



**Vila Viçosa**  
Câmara Municipal

# Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território



## REOT

Município de Vila Viçosa



**Divisão de Urbanismo e Ambiente**

Setor Apoio Administrativo, Projetos, Planeamento Urbanístico  
e Sistemas de Informação Geográfica

# 2026

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código Validação: 6CGATJPZKYCTGTSFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 3 / 60





"O que o mundo for amanhã é o esforço de todos nós que o determinará."

*A Cultura Integral do Indivíduo, Bento de Jesus Caraça*

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

**MARTA LOUSADA FALCÃO, <sup>ARQ.</sup>**

Território, Cidades e Património





## ÍNDICE DE FIGURAS

|                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO .....</b>                                                                                  | <b>6</b>  |
| <b>2. ENQUADRAMENTO LEGAL E CONCEPTUAL .....</b>                                                            | <b>7</b>  |
| <b>3. RETRATO TERRITORIAL COMPARATIVO DE VILA VIÇOSA E MUNICÍPIOS ENVOLVENTES .....</b>                     | <b>8</b>  |
| 3.1. VILA VIÇOSA E MUNICÍPIOS ENVOLVENTES.....                                                              | 8         |
| 3.2. SÍNTESE DE ATRATIVIDADE TERRITORIAL E VANTAGENS COMPETITIVAS DE VILA VIÇOSA.....                       | 12        |
| <b>4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL .....</b>                                                                   | <b>13</b> |
| 4.1. ENQUADRAMENTO GERAL.....                                                                               | 13        |
| 4.2. SISTEMA FUNDIÁRIO .....                                                                                | 16        |
| 4.3. OCUPAÇÃO DO SOLO .....                                                                                 | 16        |
| 4.3.1. <i>Análise Geral das Grandes Classes de Ocupação .....</i>                                           | <i>16</i> |
| 4.3.2. <i>Caracterização dos Territórios Artificializados (Componente Urbana) .....</i>                     | <i>18</i> |
| 4.4. DINÂMICA URBANÍSTICA .....                                                                             | 18        |
| 4.4.1. <i>Licenciamentos/fogos novos .....</i>                                                              | <i>18</i> |
| 4.4.2. <i>Comparativo de oferta e procura .....</i>                                                         | <i>21</i> |
| <b>5. O PDM EM VIGOR.....</b>                                                                               | <b>22</b> |
| 5.1. CONCRETIZAÇÃO DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....                                                         | 22        |
| 5.2. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO .....                                                             | 24        |
| 5.3. SERVIÇOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA: .....                                                      | 26        |
| 5.3.1. <i>Recursos Hídricos.....</i>                                                                        | <i>26</i> |
| 5.3.2. <i>Recursos agrícolas, florestais e ecológicos.....</i>                                              | <i>26</i> |
| 5.3.3. <i>Património Arquitectónico, Arqueológico e Cultural.....</i>                                       | <i>26</i> |
| 5.3.4. <i>Infraestruturas .....</i>                                                                         | <i>27</i> |
| 5.3.5. <i>Infraestruturas de Transportes e Comunicações .....</i>                                           | <i>27</i> |
| 5.3.6. <i>Equipamentos e Protecção .....</i>                                                                | <i>27</i> |
| • <i>Cartografia Marcos Geodésicos: Protecção de sinalética e infraestrutura cartográfica nacional.....</i> | <i>27</i> |
| 5.4. PROGRAMA DE EXECUÇÃO DO PDM DE VILA VIÇOSA.....                                                        | 27        |
| 5.5. DESFASAMENTO DO PLANO FACE AO RJIGT .....                                                              | 29        |
| 5.6. SIMPLIFICAÇÃO DO MODELO INSTRUMENTAL DE VILA VIÇOSA .....                                              | 30        |
| 5.7. ANÁLISE CRÍTICA E DIFICULDADES DIAGNOSTICADAS NA APLICAÇÃO DO PDM EM VIGOR .....                       | 31        |
| 5.8. CONCLUSÃO .....                                                                                        | 32        |
| <b>6. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL APLICÁVEIS – SUPRA MUNICIPAIS.....</b>                             | <b>32</b> |
| 6.1. ALINHAMENTO E IMPACTOS DO PDM COM O PNPOT.....                                                         | 33        |
| 6.2. ALINHAMENTO E IMPACTOS DO PDM COM O PROTA.....                                                         | 34        |
| 6.3. ALINHAMENTO ENTRE PDMVV E OS PROGRAMAS ESPECIAIS E SETORIAIS: .....                                    | 35        |
| 6.3.1. <i>POA Alqueva e Pedrgão .....</i>                                                                   | <i>35</i> |
| 6.3.2. <i>PROF do Alentejo.....</i>                                                                         | <i>36</i> |
| 6.3.3. <i>Plano Ferroviário .....</i>                                                                       | <i>36</i> |
| 6.3.1. <i>PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO GUADIANA (RH7) - PGRH DO GUADIANA 2022-202737</i>       |           |
| 6.3.2. <i>Programa Setorial das Zonas de Aceleração da Implantação de Energias Renováveis .....</i>         | <i>37</i> |
| <b>7. AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DOS PMOTS.....</b>                                                              | <b>37</b> |
| 7.1. PU DE VILA VIÇOSA .....                                                                                | 37        |
| 7.2. PPSVCH DE VILA VIÇOSA.....                                                                             | 39        |
| 7.3. PP DA ZONA INDUSTRIAL DA PORTELA .....                                                                 | 40        |
| 7.4. PIER DA UNOR 3 — VIGÁRIA .....                                                                         | 4         |

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026





|            |                                                                                                 |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.5.       | PP DA ZONA INDUSTRIAL DE VILA VIÇOSA.....                                                       | 42        |
| 7.6.       | PIER DO AMEAL.....                                                                              | 44        |
| <b>8.</b>  | <b>ESTRATÉGIAS E PLANOS LOCAIS.....</b>                                                         | <b>44</b> |
| 8.1.       | PLANO INTERMUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS.....                                | 45        |
| 8.2.       | PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA VIÇOSA ..... | 46        |
| 8.3.       | OUTRAS ARUS .....                                                                               | 47        |
| 8.4.       | PLANO DE AÇÃO DE VILA VIÇOSA; .....                                                             | 47        |
| 8.5.       | ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO .....                                                             | 47        |
| 8.6.       | CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO.....                                                               | 47        |
| 8.7.       | CANDIDATURA DE VILA VIÇOSA A PATRIMÓNIO MUNDIAL DA UNESCO. ....                                 | 48        |
| 8.8.       | PLANO MUNICIPAL DE ADAPTAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS.....                                      | 49        |
| 8.9.       | PLANO ESTRATÉGICO DE MARKETING TERRITORIAL .....                                                | 50        |
| <b>9.</b>  | <b>INSTRUMENTOS FINANCEIROS .....</b>                                                           | <b>51</b> |
| <b>10.</b> | <b>SÍNTESE E DIAGNÓSTICO FINAL .....</b>                                                        | <b>53</b> |
| 10.1.      | MATRIZ SWOT TERRITORIAL .....                                                                   | 53        |
| 10.2.      | BALANÇO GLOBAL .....                                                                            | 54        |
| 10.3.      | QUESTÕES CRÍTICAS PARA A REVISÃO DO MODELO TERRITORIAL .....                                    | 55        |
| 10.4.      | ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O FUTURO PDM .....                                                | 56        |
| <b>11.</b> | <b>CONCLUSÃO .....</b>                                                                          | <b>56</b> |
| <b>12.</b> | <b>PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO TÉCNICA: .....</b>                                                   | <b>57</b> |

## ÍNDICE DE FIGURAS

|          |                                                                                        |    |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 1 | Limite da zona de proteção candidatura do Bem à Unesco .....                           | 14 |
| Figura 2 | mapa do anticlinal <b>Anticlinal de Estremoz</b> (Vila Viçosa - Borba - Estremoz)..... | 15 |
| Figura 3 | Tapada Real de Vila Viçosa.....                                                        | 15 |
| Figura 4 | Santuário de Elefantes Pangea.....                                                     | 15 |
| Figura 5 | COS 2025 de Vila Viçosa.....                                                           | 17 |
| Figura 6 | ZI de Vila Viçosa.....                                                                 | 42 |
| Figura 7 | Plano de Pormenor do Olival à Porta do Nó, planta e vista aérea .....                  | 44 |

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

|            |                                                   |    |
|------------|---------------------------------------------------|----|
| Gráfico 1  | Processo de elaboração do REOT .....              | 7  |
| Gráfico 2  | a atratividade de Vila Viçosa .....               | 12 |
| Gráfico 3  | ocupaçãp do solo .....                            | 17 |
| Gráfico 4  | ocupaçãp do solo – componente urbana .....        | 18 |
| Gráfico 5  | relação dos fogos licenciados e construídos ..... | 19 |
| Gráfico 6  | valores m2 em Vila Viçosa .....                   | 21 |
| Gráfico 7  | Esquema da análise do PDM em Vigor .....          | 22 |
| Gráfico 8  | – Evoluçõa da classsificação dos solos .....      | 25 |
| Gráfico 9  | Evolução dos perimetros urbanos .....             | 26 |
| Gráfico 10 | Fundos Comunitários utilizados. ....              | 52 |

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026







## ÍNDICE DE TABELAS

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Tabela 1 PDM em vigor – versões.....                        | 6  |
| Tabela 2 oferta e procura .....                             | 21 |
| Tabela 3 Linhas Estratégicas.....                           | 22 |
| Tabela 4 Classificação do solo .....                        | 24 |
| Tabela 5 ações do PDM .....                                 | 28 |
| Tabela 6 IGT aplicáveis.....                                | 32 |
| Tabela 7 PDM e PNPOT .....                                  | 33 |
| Tabela 8 PDM e PROTA .....                                  | 34 |
| Tabela 9 execução do PU .....                               | 37 |
| Tabela 10 execução do PPSV .....                            | 40 |
| Tabela 11 execução do PU da Portela.....                    | 40 |
| Tabela 12 execução do PIER da UNOR 3.....                   | 42 |
| Tabela 13 CMH e PDM .....                                   | 47 |
| Tabela 14 análise SWOT.....                                 | 53 |
| Tabela 15 Plano A vs. Plano B (Marketing Territorial) ..... | 55 |

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026





## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde ao Relatório do Estado do Ordenamento do Território (REOT) do Município de Vila Viçosa. Trata-se de um documento técnico essencial no contexto do Plano Diretor Municipal (PDM), que avalia a implementação deste plano e analisa a sua eficácia em matéria de ordenamento do território. Não se pretende proceder a uma caracterização exaustiva do concelho, mas antes desenvolver uma avaliação integrada, de natureza técnica e jurídico-territorial, centrada na execução dos instrumentos de gestão territorial em vigor e na aferição da necessidade da sua revisão, alteração ou eventual revogação.

Não foi realizada uma avaliação desde a 1.<sup>a</sup> revisão do PDM, pelo que se considera o período decorrido desde essa data, com maior enfoque nos últimos quatro anos. Pretende-se avaliar a necessidade de iniciar a 2.<sup>a</sup> revisão do PDM e definir as orientações para os respetivos termos de referência.

O PDM em vigor apresenta já um percurso relevante de alterações, conforme se sintetiza no quadro seguinte:

Tabela 1 PDM em vigor – versões

|                                      |                    |            |         |
|--------------------------------------|--------------------|------------|---------|
| 4ª ALTERAÇÃO por adaptação ao RJGT   | AVISO 12731/2024/2 | 20/06/2024 | 118 IIS |
| SUSPENSÃO DA INICIATIVA DO MUNICÍPIO | AVISO 15306/2022   | 03/08/2022 | 149 IIS |
| 3ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO           | AVISO 7284/2017    | 29/06/2017 | 124 IIS |
| 1ª CORREÇÃO MATERIAL                 | DECL 23/2014       | 05/02/2014 | 25 IIS  |
| 2ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO           | AVISO 25559/2010   | 07/12/2010 | 236 IIS |
| 1ª RETIFICAÇÃO                       | DECL 237/2010      | 25/11/2010 | 229 IIS |
| 1ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO           | AVISO 10569/2009   | 04/06/2009 | 108 IIS |
| REVISÃO                              | RCM 193/2008       | 15/12/2008 | 241 IS  |

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

O território municipal não é uma realidade isolada, inserindo-se num sistema integrado e hierarquizado de ordenamento, conforme consagrado no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT). Neste sentido, a eficácia, a validade e a própria execução das políticas locais de ordenamento dependem da sua estrita articulação e conformidade com os demais instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, regional, intermunicipal e setorial que incidem sobre a sua área geográfica.

A candidatura de Vila Viçosa a Património Mundial da UNESCO, atualmente assumida como candidatura de Portugal sob a designação de "Vila Viçosa – Sede Ducal", constitui um fator estratégico de valorização territorial, patrimonial e identitária<sup>1</sup> do concelho. Para além do reconhecimento internacional do seu conjunto urbano, monumental e paisagístico, esta candidatura define uma estratégia onde se reforça a necessidade de assegurar uma gestão integrada do centro histórico, da paisagem envolvente e dos principais valores culturais associados História de Vila Viçosa, Sede da Casa de Bragança. No contexto do REOT, a sua relevância prende-se também com a articulação entre ordenamento do território, salvaguarda patrimonial, reabilitação urbana, qualificação do espaço público e promoção de um modelo de desenvolvimento turístico sustentável.

A metodologia adotada para o desenvolvimento deste trabalho baseou-se numa abordagem mista que combinou a auscultação direta de atores locais com uma rigorosa análise documental, de dados estatísticos e espaciais, complementada por visitas de campo para validação e reconhecimento do território. O processo envolveu a realização de reuniões de trabalho com a equipa municipal e a aplicação de inquéritos direcionados a cada plano municipal, visando aferir o seu real nível de

<sup>1</sup> Não só do concelho, como do País.



concretização. Complementarmente, procedeu-se à consulta de dados oficiais dos Censos do Instituto Nacional de Estatística (INE) e dos retratos territoriais da PORDATA, bem como à análise de bibliografia histórica, técnica e jurídica, e de diversos estudos de caracterização e diagnóstico municipal em vigor. O tratamento e a análise de dados espaciais foram estruturados através do recurso a Sistemas de Informação Geográfica (SIG), permitindo a produção e a modelação da cartografia temática indispensável ao estudo. Adicionalmente, o processo contou com o suporte instrumental de ferramentas de inteligência artificial generativa, aplicadas estritamente na sistematização, estruturação e revisão redatorial dos conteúdos, garantindo-se sempre a posterior validação técnica de toda a informação produzida

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL E CONCEPTUAL

No âmbito do RJGT, o REOT é o instrumento central de avaliação e monitorização das dinâmicas territoriais e da execução dos planos. A sua elaboração é um requisito obrigatório prévio para avançar com procedimentos de revisão de planos territoriais, como o PDM.

O processo de elaboração do REOT segue uma tramitação legal rigorosa e transparente, descrita principalmente no Artigo 189.º do RJGT:

Gráfico 1 Processo de elaboração do REOT



(fonte: produção própria, com apoio de ferramenta de inteligência artificial generativa)

Uma vez que se trata de um REOT municipal a sua delimitação geográfica da área de intervenção são os limites do Concelho de Vila Viçosa em vigor (CAOP 2025).

Como fixação do ano base e dos limites temporais da análise dos dados de monitorização e uma vez que o objetivo é determinar se o PDM deve ou não ser revisto considera-se como limite temporal 200



ano de entrada em vigor da 1ª revisão do PDM e os dados mais atuais para as temáticas abordadas e os Censos 2021 ou mais recentes quando validados.

### 3. RETRATO TERRITORIAL COMPARATIVO DE VILA VIÇOSA E MUNICÍPIOS ENVOLVENTES

#### 3.1. Vila Viçosa e Municípios Envolventes

Pretende-se neste capítulo apresentar um breve retrato territorial comparativo de Vila Viçosa, procurando posicionar o município no seu contexto regional imediato e evidenciar os principais traços que estruturam a sua dinâmica demográfica, social, económica, habitacional, ambiental e turística. A análise confronta Vila Viçosa com os municípios envolventes, Borba, Alandroal, Elvas, Estremoz e Redondo, e com Évora, enquanto principal centro urbano regional, permitindo identificar padrões de convergência, fatores de diferenciação e eventuais assimetrias territoriais relevantes para a avaliação do modelo de desenvolvimento municipal.

Para reforçar a atualidade e a consistência estatística da leitura, a caracterização recorre aos Retratos dos Municípios da PORTDATA, que sistematizam indicadores municipais recentes, maioritariamente suportados em informação estatística oficial do INE e de outras entidades públicas, possibilitando uma leitura comparada e atualizada do território. Este enquadramento constitui, assim, uma base analítica essencial para compreender não apenas a posição relativa de Vila Viçosa no Alentejo Central, mas também os desafios e oportunidades que devem informar a monitorização do PDM e a definição das orientações futuras de ordenamento.

##### ➤ Enquadramento Populacional e Demográfico

Vila Viçosa encerrou o ano de 2024 com 7.267 residentes. Na hierarquia regional, situa-se num patamar intermédio: é significativamente menor que os polos de Évora (53.908) e Elvas (20.325), mas supera vizinhos como Alandroal (4.973) e Monforte (3.017).

2024 com 7.267  
residentes



- Variação: Entre 2021 e 2024, o município registou uma quebra populacional de 1,6%. Esta diminuição foi mais acentuada que a de Elvas (-1,5%) e contrasta com o crescimento ligeiro de Évora (0,1%) e a estabilidade do Redondo (0%).
- Envelhecimento: Vila Viçosa apresenta um Índice de Envelhecimento de 2,64 (em 2024), o que significa que existem 264 idosos por cada 100 jovens. Este valor é superior ao de Elvas (2,42) e Estremoz (2,38), mas inferior ao do Alandroal (3,23), revelando uma pressão demográfica estrutural comum à região.

##### ➤ Mercado de Trabalho e Perfil Empresarial

Este é o setor onde Vila Viçosa mais se diferencia positivamente dos seus pares:

TCO/ 1255€



- Rendimentos: O ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem (TCO) em Vila Viçosa é de 1.254,9€, o mais elevado entre os seus cinco municípios vizinhos. Embora abaixo da média nacional (1.460,8€), supera a remuneração média de Elvas, Estremoz e Borba.
- Escolaridade: Os trabalhadores locais têm, em média, 10,5 anos de escolaridade, sendo o 3.º concelho com maior qualificação entre os vizinhos, apenas superado por Elvas (11,3 anos) e Évora (11,9 anos).
- Concentração: O tecido empresarial local é composto por 916 empresas. As quatro maiores empresas do concelho são responsáveis por 39,5% do Valor Acrescentado Bruto (VAB) local, uma concentração económica superior à de Elvas (15,8%) ou Estremoz (17,4%).

RESOLUÇÃO  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código de validação: 6CGATJPZYKCTGTSFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 10 / 60



- Especialização Económica: Ao contrário de Elvas, Estremoz, Alandroal e Borba, onde a agricultura é o ramo com mais pessoal empregado, em Vila Viçosa dominam as Indústrias Transformadoras, refletindo a importância do setor extrativo e de transformação de rochas ornamentais, sendo o turismo atualmente um setor em crescimento.



### ➤ Dinâmicas do Setor Turístico

O turismo em Vila Viçosa tem registado um crescimento constante, embora a um ritmo inferior a alguns vizinhos:

- Dormidas: Em 2024, registaram-se 47.167 dormidas, um aumento de 12,6% face a 2019. Este crescimento foi mais modesto que o de Alandroal (53,7%), Estremoz (42,6%) ou Elvas (30,8%), mas contrasta fortemente com a quebra acentuada de Borba (-48,9%);
- Capacidade: O município dispõe de 331 camas turísticas (mais 49 que em 2019). A oferta é dominada pela hotelaria (83,8% das dormidas), ao contrário do Redondo ou Alandroal, onde o alojamento local e o turismo rural têm maior peso;
- Oferta: No entanto, a oferta hoteleira de Vila Viçosa é de um modo geral, superior aos seus pares contando com cerca de 20 estabelecimentos de alojamento turístico, divididos entre hotéis de várias categorias, turismo rural e alojamento local. Neste universo, identificam-se 1 hotel de 5 estrelas e 4 hotéis/pousadas de 4 estrelas situados estritamente dentro do concelho.

### ➤ Saúde

- Rede de Proximidade: A Unidade de Saúde e Cuidados Personalizados (USCP) central é apoiada por extensões de saúde estrategicamente localizadas nas freguesias rurais de Bencatel, Ciladas e Pardais, garantindo cobertura num território onde mais de 75% da área é agrícola;
- Acessibilidade: A freguesia de Ciladas é identificada como a mais distante da sede do concelho, o que torna a manutenção da sua extensão de saúde crítica para o equilíbrio territorial;
- Capacidade Instalada: O concelho dispõe de uma Rede Nacional de Cuidados Continuados Integrados robusta, com uma Unidade de Longa Duração (30 camas), uma de Convalescença (30 camas) e uma equipa de cuidados domiciliários (8 camas);
- Défice no Planeamento: Apesar da cobertura total em Centros de Dia e Apoio Domiciliário, o diagnóstico social aponta que as duas Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (ERPI) existentes são insuficientes face à procura, gerando listas de espera que o atual ordenamento de respostas sociais ainda não resolveu;
- Rádios de Médicos: Vila Viçosa apresentava, em 2024, um rácio de 3,3 médicos por 1.000 habitantes, superior a vizinhos como Estremoz (2,7), Borba (1,4) e Alandroal (1,2). Apenas Évora (9,5) supera largamente estes valores devido à centralização do Hospital Distrital no seu território;
- Évora: Funciona como o polo central da região, albergando o Hospital Distrital Central e hospitais privados, o que justifica a sua maior concentração de recursos;
- Serviços de urgência: serviços de urgência básica em Estremos (24H) e Hospital Central de Évora.

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código de Verificação: 6CGATJPZKYCTGTSPKXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 11 / 60





### ➤ Habitação e Ordenamento

- Mercado Imobiliário: O valor mediano de avaliação bancária em Vila Viçosa fixou-se em 877€/m<sup>2</sup> em 2024, tendo subido 18,2% desde 2021. É o segundo valor mais baixo da vizinhança, sendo apenas mais caro que Elvas e Borba (ambos com 867€/m<sup>2</sup>), e muito mais acessível que Estremoz (1.006€/m<sup>2</sup>);
- Densidade: Com 24,8 alojamentos por km<sup>2</sup>, Vila Viçosa tem a segunda maior densidade habitacional do grupo, logo a seguir a Borba (29,1);
- Uso do Solo: O território é predominantemente agrícola, com mais de 75% da sua superfície destinada a esta atividade, uma característica de forte pendor rural partilhada com o Alandroal;
- Sustentabilidade Ambiental: No consumo de recursos, Vila Viçosa destaca-se pela água distribuída por habitante (115,2 m<sup>3</sup>), o valor per capita mais elevado entre todos os vizinhos e muito superior à média nacional (64,2 m<sup>3</sup>). No que toca a resíduos, cada habitante produz em média 1,3 kg de lixo por dia, o rácio mais baixo da zona em conjunto com o Alandroal.

### ➤ Mercado de Solos e Habitação

No contexto territorial envolvente, Vila Viçosa apresenta uma pressão imobiliária globalmente moderada quando comparada com os principais centros urbanos regionais, mas essa leitura deve ser relativizada à luz dos rendimentos locais, da disponibilidade efetiva de oferta e da mobilização real do património existente. Em 2024, o valor mediano de avaliação bancária da habitação situava-se em 877 €/m<sup>22</sup>, valor inferior ao observado em Estremoz e substancialmente afastado dos mercados urbanos de maior dimensão, mas ainda assim superior ou muito próximo dos concelhos vizinhos de menor pressão, como Borba e Elvas. Acresce que este valor registou uma subida de 18,2% desde 2021, sinalizando uma valorização do mercado que, embora moderada em termos regionais, pode representar um esforço significativo para jovens famílias, trabalhadores locais e agregados de rendimentos intermédios.

