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 3 do artigo anterior, aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

Área de Construção do edifício (máximo)	Habituação/armazéns, casões e anexos	Indústria (relacionada com a classe de espaço)
	250 m ² habitação e 800 m ² no total	2.500 m ²
Área mínima do Prédio	7.5 ha	

Área de Construção do edifício (máximo)	Habitação/armazéns, casões e anexos	Indústria (relacionada com a classe de espaço)
	250 m ² habitação e 800 m ² no total	2.500 m ²
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/Recuo mínimos (frente, lateral e tardoz)	10 m	500 m das unidades turísticas

SECÇÃO IV

Espaços Rurais de Usos Múltiplos

Artigo 22.º

Designação

Os espaços rurais de usos múltiplos correspondem na generalidade a áreas de ocupação predominantemente agrícola ou silvopastoril, correspondem também, de um modo geral, a áreas afetadas à área cativa do PROZOM, mas atualmente 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 residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, desde que a parcela tenha acesso a partir de caminho público, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

Área de Construção do edifício (máximo)	250 m ² habitação, 400 m ² no total
Área mínima do prédio	2,0 ha, na freguesia com forte presença de pequena propriedade
Índice de impermeabilização do solo (máximo)	0.5 m ² /m ²
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) Em condições devidamente justificadas, poderá a Câmara Municipal aprovar a construção de uma residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, que não cumpra integralmente os parâmetros fixados nas alíneas a) e b), desde que o correspondente desvio não exceda em 10 % os valores fixados, com a obrigatoriedade da área mínima do prédio não ser inferior a 2,0 ha na freguesia de Conceição, com forte presença de pequena propriedade;

d) Instalações complementares de apoio a atividades 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 afetem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer do ponto de vista da sua utilização agrícola ou silvopastoril.

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 residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola 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 infraestruturas

1 – Toda e qualquer cedência de terrenos para abertura de novas vias ou alargamento e retificação das existentes não é constitutiva de direitos de construção.

2 – A execução de todas as infraestruturas 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 infraestruturas poderá ser motivo de inviabilização da construção.

SECÇÃO V

Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

Artigo 26.º

Caracterização

1 – Os espaços afetos à exploração de recursos energéticos e geológicos são espaços destinados à exploração mineira, a indústrias extrativas ou complementares. O seu objetivo 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 afetos à exploração de recursos energéticos e geológicos encontram-se delimitados na planta de ordenamento e incluem para além do disposto no n.º 1, a área afeta 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 projeto 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 afetos à exploração de recursos energéticos e geológicos dividem-se em:

a) Área de exploração (AE) – corresponde à área onde existe atividade produtiva significativa (Vigária, Monte d'El Rei, Lagoa e Pardais) e cujo desenvolvimento deverá ser objeto 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 atividade. Não são autorizadas construções nem transformações do uso atual, com exceção para os anexos de pedreiras e da atividade 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 atual regendo-se pelas regras estipuladas nos espaços agrícolas. Estas quando se localizem perto dos aglomerados urbanos ou aglomerados 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 ações associadas à recuperação paisagística e ambiental de pedreiras desativadas 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 ações de prospeção e pesquisa dos minérios de ouro e cobre.

SECÇÃO VI

Espaços de atividades industriais

Artigo 28.º

Caracterização e regime

1 – 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 respetivos planos. Destinam-se especificamente à instalação de estabelecimentos industriais, bem como de estabelecimentos de apoio à atividade produtiva.

2 – Poderão ser integradas nesta categoria outros estabelecimentos industriais, desde que devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal, e que não estejam abrangidos por regimes ambientais.

3 – Os parâmetros urbanísticos a considerar nos espaços de atividades industriais são os definidos no artigo 40.º

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 proteções 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 serviço definido na legislação aplicável.

8 – Em condições excepcionais, e tecnicamente justificadas, poderá a Câmara Municipal permitir a redefinição do traçado das vias programadas do PDM, desde que cumpram a legislação aplicável.

Artigo 31.º

Rede ferroviária

1 – A rede ferroviária é constituída pelo ramal de Estremoz – Vila Viçosa, atualmente desativado. Esta linha poderá ser transformada em percurso de recreio e lazer, com equipamentos de apoio, no caso da linha se manter desativada.

2 – No corredor reservado à ligação ferroviária de Alta velocidade entre Lisboa e Madrid são interditas quaisquer alterações ao uso do solo atual 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) Espaço Central;
- b) Espaço Habitacional: tipo I, II e Espaço de Enquadramento Patrimonial;
- c) Espaço de Uso Especial – Turísticos, de Equipamentos e Mistos;

- d) Espaço de Atividades Económicas: tipo I e II;
- e) Espaço Verde: Espaço Verde de Enquadramento e Valorização e Espaço Verde de Utilização Coletiva;
- f) Espaço Urbano de Baixa Densidade.

Artigo 33.º

Regime

1 – Nas áreas com ocupação predominantemente habitacional podem existir equipamentos e edifícios industriais cuja atividade 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 objeto de alterações desde que não envolvam estabelecimentos indústrias não abrangidos por regimes ambientais classificativos, e regem-se pelo disposto na classe de espaço respetiva.

3 – O número de lugares de estacionamento é o previsto na legislação aplicável.

4 – É proibido:

- a) A instalação de atividades agropecuárias;
- 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 objeto de tratamento paisagístico garantido 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 4.000 m².

SECÇÃO II

Espaço Central

Artigo 35.º

Caracterização

1 – (Revogado.)

2 – (Revogado.)

3 – (Revogado.)

4 – (Revogado.)

5 – Os espaços centrais correspondem às zonas consolidadas do aglomerado urbano onde coexistem diversos usos e onde se localizam as principais funções dos aglomerados urbanos.

6 – Nestes espaços deve ser privilegiada a reabilitação do edificado e a colmatação do tecido urbano, bem como a diversidade de usos e a requalificação do espaço público, respeitando as características morfológicas do tecido urbano existente.

7 – Sem prejuízo das disposições aplicáveis, o espaço central deve obedecer ao seguinte:

a) As operações urbanísticas devem ser desenvolvidas numa perspetiva de preservação e valorização do aglomerado urbano, preconizando-se a conservação e recuperação das volumetrias, fachadas, materiais e sistema construtivo;

b) Deve ser respeitada a imagem urbana dos aglomerados, utilizando morfotipologias, materiais e cores características do local;

c) Devem ser mantidos os alinhamentos existentes qualquer que seja a intervenção;

d) Excetua-se da alínea anterior no que se refere ao alinhamento da fachada de tardoz, os casos em que comprovadamente se invoque a viabilidade técnica (solução estrutural de reforço ou para melhoria da eficiência energética e acústica) e desde que garantida uma correta integração, da intervenção, na morfologia urbana;

e) Deve ser garantida a articulação com a volumetria das construções contíguas;

f) Nas obras de ampliação as soluções estruturais devem ser devidamente fundamentadas e compatíveis com as preexistentes;

g) É permitido o aumento do número de fogos desde que:

i) Não resulte na descaracterização do edifício existente;

ii) Não resulte na destruição total ou parcial de elementos estruturais e decorativos com valor arquitetónico;

h) Nas obras de alteração ou ampliação, que impliquem demolição, não é permitida a demolição de paredes resistentes, interiores ou exteriores, ou outros elementos estruturais – tais como arcos, abóbodas, escadas de alvenaria e chaminés de fumo, com exceção das construções que ameacem ruína, oferecendo perigo para a saúde pública ou para a segurança de pessoas e bens e que sejam consideradas técnica e financeiramente irrecuperáveis, comprovado por relatório técnico aprovado pela Câmara Municipal.

Artigo 36.º

Edificabilidade

(Revogado.)