A existência de valores médios aparentemente acessíveis não significa, por si só, que exista uma resposta habitacional suficiente ou adequada. A proximidade a Borba, Alandroal, Redondo, Estremoz, Elvas e Évora integra Vila Viçosa num sistema residencial e laboral intermunicipal, no qual os movimentos pendulares, a procura de soluções habitacionais mais económicas e a dinâmica económica associada ao mármore, ao turismo e aos serviços influenciam diretamente as opções de residência. Neste quadro, a procura pode ser reforçada por agregados que trabalham no concelho ou na sua envolvente, mas que procuram habitação a preços compatíveis com rendimentos locais, colocando pressão sobre um mercado de pequena escala e com reduzida rotação de imóveis.

A análise deve ainda distinguir entre disponibilidade física e disponibilidade económica. Apesar de existirem alojamentos vagos, imóveis degradados e lotes urbanizados disponíveis, estes recursos não estão a ser suficientemente colocados no mercado em condições compatíveis com a procura local. Em vários casos, a retenção de solo, a fragmentação da propriedade, a dificuldade de contacto ou negociação com proprietários e a prática de valores de venda acima da capacidade de absorção do mercado local impedem que essa capacidade urbanística se converta em habitação efetiva. Assim, o problema habitacional de Vila Viçosa não decorre apenas da falta física de solo ou de alojamentos, mas sobretudo da dificuldade em transformar solo infraestruturado, lotes disponíveis e património edificado subutilizado em oferta habitacional acessível, diversificada e territorialmente equilibrada.

Esta situação justifica que a revisão do PDM incorpore uma abordagem mais ativa ao mercado de solos e habitação, articulada com a Carta Municipal de Habitação. Essa abordagem deverá permitir identificar áreas prioritárias de mobilização de lotes e edifícios, ponderar mecanismos de aquisição, negociação ou disponibilização municipal de solo, apoiar soluções de autoconstrução ou custos controlados e reforçar

<sup>2</sup> Avaliação bancária, indicador 0012248



a reabilitação urbana como instrumento de fixação de população. O objetivo não deverá ser apenas aumentar a quantidade de solo classificado para uso habitacional, mas garantir que o solo e o edificado existentes são efetivamente mobilizados para responder à procura real do concelho.

### ➤ Educação

Vila Viçosa possui 1.095 alunos matriculados, desde o pré-escolar ao secundário.

Rede Escolar: O concelho dispõe de 6 jardins de infância, 5 escolas básicas e 1 escola secundária.

Ensino Privado: Apenas 6,8% dos alunos frequentam o ensino privado, uma taxa significativamente inferior à de Elvas (14%) ou Évora (22,5%).

Ensino Superior: A ausência de instituições de ensino superior no concelho de Vila Viçosa exige que os jovens locais, após a conclusão do ensino secundário, se desloquem para outras geografias para prosseguir os estudos académicos. O principal polo de atração regional é a Universidade de Évora, seguido pelos Institutos Politécnicos de Portalegre (com destaque para a Escola Superior de Biociências de Elvas) e de Beja, além dos grandes centros urbanos nacionais, como Lisboa e Coimbra. Para mitigar os custos associados à insularidade académica e à deslocação destes estudantes, o Município de Vila Viçosa promove anualmente a atribuição de bolsas de estudo a jovens de agregados familiares com menores recursos económicos.

### ➤ Situações excecionais - pandemia de COVID-19

A pandemia de COVID-19 evidenciou, em Vila Viçosa e no Alentejo Central, a vulnerabilidade dos territórios de baixa densidade perante situações de crise sanitária, em particular quando associadas ao envelhecimento demográfico, à concentração de população vulnerável em equipamentos sociais e à dependência de estruturas hospitalares regionais. Esta experiência demonstrou que a resiliência territorial não depende apenas da existência de serviços de saúde, mas também da capacidade de adaptação dos equipamentos públicos, da articulação entre respostas sociais e sanitárias, e da proximidade dos cuidados à população.

Durante o período pandémico, o concelho de Vila Viçosa registou centenas de casos e dezenas de óbitos, embora os dados finais acumulados por concelho tenham deixado de ser publicados detalhadamente pela Direção-Geral da Saúde (DGS) na fase final da pandemia. Os dados oficiais documentados pelas autoridades locais e de saúde pública ao longo da pandemia indicam:

- Casos confirmados: Até meados de agosto de 2021, o concelho já acumulava pelo menos 559 casos confirmados. No entanto, com as vagas posteriores do final de 2021 e do ano de 2022 (como a variante Ómicron), o número real de infetados ao longo de toda a pandemia foi significativamente superior.
- Óbitos registados: Até ao mesmo período de agosto de 2021, o município contabilizava oficialmente 13 mortes associadas à COVID-19. Uma parte significativa destes óbitos ocorreu em surtos concentrados em instituições locais, como o registado nas valências da Santa Casa da Misericórdia de Vila Viçosa.

No caso de Vila Viçosa, a existência de uma UCSP e uma UCC) assegura uma resposta de proximidade, mas a pandemia revelou limitações relevantes perante surtos localizados de maior intensidade. A adaptação emergencial do antigo Centro de Saúde de Vila Viçosa como estrutura de retaguarda constituiu um exemplo da necessidade de mobilizar equipamentos existentes para funções excecionais, permitindo acolher temporariamente utentes infetados e aliviar a pressão sobre as unidades hospitalares de referência.

À escala regional, a crise sanitária expôs a forte dependência do Hospital do Espírito Santo de Évora enquanto principal estrutura hospitalar do Alentejo Central, sobretudo nas situações que exigiam internamento e cuidados diferenciados. Esta centralidade, embora fundamental para a organização d

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código de Verificação: 6CGATJPZKYCTGTSTFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 13 / 60

rede de saúde, revelou também a importância de reforçar respostas complementares e de proximidade nos municípios, bem como de melhorar a capacidade de articulação entre cuidados primários, equipamentos sociais, proteção civil e unidades hospitalares.

Sob a ótica do ordenamento do território, a pandemia reforçou a necessidade de integrar a resiliência comunitária e a capacidade de resposta a situações de emergência na leitura dos equipamentos coletivos, da rede de serviços de proximidade e da qualificação do edificado. Esta dimensão cruza-se com a política de habitação, na medida em que situações de degradação, insalubridade ou sobreocupação do parque habitacional agravam a exposição das populações mais vulneráveis. Cruza-se igualmente com a programação de equipamentos públicos, justificando que a revisão do PDM considere a multifuncionalidade, adaptabilidade e distribuição territorial dos equipamentos de saúde, sociais e de apoio à proteção civil, em articulação com os investimentos regionais previstos, nomeadamente o novo Hospital Central do Alentejo.

### 3.2. Síntese de Atratividade Territorial e Vantagens Competitivas de Vila Viçosa

Em jeito de balanço comparativo, Vila Viçosa posiciona-se no contexto do Alentejo Central como um território de equilíbrio dinâmico e de elevada atratividade residencial, destacando-se positivamente dos municípios da sua envolvente imediata através de um conjunto de fatores estruturais.

Gráfico 2 a atratividade de Vila Viçosa



(fonte: produção própria, com apoio de ferramenta de inteligência artificial generativa)

Em primeiro lugar, o concelho afirma-se pela sua resiliência económica e solidez laboral, sustentada por um forte pendor nas indústrias transformadoras e no setor das rochas ornamentais. Esta especialização traduz-se no ganho médio mensal mais elevado entre todos os concelhos vizinhos (1.254,9€) e numa força de trabalho mais qualificada. Este indicador, quando cruzado com o mercado imobiliário, revela o principal trunfo de atratividade do município: com um valor mediano de avaliação bancária de 877€/m², mais acessível do que o praticado em Estremoz (1.006€/m²) e inferior ao polo central de Évora. Vil



Viçosa oferece uma boa relação entre custo de vida e rendimento disponível, exigindo um menor esforço financeiro por parte das famílias para a aquisição de habitação própria.

No plano social e da qualidade de vida, o município diferencia-se pela robustez e proximidade dos seus serviços públicos. Na saúde, destaca-se com um rácio de 3,3 médicos por 1.000 habitantes, superando claramente Estremoz, Borba e Alandroal, além de dispor de uma rede capilar de extensões rurais e de uma Rede Nacional de Cuidados Continuados com forte capacidade instalada (60 camas). Na educação, a elevada taxa de retenção de alunos no ensino público (93,2%) espelha a confiança e a capacidade de resposta democrática da rede escolar local.

Por fim, o perfil de sustentabilidade ambiental e turismo de valor acrescentado reforça o bem-estar quotidiano. O concelho alia o valor per capita mais elevado de água distribuída à menor produção diária de resíduos da região (1,3kg/hab.), garantindo conforto e ecoeficiência. Simultaneamente, o crescimento turístico assente na hotelaria clássica (83,8% das dormidas) capta investimento e prestígio sem descaracterizar o tecido urbano ou gerar os impactos negativos da gentrificação associados ao alojamento local de massas, pelo contrário alia o património ao turismo.

Vila Viçosa reúne, assim, condições únicas de centralidade funcional, solidez económica e qualidade ambiental que o posicionam como o município ideal para viver, trabalhar e investir na sub-região.

## 4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

### 4.1. Enquadramento geral

O município de Vila Viçosa localiza-se no distrito de Évora e integra a sub-região do Alentejo Central (NUTS III), inserida na região do Alentejo (NUTS II). É sede de concelho, com uma área aproximada de 194,86 km<sup>2</sup>, 7.388 habitantes em 2021 e uma densidade populacional próxima de 37,9 hab./km<sup>2</sup>. O território municipal encontra-se administrativamente organizado em quatro freguesias: Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu, Bencatel, Ciladas e Pardais. Confina a norte e a nascente com o município de Elvas, a sul com o Alandroal, a oeste com Redondo e a noroeste com Borba.

Esta posição confere-lhe relevância no eixo oriental do Alentejo Central, mas também evidencia assimetrias internas entre o setor nascente e o setor poente do concelho. A nascente, a ligação funcional a Elvas, à A6 e à fronteira com Espanha reforça a sua importância estratégica no corredor Lisboa–Évora–Elvas–Badajoz, com impacto na acessibilidade, na atração de investimento, na logística, no turismo e na articulação transfronteiriça.

Neste enquadramento, importa ainda assinalar a incidência territorial do corredor previsto para a ligação ferroviária de alta velocidade Lisboa–Madrid, associado ao Corredor Internacional Sul e ao eixo Évora–Elvas–Badajoz. A relevância territorial para o concelho decorre, sobretudo, da proteção do corredor, da proximidade às futuras paragens regionais de Évora e Elvas e dos potenciais efeitos indiretos na acessibilidade, logística, atratividade económica e articulação transfronteiriça assim os investimentos estruturantes de conectividade nacional, ibérica e europeia.

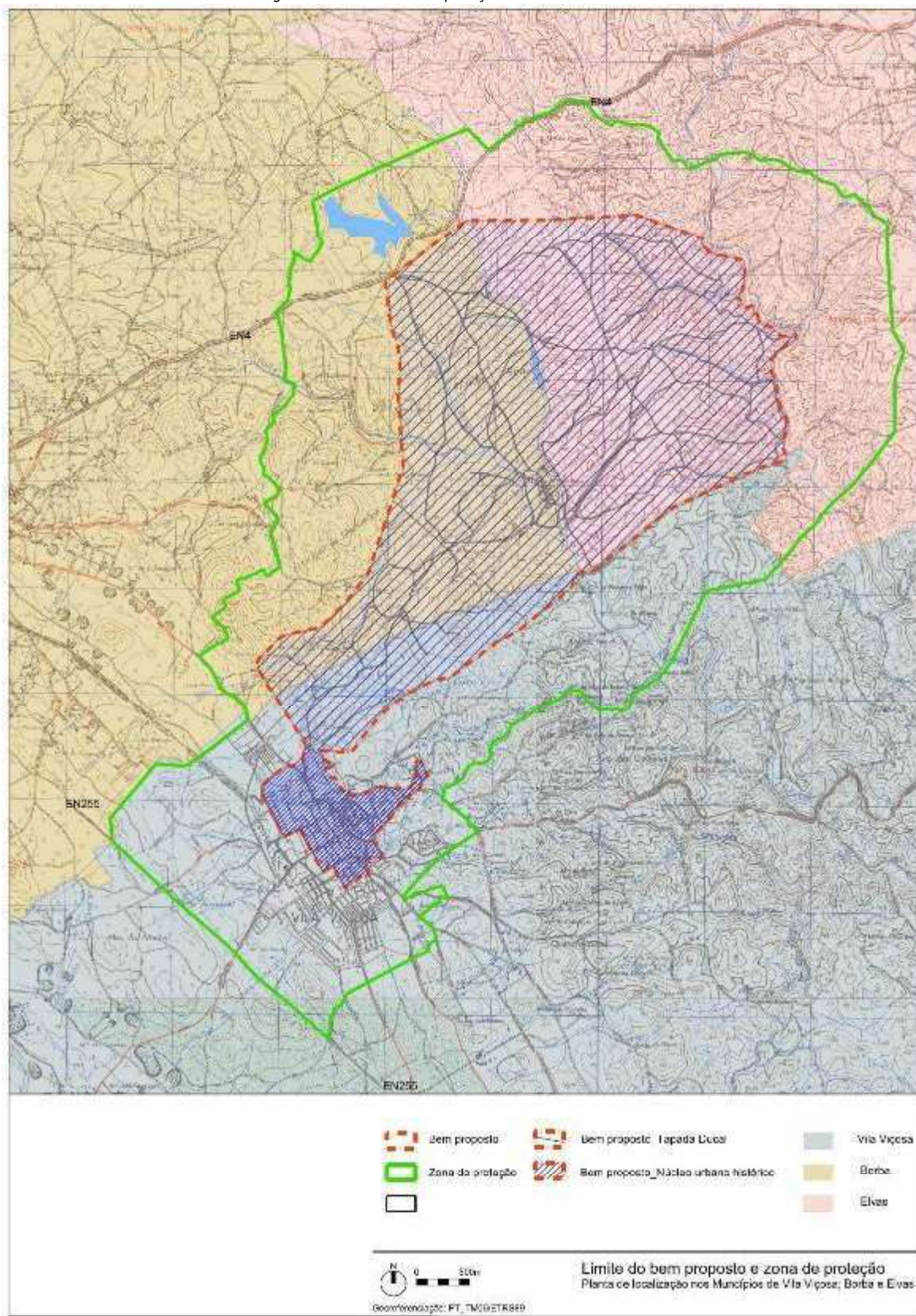
Vila Viçosa distingue-se, também pela densidade e excecionalidade do seu património histórico, arquitetónico e paisagístico, indissociável da presença da Casa de Bragança e do papel que a vila desempenhou na afirmação política, cultural e simbólica da monarquia portuguesa. O conjunto formado pelo Paço Ducal, pelo Castelo, pelos edifícios religiosos, pelos espaços públicos históricos e pela paisagem envolvente confere à sede do concelho uma identidade territorial singular, que extravasa a escala local e assume relevância nacional. Esta matriz patrimonial constitui um dos principais fatores de diferenciação estratégica de Vila Viçosa e está na base da candidatura “Vila Viçosa — Sede Ducal” a Património Mundial da UNESCO, reforçando a necessidade de articular ordenamento do território, salvaguarda patrimonial, reabilitação urbana, qualificação paisagística e desenvolvimento turístico sustentável.

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código de Verificação: 6CGATJPZKYCTGTSFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcaoaletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 15 / 60



Figura 1 Limite da zona de proteção candidatura do Bem à Unesco



(Fonte: Dossier de candidatura)

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código Validação: 6CGATJPZYKCTGTSFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 16 / 60

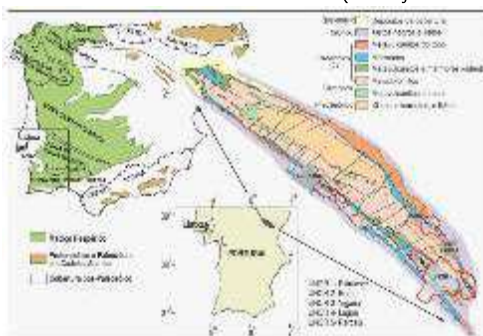




Do ponto de vista biofísico, Vila Viçosa apresenta características próprias do interior alentejano, com clima mediterrânico de influência continental, verões quentes e secos e precipitação concentrada nos meses de outono e inverno. A sua matriz natural é marcada por uma rede hidrográfica de pequena escala, composta por vales e ribeiras de regime sazonal, que estruturam a paisagem e estão historicamente associados à origem do topónimo “Val Viçoso”.

A poente e noroeste, a proximidade a Borba e Estremoz integra Vila Viçosa na fileira dos mármorees do Anticlinal de Estremoz, uma das principais bases económicas e identitárias do território.

Figura 2 mapa do anticlinal **Anticlinal de Estremoz** (Vila Viçosa - Borba - Estremoz)



(Fonte: Instituto Geológico e Mineiro, 1997)

A presença da Tapada da Casa de Bragança constitui outro elemento distintivo, pela dimensão ecológica, paisagística e patrimonial de um espaço murado de grande valor natural, associado ao montado, à biodiversidade e à memória histórica da Casa de Bragança.

Figura 3 Tapada Real de Vila Viçosa



(Fonte: Fundação Casa de Bragança)

Mais recentemente, importa ainda destacar o Santuário de Elefantes Pangea, localizado em área partilhada entre Vila Viçosa e Alandroal, que acrescenta uma nova dimensão ambiental e territorial ao concelho, associada à conservação, ao bem-estar animal e à valorização dos ativos naturais. Estes elementos reforçam a importância da estrutura ecológica municipal, da gestão eficiente da água, da proteção do solo e da adaptação às alterações climáticas no quadro do ordenamento do território.

Figura 4 Santuário de Elefantes Pangea



(Fonte: Pangea Elephant Sanctuary\_Wade Millio, 7/7/2026)



## 4.2. Sistema fundiário

Em termos de estrutura da propriedade e dimensão predial, o sistema cadastral de Vila Viçosa reflete a tipologia clássica do Alentejo, sendo amplamente caracterizado pelo **latifúndio**, contrastando marcadamente com o minifúndio que predomina no norte e centro de Portugal.

A Estrutura Fundiária de Vila Viçosa pode-se assim caracterizar:

- Predomínio do Latifúndio: A vasta maioria do território rústico está organizada em propriedades de média e grande dimensão (muitas vezes superiores a 50 ou 100 hectares), destinadas à exploração agrícola, pecuária, olivícola, vitivinícola e ao montado de sobro e azinho;
- Baixa Fragmentação: O número total de artigos cadastrais por quilómetro quadrado é significativamente menor quando comparado com as regiões de minifúndio, o que facilita a gestão e a delimitação cartográfica;
- Zonas de Micro-Minifúndio Periurbano: O minifúndio no concelho é residual e localiza-se de forma muito circunscrita na periferia imediata dos aglomerados urbanos (como na envolvente da vila de Vila Viçosa e de Bencatel), correspondendo a pequenas hortas e olivais de subsistência ou lazer;
- Impacto no Cadastro: O facto de ser uma região de latifúndio permitiu que a Direção-Geral do Território (DGT) conseguisse, historicamente, mapear e conservar o Cadastro Geométrico (CGPR) de forma muito mais estável, eficaz e com menos conflitos de extremas do que nas zonas minifundiárias.

Como impactos principais, considera-se:

- Barreira à Expansão Urbana: O latifúndio dificulta a pressão imobiliária dispersa, mantendo as classificações de Solo Urbano compactas e concentradas junto aos núcleos já existentes;
- Proteção do Solo Rústico: Grandes propriedades viabilizam explorações agrícolas e extrativas rentáveis, o que justifica e reforça a manutenção do solo na categoria de Solo Rústico no PDM;
- Facilidade na Gestão de Riscos e Reservas: É tecnicamente mais simples desenhar e aplicar perímetros de proteção ambiental (RAN, REN ou áreas de proteção de aquíferos) sobre poucas propriedades grandes do que sobre milhares de pequenos minifúndios.

## 4.3. Ocupação do solo

Com base nas cartas de Ocupação do Solo de 2025 disponibilizadas pela Direção-Geral do Território pode-se fazer uma rápida leitura da ocupação atual do território. Para efeitos desta análise, optou-se por autonomizar as áreas de exploração geológica da macro-classe dos territórios artificializados, permitindo que esta última reflita de forma mais isolada as dinâmicas estritamente urbanas, residenciais e de serviços do concelho.

### 4.3.1. Análise Geral das Grandes Classes de Ocupação

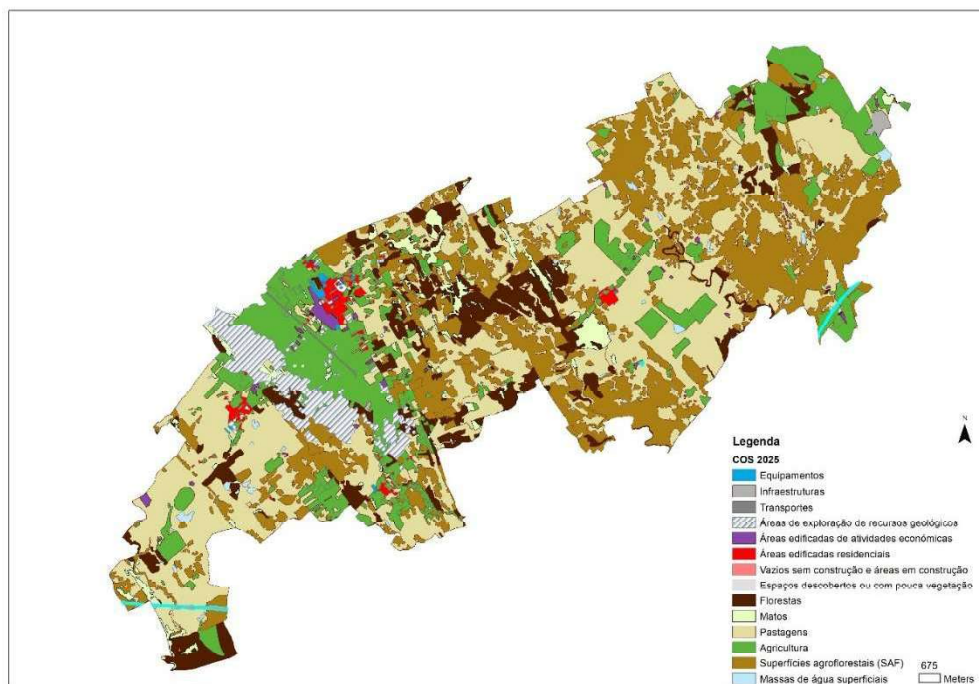
A leitura da distribuição macrotémica do solo revela que a matriz de Territórios Artificializados assume de forma absoluta o papel principal em termos de expressão de área (ha), posicionando-se de forma destacada no topo da ocupação com valores que se aproximam dos 27 000 hectares.