SECÇÃO III

Espaço habitacional

Artigo 37.º

Caracterização

1 – (Revogado.)

2 – (Revogado.)

3 – (Revogado.)

4 – Os espaços habitacionais correspondem àqueles onde predomina a utilização habitacional, permitindo-se também atividades económicas e equipamentos de utilização pública desde que compatíveis com a atividade principal e, dividem-se nas seguintes subcategorias:

- a) Tipo I – corresponde ao espaço de maior densidade, com habitação unifamiliar e coletiva;
- b) Tipo II – corresponde ao espaço de média densidade, com predomínio de habitação unifamiliar;
- c) Espaço de Enquadramento Patrimonial;

Artigo 38.º

Edificabilidade

1 – Os parâmetros e indicadores urbanísticos a aplicar são os seguintes:

		Nível 1		Nível 2		Nível 3	
		Tipo I	Tipo II	Tipo I	Tipo II	Tipo I	Tipo II
Habitação unifamiliar	Altura da fachada (máx.) (m)	9.0	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5
	Números de pisos (máx.)	3	2	2	2	2	2
	Índice de utilização do solo (Iu) (m ² /m ²)	1.4	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
	Índice de ocupação do solo (Io) (m ² /m ²)	1.0	0.8	1.0	0.8	1.0	0.6
Habitação coletiva	Altura da fachada (máx.) (m)	9.0	6.5	9.0	6.5	6.5	6.5
	Números de pisos (máx.)	3	2	3	2	2	2
	Índice de utilização do solo (Iu) (m ² /m ²)	2.1	1.8	2.1	1.8	1.4	1.4
	Índice de ocupação do solo (Io) (m ² /m ²)	0.7	0.6	0.7	0.6	0.7	0.6
Outros usos	Altura da fachada (máx.) (m)	9.0	6.5	9.0	6.5	6.5	6.5
	Números de pisos (máx.)	3	2	3	2	2	2
	Índice de utilização do solo (Iu) (m ² /m ²)	2.1	1.4	1.8	1.4	1.0	1.0
	Índice de ocupação do solo (Io) (m ² /m ²)	0.7	0.8	0.7	0.5	0.5	0.5

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.

3 – 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 retificação 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 arquitetónica 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 referidos 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.

4 – Excetua-se do previsto no n.º 1 do artigo 38.º, os espaços de enquadramento patrimonial previstos na alínea c) do n.º 4 do artigo 37.º, os quais se aplica o definido no artigo 38.º-A.

Artigo 38.º-A

Espaço de Enquadramento Patrimonial

1 – O espaço de enquadramento patrimonial corresponde à encosta poente do Outeiro do Ficalho e visa a proteção das vistas e enquadramento do Castelo de Vila Viçosa, onde se pretende manter a situação existente e promover o enquadramento paisagístico.

2 – A implantação das edificações deverá ter em conta os impactos visuais diretos negativos de e para o Castelo de Vila Viçosa, classificado como Monumento Nacional.

3 – Nestes espaços são interditas as operações de loteamento.

4 – As operações urbanísticas ficam sujeitas às seguintes prescrições:

a) Lotes incluídos no Loteamento Outeiro do Ficalho com alvará 1/99, em caso de alteração do alvará de loteamento:

Altura da fachada (máx.) (m) – 6,5;

Número de pisos (máx.) – 2;

Implantação da nova construção – No mesmo local;

Índice de utilização do solo (Iu) (m²/m²) – 0,5;

b) Parcelas não incluídas no Loteamento do Outeiro do Ficalho com o alvará 1/99:

Altura da fachada (máx.) (m) – 4;

Números de pisos (máx.) – 1;

Implantação da nova construção – No mesmo local;

Área de construção (máx.) – Mais 50 % da área de construção preexistente devidamente legalizada.

SECÇÃO IV

Espaço de Uso Especial – Turístico, de Equipamentos e Mistos

Artigo 39.º

Espaço de Uso Especial – Turístico

1 – As áreas urbanas de espaço de uso especial – turístico correspondem a zonas que pelas atividades 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 m ² /m ²
Índice de impermeabilização do solo (máximo)	Abc + 40 %
Altura da fachada (máxima)	6.5 m
Lugares de estacionamento (mínimo)	Um lugar/duas camas

Artigo 39.º-A

Espaço de Uso Especial – Equipamentos

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.

3 – Qualquer intervenção nestes espaços deve respeitar o enquadramento urbanístico e paisagístico da envolvente, nomeadamente em relação às volumetrias, cores e materiais.

Artigo 39.º-B

Espaços de uso especial – Mistos

1 – Os espaços mistos são espaços que apresentam uma vocação funcional mais ampla no sentido que se poderão ajustar à procura, destinados à implementação de empreendimentos turísticos e de atividades de animação turística ou a equipamentos de utilização para uso recreativo e de lazer, ou de cultura, complementado com outras valências.

2 – Quando se destinem a empreendimentos turísticos e a atividades de animação turística aplica-se o disposto no artigo 39.º

3 – Quando se destinem a equipamentos de utilização coletiva aplica-se o disposto no artigo 39.º-A.

SECÇÃO V

Espaço de Atividades Económicas

Artigo 40.º

Regime

1 – As áreas industriais inseridas nos perímetros urbanos destinam-se a atividades industriais, de comércio e serviços, não poluidoras, compatíveis com o uso habitacional devido à proximidade com os aglomerados urbanos, que contribuam para o desenvolvimento do concelho, destina-se à implementação de serviços, comércio, restauração e bebidas, e estabelecimentos industriais que não estejam abrangidos por regimes ambientais.

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 infraestruturas.

4 – É obrigatório o tratamento paisagístico das áreas não impermeabilizadas.

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

Espaços de Atividades Económicas	
Altura da fachada (máx.) (m) *	9.0
Número de pisos (máx.)	–
Índice de utilização do solo (Iu) (m ² /m ²)	0.75
Índice de ocupação do solo (Io) (m ² /m ²)	0.7
Afastamento mínimo à frente do lote ou parcela (m)	–

(*) Excetua-se os casos em que seja comprovadamente necessário para o correto funcionamento da atividade.

6 – Nestes espaços não é permitida a construção para fins habitacionais.

SECÇÃO VI

Espaço Urbano de Baixa Densidade

Artigo 41.º

Princípios

1 – Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem aos espaços que fazem a transição entre o solo urbano e o solo rústico, e cujo uso predominante é o habitacional, permitindo-se a construção de infraestruturas necessárias para a sua função urbana.

2 – Admitem-se ainda os seguintes usos:

a) Equipamentos públicos ou privados demonstrando o seu interesse municipal que deverá ser expressamente reconhecido pela Assembleia Municipal aplicando-se o disposto no artigo 39.º-A;

b) Empreendimentos turísticos, aplicando-se o disposto no artigo 39.º

3 – As operações urbanísticas ficam sujeitas às seguintes prescrições, cumulativamente:

Altura da fachada (máxima)	6.5 m
Número de pisos (máximo)	2
Índice de utilização do solo (Iu)	0.5 m ² /m ²
Índice de ocupação do solo (Io)	0.35 m ² /m ²
Área máxima de construção para a habitação	500 m ²

4 – As operações urbanísticas respeitantes a uso agrícola compatível com o uso predominante deverão ser objeto de parecer por parte dos serviços regionais competentes.

SECÇÃO VII

Espaço Verde

Artigo 42.º

Princípios

1 – Os espaços verdes têm como objetivo assegurar a valorização e proteção dos ecossistemas naturais e da paisagem, assim como a manutenção das funções e equilíbrio ecológico do território e dividem-se nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços Verdes de enquadramento e Valorização;
- b) Espaços Verdes de Utilização Coletiva.