RESOLUÇÃO  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código de Verificação: 6CGATJPZKYCTGTSTFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcaoelectronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 18 / 60



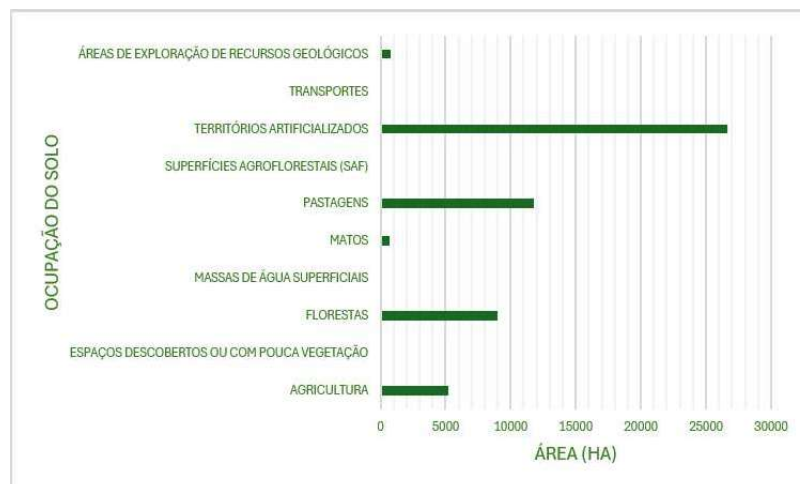
Figura 5 COS 2025 de Vila Viçosa



O mosaico biofísico, produtivo e extrativo apresenta as seguintes dinâmicas:

- **Matriz Pastoril e Florestal:** As Pastagens constituem a tipologia agropecuária mais representativa (acima dos 11 000 ha), seguidas pelas manchas de Florestas (aproximadamente 9 000 ha);
- **Atividade Agrícola:** A classe Agricultura mantém uma expressão moderada no território (na ordem dos 5 000 ha);
- **Exploração de Recursos Geológicos:** Individualizada como classe autónoma, apresenta uma expressão territorial reduzida na escala macro global (cerca de 500 ha), embora mantenha uma forte importância socioeconómica local;
- **Classes Residuais:** Os Transportes, os Matos, as superfícies agroflorestais (SAF), as massas de água superficiais e os espaços descobertos registam valores de ocupação residuais ou muito baixos.

Gráfico 3 ocupação do solo



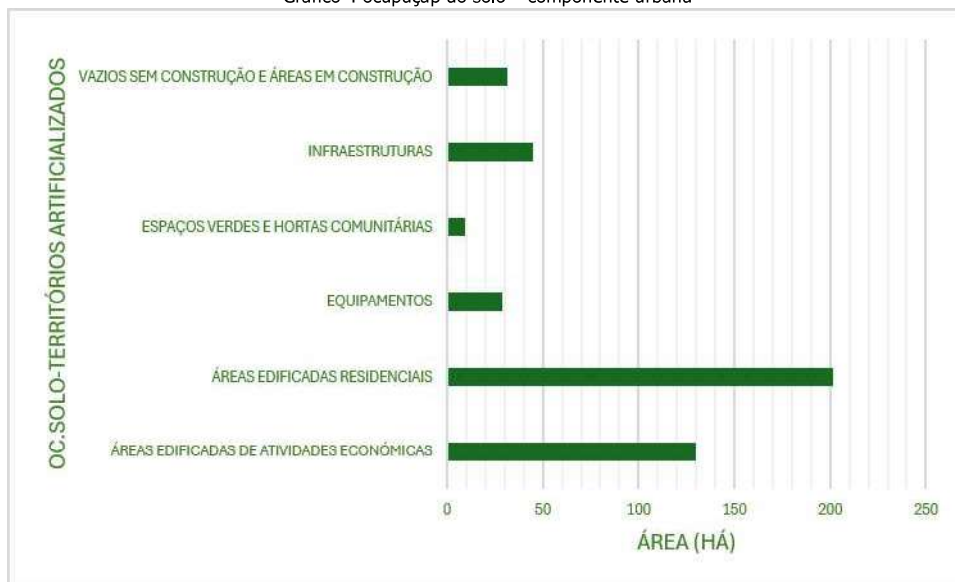


#### 4.3.2. Caracterização dos Territórios Artificializados (Componente Urbana)

Ao focar a análise exclusivamente no edificado e nas dinâmicas de uso urbano (eixo onde foram excluídos os recursos geológicos), observa-se uma forte concentração em solos expectantes e áreas de expansão:

- Áreas Edificadas Residenciais: O tecido habitacional consolidado fixa-se de forma isolada como o maior indicador desta tipologia, alcançando a marca dos 200 ha e mapeando os aglomerados populacionais;
- Áreas Edificadas de Atividades Económicas: As zonas dedicadas à indústria, comércio e serviços registam a segunda maior ocupação, fixando-se em torno dos 130 há;
- Infraestruturas: Os solos afetados a infraestruturas de suporte assumem uma expressão relevante, situando-se próximos dos 45 há;
- Vazios sem Construção e Áreas em Construção: Ao contrário do panorama macro anterior, os lotes expectantes e em mutação urbana ocupam um papel intermédio, registando cerca de 32 há;
- Equipamentos: Os solos afetados a equipamentos comunitários estabilizam na ordem dos 30 há;
- Espaços Verdes e Hortas Comunitárias: Registam a menor expressão territorial (abaixo de 10 ha), denotando uma dotação pontual de estruturas verdes ordenadas dentro do perímetro artificializado.

Gráfico 4 ocupação do solo – componente urbana



Evidencia-se que o edificado residencial e económico constitui o verdadeiro motor de ocupação artificializada do concelho, sendo acompanhado de forma equilibrada por uma reserva controlada de vazios urbanos e áreas de construção, o que sugere um perfil de consolidação urbana estruturado. Um equilíbrio de cheios e vazios em zonas urbanas consolidadas.

#### 4.4. Dinâmica urbanística

##### 4.4.1. Licenciamentos/fogos novos

A análise da dinâmica urbanística recente permite comparar a evolução dos edifícios licenciados com c edifícios efetivamente concluídos.

RESOLUÇÃO  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código de Verificação: 6CGATJPZKYCTGTSTFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcaoelectronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 20 / 60



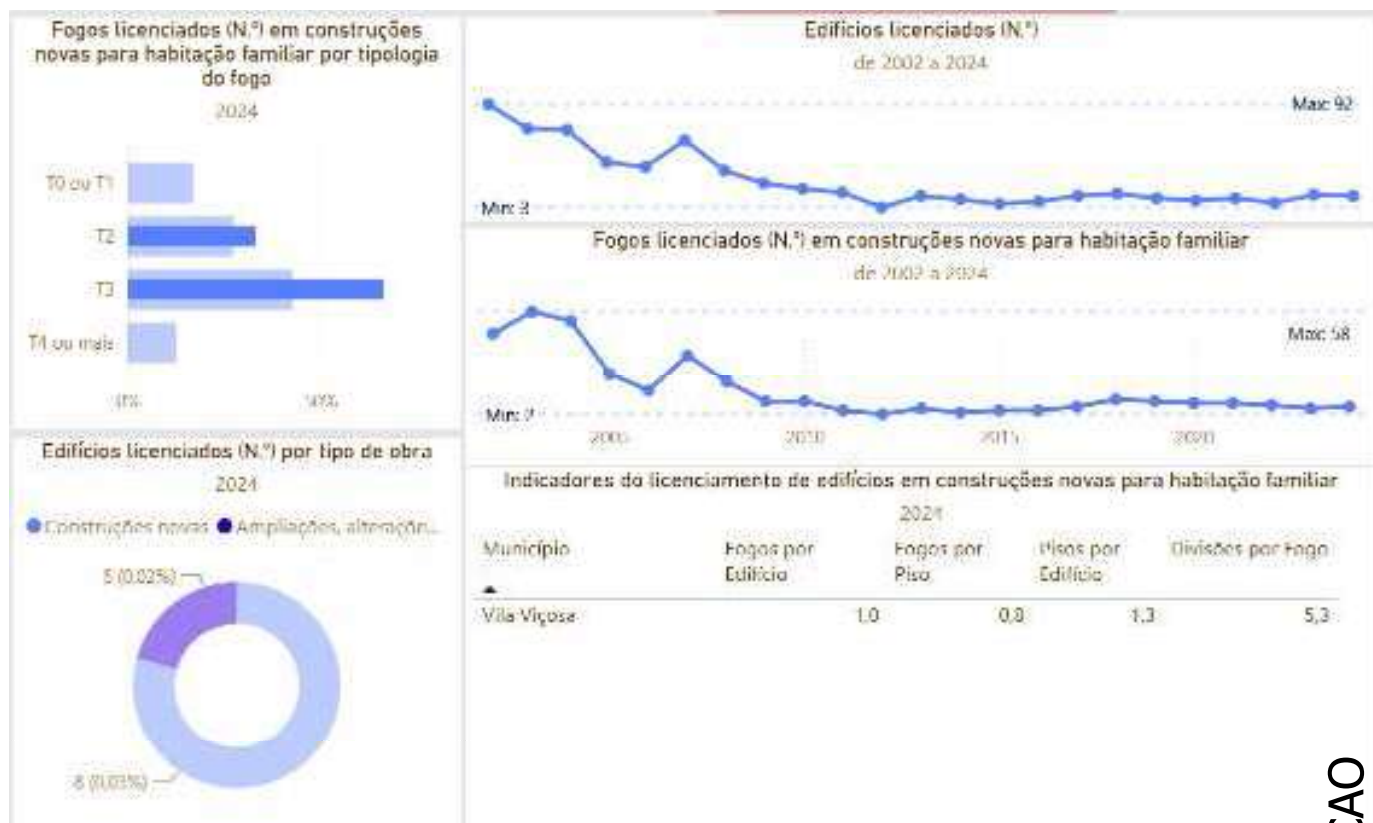
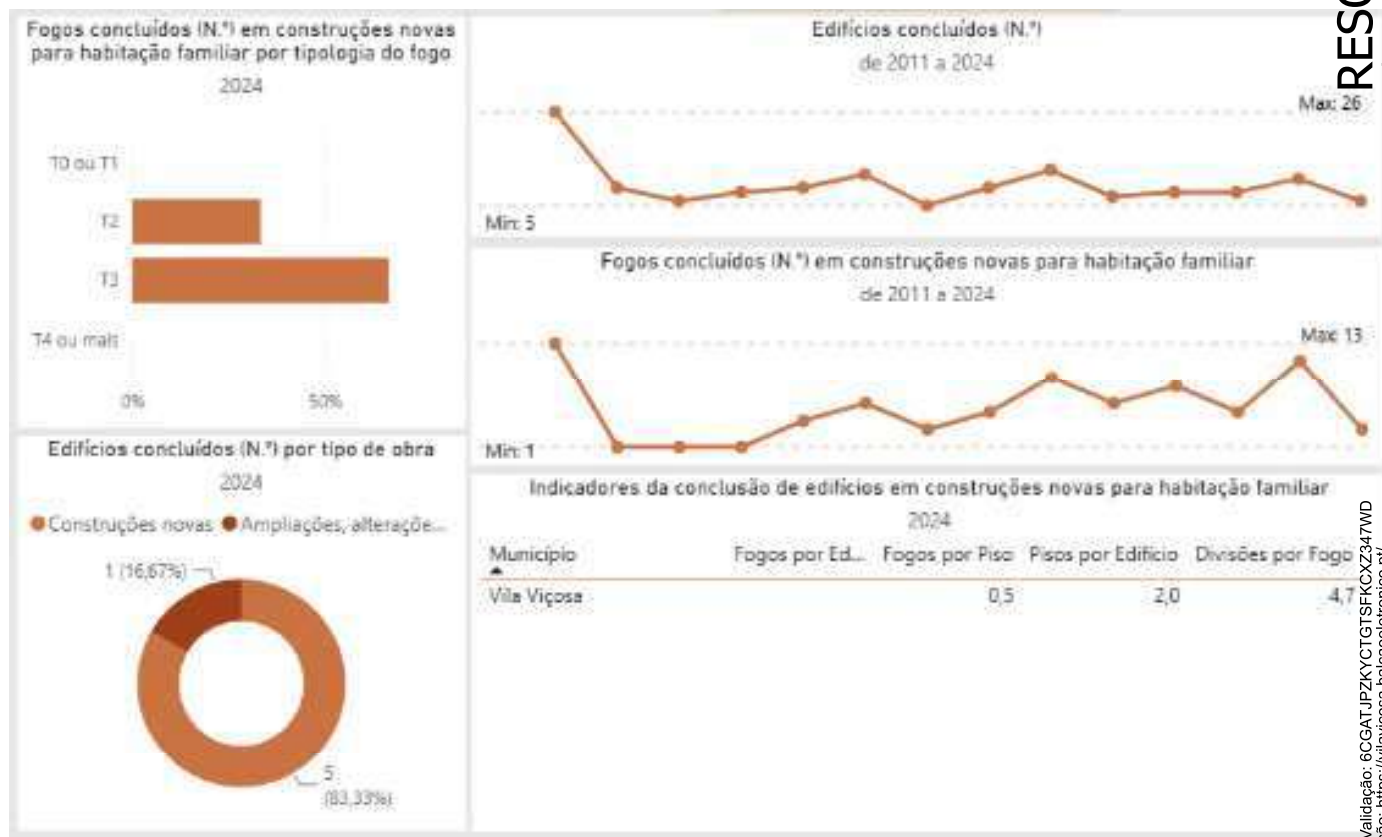


Gráfico 5 relação dos fogos licenciados e construídos



(fonte: INE, [https://www.ine.pt/scripts/siou\\_2023.html](https://www.ine.pt/scripts/siou_2023.html))



A análise comparativa entre os edifícios licenciados e concluídos evidencia um desfasamento temporal entre a dinâmica administrativa do licenciamento e a concretização efetiva das obras. Esta diferença não significa necessariamente ineficácia direta da gestão urbanística municipal, uma vez que o processo de construção depende de fatores externos, como a capacidade financeira dos promotores, o acesso ao crédito, os custos de construção, a disponibilidade de empreiteiros e os prazos próprios de execução em obra.

A evolução histórica confirma que os licenciamentos e as conclusões não seguem trajetórias lineares ou coincidentes, apresentando picos e quebras em momentos distintos. Após a crise financeira de 2008/2010, verifica-se uma redução expressiva da atividade construtiva, sem recuperação para os níveis anteriormente registados. Assim, o desfasamento observado em 2024 deverá ser interpretado como resultado combinado entre contexto económico, capacidade de execução privada e tempos administrativos associados ao ciclo urbanístico

Para uma avaliação mais precisa, seria necessário cruzar estes dados com os tempos médios de tramitação municipal, o número de obras iniciadas, paradas ou abandonadas e os pedidos de prorrogação de licenças.

Algumas operações urbanísticas de Loteamento foram aprovadas/executadas e não tiveram o resultado expectável em termos da sua ocupação, tais como

- Loteamento Nova Callipole – cerca de 70 % de ocupação;
- Loteamento a nascente da Nova Callipole - obras de urbanização executadas;
- Loteamento ao pé dos peixinhos - por executar;
- Loteamento São Domingos cerca de 70 % de ocupação;
- Loteamento a norte da Praça de Touros de Bencatel - por executar;
- Loteamento zona de expansão sul de Bencatel - obras de urbanização executadas, apenas 1 lote ocupado.

De acordo com os estudos efetuados pela Carta Municipal de Habitação (CMH) de Vila Viçosa, embora exista uma disponibilidade teórica de solos e lotes significativamente superior às necessidades estimadas, vários fatores impedem a concretização efetiva dessas construções. As principais razões identificadas para a existência de loteamentos e lotes disponíveis que não são concretizados incluem:

- Dificuldade de Negociação com Proprietários: Identifica-se uma grande dificuldade no contacto, identificação e negociação com os diversos proprietários dos lotes. Em alguns casos, como em Bencatel, os lotes pertencem a sociedades empresariais estrangeiras, o que torna a aquisição e o desenvolvimento mais complexos.
- Preços Elevados: Muitos proprietários exigem preços muito elevados pelos lotes urbanizados, o que não encontra correspondência na capacidade financeira dos potenciais compradores locais.
- Desajustamento entre Oferta e Procura: Existe uma falta de oferta de habitação a preços acessíveis e com tipologias adequadas (especialmente T2 e T3) para as necessidades das jovens famílias.
- Bloqueio ao Desenvolvimento Local: Em freguesias como Bencatel, a falta de colocação destes lotes no mercado cria um "bloqueio ao desenvolvimento", forçando os interessados a procurar soluções noutras concelhas, apesar de existirem terrenos já urbanizados.
- Retenção de Solos: A disponibilidade de terrenos é vasta, mas a sua utilização deve-se a dinâmicas de mercado onde os proprietários não colocam os bens à venda a preços que o mercado local consiga absorver.

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026





Para resolver este problema, a Carta Municipal propõe uma política ativa de solos por parte do Município, que inclui a negociação direta ou aquisição de lotes em loteamentos particulares aprovados para os disponibilizar a custos controlados ou para autoconstrução.

O que se verifica é uma procura grande por herdades/montes em solo rústico sobretudo nas freguesias de Ciladas e Pardais, e procura de habitação em Bencatel, promovendo a renovação populacional.

#### 4.4.2. Comparativo de oferta e procura

O mercado imobiliário do concelho de Vila Viçosa divide-se claramente em três perfis complementares: as freguesias da sede (Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu) concentram a habitação premium e os serviços, Bencatel lidera na habitação acessível e industrial, e Ciladas e Pardais dominam o mercado de turismo e refúgios rurais.

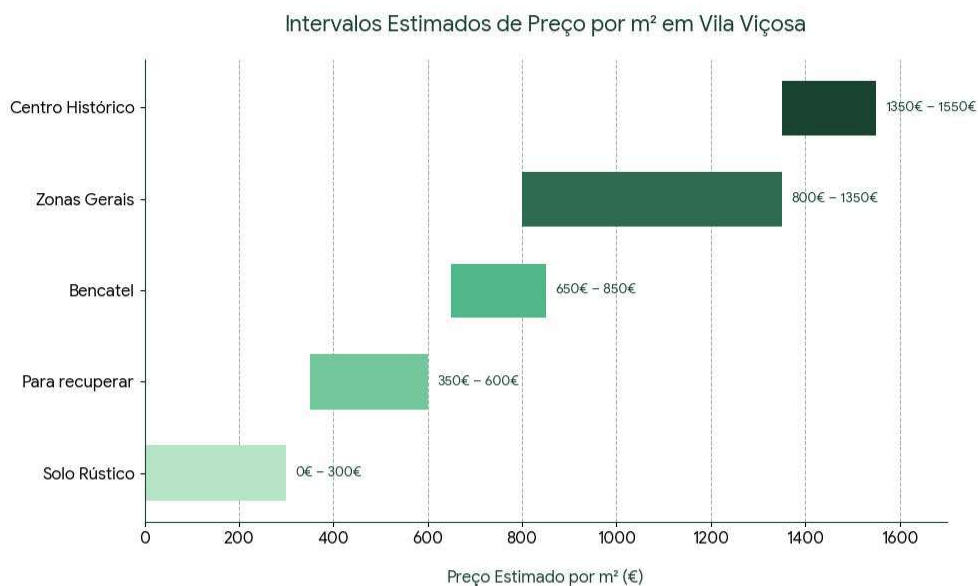
O que se verifica é uma procura grande por herdades/montes em solo rústico sobretudo nas freguesias de Ciladas e Pardais, e procura de habitação em Bencatel, promovendo a renovação populacional. Pode-se assim considerar:

Tabela 2 oferta e procura

| Freguesias                                         | Tipo de Procura                       | Tipo de Oferta Disponível                   | Nível de Preço                                          |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Sede (N. Sra. da Conceição / S. Bartolomeu)</b> | Habitação própria, comércio e turismo | Apartamentos, casas históricas e solares    | Alto (Premium)                                          |
| <b>Bencatel</b>                                    | Habitação própria permanente          | Moradias urbanas e casas para reabilitar    | Médio (Acessível)                                       |
| <b>Ciladas e Pardais</b>                           | Turismo, retiro e projetos agrícolas  | Montes alentejanos, herdades e solo rústico | Variável (Alto por herdade / Baixo por m <sup>2</sup> ) |

Ao nível de valores, uma análise sempre mais sensível e com grande variabilidade na conjuntura temporal, poderá considerar-se<sup>3</sup>:

Gráfico 6 valores m2 em Vila Viçosa



<sup>3</sup> Consulta a vários sites de mercado imobiliário em agosto de 2026



## 5. O PDM EM VIGOR

### 5.1. Concretização dos Objetivos Estratégicos

Gráfico 7 Esquema da análise do PDM em Vigor



**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

(fonte: produção própria, com apoio de ferramenta de inteligência artificial generativa)

Análise direta das Linhas estratégicas do PDM face ao que foi efetivamente concretizado.

Tabela 3 Linhas Estratégicas

| Linhas estratégicas                                              | Concretização                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nível   |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Contribuir para o desenvolvimento urbano e económico do concelho | O PDM criou enquadramento para o desenvolvimento urbano e económico, sobretudo através da estruturação dos aglomerados, da definição de áreas industriais e da valorização dos recursos endógenos. Contudo, a concretização foi desigual: a Zona Industrial de Vila Viçosa apresenta elevado grau de execução, mas outras áreas programadas, como a Portela e a Bencatel tiveram execução nula e a UNOR 3 muito limitada. A perda populacional e a baixa dinâmica construtiva também reduziram o impacto esperado. No entanto, a parte turística desenvolveu-se bastante muito à conta do património Cultural | Parcial |



| Linhas estratégicas                                                                                                                   | Concretização                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nível                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Programar o crescimento urbano, em equilíbrio com as redes de infraestruturas                                                         | O PDM programou áreas de expansão urbana e respetivas infraestruturas, mas a execução foi limitada. O desfasamento entre solo previsto, loteamentos disponíveis e procura efetiva revela um modelo parcialmente sobredimensionado face às dinâmicas verificadas. Este modelo correspondia, contudo, ao paradigma então vigente, assente em categorias operativas e na reserva faseada de solo para crescimento futuro, posteriormente alterado pelo RJGT.                                                                                                                                                | Parcial / limitada                                  |
| Promover o desenvolvimento sustentável dos aglomerados populacionais                                                                  | Houve avanços na consolidação urbana, reabilitação e qualificação dos principais núcleos, sobretudo na sede de concelho e no centro histórico. No entanto, persistem assimetrias entre aglomerados, perda populacional nas freguesias rurais, envelhecimento demográfico e fragilidades no acesso à habitação. A sustentabilidade territorial foi enquadrada, mas a sua concretização prática é desigual.                                                                                                                                                                                                | Parcial                                             |
| Qualificar e proteger ambientalmente o território através do reforço e regulação do sistema biofísico local                           | O PDM integrou condicionantes ambientais, REN, RAN, estrutura ecológica municipal, linhas de água, montado e outras áreas sensíveis. Esta componente encontra-se relativamente bem assegurada do ponto de vista regulamentar. Contudo, a operacionalização da estrutura ecológica, a adaptação climática, a gestão da água e a proteção ativa dos valores naturais exigem atualização e maior concretização estratégica.<br>A RAN e a REN ainda estão sobre os regimes anteriores.                                                                                                                       | Parcialmente concretizado                           |
| Promover o ajustamento de usos e atividades ao espaço rural, viabilizando fileiras alternativas às rochas ornamentais                 | O plano reconheceu a necessidade de diversificar o espaço rural e reduzir a dependência da fileira das rochas ornamentais. Contudo, a estrutura económica continua fortemente marcada pelo mármore. Existem sinais de diversificação associados ao turismo, ao património, à valorização ambiental e a novas iniciativas no solo rústico, mas ainda sem expressão suficiente para afirmar uma verdadeira alternativa económica consolidada.<br>Os vinhos de Vila Viçosa têm uma expressão crescente e consolidada no mercado, A parametrização do PDM tem impedido algum desenvolvimento em solo rústico | Limitado                                            |
| Desenvolver uma rede de proteção e valorização ambiental tendo em vista a preservação dos principais valores naturais e paisagísticos | O PDM criou uma base normativa de proteção ambiental e paisagística. A presença da Tapada da Casa de Bragança, da rede hidrográfica, do montado e, mais recentemente, do Santuário de Elefantes Pangea reforça a importância desta dimensão. No entanto, a rede de valorização ambiental ainda carece de maior integração funcional, continuidade ecológica, gestão ativa e articulação com turismo de natureza, mobilidade suave e adaptação climática                                                                                                                                                  | Parcial                                             |
| Definir regras e parâmetros urbanísticos para as indústrias, assim como regras para a sua localização                                 | O PDM definiu regras para localização e instalação de atividades económicas e industriais, com especial incidência nas zonas industriais e nas áreas ligadas à exploração de recursos geológicos. A Zona Industrial de Vila Viçosa apresenta elevada concretização. Em contrapartida, a Zona Industrial da Portela e a UNOR 3 revelam dificuldades de execução, demonstrando que a existência de regras e solo programado não garantiu, por si só, a ocupação efetiva                                                                                                                                    | Elevado no plano regulamentar; desigual na execução |
| Reorganizar as infraestruturas em consonância com a realidade territorial e desenvolvimento previsto                                  | Foram executadas ou iniciadas infraestruturas relevantes, incluindo equipamentos coletivos, redes urbanas e intervenções no centro histórico. Contudo, várias ações estruturantes permanecem por executar, sobretudo no domínio viário, da mobilidade suave e de algumas infraestruturas ambientais. A concretização ficou muito                                                                                                                                                                                                                                                                         | Parcial                                             |

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código de Verificação: 6CGATJPZYKCTGTSPKXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcaoaletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 25 / 60





| Linhas estratégicas                                        | Concretização                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nível   |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|                                                            | dependente de financiamento externo, projetos setoriais e capacidade de investimento municipal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |
| Promover o desenvolvimento da gestão urbanística municipal | O PDM contribuiu para organizar a gestão urbanística municipal e foi objeto de várias alterações, adaptações e articulações com outros instrumentos. Contudo, a ausência de avaliação regular desde a revisão de 2008, a necessidade de maior monitorização, a rigidez de algumas regras e a dificuldade de mobilizar solo e edificado disponível mostram que a gestão urbanística deve ser reforçada, tornando-se mais estratégica, ágil e orientada para resultados. | Parcial |

Pode-se assim concluir que o PDM foi eficaz enquanto instrumento de enquadramento e regulação, mas menos eficaz enquanto instrumento de programação operacional do investimento e da transformação territorial. A evolução demográfica negativa, a reduzida dinâmica construtiva, a dificuldade de mobilização de solo e edificado disponível, a dependência de financiamento externo e a emergência de novos desafios, habitação acessível, adaptação climática, valorização patrimonial, candidatura UNESCO e diversificação económica, justificam uma reavaliação profunda do modelo territorial em sede de revisão do PDM, que cosquentemnete obrigará a olhar para os restantes planos

## 5.2. Classificação e qualificação do solo

A 1.ª revisão do PDM de Vila Viçosa iniciado em 2001 e publicado em 2008, insere-se ainda numa fase inicial do ciclo de revisão dos planos diretores municipais, em que o modelo de classificação e qualificação do solo assentava na distinção entre categorias operativas e categorias funcionais. Neste contexto, o plano foi estruturado segundo uma lógica de programação e reserva de solo para crescimento urbano futuro, refletindo os paradigmas de ordenamento então dominantes. A adaptação ao RJGT ocorreu de forma faseada, tendo sido mais diretamente concretizada na sede de concelho através da elaboração do Plano de Urbanização de Vila Viçosa, enquanto os restantes aglomerados ficaram remetidos para uma etapa posterior de ajustamento e consolidação do modelo territorial.

De acordo com a última versão do PDM de Vila Viçosa (o PDM já teve 7 alterações /adaptações), o território municipal divide-se em solo rústico e solo urbano. O quadro seguinte detalha a qualificação e as categorias definidas para cada classe de solo:

Tabela 4 Classificação do solo

| Classificação do Solo | Categorias / Qualificação                                         | Detalhes e Subcategorias                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solo Rústico          | <b>Espaços Agrícolas</b>                                          | Áreas destinadas à produção agrícola; subdividem-se em Área Agrícola Preferencial e Condicionada.                          |
|                       | <b>Espaços Silvopastoris</b>                                      | Incluem solos para pastagens, sistemas silvopastoris e o ecossistema de montado.                                           |
|                       | <b>Espaços Florestais</b>                                         | Áreas que associam a proteção à produção florestal.                                                                        |
|                       | <b>Espaços Rurais de Uso Múltiplo</b>                             | Áreas predominantemente agrícolas ou silvopastoris, geralmente sem interesse económico atual.                              |
|                       | <b>Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos</b> | Destinados à exploração mineira e indústrias extrativas (áreas de exploração, deposição comum e potencial aproveitamento). |
|                       | <b>Espaços de Atividades Industriais</b>                          | Áreas industriais programadas (como Portela e Bencatel) e outros estabelecimentos aceites.                                 |
|                       | <b>Aglomerados Rurais</b>                                         | Lugares inseridos em solo rústico sem perímetro delimitado (ex: Aldeia da Freira, Montes Claros).                          |
|                       | <b>Espaços de Ocupação Turística</b>                              | Áreas com condições para empreendimentos turísticos (ex: Quinta do Alfaval, Monte da Capela).sem perímetros delimitados    |

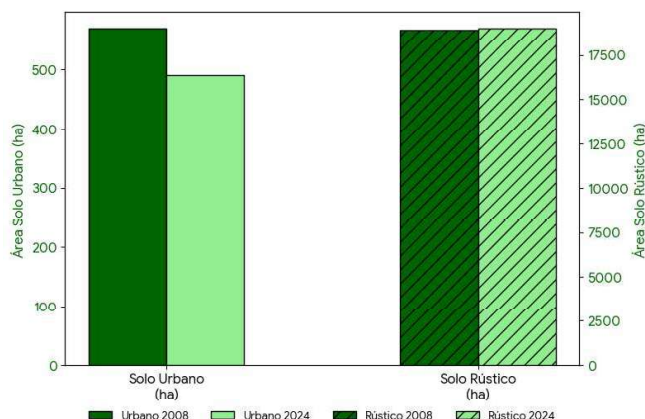
**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026



| Classificação do Solo | Categorias / Qualificação               | Detalhes e Subcategorias                                                                                  |
|-----------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | <b>Espaços Canais</b>                   | Corredores de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias.                                                 |
|                       | <b>Espaço Central</b>                   | Zonas consolidadas com diversas funções e usos, onde se privilegia a reabilitação.                        |
|                       | <b>Espaço Habitacional</b>              | Subcategorias: Tipo I (maior densidade), Tipo II (média densidade) e Espaço de Enquadramento Patrimonial. |
|                       | <b>Espaço de Uso Especial</b>           | Subcategorias: Turísticos, de Equipamentos e Mistos.                                                      |
| <b>Solo Urbano</b>    | <b>Espaço de Atividades Económicas</b>  | Subcategorias: Tipo I e Tipo II; destinam-se a indústria, comércio e serviços.                            |
|                       | <b>Espaço Verde</b>                     | Subcategorias: Espaço Verde de Enquadramento e Valorização e Espaço Verde de Utilização Coletiva.         |
|                       | <b>Espaço Urbano de Baixa Densidade</b> | Zonas que fazem a transição entre o solo urbano e o solo rústico, com uso predominantemente habitacional. |

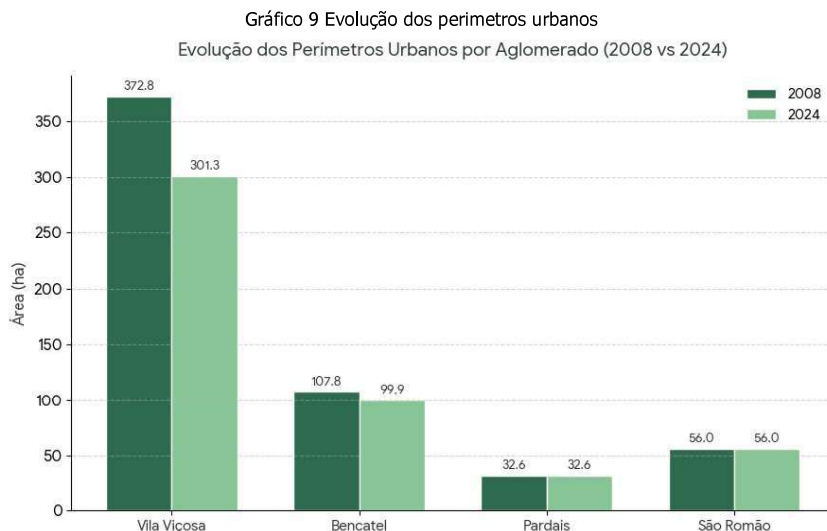
O quadro seguinte demonstra a transição imposta pelo novo RJGT, evidenciando que, apesar do da dinâmica funcional das vilas, a área total de solo urbano diminuiu devido à eliminação da categoria de solo urbanizável e do espaço de reserva na sede de concelho.

Gráfico 8 – Evolução da classificação dos solos

Evolução do Solo Urbano vs. Solo Rústico  
Vila Viçosa (2008 - 2024)


Com a última alteração ao PDM, o plano foi genericamente adaptado ao RJGT e ao Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Contudo, a qualificação de algumas categorias de solo, em especial no solo rústico, evidencia opções de classificação que, à luz dos atuais critérios de ordenamento, sustentabilidade territorial e contenção da artificialização do solo, justificariam uma reavaliação mais aprofundada em sede de revisão do PDM.





### 5.3. Servidões e Restrições de Utilidade Pública:

Com base no Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Viçosa (Aviso n.º 12731/2024/2) e nos planos especiais que incidem sobre o território, as servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis são as seguintes:

#### 5.3.1. Recursos Hídricos

Provenientes da legislação nacional de recursos hídricos e integradas no PDM e no POAAP (PEOT Pedrogão):

- Domínio Hídrico: Leitos e margens de cursos de água;
- Albufeiras de Águas Públicas: Incluindo as respetivas zonas de proteção e a zona reservada (especificamente a de Alqueva/Pedrogão);
- Captações de Água: Áreas de proteção a captações de água subterrânea para abastecimento público.

#### 5.3.2. Recursos agrícolas, florestais e ecológicos

Provenientes de regimes nacionais e regionais (como o PROT Alentejo e o PROF A) integrados nas plantas de condicionantes do PDM, ocupam a maior parte do concelho.

- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Espécies Protegidas: Sobreiros e azinheiras (conforme o regime jurídico do Montado);
- Recursos Geológicos: Áreas de servidões e restrições associadas à exploração de rochas ornamentais (Eixo dos Mármore).

#### 5.3.3. Património Arquitetónico, Arqueológico e Cultural

Provenientes da Lei de Bases do Património, da Candidatura e do Plano de Salvaguarda do Centro Histórico:

- Imóveis Classificados: Monumentos nacionais, imóveis de interesse público e de interesse municipal, bem como os imóveis em vias de classificação.
- ZEP: Zona Especial de Proteção conjunta dos imóveis classificados e em vias de classificação do Centro Histórico de Vila Viçosa.



- ZEP: Zona Especial de Proteção ao bem da candidatura.
- Sítios Arqueológicos: Áreas de interesse arqueológico identificadas no território.

#### 5.3.4. Infraestruturas

Identificadas no PDM para salvaguarda do funcionamento das redes públicas:

- Rede de Águas e Saneamento: Coletores, emissários de águas residuais e condutas adutoras de água.
- Energia e Gás: Linhas elétricas (15, 30 e 60 Kv), subestações elétricas e o gasoduto.

#### 5.3.5. Infraestruturas de Transportes e Comunicações

Provenientes do Plano Rodoviário Nacional, do planeamento ferroviário estratégico e do PDM:

- Rede Rodoviária: Estradas Nacionais (incluindo as desclassificadas 254, 255 e 373), Estradas Municipais e Caminhos Municipais;
- Rede Ferroviária:
  - Linha de Caminho-de-ferro (Ramal Estremoz—Vila Viçosa), mesmo estando desativada;
  - Ligação Ferroviária de Alta Velocidade: Corredor reservado para o eixo Madrid-Lisboa. foram decretadas medidas preventivas pelo Governo que estabeleceram um corredor de proteção de cerca de 400 metros ao longo do traçado projetado (abrangendo concelhos como Redondo, Alandroal, Vila Viçosa e Elvas). Nestas faixas territoriais, novos licenciamentos ou obras de edificação permanente estão condicionados ou proibidos sem parecer prévio das autoridades ferroviária.

#### 5.3.6. Equipamentos e Proteção

Provenientes do planeamento setorial de segurança e educação:

- Edifícios Escolares: Áreas de proteção e servidões associadas a escolas;
- Defesa Contra Incêndios: Medidas preventivas, incluindo as faixas de gestão de combustível integradas nas condicionantes de incêndio rural.
- **Cartografia Marcos Geodésicos: Proteção de sinalética e infraestrutura cartográfica nacional.**

Todas estas restrições estão delimitadas na Planta de Condicionantes do PDM de Vila Viçosa, que atua como o documento agregador de todas as servidões provenientes de planos de nível superior (PNPOT, PROT Alentejo) e planos especiais (PEOT Pedrogão, PROF Central).

#### 5.4. Programa de execução do PDM de Vila Viçosa

O quadro de monitorização das 29 ações previstas no PDM evidencia um cenário em que a maioria das intervenções programadas se encontra ainda em fase de planeamento ou aguarda concretização. No âmbito do Ambiente e Paisagem, destaca-se o avanço parcial com duas infraestruturas fundamentais em fase de obra (as ETAR de Pardais e de S. Romão). Na categoria de Equipamentos de Utilização Pública, registam-se progressos importantes com a conclusão de valências essenciais, tais como o Centro de Saúde de Vila Viçosa, a Creche/Jardim-de-infância e a Casa da Cultura de Bencatel. Contudo, a maior parte das ações — com particular incidência nas Infraestruturas Viárias, como as variantes de Bencatel e a ligação à EN254 — permanece por executar, sendo a necessidade de captação de recursos financeiros apontada como o principal fator de condicionalismo para o desenvolvimento dos projetos.





Tabela 5 ações do PDM

| ID | Tema                               | Ações                                                                                                                                                          | Execução  |               |         |                        |                    |          | Razão                                   |
|----|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|---------|------------------------|--------------------|----------|-----------------------------------------|
|    |                                    |                                                                                                                                                                | Executado | não executado | parcial | falta de financiamento | não foi prioridade | obsoleto |                                         |
| 1  | AMBIENTE E PAISAGEM                | Análise do estado de conservação das galerias e rearborização com espécies ripícolas que permita o desenvolvimento de matas de galeria, nos casos necessários. |           | X             |         |                        |                    |          |                                         |
| 2  |                                    | Estudo com vista instalação de espécies autóctones/Reflorestações.                                                                                             |           | X             |         |                        |                    |          |                                         |
| 3  |                                    | ETAR Pardais                                                                                                                                                   |           |               | X       |                        |                    |          | Encontra-se em Obra                     |
| 4  |                                    | ETAR S. Romão                                                                                                                                                  |           |               | X       |                        |                    |          | Encontra-se em Obra                     |
| 5  | EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA | Biblioteca Municipal                                                                                                                                           |           | X             |         |                        |                    |          | Projeto executado mas não foi para obra |
| 6  |                                    | Centro de Saúde de Vila Viçosa                                                                                                                                 | X         |               |         |                        |                    |          |                                         |
| 7  |                                    | Espaço Polivalente coberto para promoção de eventos culturais                                                                                                  |           | X             |         | X                      |                    |          |                                         |
| 8  |                                    | Pavilhão Gimnodesportivo                                                                                                                                       |           | X             |         | X                      |                    |          |                                         |
| 9  |                                    | Centro de Formação profissional                                                                                                                                |           | X             |         | X                      |                    |          |                                         |
| 10 |                                    | Oreche/ Jardim-de-infância                                                                                                                                     | X         |               |         |                        |                    |          |                                         |
| 11 |                                    | Lar de idosos com centro de dia                                                                                                                                |           | X             |         | X                      |                    |          | Intenção Futura/ Já com Projeto         |
| 12 |                                    | Lar para grandes dependentes                                                                                                                                   |           | X             |         | X                      |                    |          | Intenção Futura/ Já com Projeto         |
| 13 |                                    | Centro de apoio a toxicodependentes                                                                                                                            |           | X             |         | X                      |                    |          |                                         |
| 14 |                                    | Central de transportes                                                                                                                                         |           | X             |         | X                      |                    |          | Intenção Futura                         |
| 15 |                                    | Casa da cultura de Bencatel                                                                                                                                    | X         |               |         |                        |                    |          |                                         |
| 16 | Infraestruturas viárias            | Ligação da EM509 ao CM1045 (a sul do loteamento de São Domingos);                                                                                              |           | X             |         | X                      |                    |          |                                         |
| 17 |                                    | Rede viária da zona da UNOR 3;                                                                                                                                 |           | X             |         | X                      |                    |          |                                         |
| 18 |                                    | Variante à EN254 na zona da Portela;                                                                                                                           |           | X             |         | X                      |                    |          |                                         |
| 19 |                                    | Variante industrial: Nó da EN254 e Nó da 255, troço exterior ao PP da Portela                                                                                  |           | X             |         | X                      |                    |          |                                         |
| 20 |                                    | Variante Sul de Bencatel (à EN254);                                                                                                                            |           | X             |         | X                      |                    |          | Intenção Futura/ Já com Projeto         |
| 21 |                                    | Variante nascente de Bencatel (à EM508);                                                                                                                       |           | X             |         | X                      |                    |          | Intenção Futura/ Já com Projeto         |
| 22 |                                    | Circular Urbana de Bencatel                                                                                                                                    |           | X             |         | X                      |                    |          |                                         |
| 23 |                                    | Ligação da EM533 ao CM1045 na zona do Meirinho;                                                                                                                |           | X             |         |                        |                    |          |                                         |
| 24 |                                    | Correcção do traçado da EM 509;                                                                                                                                |           | X             |         |                        | X                  |          |                                         |
| 25 |                                    | Variante Poente a S. Romão;                                                                                                                                    |           | X             |         |                        | X                  |          |                                         |
| 26 |                                    | Circular urbana de S. Romão.                                                                                                                                   |           | X             |         |                        | X                  |          |                                         |
| 27 | UOP's                              | Plano de Urbanização de Bencatel.                                                                                                                              |           | X             |         | X                      |                    |          |                                         |
| 28 |                                    | Plano de Pormenor do centro Histórico de Bencatel.                                                                                                             |           | X             |         | X                      |                    |          |                                         |
| 29 |                                    | Plano de Pormenor do centro Histórico de S. Romão                                                                                                              |           | X             |         | X                      |                    |          |                                         |
| 30 |                                    | PP da UNOR 4                                                                                                                                                   |           | X             |         | X                      |                    |          | Intenção Futura                         |
| 31 |                                    | PP da UNOR 5                                                                                                                                                   |           | X             |         | X                      |                    |          | Intenção Futura                         |
| 32 |                                    | Loteamento Industrial de S. Romão                                                                                                                              |           | X             |         | X                      | X                  |          |                                         |
| 33 |                                    | Loteamento Industrial de Pardais                                                                                                                               |           | X             |         | X                      | X                  |          |                                         |
| 34 |                                    | PU de Pardais e Núcleos Rurais                                                                                                                                 |           | X             |         | X                      | X                  |          |                                         |

Em conclusão, o ponto de situação do PDM de Vila Viçosa reflete os desafios práticos de implementação que os municípios frequentemente enfrentam, onde a calendarização das metas está estritamente indexada à disponibilidade de verbas e orçamentos. Várias das intervenções estruturantes mantêm-se integradas no planeamento municipal como intenções futuras e com projetos já delineados. Para viabilizar a concretização desta visão territorial, torna-se prioritária a busca ativa por fontes alternativas de financiamento, programas de apoio comunitário ou parcerias estratégicas que permitam dar continuidade ao desenvolvimento viário e social do concelho.

A execução do PDM, que se deve ler em conjunto com os outros planos, revelou-se fortemente condicionada pela disponibilidade financeira municipal, pela capacidade de captação de financiamento externo e pela adesão dos agentes privados. Assim, a programação futura do PDM deverá deixar de assentar apenas na inscrição de ações desejáveis, passando a exigir estimativas de custo atualizadas, identificação de fontes de financiamento, prioridades temporais e responsáveis pela execução.

RESOLUÇÃO

Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026



### 5.5. Desfasamento do plano face ao RJIGT

Com a republicação do PDM através do Aviso n.º 12731/2024/2, o Município de Vila Viçosa deu um passo fundamental na adaptação ao RJIGT, especificamente no que toca à Classificação do Solo e algumas condicionantes.

Esta alteração teve como objetivo explícito a adequação ao Artigo 199.º do RJIGT, que impunha o fim da categoria de "solo urbanizável" e a reclassificação do território apenas em solo rústico ou solo urbano. Na sede de concelho já tinha sido tratado pelo PU. No entanto e como em cima já se referiu os critérios de delimitação não são bem os mesmos e a classificação de facto precisa em vários casos de ser revista.

O RJIGT introduziu uma alteração radical na classificação do solo, eliminando a categoria operativa de "solo urbanizável". Esta alteração resolveu:

- Solo Urbano: Passa a ser apenas o solo que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou edificação.
- Solo Rústico: Inclui todas as áreas com aptidão agrícola, pecuária, florestal, conservação, exploração de recursos ou proteção de riscos, mesmo que ocupadas por infraestruturas.
- Adequação necessária: O PDM reviu todos os perímetros urbanos, com exceção da sede de concelho que tem um PU em vigor que já tinha feito esse trabalho, convertendo o antigo "solo urbanizável" em solo urbano (se já houver infraestruturas e compromisso de execução) ou reclassificando-o como solo rústico.

No novo regime, a reclassificação de solo rústico para solo urbano deixa de ser uma decisão discricionária de desenho e passa a ser uma opção de planeamento programada.

- Programação e Financiamento: Qualquer proposta de expansão urbana deve ser acompanhada de uma demonstração de viabilidade económica e financeira, com identificação dos responsáveis pelo financiamento e prazos de execução;
- Caducidade: O regulamento deve prever que a classificação de solo urbano caduca se as obras de urbanização não forem executadas no prazo fixado.

O RJIGT estabelece uma distinção clara entre programas (estratégicos) e planos (dispositivos e vinculativos dos particulares).

- Vinculação Direta: Para que as normas de programas nacionais ou regionais (como o PNPOT ou o PROTA) sejam impostas aos particulares, elas têm de ser obrigatoriamente integradas e adaptadas no regulamento do PDM;
- Adequação necessária: O regulamento não deve apenas "remeter" para a legislação superior, mas sim transpor as restrições e diretrizes de forma clara e operativa para o território municipal.

O novo regime torna obrigatória a fixação de indicadores destinados a sustentar a avaliação e monitorização contínua do plano.

- Conteúdo Documental: O PDM deve incluir, no seu conteúdo documental, indicadores qualitativos e quantitativos que permitam medir o nível de execução e a eficácia das políticas planeadas. Não foi feita nesta alteração;
- Relatórios de Estado: A alteração ou revisão do plano passa a depender diretamente dos resultados apurados nestes relatórios de avaliação. O documento presente.

O RJIGT obriga os planos territoriais a aplicar exclusivamente os conceitos técnicos e definições nos domínios do ordenamento do território e urbanismo fixados por decreto regulamentar. Harmonizou alguns mas teria sido mais fácil remeter para o decreto e acrescentar o que precisasse;

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código de Verificação: 6CGATJPZKYCTGTSTFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 31 / 60



- Adequação necessária: É necessário expurgar do regulamento terminologias antigas ou definições municipais próprias que não coincidam com o glossário nacional (ex: definições de índices urbanísticos, cêrceas ou tipos de ocupação), garantindo a uniformidade e simplificação de procedimentos.