2 – Estes espaços podem assumir funções recreativas, compatíveis com o seu fim de proteção, com preferência para circuitos de passeio pedonal, de bicicleta e equestres, circuito de manutenção ou para miradouros.

3 – É permitida a colocação de mobiliário urbano designadamente papeleiras, bancos, mesas e bancos para merendas e sinalização vertical de apoio a atividades compatíveis com a estrutura ecológica em zonas que se venha a considerar adequadas e necessárias.

4 – Nestes espaços devem ser efetuadas ações que maximizem a sua qualidade cénica e o restabelecimento da paisagem, nomeadamente em termos de material vegetal, como espécies autóctones e tradicionais da paisagem regional.

5 – Os espaços verdes de enquadramento e valorização correspondem aos espaços de importância ambiental e cénica, e são fundamentais para o equilíbrio ecológico do lugar, sendo proibida a impermeabilização do solo e a construção de novos edifícios.

6 – Os espaços verdes de utilização coletiva correspondem a áreas verdes, equipadas ou não, que possibilitam o recreio e lazer da população e o enquadramento paisagístico da estrutura urbana onde se inserem, incluindo espaços ajardinados e praças ou largos com espaços verdes.

Artigo 43.º

Interdições

São proibidas as seguintes ações:

- a) Destruição do solo vivo, do coberto vegetal e o derrube de árvores vivas sãs;
- b) A impermeabilização total do solo, devendo ser efetuadas ações 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 exceção de equipamentos de apoio a atividades 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 objetivo 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 noturno.

2 – As Zonas Sensíveis referidas no número anterior correspondem a áreas vocacionadas 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 noturno.

3 – As Zonas Mistas referidas no n.º 1 correspondem às áreas cuja ocupação seja afeta 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/noturno Lden	Período Noturno Ln
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 respetivo 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 coletiva, infraestruturas 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 177.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e aplicam-se nas operações urbanísticas previstas no presente Plano, com exceção nas alíneas a) e b) do n.º 1 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 artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

3 – O índice médio de utilização a 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 Rústico	Espaços Agrícolas, Silvopastoris e Florestais, Rural de Usos Múltiplos, Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos, Espaços de Atividades Industriais e Aglomerados 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:

- a) UP 3 – Plano de Urbanização de Bencatel;
- b) UP 4 – Plano de Pormenor do Centro Histórico de Bencatel;
- c) UP 5 – Plano de Pormenor da Zona Industrial de Bencatel;
- d) UP 6 – Plano de Pormenor do Centro Histórico de S. Romão;
- e) UP 8 – Plano de Pormenor da UNOR 4 – Lagoa;
- f) UP 9 – Plano de Pormenor da UNOR 5 – Pardais;
- g) UP 10 – Plano de Urbanização de Pardais e aglomerados 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 nas categorias de solo urbano, com exceção das UP's previstas nas alíneas e) e f) 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;
- d) PIER da Herdade do AMEAL,
- e) PIER da UNOR 3;
- f) PU de Vila Viçosa;
- g) Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Vila Viçosa.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais e complementares

Artigo 49.º

Margem de acerto e retificação

1 – Durante a vigência do PDMVV admite-se o acerto pontual dos limites das áreas de solo urbano apenas na contiguidade das respetivas 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 à área do prédio que já estava contida nessa área.

Artigo 50.º

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.

Artigo 51.º

Normas revogatórias

É revogado o anterior PDM aprovado pela RCM n.º 153/95, de 25 de novembro e todas as normas que entrem em conflito com o presente regulamento.

Artigo 52.º

Vigência e condições de revisão

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

Artigo 53.º

Entrada em vigor

O presente plano entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

71563 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71563_0714_Orden.jpg

71564 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71564_0714_Ord_B.jpg

71565 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71565_0714_Ord_SR.jpg

71566 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71566_0714_Ord_P.jpg

71567 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71567_0714_cond6.1.jpg

71568 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71568_0714_cond6.2.jpg

617769882