O regulamento deve ser mais robusto na definição de mecanismos que garantam a justa repartição de benefícios e encargos.

- O plano já definia mas não era de um modo muito clara a sua aplicação. transição para o novo RJIGT exige que o PDM de Vila Viçosa deixe de ser um documento estático de "zonamento" e passe a ser um instrumento de gestão ativa, onde cada direito de construir está vinculado a uma obrigação de executar e a uma sustentabilidade financeira demonstrada.

O PDM em vigor à data que foi elaborada pelo RJIGT que estava em vigor não integrava:

- Mapa de Ruído (em 2009, apresenta zonamento acústico no PDM);
- Carta educativa; revista e aprovada em 2023;
- Avaliação ambiental estratégica; nenhum plano municipal apresenta;
- Delimitação da REN de acordo com o RJREN - nenhum plano apresenta nova delimitação;
- Delimitação da RAN de acordo com o RJRAN - nenhum plano apresenta nova delimitação.

### 5.6. Simplificação do Modelo instrumental de Vila Viçosa

A análise da dinâmica dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) aplicáveis à sede do concelho revela um quadro regulamentar complexo e sobreposto. Coexistem atualmente no mesmo perímetro urbano quatro planos estruturantes: o Plano de Urbanização (PU) de Vila Viçosa, o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico (PPSVCH), o Plano de Pormenor do Olival à Porta do Nó (Porta Olival) e o Plano de Pormenor da Zona Industrial (PPZIVV). Esta proliferação de planos gera um constrangimento procedimental severo, dado que qualquer alteração de pormenor em sede regulamentar exige, por força do artigo 121.º RJIGT um moroso procedimento paralelo de alteração por adaptação nos restantes planos conexos.

De modo a mitigar esta rigidez administrativa e conferir maior agilidade à gestão urbanística do município, propõe-se uma estratégia assente na redefinição da eficácia e hierarquia destes instrumentos (ao abrigo do artigo 43.º do RJIGT). Identificam-se duas opções de simplificação operacional:

- Desmaterialização Regulamentar por via do PU: Configurar o Plano de Urbanização (PU) de Vila Viçosa como o instrumento estruturante aglutinador. Nas áreas cobertas pelos planos de pormenor (Salvaguarda, Porta Olival e Zona Industrial), o PU deverá funcionar sob o princípio da subsidiariedade (artigo 4.º do RJIGT), remetendo a totalidade da disciplina de uso, ocupação e transformação do solo para o plano inferior específico e abstendo-se de fixar normas próprias ou redundantes. Desta forma, eliminam-se as sobreposições de normas e a obrigação de dupla alteração.
- Abdução e Integração Plena por via de Revisão: Promover, num cenário de médio prazo, a revisão ou atualização do PDM e do próprio PU, operando a absorção material progressiva e a consequente revogação dos planos de pormenor setoriais mais datados (como o PP da Zona Industrial ou o PP do Olival à Porta do Nó), nos termos dos artigos 118.º e 119.º do RJIGT. As especificidades técnicas de cada zona passariam a integrar unidades de execução ou subcategorias de espaço reguladas diretamente num único diploma municipal unificado.

A definição do caminho a seguir exige uma técnica-jurídica individualizada aos quatro planos, avaliando o grau de execução material de cada um e a respetiva conformidade com o novo regime de classificação de solos e sobretudo à absorção das regras de uns nos outros por ordem hierárquica.

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026



### 5.7. Análise crítica e dificuldades diagnosticadas na aplicação do PDM em vigor

A eficácia do modelo de desenvolvimento territorial depende diretamente da exequibilidade das normas do Plano Diretor Municipal. No âmbito dos trabalhos de auscultação e articulação com os serviços de gestão urbanística da Câmara Municipal de Vila Viçosa, foi identificado um conjunto de constrangimentos operativos, lacunas regulamentares e desajustamentos de sinalética programática no PDM atualmente em vigor. Este diagnóstico técnico, essencial para estruturar a futura revisão do plano à luz do RJIGT) evidenciou as seguintes dificuldades na aplicação prática do normativo:

- Ausência de delimitação dos aglomerados rurais: Prejudica o ordenamento e a consolidação das pequenas populações dispersas pelo concelho;
- Falta de delimitação dos espaços de ocupação turística: Limita a atração de investimento estruturado e o desenvolvimento ordenado de novos empreendimentos, numa zona com pressão urbanística;
- Delimitação desadequada dos espaços de uso múltiplo: Cria ambiguidades na gestão de usos incompatíveis ou sobrepostos no território;
- Necessidade de reavaliação da Área de Desenvolvimento Centrada (ADC) e da Zona Industrial (ZI) de Bencatel: Exige um reposicionamento estratégico e adequação à procura empresarial real;
- Equacionar a revogação do PP da Portela: Justifica-se pela obsolescência ou desajustamento face às necessidades atuais de gestão urbanística;
- Equacionar a revogação do PPZI (Plano de Pormenor da Zona Industrial) de Vila Viçosa: Uma vez que as quatro operações de loteamento previstas se encontram integralmente executadas, a extinção do plano simplifica a gestão corrente, permitindo que eventuais alterações futuras pontuais sejam tituladas sem os formalismos de uma alteração por adaptação ao plano de pormenor;
- Desadequação dos parâmetros urbanísticos em solo rústico: Cria entraves desproporcionais à edificabilidade legítima e de apoio às atividades tradicionais, resolvendo incompatibilidades como PROT.
- Dimensão mínima das parcelas desadequada: Bloqueia a viabilidade de fracionamentos ou operações em moldes compatíveis com a realidade fundiária local;
- Incapacidade de resposta à nova procura residencial e turística: Verifica-se uma manifesta rigidez regulamentar para acolher a crescente procura de habitação e turismo no espaço rural (quintas e montes), com particular incidência no segmento de investidores estrangeiros e nómadas digitais.

Em jeito de síntese, os constrangimentos sinalizados pelos serviços municipais demonstram que o PDM em vigor padece de um défice de flexibilidade e de desatualização face às novas exigências de mercado e sustentabilidade. A resolução destas insuficiências, que podem passar pela revogação de planos de pormenor obsoletos ou já executados e pela redefinição profunda das regras de edificabilidade em solo rústico em consonância com os IGT's de ordem superior constitui a matéria-chave para os termos de referência da próxima revisão do PDM. Só através desta atualização normativa será possível converter o plano num instrumento catalisador de fixação de população e atração de investimento qualificado para Vila Viçosa.

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026





## 5.8. Conclusão

A avaliação efetuada permite concluir que a execução do PDM não deve ser apreciada apenas em função da existência de solo classificado, ações programadas ou instrumentos urbanísticos aprovados. A sua concretização dependeu, em larga medida, da capacidade financeira municipal, da captação de fundos comunitários, da disponibilidade de investimento privado e da viabilidade económica das operações. A estimativa de custos associada ao PDM de 2008, no valor aproximado de 1.790.000 €, encontra-se hoje desatualizada e não reflete o atual contexto de preços, exigências técnicas, ambientais, climáticas e patrimoniais.

Apesar de os elementos financeiros recentes indicarem uma situação municipal globalmente equilibrada e com margem legal de endividamento, a execução integral das ações estruturantes do PDM continua a exigir uma programação financeira realista, faseada e articulada com fontes externas de financiamento. Assim, a revisão do PDM deverá integrar uma componente de programação e sustentabilidade financeira, identificando prioridades, custos estimados, fontes de financiamento, responsabilidades de execução e critérios de seleção de investimentos.

Apesar de ser ter adaptado ao RJGT quanto à classificação do solo há ainda muitas questões por tratar que aponta para uma nova revisão do plano.

## 6. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL APLICÁVEIS – SUPRA MUNICIPAIS

O presente capítulo visa inventariar, analisar e aferir o grau de compatibilização entre o modelo de desenvolvimento municipal em vigor e os programas de nível superior ou concorrente. Esta avaliação é fundamental no âmbito do REOT, uma vez que a desconformidade com novos instrumentos de escala supramunicipal constitui, por si só, um dos fatores legais determinantes para a necessidade de alteração ou revisão do plano diretor municipal. A relação apresentada teve como base a consulta ao SNIT em Junho de 2026. Refira-se que nenhum plano municipal foi sujeito a avaliação ambiental estratégica.

Tabela 6 IGT aplicáveis

| âmbito    | Instrumento | Designação                                                                                                |
|-----------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nacional  | PNPOT       | Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território                                                |
| Regional  | PROTA       | Programa Regional de Ordenamento do Alentejo                                                              |
| Regional  | PROF ALT    | Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo                                                    |
| Setorial  | PNA         | Plano Nacional da Água                                                                                    |
| Setorial  | PGRH        | Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Guadiana (RH7) - PGRH do Guadiana 2022-2027                     |
| Setorial  | PRN 2000    | Plano Rodoviário Nacional 2000                                                                            |
| Setorial  | PFN         | Plano Ferroviário Nacional                                                                                |
| Setorial  | PSZAER      | Programa Setorial das Zonas de Aceleração da Implantação de Energias Renováveis (ainda não está em vigor) |
| Especial  | POAAP       | POAAP - Albufeiras do Alqueva e Pedrógão                                                                  |
| Municipal | PDM         | Plano Diretor Municipal de Vila Viçosa                                                                    |
| Municipal | PU          | Plano de Urbanização de Vila Viçosa                                                                       |
| Municipal | PP          | Plano de Pormenor da Zona Industrial da Portela                                                           |

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código Validação: 6CGATJPZYCTGTSTFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 34 / 60



| âmbito        | Instrumento | Designação                                                                                  |
|---------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Municipa<br>I | PP          | Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Viçosa                                         |
| Municipa<br>I | PP          | Plano de Pormenor de Intervenção no Espaço Rural da UNOR 3 - Vigária                        |
| Municipa<br>I | PP          | Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Vila Viçosa           |
| Municipa<br>I | PP          | Plano de Pormenor do Olival à Porta do Nó                                                   |
| Municipa<br>I | PP          | Plano de Pormenor na Modalidade de Plano de Intervenção em Espaço Rural na Herdade do Ameal |

De seguida procede-se ao alinhamento sintético individualizado de cada um dos instrumentos aplicáveis, estruturados de acordo com a tipologia legalmente estabelecida com o PDM. Os outros planos municipais quase todos são posteriores ao PDM, por isso mantém o mesmo alinhamento.

### 6.1. Alinhamento e impactos do PDM com o PNPOT

Os objetivos do PDMVV alinham-se com as diretrizes do PNPOT através de uma estratégia que territorializa as opções nacionais de sustentabilidade, coesão e desenvolvimento económico no âmbito local. O alinhamento ocorre nos seguintes eixos principais:

Tabela 7 PDM e PNPOT

| TEMA                                             | PDMVV                                                                                                                                                                          | PNPOT                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade        | Pretende contribuir para o desenvolvimento urbano e económico, programando o crescimento em equilíbrio com as infraestruturas e promovendo a sustentabilidade dos aglomerados. | Este objetivo converge com o Desafio Territorial de promover um sistema urbano policêntrico (D2) e com o Compromisso 10, que visa reforçar a eficiência territorial nos planos municipais através da contenção da artificialização do solo e promoção da reabilitação urbana. |
| Qualificação e Proteção Ambiental                | Estabelece como linha estratégica a qualificação e proteção ambiental do território, reforçando o sistema biofísico local e valorizando os valores naturais e paisagísticos.   | Alinha-se diretamente com o Desafio de gerir os recursos naturais de forma sustentável (D1) e com a orientação de que os PDMs devem integrar estratégias que garantam a salvaguarda da água, solo e biodiversidade, além de criar infraestruturas verdes.                     |
| Valorização do Espaço Rural e Recursos Endógenos | Procura ajustar os usos e atividades no espaço rural, viabilizando fileiras alternativas, como o vinho e o turismo                                                             | O PNPOT incentiva a dinamização dos potenciais locais e do desenvolvimento rural (Desafio 3.2), promovendo a diversificação da base económica e a valorização de produtos locais e do capital natural.                                                                        |
| Governança e Gestão Urbanística                  | Foca-se no desenvolvimento da gestão urbanística municipal e na reorganização das infraestruturas em consonância com a realidade territorial.                                  | Promove a governança territorial (D5) como motor de articulação institucional, orientando os PDMs para que adotem um planeamento mais estratégico e flexível nas regras de gestão, facilitando a tomada de decisão.                                                           |



| TEMA                            | PDMVV                                                                                                                                                     | PNPOT                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hierarquia e Coesão Territorial | Estabelece uma hierarquia de aglomerados (Níveis I a IV), definindo funções centrais para Vila Viçosa (Sede), Bencatel, S. Romão e Pardais e aglomerados. | Esta organização reflete o objetivo nacional de robustecer os sistemas territoriais em função das suas centralidades (Compromisso 1), visando uma maior equidade no acesso a serviços de interesse geral e a racionalização dos investimentos públicos. |

O PDM de Vila Viçosa assegura à sua dimensão que o desenvolvimento local respeite os princípios nacionais de coesão territorial, competitividade externa e sustentabilidade ambiental integradas nas grandes opções do PNPOT.

## 6.2. Alinhamento e impactos do PDM com o PROTA

O alinhamento do PDMVV com o PROTA é fundamental para garantir que o desenvolvimento do concelho contribua para a estratégia regional de sustentabilidade, coesão e competitividade. O alinhamento ocorre nos seguintes eixos principais:

Tabela 8 PDM e PROTA

| TEMA                                                | PDMVV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | PROTA                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sistema Urbano e Policentrismo                      | Estabelece uma hierarquia de aglomerados que reflete esta visão: Vila Viçosa (Nível I - Sede), Bencatel e S. Romão (Nível II), Pardais (Nível III) e aglomerados rurais (Nível IV). O PDM foca-se na consolidação destes núcleos, privilegiando a reabilitação do edificado e a colmatação do tecido urbano.                                                                        | Defende um sistema regional policêntrico baseado em redes de centros urbanos que articulam recursos e garantem a coesão territorial.                                                                                                            |
| <b>Especialização Económica: O Eixo dos Mármore</b> | Define como linha estratégica o desenvolvimento económico do concelho e o ajustamento de atividades no espaço rural, viabilizando fileiras alternativas às rochas ornamentais. Ao mesmo tempo, delimita espaços específicos para a exploração de recursos geológicos (como a UNOR 3 - Vigária, UNOR 4 - Lagoa e UNOR 5 - Pardais) com regras para a defesa e aproveitamento mineiro | Identifica o Eixo das Rochas Ornamentais (onde se inclui Vila Viçosa) como uma componente estruturante da base económica regional, enfatizando a necessidade de inovação e valorização dos recursos geológicos.<br><br>(PROZOM)                 |
| <b>Proteção Ambiental e Estrutura Ecológica</b>     | Cria a Estrutura Ecológica Municipal, composta por elementos fundamentais (como linhas de água e áreas de sensibilidade) e complementares, visando a manutenção do equilíbrio ecológico e a valorização da paisagem.                                                                                                                                                                | Vila Viçosa está integrada na "Zona B — Envolvente de Évora", caracterizada pelo elevado valor patrimonial e vocação para o turismo cultural e de natureza. Vila Viçosa é classificada como um aglomerado de relevância patrimonial de Nível 1. |
| <b>Infraestruturas e Conetividade</b>               | servidão administrativa a reserva de corredor para a Ligação Ferroviária de Alta Velocidade                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Destaca a importância estratégica da linha de Alta Velocidade Lisboa-Madrid para a inserção internacional da região                                                                                                                             |

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código Validação: 6CGATJPZKYCTGTSTFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcaoelectronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 36 / 60



Onde havia desalinhadamente e que houve obrigação de adaptação foi em várias normas do PDM de Vila Viçosa que foram explicitamente identificadas como incompatíveis por permitirem áreas inferiores ao limite regional estabelecido:

- Espaço Agrícola Preferencial: O PDM previa a possibilidade de construção em parcelas com uma área mínima de 2,5 hectares, o que é incompatível com a regra geral de 4 hectares do PROTA;
- Espaço Rural de Usos Múltiplos: O regulamento municipal admitia habitação unifamiliar em parcelas de apenas 3000 m<sup>2</sup>, valor que contraria frontalmente o objetivo regional de contenção da edificação isolada em solo rural;
- Empreendimentos Turísticos: As normas que definiam áreas com aptidão turística e parâmetros de ocupação em solo rural também foram marcadas como incompatíveis por não cumprirem os critérios de intensidade e tipologia do plano regional.

O PDM adaptou-se na devida altura para o município não sofrer as duras consequências do incumprimento, estando as regras de edificabilidade em Vila Viçosa agora subordinadas aos parâmetros mais restritivos do PROTA, visando travar a dispersão urbana e proteger a viabilidade das explorações agrícolas e florestais do concelho, travando também muitas vezes grandes investimentos e desenvolvimento para o concelho que poderiam ser compatíveis com um ordenamento do território sustentável.

### 6.3. Alinhamento entre PDMVV e os Programas Especiais e Setoriais:

#### 6.3.1. POA Alqueva e Pedrgão

O PDMVV<sup>4</sup> reflete este alinhamento através da integração direta de normas de salvaguarda e restrições de utilidade pública no seu regulamento. Os principais pontos de alinhamento são:

- **Âmbito Territorial e Integração Normativa:** O POAAP aplica-se aos planos de água e respetivas zonas de proteção de 500 metros (medidas na horizontal a partir do nível de pleno armazenamento - NPA). O PDMVV assume explicitamente que deve observar os instrumentos de gestão territorial eficazes
- **Proteção do Domínio Hídrico e Interdições:** Em total consonância com o POAAP, o PDMVV interdita na zona da albufeira a instalação de aquículturas e pisciculturas, bem como a abertura ou ampliação de acessos sobre as margens. Ambos os planos proíbem a rejeição de efluentes domésticos ou industriais sem tratamento no plano de água ou linhas de água afluentes.
- **Regime de Edificabilidade nas Zonas de Proteção:** O PDMVV adota as restrições rigorosas do POAAP para as duas subzonas de proteção:
- **Salvaguarda Ambiental e Paisagística:** O PDMVV alinha-se com o POAAP na proibição de ações que aumentem a erosão ou contaminem aquíferos, como a instalação de lixeiras ou parques de sucata na zona envolvente. Todas as intervenções autorizadas devem garantir a correta integração na envolvente, utilizando espécies vegetais autóctones e materiais que respeitem a arquitetura tradicional local.

O PDM atua como um replicador das regras do POAAP para o seu território, garantindo que a gestão urbanística municipal não comprometa a salvaguarda dos recursos hídricos e naturais da bacia do Guadiana, no momento que fez a adaptação do plano.

<sup>4</sup> Abrange uma parte muito pequena do concelho.





### 6.3.2. PROF do Alentejo

O alinhamento é uma obrigação legal, uma vez que as normas dos PROF que condicionam o uso e transformação do solo nos espaços florestais devem ser integradas nos planos territoriais municipais. Os principais eixos de alinhamento identificados são:

- **Corredores Ecológicos e Normas Específicas:** O PDM faz uma referência direta e obrigatória às normas do PROF. Para os corredores ecológicos, o regulamento municipal determina a aplicação das normas de proteção e de conservação (subfunções de proteção da rede hidrográfica e de conservação de recursos genéticos) de acordo com o Artigo 10.º do PROF AC;
- **Classificação e Multifuncionalidade:** Ambos os instrumentos adotam uma visão onde a floresta desempenha múltiplas funções (produção, proteção e conservação). No PDM, os Espaços Florestais são definidos como áreas que associam a proteção à produção florestal, incluindo áreas identificadas como tendo risco de erosão no âmbito da REN. No PROF, promove-se a multifuncionalidade como forma de responder às solicitações da sociedade e valorizar os espaços florestais;
- **Proteção de Espécies e Ecossistemas Estruturantes:** O PROF prioriza a proteção de espécies com elevado valor económico, patrimonial e cultural, como o Sobreiro e a Azinheira. O PDM alinha-se com esta diretriz ao classificar os Montados como uma restrição de utilidade pública e servidão administrativa. Os Espaços Silvopastoris, no PDM, são definidos para incluir ecossistemas de montado, permitindo o pastoreio e práticas agrícolas sustentáveis sob coberto, o que coincide com a função de silvopastorícia do PROF;
- **Defesa Contra Incêndios e Gestão de Riscos:** A minimização dos riscos de incêndios é um objetivo estratégico do PROF. O PDM integra esta preocupação nas suas condicionantes, identificando áreas de perigosidade de incêndio elevada e muito elevada, bem como a rede primária de faixas de gestão de combustível. Estas áreas impõem restrições de utilidade pública que visam impedir que o risco de incêndio atinja níveis críticos.

### 6.3.3. Plano Ferroviário

O alinhamento do PDMVV com o planeamento ferroviário foca-se na salvaguarda de corredores estratégicos e na gestão de linhas desativadas. O PDM estabelece diretrizes claras para a Rede Ferroviária, que se alinham com o planeamento nacional e regional.

Os principais pontos de articulação são:

- **Servidões e Restrições de Utilidade Pública:** O PDM identifica as infraestruturas ferroviárias como servidões administrativas, o que significa que o uso do solo nestas áreas está condicionado para garantir a segurança e a viabilidade da exploração ferroviária. Estão identificados dois eixos principais:
  - A Linha de Caminho-de-ferro — Ramal Estremoz-Vila Viçosa (atualmente desativada);
  - A Ligação Ferroviária de Alta Velocidade (eixo Madrid-Lisboa), já numa versão mais recente do PDM.
- **Proteção do Corredor de Alta Velocidade:** Em alinhamento com as grandes opções de infraestruturas nacionais, o PDM estabelece um regime rigoroso de salvaguarda para a futura linha de Alta Velocidade, evitando que novas construções ou atividades inviabilizem a futura execução da obra;
- **Valorização da Linha Desativada:** Para o Ramal de Estremoz-Vila Viçosa, o PDM prevê uma estratégia de reconversão caso a linha se mantenha desativada, para Uso para Lazer alinhando-se também com estratégias de turismo sustentável e valorização do património ferroviário;

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

- **Integração na Estrutura de Transportes:** A rede ferroviária é classificada como um Espaço Canal, o que implica que o corredor de infraestrutura é reconhecido como um elemento estruturante do ordenamento do território municipal, aplicando-se-lhe as restrições definidas na legislação aplicável e no regulamento do PDM.

O atual PDM assegura que o território está preparado tanto para o futuro investimento ferroviário estratégico (Alta Velocidade) como para a reutilização sustentável das infraestruturas históricas existentes. Esta situação já resulta de uma alteração à 1ª revisão do PDM.

### 6.3.1. PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO GUADIANA (RH7) - PGRH DO GUADIANA 2022-2027

O alinhamento do PDM de Vila Viçosa com os Planos de Gestão da Região Hidrográfica (PGRH), nomeadamente o do Guadiana (RH7), resume-se a três eixos fundamentais:

- **Proteção Direta (Alqueva):** O PDM integra as normas de salvaguarda da Albufeira de Alqueva, interditando novas construções na zona reservada, proibindo aquiculturas e exigindo tratamento de efluentes do tipo terciário para proteger a qualidade da água;
- **Gestão de Recursos e Resíduos:** Proíbe lixeiras ou atividades que contaminem os aquíferos e identifica as linhas de água como servidões administrativas, garantindo a sua preservação e a manutenção dos serviços dos ecossistemas;
- **Estrutura Ecológica:** Os recursos hídricos são elementos base da Estrutura Ecológica Municipal, visando atingir o "Bom Estado" das massas de água conforme exigido pela Diretiva-Quadro da Água e pelo PGRH.

O PDM atua como a ferramenta local para assegurar o uso sustentável da água e minimizar as pressões poluentes no concelho.

### 6.3.2. Programa Setorial das Zonas de Aceleração da Implantação de Energias Renováveis <sup>5</sup>

Apesar de ainda não haver alinhamento entre o atual PDM e este plano que está para ser publicado a qualquer momento, o seu alinhamento irá ser de extrema importância, pois irá obrigar olhar para o território e procurar as Zonas de Aceleração da Implantação de Energias Renováveis (ZAER) até 1% do território municipal e avaliar eventuais conflitos e impactos face ao edificado e infraestruturas existentes. Está previsto a Central Solar de Bencatel, projeto de grande escala (45,80 MWp).

Ou seja, o chamado Mapa Verde das ZAER baseia-se num cruzamento rigoroso de potencial energético com critérios de exclusão territorial. O grande objetivo do PSZAER é direcionar os projetos para locais onde os impactos negativos sejam mínimos.

## 7. AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DOS PMOTS

### 7.1. PU de Vila Viçosa

O ponto de situação das 41 ações integradas no programa de execução do PU de Vila Viçosa reflete uma dinâmica de planeamento contínuo, dividida entre projetos concluídos, intervenções em curso e intenções programáticas. Regista-se uma taxa de concretização positiva, com a implementação bem-sucedida de instrumentos de gestão (UOPG/PPSVCH), turísticos, das políticas de reabilitação urbana e do Plano de Valorização do Património Cultural.

Tabela 9 execução do PU

<sup>5</sup> (ainda não está em vigor)



| ID | TEMA                                    | Ações                                                                                                               | Executado |               |         | Razão                  |                    |          |                                   |
|----|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|---------|------------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
|    |                                         |                                                                                                                     | Executado | não executado | parcial | falta de financiamento | não foi prioridade | obsoleto | outra                             |
| 1  | Requalificação e expansão urbana        | Espaços habitacionais tipo II                                                                                       |           | X             |         |                        |                    |          |                                   |
| 2  |                                         | Espaços urbanos de baixa densidade                                                                                  |           | X             |         |                        |                    |          |                                   |
| 3  |                                         | Espaços de atividades económicas                                                                                    |           |               |         |                        |                    |          |                                   |
| 4  |                                         | Tipo I                                                                                                              |           | X             |         |                        |                    |          |                                   |
| 5  |                                         | Tipo II                                                                                                             |           | X             |         |                        |                    |          |                                   |
| 6  |                                         | Turismo/apoio à implementação                                                                                       |           | X             |         |                        |                    |          |                                   |
| 7  |                                         | Mistos /apoio à implementação                                                                                       |           | X             |         |                        |                    |          | com projecto                      |
| 8  |                                         | EUE1 - Equipamento a definir                                                                                        |           | X             |         |                        |                    |          |                                   |
| 9  |                                         | EUE2- Espaço Museológico e de Lazer                                                                                 |           |               | X       |                        |                    |          | museu do mármore                  |
| 10 |                                         | EUE3 – Convento dos Agostinhos                                                                                      |           | X             |         |                        |                    |          |                                   |
| 11 |                                         | EUE4- Feiras e mercados (requalificação do espaço)                                                                  | X         |               |         |                        |                    |          |                                   |
| 12 |                                         | EUE5- Praça de Touros e envolvente                                                                                  |           |               | X       |                        |                    |          | com projecto                      |
| 13 |                                         | EUE6 – Convento da Piedade                                                                                          |           | X             |         |                        |                    |          | com PIP aprovado                  |
| 14 |                                         | EUE7 – Cemitério                                                                                                    |           | X             |         |                        |                    |          |                                   |
| 15 |                                         | EUE8 – Castelo                                                                                                      |           | X             |         |                        |                    |          | com projecto em curso             |
| 16 |                                         | EUE9 – Mercado municipal                                                                                            |           | X             |         |                        |                    |          |                                   |
| 17 |                                         | EUE10 – Revogado                                                                                                    |           |               |         |                        |                    |          |                                   |
| 18 |                                         | EUE11 - Tribunal (manutenção)                                                                                       |           | X             |         |                        |                    |          |                                   |
| 19 |                                         | EUE12 – Equipamentos desportivos                                                                                    |           |               | X       |                        |                    |          |                                   |
| 20 |                                         | EUE13 – Equipamentos de culto e cultural (Lapa)                                                                     |           | X             |         |                        |                    |          |                                   |
| 21 |                                         | EUE14 - Escolas (manutenção)                                                                                        |           |               | X       |                        |                    |          |                                   |
| 22 |                                         | EUE15- Reconversão das Antigas Infra. Ferroviárias                                                                  |           | X             |         |                        |                    |          |                                   |
| 23 |                                         | EUE16 - Conjunto de Equipamentos de utilização pública                                                              | X         |               |         |                        |                    |          |                                   |
| 24 |                                         | Enquadramento e valorização                                                                                         |           | X             |         |                        |                    |          | c/ project. aguarda financiamento |
| 25 | Requalificação ambiental e paisagística | Requalificação das galerias ripícolas                                                                               |           | X             |         |                        | X                  |          |                                   |
| 26 |                                         | Plano de arborização                                                                                                | X         |               |         |                        |                    |          |                                   |
| 27 |                                         | Rede pedonal                                                                                                        | X         |               |         |                        |                    |          |                                   |
| 28 |                                         | Existente (melhorias)                                                                                               |           | X             |         |                        | X                  |          |                                   |
| 29 |                                         | Proposta                                                                                                            |           | X             |         |                        | X                  |          |                                   |
| 30 |                                         | Rede ciclável                                                                                                       |           | X             |         | X                      |                    |          |                                   |
| 31 |                                         | Ecopista intermunicipal                                                                                             |           | X             |         | X                      |                    |          |                                   |
| 32 |                                         | Ciclovía                                                                                                            |           | X             |         | X                      |                    |          |                                   |
| 33 | Programas e ações                       | Plano de acalmia de tráfego                                                                                         |           |               | X       |                        |                    |          |                                   |
| 34 |                                         | Plano de mobilidade e acessibilidade                                                                                |           |               | X       |                        |                    |          |                                   |
| 35 |                                         | Estudo para reconverter a rede de transportes públicos para um sistema ecologicamente mais eficiente                |           | X             |         |                        |                    |          |                                   |
| 36 |                                         | Plano de sinalética turística                                                                                       | X         |               |         |                        |                    |          |                                   |
| 37 |                                         | Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG):PPSVCH                                                           | X         |               |         |                        |                    |          |                                   |
| 38 |                                         | Plano de Valorização do Património cultural                                                                         | X         |               |         |                        |                    |          |                                   |
| 39 |                                         | Implementação das políticas de reabilitação urbana                                                                  | X         |               |         |                        |                    |          |                                   |
| 40 |                                         | Promover a eficiência energética e incentivar projetos com vista à produção e valorização de energias alternativas. |           |               | X       |                        |                    |          |                                   |
| 41 |                                         | Programa de redução de Ruído                                                                                        |           | X             |         |                        |                    |          |                                   |

No âmbito da Requalificação Ambiental e Paisagística, destaca-se a conclusão do plano de arborização e da rede pedonal, embora as infraestruturas cicláveis (ciclovía e ecopista) aguardem pela mobilização de recursos financeiros. Por fim, na vertente de Requalificação e Expansão Urbana, as ações encontram-se predominantemente em fase de desenvolvimento ou aguardam enquadramento oportuno; contudo, assinalam-se avanços práticos com a requalificação de feiras/mercados e equipamentos públicos, além de várias frentes que já se encontram com projeto em curso ou em execução parcial (como o Espaço Museológico do Mármore, a Praça de Touros, equipamentos desportivos e de ensino).

Da análise do PU de Vila Viçosa, conclui-se que o município tem conseguido avançar com eficácia na componente imaterial e regulamentar do planeamento, bem como em intervenções de proximidade urbana. As ações de maior escala física e territorial evidenciam o habitual desfasamento temporal entre a elaboração técnica dos projetos e a sua execução material, fortemente condicionada por fatores externos como o financiamento e os prazos de contratação pública.

A existência de um volume significativo de intervenções com "projeto em curso" ou "parcialmente executadas" evidencia que a estratégia urbana permanece ativa e estruturada, dependendo agora da captação progressiva de verbas e de fundos estruturais para consolidar a modernização do espaço público e das infraestruturas do concelho.

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

## 7.2. PPSVCH de Vila Viçosa

O PPSCCH de Vila Viçosa publicado em 2018 e já teve duas alterações para que a qualificação do solo se adequasse às necessidades mais atuais da Vila.

O ponto de situação das 37 ações integradas no PPSVCH reflete uma abordagem faseada na gestão do centro histórico, distribuída pelas vertentes de Requalificação Urbana e Requalificação Ambiental e Paisagística. No eixo da Rede Viária, regista-se a conclusão de intervenções estruturantes (como a beneficiação de vias e a reconversão ferroviária/Lapa), encontrando-se a rede ciclável e pedonal ainda por executar. No que concerne às Áreas a Requalificar e aos Equipamentos de Utilização Coletiva, a maioria das ações encontra-se classificada como não executada, contudo com um forte indicador de planeamento dinâmico, uma vez que projetos de grande escala (Terreiro do Paço, Núcleo do Castelo, Castelo e reconversão dos antigos Bombeiros) já se encontram com "Projeto em curso" ou sinalizados como "Intenção Futura". No setor das Infraestruturas de Saneamento Básico e Elétricas, verifica-se um volume muito expressivo de intervenções em fase de desenvolvimento prático ("Obra em curso"), designadamente na remodelação e ampliação das redes de águas pluviais, águas residuais, abastecimento de água e redes de baixa e média tensão. Por fim, a Iluminação Pública e os Espaços Verdes evidenciam excelentes taxas de concretização material, com a remodelação, ampliação e reposição arbórea já totalmente executadas.

O ponto de situação do PPSVCH de Vila Viçosa demonstra que a estratégia de salvaguarda do centro

histórico se encontra numa fase intermédia e operacional muito relevante. O município priorizou com sucesso a consolidação das redes infraestruturais invisíveis (água, saneamento e eletricidade) e do espaço público imediato (iluminação e arborização), aspetos fundamentais para a qualidade de vida urbana. Embora os projetos de reabilitação patrimonial e os equipamentos culturais de maior envergadura ainda aguardem execução material devido aos habituais condicionalismos financeiros, a existência de projetos técnicos já em curso garante que estas ações estão estruturadas e prontas para avançar assim que se concretize a respetiva cabimentação orçamental ou o apoio de fundos comunitários. O problema maior que se verifica atualmente com este plano não é tanto com a diretivas do plano em si mas o seu alinhamento com a candidatura de Vila Viçosa à Unesco e o seu Plano de Gestão, e até mesmo a delimitação da sua ZEP. Precisa urgentemente de uma alteração ao seu regulamento para se adaptar rapidamente às novas restrições impostas pela ZEP que está para ser publicada a qualquer momento.

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026





Tabela 10 execução do PPSV

| id | TEMA                                    | AÇÕES                                                                                                                                                                                  | Executado | não executado | parcial | falta de financiamento | não foi prioridade | obsoleto | outra             |
|----|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|---------|------------------------|--------------------|----------|-------------------|
| 1  | Requalificação Urbana                   | Novas vias de acesso                                                                                                                                                                   | X         |               |         |                        |                    |          |                   |
| 2  |                                         | Beneficiação/alteração de vias                                                                                                                                                         | X         |               |         |                        |                    |          |                   |
| 3  |                                         | AR3 – Reconversão das Antigas Infraestruturas ferroviárias e conjunto da Lapa                                                                                                          | X         |               |         |                        |                    |          |                   |
| 4  |                                         | AR4 – Requalificação da zona sul da Lapa                                                                                                                                               | X         |               |         |                        |                    |          | Intenção Futura   |
| 5  |                                         | AR5 – Conjunto do Terreiro do Paço                                                                                                                                                     | X         |               |         |                        |                    |          | Projecto em curso |
| 6  |                                         | AR6 – Conjunto do Núcleo do Castelo                                                                                                                                                    | X         |               |         |                        |                    |          |                   |
| 7  |                                         | AR7 – Requalificação do castelo                                                                                                                                                        | X         |               |         |                        |                    |          | Projecto em curso |
| 8  |                                         | E1. Equipamento de Cultura: Biblioteca Municipal e usos complementares compatíveis                                                                                                     | X         |               |         |                        |                    |          |                   |
| 9  |                                         | E2. Equipamento de Culto: requalificação do conjunto da Igreja da Lapa de modo a que possa servir de casa de acolhimento aos peregrinos, contemplando alojamento e serviços de apoio   | X         |               | X       |                        |                    |          |                   |
| 10 |                                         | E3. Equipamento a definir – reconversão das antigas instalações dos bombeiros para um equipamento de utilização coletiva ou outro uso complementar que se venha a considerar adequado. | X         |               |         |                        |                    |          | Projecto em curso |
| 11 |                                         | E4. Equipamento de Segurança Social e Administrativo - Sede da Junta de Freguesia e Centro de Dia;                                                                                     | X         |               |         |                        |                    |          |                   |
| 12 |                                         |                                                                                                                                                                                        |           |               |         |                        |                    |          |                   |
| 13 |                                         | Rede de águas pluviais                                                                                                                                                                 |           |               |         |                        |                    |          |                   |
| 14 |                                         | Remodelação da rede                                                                                                                                                                    | X         |               |         |                        |                    |          | Obra em curso     |
| 15 |                                         | Ampliação da rede                                                                                                                                                                      | X         |               |         |                        |                    |          | Obra em curso     |
| 16 |                                         | Rede de águas residuais                                                                                                                                                                |           |               |         |                        |                    |          |                   |
| 17 |                                         | Remodelação da rede                                                                                                                                                                    | X         |               |         |                        |                    |          |                   |
| 18 |                                         | Ampliação da rede                                                                                                                                                                      | X         |               |         |                        |                    |          |                   |
| 19 |                                         | Abastecimento de água                                                                                                                                                                  |           |               |         |                        |                    |          |                   |
| 20 |                                         | Remodelação da rede                                                                                                                                                                    |           |               | X       |                        |                    |          |                   |
| 21 |                                         | Ampliação da rede                                                                                                                                                                      |           |               | X       |                        |                    |          | Obra em curso     |
| 22 |                                         | Rede Elétrica - Baixa Tensão                                                                                                                                                           |           |               |         |                        |                    |          |                   |
| 23 |                                         | Remodelação da rede                                                                                                                                                                    |           |               | X       |                        |                    |          | Obra em curso     |
| 24 |                                         | Ampliação da rede                                                                                                                                                                      |           |               | X       |                        |                    |          |                   |
| 25 |                                         | Rede Elétrica - Média tensão                                                                                                                                                           |           |               |         |                        |                    |          |                   |
| 26 |                                         | Remodelação da rede                                                                                                                                                                    |           |               | X       |                        |                    |          | Obra em curso     |
| 27 |                                         | Ampliação da rede                                                                                                                                                                      |           |               | X       |                        |                    |          |                   |
| 28 |                                         | Iluminação Pública                                                                                                                                                                     |           |               |         |                        |                    |          |                   |
| 29 |                                         | Remodelação da rede                                                                                                                                                                    | X         |               |         |                        |                    |          |                   |
| 30 |                                         | Ampliação da rede                                                                                                                                                                      | X         |               |         |                        |                    |          |                   |
| 31 |                                         | Infraestruturas Telefónicas                                                                                                                                                            |           |               | X       |                        |                    |          |                   |
| 32 | Requalificação ambiental e paisagística | Rede Viária                                                                                                                                                                            |           | X             |         |                        |                    |          |                   |
| 33 |                                         | Áreas a Requalificar                                                                                                                                                                   |           | X             |         |                        |                    |          | Projecto em curso |
| 34 |                                         | AR2 - Largo dos Capuchos e envolvente à Praça de Touros                                                                                                                                |           | X             |         |                        |                    |          |                   |
| 35 |                                         | Tratamento fitossanitário das espécies arbóreas existentes                                                                                                                             |           | X             |         |                        |                    |          |                   |
| 36 |                                         | Reposição de espécies arbóreas                                                                                                                                                         | X         |               |         |                        |                    |          |                   |
| 37 |                                         | Novos Alinhamentos Arbóreos                                                                                                                                                            | X         |               |         |                        |                    |          |                   |

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

### 7.3. PP da Zona Industrial da Portela

O Plano de Pormenor da Zona Industrial da Portela, publicado em 2007 e enquadrado nas opções programáticas do PDM de primeira geração, constituiu um instrumento de desenvolvimento urbanístico orientado para a criação de uma área empresarial estruturada, dotada de regras específicas de ocupação, parcelamento e infraestruturação. Apesar de ter sido posteriormente elaborado o correspondente loteamento e promovidas as respetivas obras de urbanização, a operação não conheceu concretização funcional efetiva, na medida em que não se verificou adesão suficiente por parte de agentes económicos privados que permitisse assegurar a ocupação dos lotes e a dinamização da atividade industrial prevista. Esta situação evidencia um desfasamento entre a programação territorial inicialmente definida e a procura real do mercado, devendo a sua avaliação ser articulada com o quadro seguinte, onde se sistematizam os principais elementos de execução, condicionantes e fatores explicativos associados à não concretização do plano.

Face a este panorama de execução zero , questiona-se se este plano é de facto vantajoso para o município.

Tabela 11 execução do PU da Portela



| ID | TEMAS               | Ações                                      | não executado                                |
|----|---------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1  | Urbanização         | lotes fase 1 - (inclui lotes pré-existent) | X                                            |
| 2  |                     | lotes fase 2                               | X                                            |
| 3  |                     | lotes fase 2                               | X                                            |
| 4  |                     | arruamentos                                | N, C, G, I, J, parte do B e parte da M       |
| 5  |                     | arruamentos                                | D, H, restante da B, parte da M e parte da A |
| 6  |                     | arruamentos                                | E, restante da M e parte da A                |
| 7  |                     | I1                                         | ETAR- 1.ª fase                               |
| 8  |                     | I3                                         | ETA- 1.ª fase                                |
| 9  |                     | I2                                         | ECOCENTRO                                    |
| 10 |                     | I4                                         | reservatório de armazenamento de gás         |
| 11 | Serviços e Comércio | E2                                         | centro de exposições/feiras                  |
| 12 |                     | E4                                         | serviços administrativos e centro multimédia |
| 13 |                     | E6                                         | posto de abastecimento                       |
| 14 |                     | E8                                         | báscula                                      |
| 15 |                     | E1                                         | centro de formação profissional              |
| 16 | Serviços sociais    | E3                                         | creche e jardim de infância                  |
| 17 |                     | E5                                         | balneários, postos 1.ºs socorros, cantina    |
| 18 |                     | RL2                                        | parque infantil                              |
| 19 | Estrutura ecológica | Zona Enquadramento Ambiental               | X                                            |
| 20 |                     | Zona Verde (Com rede rega autom.)          | X                                            |
| 21 |                     | zona verde                                 | X                                            |

#### 7.4. PIER da UNOR 3 — Vigária

O projeto de Intervenção no Espaço Rural da UNOR 3 — Vigária, publicado em 2008, constitui um instrumento de ordenamento especificamente direcionado para a estruturação, qualificação e gestão de uma área de relevante expressão para o setor das rochas ornamentais e para a organização da atividade industrial associada.

O plano foi desenvolvido na sequência de um estudo territorial aprofundado da UNOR 3 previsto no PROZOM, enquadrado nas orientações então previstas para a zona dos mármore, procurando compatibilizar a ocupação produtiva, a estrutura fundiária, a rede viária interna, as condicionantes cadastrais e as exigências de infraestruturação.

A correção material aprovada em 2024, motivada por incongruências entre a implantação da rede viária, o cadastro e os limites físicos existentes, evidencia a complexidade operacional deste instrumento e a necessidade de ajustamento técnico prévio à sua execução. Acresce que a conjuntura económica subsequente à crise de 2008, associada às dificuldades de regularização fundiária e de mobilização de investimento, condicionou significativamente a concretização das ações previstas. Não obstante, verifica-se atualmente uma disponibilidade acrescida dos agentes económicos e institucionais para retomar a sua implementação, ainda que as ações programadas permaneçam, em larga medida, por executar. O quadro seguinte sistematiza este ponto de situação, identificando os principais domínios de intervenção, o respetivo grau de execução e os fatores críticos que continuam a condicionar a operacionalização do plano.

Uma das situações que serve de constrangimentos ao desenvolvimentos do plano é o facto deste ser uma figura jurídica que nem sempre se adequa aos planos de lavra das pedreiras e das suas expansões.



Tabela 12 Execução do PIER da UNOR 3

|         |                       |                                               | Executado |               |         | Razão                  |                    |          |
|---------|-----------------------|-----------------------------------------------|-----------|---------------|---------|------------------------|--------------------|----------|
| Ação    |                       |                                               | Executado | não executado | parcial | falta de financiamento | não foi prioridade | obsoleto |
| ID TEMA |                       |                                               |           |               |         |                        |                    |          |
| 1       | Rede viária e pedonal | Nó Viário (EN254/V1)                          |           | X             |         |                        |                    |          |
| 2       |                       | V1, V2, V4, V8, V9                            |           | X             |         |                        |                    |          |
| 3       |                       | V3, V5, V6                                    |           | X             |         |                        |                    |          |
| 4       |                       | V7, V10, V11                                  |           | X             |         |                        |                    |          |
| 5       | Infraestruturas       | Rede de águas pluviais                        |           | X             |         |                        |                    |          |
| 6       |                       | Rede de águas residuais                       |           | X             |         |                        |                    |          |
| 7       |                       | Rede de abastecimento de água - monitorização |           | X             |         |                        |                    |          |
| 8       |                       | Rede de Iluminação Pública                    |           | X             |         |                        |                    |          |
| 9       |                       |                                               |           | X             |         |                        |                    |          |
| 10      | Esp Verdes            | Espaços de enquadramento                      |           | X             |         |                        |                    |          |

### 7.5. PP da Zona Industrial de Vila Viçosa

É atualmente o plano mais antigo do município (2001) e o mais concretizado. Os documentos técnicos e a matriz de monitorização revelam um plano de ordenamento industrial com um elevado nível de consolidação e maturidade operacional, abrangendo uma vasta listagem de lotes (séries 100 a 200, lotes A, B, C, D e L). A análise detalhada da tabela demonstra que a esmagadora maioria dos lotes individuais se encontra classificada como "Executado" ou ocupado, restando poucas unidades assinaladas como "Não executado" ou disponíveis para atribuição futura. No que concerne às Infraestruturas Coletivas de Suporte, o balanço é altamente positivo: as redes essenciais — incluindo a rede viária, abastecimento de água, drenagem pluvial, drenagem residual (esgotos), rede de IP (Iluminação Pública), rede de telecomunicações e a gestão de RSU (Resíduos Sólidos Urbanos) — encontram-se totalmente executadas. As únicas componentes que aguardam intervenção ou consolidação final são a rede de hidrantes (combate a incêndios) e a estruturação das zonas verdes envolventes.

Figura 6 ZI de Vila Viçosa



(Fonte: SIG MLF)

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código Validação: 6CGATJPZKYCTGTSTFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 44 / 60





A matriz de dados demonstra que o loteamento atingiu a sua fase de consolidação quase total, restando muito pouca margem para nova expansão física no perímetro atual:

- Lotes Consolidados ("Executado"): Cerca de 90% dos lotes encontram-se totalmente executados e implantados. Isto engloba a totalidade das séries principais de lotes mais pequenos (série 100 e 200), que apresentam uma ocupação em banda contínua, visível na correspondência com a imagem de satélite;
- Lotes Disponíveis / Margem de Expansão ("Não Executado"): Ocupam uma expressão muito reduzida. Identificam-se apenas algumas unidades pontuais por edificar, localizadas estrategicamente nas extremidades do loteamento (como os lotes terminais da série L e frações específicas da série D), representando a reserva técnica ou lotes ainda não ocupados.

Ao contrário das redes básicas de subsolo (água e esgotos), que estão 100% concluídas, as componentes de proteção e enquadramento paisagístico constituem a fase de remate do plano:

- Rede de Hidrantes (Combate a Incêndios): Está assinalada como "Não executada" na tabela resumo. Do ponto de vista de planeamento, isto indica que, embora a rede de água principal esteja operacional, a instalação formal ou a certificação da rede de marcos de água para os bombeiros ainda carece de conclusão.
- Zonas Verdes de Enquadramento: Também mapeadas como "Não executadas". A imagem de satélite confirma que as áreas de transição e os taludes envolventes mantêm a matriz natural ou de olival, aguardando a modelação paisagística definitiva, a plantação de árvores e a criação das barreiras visuais previstas na planta roxa de implantação.

O desenho urbano da Zona Industrial revela uma orgânica funcional bem planeada para o tráfego pesado e atividade logística:

- Eixo Viário e Acessos: uma via de distribuição principal que rasga o loteamento, terminando numa rotunda de inversão de marcha adaptada a camiões de grande tonelagem. As redes viárias secundárias organizam-se em grelha ortogonal, otimizando o acesso direto às frentes de cada lote;
- Tipologia de Implantação: O plano define claramente dois perfis de lotes. O miolo central e a ala poente acolhem pavilhões de média dimensão em banda (geminados), maximizando a área útil do solo. Por sua vez, a periferia nascente (visível na ortofotomapa com coberturas metalizadas maiores) está reservada a unidades industriais isoladas de grande escala, que exigem maiores áreas de logradouro para cargas e descargas.

Neste sentido, a avaliação da Zona Industrial de Vila Viçosa evidencia um excelente índice de concretização urbanística e infraestrutural, posicionando este polo como um ativo totalmente funcional e capacitado para a atividade económica. Ao contrário de outros planos municipais mais condicionados por fatores financeiros, este perímetro industrial conseguiu materializar a quase totalidade das suas redes de suporte fundamentais, garantindo as condições básicas de atratividade empresarial. PP do Olival à Porta do Nó

A execução físico-territorial do Plano de Pormenor do Olival à Porta do Nó é marcada por uma forte assimetria operacional entre as suas fases de planeamento. O plano primitivo, aprovado originalmente em 1991 e publicado em Diário da República em 1992, obteve eficácia material com a consolidação integral do Sector I. Esta fase inicial traduziu-se na infraestruturação e edificação das bandas de moradias unifamiliares registadas na ortofotografia aérea. Em contrapartida, as metas de expansão urbana e o redesenho técnico introduzidos pela revisão do Edital N.º 72/2009 encontram-se paralisados. Conforme atesta a Planta de Implantação as operações de loteamento urbanístico e a execução das respetivas redes de infraestruturas públicas para os Sectores II, III e IV registam um indicador de "não executado", mantendo estas parcelas sem qualquer avanço construtivo ou transformação do solo fac





ao projeto aprovado. No entanto no âmbito da atual política de habitação municipal, a cooperativa está atualmente a retomar o processo para conclusão do plano.

Figura 7 Plano de Pormenor do Olival à Porta do Nó, planta e vista aérea



### 7.6. PIER do AMEAL

O projeto de Intervenção em Espaço Rural (PIER) do Ameal, integrado na matriz regulamentar do Município de Vila Viçosa através da 3.ª Alteração por Adaptação do PDM, constitui um instrumento de planeamento plenamente em vigor e eficaz do ponto de vista jurídico, desenhado para disciplinar os usos, edificações e atividades económicas, como a agroindústria ou a extração de recursos, em solo rústico.

Contudo, a sua execução material e o seu funcionamento prático diferem da lógica de um plano de pormenor urbano convencional; o plano opera como um quadro de salvaguarda e orientação territorial ativo, pelo que a sua concretização física no terreno não ocorre de forma centralizada ou imediata, mas sim de modo faseado e contínuo, à medida que os promotores privados submetem e executam os seus projetos individuais de licenciamento em estrita conformidade com os parâmetros ambientais e urbanísticos ali instituídos.

## 8. ESTRATÉGIAS E PLANOS LOCAIS

Ao nível das estratégias locais e planos locais, importa considerar o alinhamento do PDM de Vila Viçosa com os principais instrumentos estratégicos municipais e iniciativas de valorização territorial. Estes documentos contribuem para enquadrar as prioridades locais em matéria de desenvolvimento urbano, reabilitação, promoção territorial, valorização patrimonial e afirmação cultural do concelho.

### Instrumentos e iniciativas de referência selecionados para análise

- Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios
- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana de Vila Viçosa;
- Plano de Ação de Vila Viçosa;
- Estratégia local de habitação

RESOLUÇÃO

Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026



- Carta Municipal de Habitação;
- Candidatura de Vila Viçosa a Património Mundial da UNESCO.
- Plano municipal de adaptação às alterações climáticas
- Plano Estratégico de Marketing Territorial;

### 8.1. Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios

O Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PIDFCI) da Serra D'Ossa (2020-2029) é um instrumento estratégico que abrange os concelhos de Vila Viçosa, Alandroal, Estremoz e Redondo, visando a proteção dos recursos florestais através de um diagnóstico detalhado e de diretrizes de intervenção. Os pontos fundamentais do plano focados no concelho de Vila Viçosa na espacialização do risco e na eficácia da rede de gestão de combustível.

- Vulnerabilidade Biofísica: Enquanto a maioria do concelho tem relevos suaves, a freguesia de Ciladas apresenta declives acentuados (superiores a 20°), o que acelera a velocidade de propagação do fogo por radiação. É também de salientar que o concelho é dominado por uma matriz florestal de 12.401,5 ha, onde prevalecem os montados de azinho e montados mistos. A interface com as áreas agrícolas (10.692,7 ha) cria um mosaico complexo que exige gestão cuidada, especialmente nas zonas de transição para matos.
- Perigosidade e Risco: o concelho apresenta uma baixa percentagem de áreas de risco elevado e muito elevado de incêndio, sendo que estes se concentram frequentemente nas zonas de maior declive e densidade de combustível. O período mais crítico ocorre em julho e agosto, devido à baixa humidade e elevada insolação, com o pico de ocorrências registado entre as 11:00 e as 18:00.
- Rede de Defesa e Gestão Ativa: Deve haver uma monitorização eficaz do estado de implementação da Rede de Gestão de Combustível e a compatibilização com o uso do solo, a saber:
  - Faixas de Gestão de Combustível (FGC): Verificar a execução das faixas prioritárias que visam proteger aglomerados populacionais e infraestruturas críticas
  - Mosaicos de Parcelas (MPGC): Avaliar a eficácia da fragmentação do combustível em áreas florestais contínuas para facilitar o combate.
  - Pontos de Água: Dada a sazonalidade das ribeiras (como a de Luceférit ou Pardais, que secam no verão), o REOT deve registar a importância estratégica dos açudes e albufeiras para o abastecimento das equipas.
  - Postos de vigia:

A integração deve sublinhar que, embora o número de ocorrências em Vila Viçosa seja moderado face à região, a fragmentação da propriedade e o envelhecimento populacional (que fragiliza o tecido social para a autoproteção) são vulnerabilidades que o PDM deve mitigar através de regras apertadas de edificação em zonas de perigosidade elevada.

Uma revisão ou alteração ao PDM, deve deixar de apenas "identificar" as condicionantes de incêndio para passar a "regular" ativamente o território em função do risco, transformando as diretrizes técnicas do PIDFCI em normas urbanísticas vinculativas tem de garantir:

- Integração Plena da Cartografia de Perigosidade;
- Salvaguarda da Rede de Defesa da Floresta (RDFCI);
- Gestão das Zonas de Interface e Áreas Incendiadas;

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código de Verificação: 6CGATJPZKYCTGTSTFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 47 / 60



- Infraestruturas de Apoio e Vigilância;
- Harmonização com o PROF e PROTA.

## 8.2. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana de Vila Viçosa

Este plano é posterior ao PDM, pelo que não foi contemplado no seu ordenamento. No entanto, o PDM estabelece o quadro regulamentar e estratégico que viabiliza a execução de políticas de reabilitação urbana, alinhando-se com os objetivos típicos de um IPRU através das seguintes disposições, pois os objetivos do IPRU já foram desenhados para serem alinhados com o então recente PDM.

- Prioridade à Reabilitação do Edificado: O PDM define os Espaços Centrais como as zonas consolidadas onde se localizam as funções principais dos aglomerados. Nestas áreas, o regulamento determina explicitamente que:
  - Deve ser privilegiada a reabilitação do edificado e a colmatação do tecido urbano.
  - As operações urbanísticas devem focar-se na preservação e valorização, promovendo a conservação e recuperação de volumetrias, fachadas, materiais e sistemas construtivos tradicionais.
- Gestão do Centro Histórico: O alinhamento com instrumentos de reabilitação é reforçado pela identificação de unidades específicas de gestão:
  - O plano mantém em eficácia o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Vila Viçosa.
  - É identificada uma Zona Especial de Proteção (ZEP) conjunta para os imóveis classificados e em vias de classificação do Centro Histórico, funcionando como uma restrição de utilidade pública que obriga a critérios rigorosos de intervenção.
- Consolidação vs. Expansão: Em sintonia com as políticas de reabilitação urbana, o PDM adota uma estratégia de:
  - Reabilitação em vez de demolição: É proibida a demolição de paredes resistentes e elementos estruturais (arcos, abóbodas, escadas de alvenaria) em obras de alteração, exceto em casos de ruína iminente comprovada.
  - Eficiência do Solo: Privilegia-se a requalificação do espaço público e a diversidade de usos dentro do perímetro consolidado, respeitando a morfologia urbana existente.
- Incentivos e Enquadramento: O PDM cria condições para a atratividade da reabilitação ao permitir:
  - O aumento do número de fogos em edifícios existentes, desde que não resulte na sua descaracterização nem na destruição de elementos com valor arquitetónico.
  - A adaptação técnica para melhoria da eficiência energética e acústica, permitindo ajustes pontuais de alinhamento (fachada de tardoz) quando tecnicamente justificado.

Embora o documento fornecido não refira o "IPRU" por nome, o PDM de Vila Viçosa fornece os mecanismos de controlo, os objetivos estratégicos e as normas de edificabilidade necessários para que qualquer instrumento de programação de reabilitação urbana possa ser aplicado com sucesso no território municipal.

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código Validação: 6CGATJPZKYCTGTSTFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcaoelectronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 48 / 60



### 8.3. Outras ARUs

Foram delimitadas ainda as ARUs de Bencatel, Pardais e Ciladas sem registo no IHRU, e não avançaram para ORUs. Será necessário averiguar a sua exequibilidade e validade.

### 8.4. Plano de Ação de Vila Viçosa;

O plano de ação de Vila Viçosa, surge na época dos PERUs, enquanto elemento integrante da CIMAC, a CMVV esteve envolvida na experiência de contratualização desenvolvida ao longo do QREN 2007-13, que envolveu parcerias e sistemas de governação complexos. Permitiu à CMVV efetuar um processo de aprendizagem de que muito beneficiou na execução dos projetos que o presente Plano de Ação de Reabilitação Urbana de Vila Viçosa (PARU VV) apresentou a candidatura, num modelo de contratualização. Também a parceria reiterada com a Fundação da Casa de Bragança, no âmbito da elaboração do IPRU - Instrumento Próprio de Reabilitação Urbana, traduzida na intenção de que esta entidade assume no desenvolvimento de projetos no quadro do PARU VV, comprovam esta maturidade.

Este plano alinha-se fortemente com o PDM na medida e que prevê a concretização de várias ações aí previstas. Com projetos devidamente identificados e orçamentadas.

### 8.5. Estratégia local de Habitação

A Estratégia Local de Habitação (ELH) é um instrumento de planeamento municipal criado para garantir o acesso a uma habitação condigna. Funciona como um guia estratégico com a validade de seis anos, adaptado à realidade de cada concelho. A ELH tem sido o motor para a requalificação de antigas estruturas municipais (como o antigo Matadouro) e habitações degradadas, permitindo a entrega faseada de casas com rendas apoiadas a famílias vulneráveis. Serve como requisito obrigatório para os municípios acederem a fundos e programas de apoio nacionais, como o Programa 1.º Direito e o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

### 8.6. Carta Municipal de Habitação

A Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, que se articula diretamente no quadro do Plano Diretor Municipal com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, de acordo com o nº 1 do art.22º da Lei n.º83/2019 na sua atual redação.

A CMH é de 2024, e a última versão do PDM VV é também de 2024 mas mais focado na adaptação ao RJIGT, pelo que, embora se verifique convergência nas políticas de habitação, o foco operativo da CMH não coincide na totalidade com as metas programáticas do PDM.

Tabela 13 CMH e PDM

| Temas                                                                                                                                                                                        | CMH                                                                                                                                                                                                                    | PDM                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Promoção da Habitação de Custos Controlados e Social                                                                                                                                         | Este mecanismo é fundamental para atingir a meta estratégica de disponibilizar cerca de 90 fogos em 10 anos (9 por ano) destinados a esta tipologia, garantindo um equilíbrio entre a oferta e a procura.              | O regulamento estabelece um incentivo direto no Artigo 34.º, onde os índices de construção (líquidos e brutos) são bonificados em 25% para projetos de habitação cooperativa, de custos controlados ou de promoção social (em áreas ≥ 4.000 m²). |
| O plano privilegia a reabilitação do edificado e a colmatção do tecido urbano, especialmente nos Espaços Centrais. Além disso, identifica Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) | A estratégia habitacional assume a reabilitação como o principal paradigma de intervenção, abandonando a centralização na construção nova. A CMH utiliza as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas (Vila Viçosa, | O plano privilegia a reabilitação do edificado e a colmatção do tecido urbano, especialmente nos Espaços Centrais. Além disso, identifica Unidades Operativas de                                                                                 |

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código Validação: 6CGATJPZKYCTGTSFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 49 / 60



| Temas                                                           | CMH                                                                                                                                                                                                                           | PDM                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| estratégicas, como o Plano de Pormenor do Olival à Porta do Nó. | Bencatel, Pardais e Ciladas) para atrair novas famílias e fixar a população jovem através da recuperação de prédios degradados ou em ruína.                                                                                   | Planeamento e Gestão (UOPG) estratégicas.                                                                                                                                                                                                                            |
| Resposta a Carências Graves (Programa 1.º Direito)              | Identifica necessidades urgentes, como 27 agregados (108 pessoas) em situações de insalubridade, insegurança ou sobrelotação, com intervenções programadas para o núcleo degradado da CP, Portas Verdes e o antigo matadouro. | Garante o enquadramento regulamentar para estas obras de reconstrução e ampliação, mesmo em zonas com restrições (como a zona de proteção da albufeira), desde que visem dotar as casas de condições mínimas de habitabilidade (cozinhas ou instalações sanitárias). |
| Gestão do Solo e Loteamentos Disponíveis                        | É feito um levantamento exaustivo de 395 lotes livres em loteamentos particulares (como o de São Domingos com 113 lotes e o Vivisa com 119) para construção de moradias unifamiliares.                                        | Define as regras de edificabilidade para estes lotes nos Espaços Habitacionais de Tipo I e II.                                                                                                                                                                       |
| Habitação em Solo Rústico                                       | Esta possibilidade é vista como uma oportunidade para atrair novos residentes que preferem "montes" ou unidades unifamiliares fora dos centros urbanos.                                                                       | Desalinhamneto imposto pelo PROTA                                                                                                                                                                                                                                    |

O PDM fornece as ferramentas regulamentares e os bónus de construção necessários para que a Carta Municipal de Habitação possa executar o seu Plano de Ação de forma sustentável e focada na reabilitação, no entanto falta-lhe ferramentas mais eficientes e mais ágeis para a sua execução.

### 8.7. Candidatura de Vila Viçosa a Património Mundial da UNESCO.

A candidatura de Vila Viçosa a Património Mundial da UNESCO, sob a designação oficial de "Vila Viçosa – Sede Ducal", atingiu um marco decisivo com a entrega formal do dossier e do respetivo Plano de Gestão revisto, submetidos e validados pelas instâncias competentes em dezembro de 2025. Esta candidatura responde diretamente às exigências do Comité do Património Mundial, focando-se em novos mecanismos de mitigação de riscos, sustentabilidade turística e governação integrada entre o Governo português, o Município e a Fundação da Casa de Bragança. O documento serve agora de guião operacional para as missões técnicas de avaliação do ICOMOS, com vista à votação final agendada para 2027.

Para alinhar os dois documentos é necessário que o foco seja nos mecanismos de salvaguarda, gestão de riscos e sustentabilidade que o regulamento já prevê. Com base na versão do PDM em vigor o alinhamento pode ser estruturado da seguinte forma:

O PDM dá suporte jurídico a esta designação através de:

- Servidões de Património: Identifica explicitamente como restrições de utilidade pública os imóveis classificados e a ZEP (Zona Especial de Proteção) conjunta do Centro Histórico de Vila Viçosa;

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026



A Princesa do  
Alentejo



- Salvaguarda do Centro Histórico: O PDM mantém em vigor o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Vila Viçosa;
- Proteção de Vistas Estratégicas: O Artigo 38.º-A cria o "Espaço de Enquadramento Patrimonial" especificamente para proteger as vistas e o enquadramento do Castelo de Vila Viçosa, proibindo operações que degradem este ativo monumental;
- Será necessário adaptar-se para a nova ZEP do Bem candidato.

O PDM operacionaliza isto através da Planta de Condicionantes, que integra:

- Mapeamento e restrições em áreas de perigosidade de incêndio elevada e muito elevada;
- Proteção do sistema hídrico e das zonas de sensibilidade ecológica na Estrutura Ecológica Municipal, visando a manutenção do equilíbrio ecológico e a redução de riscos naturais.

Para alinhar a "sustentabilidade turística" mencionada na candidatura com o PDM:

- Integração Paisagística: O regulamento exige que os novos empreendimentos turísticos (como Hotéis Rurais ou TER) respeitem o relevo, utilizem materiais tradicionais e garantam a predominância de superfícies permeáveis;
- Contenção da Densidade: O PDM limita a capacidade máxima de novos empreendimentos isolados a 200 camas e impõe um máximo de 2 pisos, evitando a massificação que poderia comprometer o valor universal excecional exigido pela UNESCO.

O foco na reabilitação urbana no PDM é o suporte prático para a "governança integrada":

- Prioridade à Reabilitação: Nos "Espaços Centrais", o PDM determina que deve ser privilegiada a conservação e recuperação das volumetrias, fachadas e materiais tradicionais;
- Interdição de Demolições: Proíbe a demolição de paredes resistentes e elementos arquitetónicos históricos (arcos, abóbodas), garantindo que a "Sede Ducal" mantém a sua integridade física para a avaliação do ICOMOS.

### 8.8. Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas

O atual PDM já integra várias diretrizes que coincidem com os objetivos de resiliência climática do PMAAC:

- Reforço do Sistema Biofísico: O PDM define como estratégia central a qualificação ambiental e a regulação do sistema biofísico local para proteger o território.
- Gestão de Riscos: A Planta de Condicionantes do PDM já mapeia áreas de perigosidade de incêndio elevada e muito elevada, bem como as faixas de gestão de combustível.
- Salvaguarda Hídrica: Protege leitos, margens, albufeiras e captações de água subterrânea, além de promover a reabilitação de galerias ripícolas.
- Infraestrutura Verde: Estabelece espaços verdes de enquadramento e valorização que auxiliam na infiltração das águas pluviais e no equilíbrio ecológico.
- Reabilitação do Edificado: Prioriza a conservação e reabilitação nos "Espaços Centrais", o que permite melhorar a eficiência térmica e o conforto das habitações.
- Mapeamento de Cheias: Utiliza cartografia específica de zonas ameaçadas por cheias e zonas inundáveis para gerir a ocupação do solo.

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026



No entanto, este alinhamento entre o Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (PMAAC) e o PDM para o futuro será de natureza estratégica e operacional, visando transformar o PDM num instrumento ativo de resiliência territorial. Enquanto o PMAAC fornece o diagnóstico científico e os cenários climáticos, o PDM atua como o veículo regulamentar para executar as medidas de adaptação no terreno.

O PMAAC identifica que o PDM em vigor deve evoluir para considerar cenários climáticos específicos (como o aumento de 3°C até 2100). Para isso, define diretrizes de "mainstreaming" para integrar a adaptação nas políticas municipais, com destaque para:

- Gestão de Recursos Hídricos: O PDM deve prever a elaboração de um Plano Municipal da Água (horizonte 2026) e incentivar a reutilização de águas residuais e o uso de sistemas de rega automatizados;
- Mitigação de Cheias e Inundações: O ordenamento do território via PDM deve reforçar a rede separativa de drenagem e aplicar regras que limitem a impermeabilização do solo urbano, promovendo o uso de pavimentos permeáveis;
- Resiliência ao Calor: O PDM deve prever investimentos em espaços de sombreamento e criar programas de incentivo para melhorar o conforto térmico e a eficiência energética do edificado.

A estratégia do PDM (Art.º 2.º) já assenta na qualificação ambiental e no reforço do sistema biofísico, o que converge diretamente com os objetivos do PMAAC. O alinhamento operacional ocorre através de:

- Crescimento Urbano Equilibrado: Programar o crescimento em harmonia com as infraestruturas, garantindo que a expansão não agrava as vulnerabilidades climáticas;
- Proteção do Sistema Biofísico: Utilizar a Estrutura Ecológica Municipal (integrada no PDM) para conservar galerias ripícolas e corredores verdes, que funcionam como infraestruturas naturais de regulação térmica e de drenagem.

O PDM integra na sua Planta de Condicionantes as servidões administrativas que são fundamentais para os objetivos do PMAAC, nomeadamente:

- Riscos de Incêndio: Identificação de áreas de perigosidade elevada e muito elevada, bem como a rede primária de faixas de gestão de combustível;
- Instabilidade de Vertentes: O PDM e o PMAAC alinham-se na necessidade de conter a exposição ao risco em zonas críticas, especialmente nos espaços de indústria extrativa, onde o PMAAC propõe a definição de faixas de proteção e a requalificação da rede viária.

O PMAAC propõe que, através dos Planos de Urbanização (PU) e Pormenor (PP) derivados do PDM, sejam estabelecidas normas para:

- Criação de zonas com autossuficiência energética e sistemas de produção local de energia;
- Implementação de soluções de desenho urbano que minimizem o efeito de ilha de calor, como a orientação correta de edifícios e o uso de coberturas verdes.

O PMAAC deverá integrar o "corpo" regulamentar do PDM, garantindo que o desenvolvimento económico e urbano de Vila Viçosa seja sustentável perante o agravamento previsível dos eventos extremos de calor e da escassez hídrica.

### 8.9. Plano Estratégico de Marketing Territorial

O Plano de Marketing territorial é bastante posterior ao PDMVV, os dois documentos tem focos muito diferentes no entanto há pontos que se tocam e complementam. Importa perceber como o atual PDM se alinha e como pode melhorar para melhorar a marca Vila Viçosa, de que modo o PDM cria a

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código de Verificação: 6CGATJPZKYCTGTSTFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcaoelectronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 52 / 60

condições territoriais para sustentar uma estratégia de marketing territorial e desenvolvimento económico:

- Qualificação do "Produto" Concelho: O PDM define como linha estratégica a qualificação e proteção ambiental e patrimonial. Ao proteger o Centro Histórico e o enquadramento paisagístico de monumentos como o Castelo de Vila Viçosa (interditando operações que prejudiquem as vistas), o PDM garante a preservação dos ativos que são a base da "marca" e do marketing turístico do concelho.
- Oferta Turística e Promoção Económica: O PDM identifica e delimita Espaços de Ocupação Turística e define regras para novos empreendimentos isolados em solo rústico. Isto permite que o marketing do concelho tenha uma base concreta de infraestruturas e projetos para promover junto de investidores e visitantes;
- Diversificação da Identidade Económica: O plano visa viabilizar "fileiras alternativas às das rochas ornamentais". Do ponto de vista de marketing, isto apoia a reposição de Vila Viçosa no mercado, não apenas como um centro extrativo, mas como um território de múltiplas valências económicas e sustentáveis.
- Reabilitação Urbana e Atratividade: O PDM privilegia a reabilitação do edificado e a requalificação do espaço público nos espaços centrais. Um centro urbano bem cuidado e reabilitado é um elemento fundamental em qualquer estratégia de marketing que vise atrair novos residentes ou turismo de qualidade.
- Sustentabilidade e Imagem Verde: A criação da Estrutura Ecológica Municipal e a valorização das galerias ripícolas e caminhos pedonais/cicláveis alinham o território com tendências modernas de marketing focado no "turismo de natureza" e na sustentabilidade ambiental.

O PDM não cita o Plano de Marketing pois não faz parte do seu âmbito, no entanto ele atua na gestão e qualificação do produto territorial, garantindo que Vila Viçosa possui as características (património, natureza, oferta turística) necessárias para ser promovida com sucesso. Apesar de partilharem objetivos estratégicos, as ações do Plano de Marketing são particularmente ambiciosas e garantem a resiliência do concelho através de um 'Plano B' efetivo. Assim, enquanto a candidatura à UNESCO é mantida como o grande Produto Âncora de importância vital, a estratégia salvaguarda a sustentabilidade local focando-se em Produtos Aposta com elevado potencial de crescimento: o Turismo Industrial, que valoriza a identidade da 'Capital do Mármore', e o turismo de Desporto e Natureza, centrado na Tapada Real. Esta abordagem garante que o território possua uma oferta diferenciadora e competitiva, independentemente da atribuição do selo mundial.

## 9. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Este capítulo descreve como o PDM de Vila Viçosa (2008-2026) foi viabilizado financeiramente pelos fundos comunitários da UE, com foco na transição de infraestruturas para a regeneração urbana e o património.

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código Validação: 6CGATJPZKYCTGTSFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 53 / 60





Gráfico 10-Fundos Comunitários utilizados.



Conforme gráfico acima, genericamente foram estes os ciclos e fundos usados, desde o PDM 2008:

- Ciclo QREN (2008-2013): Infraestruturas básicas e expansão urbana planeada;
- Ciclo Portugal 2020 (2014-2020): A viragem para a Reabilitação Urbana (ARU/PARU) e os instrumentos híbridos (IFFRU 2020);
- Ciclo de Resiliência e Futuro (2021-2026):
  - A Agenda da Resiliência (PRR): Focada na dimensão humana e habitacional do território. É aqui que detalha a Estratégia Local de Habitação (ELH), a reconversão do antigo Matadouro Municipal e as obras do Bairro das Portas Verdes (concluídas em 2026);
  - A Agenda do Desenvolvimento Regional (Portugal 2030): Focada na transição verde e no espaço público, onde cita o exemplo da requalificação da envolvente do Centro Multiusos de São Romão.
- Mecanismos Alternativos de Financiamento: O papel da captação de investimento privado e regimes especiais de salvaguarda cultural.

Vila Viçosa tem em curso um projeto pioneiro de financiamento patrimonial através dos chamados "Vistos Gold da Cultura" (oficialmente conhecidos como Autorizações de Residência para Atividade de Investimento – ARI). O financiamento captado está focado em salvar e recuperar três dos mais emblemáticos edifícios religiosos e históricos do concelho, demonstrando como as autarquias locais estão a diversificar as suas fontes de financiamento para lá dos tradicionais quadros de apoio da União Europeia

## 10. SÍNTESE E DIAGNÓSTICO FINAL

### 10.1. Matriz SWOT Territorial

Esta matriz sintetiza os diagnósticos apresentados ao longo do documento, cruzando as dinâmicas demográficas, económicas, urbanísticas e as estratégias de planeamento em vigor e ainda com os cenários do plano de marketing (plano A e plano B) que se traçou anteriormente, com ou sem selo da Unesco.

Tabela 14 análise SWOT

| FORÇAS (Internas)                                                                                                                                                                                                         | FRAQUEZAS (Internas)                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Especialização Económica e Industrial: Domínio das indústrias transformadoras (mármore) com os ganhos médios mensais mais elevados da região (1.254,96€), sendo a base do Turismo Industrial (Plano B).                   | Crise Demográfica e Envelhecimento: Perda populacional constante (-1,6% entre 2021-2024) e elevado índice de envelhecimento (264 idosos por cada 100 jovens).           |
| Património Cultural de Exceção: Ativos e identidade consolidados de "Sede Ducal" (Palácio Ducal, Castelo e Panteão), pilares de atração tanto para o Plano A como para o Plano B.                                         | Barreiras à Habitação: Desajuste entre preços de mercado e rendimentos locais; extrema dificuldade em mobilizar lotes urbanizados e imóveis degradados.                 |
| Infraestrutura Consolidada: Elevada taxa de execução e ocupação (90%) da Zona Industrial de Vila Viçosa.                                                                                                                  | Execução Desigual de Planos: Execução nula ou muito limitada em áreas estratégicas programadas, como as Zonas Industriais da Portela e de Bencatel.                     |
| Localização Estratégica: Posicionamento privilegiado no eixo Lisboa-Évora-Elvas-Badajoz e proximidade à autoestrada A6.                                                                                                   | Défice de Mobilidade Suave: Falta de concretização de redes pedonais e cicláveis estruturantes, apesar de estarem previstas nos planos.                                 |
| Diversificação de fontes de financiamento, demonstrada pela capacidade de captação de investimento privado via ARI (Vistos Gold) para salvaguarda do património                                                           | Obsolescência da estimativa orçamental de 2008 (aprox. 1,8M€), que já não reflete os custos reais nem as novas exigências climáticas e técnicas                         |
| OPORTUNIDADES (Externas)                                                                                                                                                                                                  | AMEAÇAS (Externas)                                                                                                                                                      |
| Candidatura à UNESCO (Plano A): Fator de valorização mundial imediata que impulsiona o turismo cultural de elite e acelera a reabilitação urbana qualificada.                                                             | Dependência de um Selo Único (Risco do Plano A): Risco de estagnação económica e turística territorial caso a candidatura à UNESCO sofra atrasos ou não avance.         |
| Diversificação e Ativos Emergentes (Plano B): Ativação rápida de nichos para mitigar o risco do Plano A, assente no Santuário de Elefantes (Pangeia), no enoturismo, turismo equestre e ecoturismo na Tapada Real.        | Vulnerabilidade Climática: Riscos crescentes de escassez hídrica, ondas de calor e incêndios rurais que exigem adaptação urgente no espaço rústico e natural.           |
| Infraestruturas & Lazer Transfronteiriço: Projetos ferroviários (corredor de Alta Velocidade Madrid-Lisboa) e potencial de reconversão de linhas desativadas para lazer (Projeto Rail Bike entre Vila Viçosa e Estremoz). | Retenção de Solos e Especulação: Lotes em mãos de sociedades estrangeiras ou proprietários que praticam preços especulativos, bloqueando o desenvolvimento residencial. |
| Reforma Regulamentar via REOT: Adaptação ao novo RJIGT para criar um modelo de gestão mais ágil, permitindo desmaterializar o PU e fundir/revogar planos obsoletos (como o PP da Portela e o PPZI).                       | Pressão sobre Recursos Hídricos: Consumo de água <i>per capita</i> significativamente superior à média nacional (115,2 m³ vs. 64,2 m³), agravando conflitos ambientais. |

RESOLUÇÃO  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026Código de Validação: 6CGATJPZKYCTGTSTFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 55 / 60

## 10.2. Balanço Global

O presente balanço global sistematiza os principais resultados da avaliação do estado do ordenamento do território de Vila Viçosa, articulando o desempenho do PDM em vigor, a execução dos instrumentos municipais, a evolução das dinâmicas territoriais e os novos referenciais legais, estratégicos e operacionais que condicionam o futuro modelo de desenvolvimento municipal.

A avaliação realizada permite concluir que Vila Viçosa dispõe de um potencial territorial relevante, assente na combinação entre património cultural excecional, identidade associada à Casa de Bragança, fileira dos mármore, localização no eixo regional Évora–Elvas–Badajoz, ativos ambientais diferenciadores e uma base económica que, apesar de concentrada, apresenta sinais de diversificação. Contudo, este potencial não se tem traduzido de forma plena em transformação territorial efetiva, verificando-se um desfasamento entre a capacidade normativa e programática do PDM e a concretização material das opções nele inscritas.

O PDM em vigor demonstrou eficácia como instrumento de enquadramento e regulação, nomeadamente na organização dos aglomerados, na definição de áreas de atividades económicas, na proteção de valores ambientais e patrimoniais e na articulação com instrumentos de ordem superior. Todavia, revelou menor eficácia enquanto instrumento de execução, programação financeira, mobilização de solo e resposta operacional às necessidades emergentes do território, e ações no solo rústico.

Assim, o balanço global evidencia uma execução territorial assimétrica. Alguns instrumentos e áreas apresentam níveis de concretização elevados, como a Zona Industrial de Vila Viçosa e várias intervenções de reabilitação e qualificação urbana. Em sentido contrário, outras opções mantêm-se pouco executadas ou sem adesão efetiva, designadamente a Zona Industrial da Portela, a Zona Industrial de Bencatel, e determinados loteamentos residenciais com lotes urbanizados mas não colocados no mercado de forma acessível. O PIER da UNOR 3 tem tido iniciativa dos promotores mas a sua execução é burocraticamente difícil pois nem sempre a evolução dos planos de lavra evoluem como como delimitada nos núcleos previstos no plano e na própria rede viária.

- O modelo urbano previsto no PDM mostrou-se parcialmente sobredimensionado face à evolução demográfica e à dinâmica construtiva efetivamente registada;
- A estrutura fundiária marcadamente latifundiária e a estabilidade do Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (CGPR) atuam como fortes indutores da preservação do solo rústico, mas criam também rigidezes na transição para o solo urbano, limitando a flexibilidade do mercado de solos e condicionando a expansão programada das zonas industriais e de novos núcleos de edificabilidade;
- A existência de solo, lotes e edifícios disponíveis não se traduziu automaticamente em oferta habitacional acessível, demonstrando a necessidade de instrumentos municipais mais ativos de política de solos;
- O centro histórico e os ativos patrimoniais continuam a constituir fatores estruturantes de identidade, atratividade turística e valorização urbana, sobretudo no quadro da candidatura “Vila Viçosa — Sede Ducal”;
- A estrutura ecológica, os recursos hídricos, o montado, a Tapada da Casa de Bragança e os novos ativos ambientais reforçam a necessidade de uma abordagem mais integrada entre conservação, adaptação climática, turismo de natureza e qualificação paisagística;
- A gestão urbanística carece de maior monitorização, programação, simplificação conceptual e articulação entre regulamento, cartografia, financiamento e execução.

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código de validação: 6CGATJPZKYCTGTSFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcaoelctronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 56 / 60





### 10.3. Questões críticas para a revisão do modelo territorial

A revisão do PDM deverá assumir como prioridade a passagem de um modelo essencialmente regulamentar para um modelo de gestão territorial ativa, estratégica e adaptativa. Esta orientação é coerente com o quadro do RJGT, que atribui aos planos territoriais municipais um papel central na classificação e qualificação do solo, na execução programada, na integração das orientações dos programas nacionais e regionais e na definição de mecanismos de monitorização e avaliação.

- Habitação e política de solos: transformar capacidade urbanística e património subutilizado em oferta habitacional acessível, recorrendo a aquisição, negociação, disponibilização de lotes, autoconstrução apoiada e reabilitação urbana orientada para a fixação de população;
- Maior complementaridades entre a ELH como instrumento operativo público e urgente e a carta municipal de habitação que integrará o PDM, com o oco no mercado livre e arrendamento, de venda e reabilitação de edifícios;
- Integrar o tema sistema fundiário do concelho com a classificação dos solos e sua parametrização;
- Solo urbano e contenção da artificialização: privilegiar a colmatção, a regeneração urbana e a utilização eficiente das infraestruturas existentes, reduzindo a dependência de novas expansões e reavaliando áreas programadas sem execução;
- Solo rústico e usos produtivos: rever categorias cuja delimitação se encontra desajustada, clarificar aglomerados rurais, espaços de ocupação turística e espaços de uso múltiplo, bem como adequar parâmetros urbanísticos à realidade atual;
- Atividades económicas: consolidar a Zona Industrial de Vila Viçosa, reavaliar a pertinência de instrumentos com baixa execução e reforçar a diversificação económica associada ao mármore, vinho, turismo, património, ambiente e inovação rural;
- Património e candidatura UNESCO: garantir que o PDM suporta de forma clara a salvaguarda, a gestão de riscos, a reabilitação qualificada, a proteção de vistas e a sustentabilidade turística da candidatura "Vila Viçosa — Sede Ducal";
- Alterações climáticas e recursos naturais: integrar cenários climáticos, gestão eficiente da água, mitigação de cheias, conforto térmico, proteção contra incêndios, infraestrutura verde e azul e redução da exposição a riscos.

Tabela 15 Plano A vs. Plano B (Marketing Territorial)

| Dimensão Estratégica            | PLANO A: O Cenário de Sucesso (UNESCO)                                                                | PLANO B: O Cenário de Contingência (Diversificação Viva)                                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eixo Central &amp; Motor</b> | Candidatura à UNESCO: Inscrição do "Bem Vila Viçosa" (Vila Ducal Renascentista) como motor principal. | Turismo Industrial e de Natureza: Ativação intensiva de produtos alternativos de crescimento rápido.         |
| <b>Abordagem ao Património</b>  | Glória do Passado: Foco na monumentalidade, conservação e prestígio histórico/cultural mundial.       | Experiência Viva e Ativa: Foco no património geológico (pedreiras) e no usufruto dinâmico do território.     |
| <b>Produto Âncora (Foco)</b>    | Património Edificado: Palácio Ducal, Castelo e Panteão atraem turismo cultural de elite.              | O Mármore: A "Capital do Mármore" assume-se como o ativo diferenciador e âncora económica.                   |
| <b>Narrativa de Marketing</b>   | "Vila Ducal Renascentista": Diferenciação assente na grandeza e relevância histórica mundial.         | "Valorizar, Vivenciar e Voltar": Identidade verbal assente no <i>storytelling</i> imersivo e figuras locais. |

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código Validação: 6CGATJPZKYCTGTSTFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 57 / 60





|                                 |                                                                                                 |                                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ações de Diferenciação</b>   | Rotas Culturais Clássicas: Circuitos de museus e valorização do capital simbólico e monárquico. | Inovação no Lazer: Bienal MARMORART, Escape Room dos Duques, Parque PoeMa e Balonismo.                |
| <b>Combate à Sazonalidade</b>   | Turismo Cultural Tradicional: Eventos pontuais ligados à história e à gastronomia ducal.        | Ativos Emergentes: Projeto Rail Bike, turismo equestre, BTT, trekking e observação <i>Night Sky</i> . |
| <b>Gestão do Território</b>     | Tapada Real como Cenário: Complemento de natureza à riqueza monumental do concelho.             | Tapada Real como Ativo Central: Centro Interpretativo focado no <i>birdwatching</i> e turismo ativo.  |
| <b>Infraestruturas Críticas</b> | Divulgação Mundial: Atração de grandes fluxos de investimento externo e turismo internacional.  | Profissionalização Local: Foco na receção (Welcome Center) e nova sinalética de acolhimento.          |

#### 10.4. Orientações estratégicas para o futuro PDM

Do ponto de vista estratégico, a futura revisão deverá reforçar a coerência do PDM com o PNPOT, o PROTA, o RJGT, a Carta Municipal de Habitação, o Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas, os instrumentos de reabilitação urbana, a candidatura a Património Mundial e as estratégias municipais de valorização económica e territorial.

- Reforçar a dimensão estratégica do plano, reduzindo a rigidez regulamentar excessiva e remetendo matérias de detalhe para instrumentos de escala adequada, quando justificável.
- Definir um sistema permanente de monitorização com indicadores quantitativos e qualitativos de execução, eficácia, sustentabilidade e impacto territorial.
- Atualizar cartografia, servidões e restrições de utilidade pública, com especial atenção à REN, RAN, risco, ruído, recursos hídricos, património e informação geográfica digital.
- Desenhar e mobilizar instrumentos inovadores de política de solos e de gestão fundiária que compatibilizem a estrutura latifundiária e a estabilidade do cadastro (CGPR) com a flexibilização do mercado de solo e os objetivos de programação pública.
- Clarificar mecanismos de programação, contratualização, perequação e execução, assegurando que novas opções urbanísticas estão associadas a viabilidade financeira, prazos e responsabilidades concretas.
- Reavaliar a manutenção, alteração ou revogação de planos de pormenor e áreas programadas cuja função se encontre esgotada, desajustada ou sem execução material previsível.
- Reforçar a cooperação intermunicipal, em particular nas áreas da mobilidade, transportes, serviços de interesse geral, biodiversidade, recursos hídricos, turismo e afirmação regional do eixo dos mármore.

### 11. CONCLUSÃO

Em síntese, o REOT demonstra que o PDM de Vila Viçosa continua a constituir uma base relevante de ordenamento, mas já não responde de forma suficiente aos desafios atuais do concelho. A evolução demográfica desfavorável, a dificuldade de mobilização de solo e habitação, a execução desigual dos instrumentos municipais, a emergência da candidatura UNESCO, a necessidade de adaptação climática, a atualização dos regimes de condicionantes e a transição plena para um modelo de gestão territorial ativa justificam a abertura de um procedimento de revisão do PDM.

Essa revisão deverá permitir substituir a lógica predominantemente estática de zonamento por uma abordagem mais programada, monitorizada e orientada para resultados, capaz de articular proteção patrimonial, qualificação urbana, habitação acessível, diversificação económica, eficiência territorial

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

resiliência ambiental e sobretudo capacidade dinâmica de adaptação às tendências atuais. Assim, o balanço global aponta para a necessidade de uma revisão estruturada, seletiva e fundamentada do PDM, orientada para um modelo territorial mais executável, mais adaptativo e mais coerente com as prioridades estratégicas de Vila Viçosa.

Verificar a validade da cartografia e sua homologação à escala 1/10.000 e ponderação da realização em sistema SIG, a atualização do mapa de ruído, o processo de delimitação da nova REN.

A transição de um PDM de 'zonamento' para um PDM de 'gestão ativa' exige um novo modelo de programação financeira. O balanço demonstra que a execução material falhou onde não houve contratualização ou viabilidade económica demonstrada. Por isso, a revisão deve obrigatoriamente associar os direitos de construção a obrigações de execução e cronogramas financeiros realistas, integrando os novos instrumentos de financiamento (PRR, Portugal 2030 e parcerias privadas) como garantias de exequibilidade do modelo territorial.

## 12. PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO TÉCNICA:

Face aos resultados da avaliação efetuada no presente REOT, considera-se tecnicamente fundamentada a abertura de procedimento de revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Viçosa, nos termos do RJIGT, e não apenas de alteração pontual. Esta conclusão decorre da verificação de que os desajustamentos identificados não se limitam a correções localizadas do regulamento ou da cartografia, antes implicam a reponderação global do modelo territorial, da classificação e qualificação do solo, dos mecanismos de execução, da programação territorial e da articulação do plano com os atuais referenciais estratégicos, ambientais, patrimoniais, habitacionais e climáticos.

O PDM em vigor mantém relevância enquanto instrumento de enquadramento e regulação do uso do solo, mas a avaliação demonstra que deixou de responder, de forma suficiente, aos desafios atuais do concelho.

Foi de facto um documento atual à sua época, sendo dos primeiros PDMs a ser revistos, e sujeito a uma dinâmica muito intensa no direito do ordenamento do território

A evolução demográfica desfavorável, a baixa dinâmica construtiva, a dificuldade de mobilização de solo e edificado para habitação acessível, a execução desigual dos planos municipais e das áreas programadas, a necessidade de atualizar servidões e restrições de utilidade pública, a consolidação da estratégia contida na candidatura "Vila Viçosa — Sede Ducal" a Património Mundial, a adaptação às alterações climáticas e a necessidade de reforçar a gestão ativa do território justificam uma revisão estruturada do plano.

A opção pela revisão, em detrimento de uma alteração, encontra suporte na natureza e na amplitude das matérias a corrigir. Não está em causa apenas a alteração de normas específicas ou o ajustamento delimitado de uma parte da área de intervenção do plano. Está em causa a necessidade de:

- reavaliar o modelo de organização territorial do município;
- adequar a classificação e qualificação do solo aos critérios atuais;
- reforçar a programação e execução das opções urbanísticas;
- atualizar a articulação com programas e planos de âmbito superior;
- integrar de forma mais robusta as políticas municipais de habitação, reabilitação urbana, ambiente, património, economia, mobilidade e adaptação climática.

Sem prejuízo de, no âmbito da revisão, poderem vir a ser ponderadas alterações, revogações ou ajustamentos de instrumentos municipais específicos — designadamente planos de pormenor ou áreas programadas cuja função se encontre esgotada, desajustada ou sem execução material previsível —,

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código Validação: 6CGATJPZKYCTGTSTFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 59 / 60

procedimento adequado para o PDM é o de revisão. Esta revisão deverá ser acompanhada da definição dos respetivos termos de referência, identificando os objetivos, conteúdos, prioridades territoriais, mecanismos de participação, indicadores de monitorização e modelo de programação e execução.

A revisão do PDM deverá ter como objetivos principais: consolidar um modelo territorial mais contido, eficiente e executável; reforçar a reabilitação urbana e a utilização do solo já infraestruturado; transformar capacidade urbanística e património subutilizado em oferta habitacional acessível; clarificar as categorias de solo rústico e urbano; atualizar parâmetros urbanísticos e regimes aplicáveis; integrar os referenciais da Carta Municipal de Habitação, do Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas e da candidatura a Património Mundial; reforçar a infraestrutura verde e azul; e estabelecer mecanismos de monitorização permanente da execução do plano.

**Assim, propõe-se que a Câmara Municipal delibere:**

1. Tomar conhecimento do presente Relatório do Estado do Ordenamento do Território do Município de Vila Viçosa e dos resultados da avaliação nele contida;
2. Reconhecer que os resultados do REOT evidenciam a necessidade de revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Viçosa, por se encontrarem identificados desajustamentos estruturais do modelo territorial, da classificação e qualificação do solo, dos mecanismos de execução e da articulação do plano com os atuais referenciais legais, estratégicos e setoriais;
3. Por consequência dupla, alterar e adaptar o PUVV e o PPSVCHVV;
4. Determinar a abertura do procedimento de revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Viçosa, nos termos do RJIGT, com elaboração dos respetivos termos de referência;
5. Decidir sobre a elaboração da Avaliação ambiental estratégica;
6. Promover, no âmbito da revisão, a reavaliação dos planos municipais, áreas programadas, unidades operativas e regimes regulamentares cuja manutenção, alteração ou revogação deva ser ponderada em função da sua execução, atualidade, viabilidade e adequação ao modelo territorial futuro;
7. Assegurar que o procedimento de revisão integra um sistema de monitorização assente em indicadores qualitativos e quantitativos, permitindo acompanhar a execução, a eficácia e os impactos territoriais do futuro PDM;
8. Submeter o REOT e a proposta de deliberação aos procedimentos legalmente aplicáveis, incluindo discussão pública, ponderação dos contributos recebidos e posterior submissão à Assembleia Municipal, nos termos previstos no regime jurídico aplicável.

13 agosto de 2026

**RESOLUÇÃO**  
Número: 2026-4548 Data: 21/08/2026

Código Validação: 6CGATJPZKYCTGTSTFKCXZ347WD  
Verificação: <https://vilaviçosa.balcãoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 60 / 60

