



MUNICÍPIO DE BEJA

Aviso n.º 12333/2019

Sumário: Aprovação da 3.ª alteração ao Plano de Pormenor da Zona de Expansão Poente.

Aprovação da 3.ª alteração ao Plano de Pormenor da Zona de Expansão Poente

Paulo Jorge Lúcio Arsénio, Presidente da Câmara Municipal de Beja, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 26 de junho de 2019, foi aprovada, a 3.ª Alteração ao Plano de Pormenor da Zona de Expansão Poente.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como as peças alteradas — Planta de implantação e Regulamento.

Esta alteração entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

4 de julho de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal, *Paulo Jorge Lúcio Arsénio*.

Deliberação

João Daniel Frazão Felício, Assistente Técnico, certifica que da ata da sessão ordinária deste órgão, realizada em 26 de junho de 2019, consta entre outras uma deliberação com o seguinte teor:

Foi deliberado por unanimidade aprovar a 3.ª Alteração ao Plano de Pormenor da Zona de Expansão Poente.

Por ser verdade e me ter sido pedido, mandei passar a presente Certidão.

Paços do Município de Beja, 02 de julho de 2019. — O Assistente Técnico, *João Daniel Frazão Felício*.

3.ª alteração ao Plano de Pormenor da Zona de Expansão Poente

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Constituição do Regulamento

1 —

2 — A discriminação da ocupação do solo, nos termos do presente Regulamento, é feita de acordo com o seguinte quadro de áreas:

Área de intervenção do Plano — St — 368 028 m²;
Área de implantação dos lotes — ATL — 23 390 m²;
Área de equipamentos:

Instituto Politécnico de Beja — 62 630 m²;
Complexo desportivo — 120 260 m²;
Parque urbano — 7 743,50 m²;
Área verde (mata) — 40 000 m²;
Equipamento/Serviços [E] — 2 000 m²;



Equipamento/Serviços [F] — 5 893,60 m²;
Escola Superior de Enfermagem — 9 985 m²;
Escola Superior de Tecnologia e Gestão — 11 686,40 m²;
Equipamento/Serviços [I] — 2 032 m²;
Superfície total de pavimento — STP (SPh+Spcom+SPc) — 72 906,31 m²;
Superfície de pavimento p/hab. — SPh — 63 608,48 m²;
Superfície de pav. p/com. — Spcom — 4 011,83 m²;
Superfície de pavimento em cave — SPc — 7 427 m²;
Sup. total de implantação da construção — STIC — 21 830 m².

CAPÍTULO II

Caracterização do parcelamento

Artigo 2.º

O parcelamento definido no Plano integra:

a) 119 lotes para construção de edifícios habitacionais, compreendendo:

Habitações unifamiliares em banda contínua;
Habitações multifamiliares em banda contínua;

b) Parcelas para equipamentos designadas na planta de implantação como:

A — Instituto Politécnico;
B — Complexo desportivo;
C — Parque urbano;
D — Mata;
E — Equipamento/Serviços;
F — Equipamento/Serviços;
G — Escola Superior de Enfermagem;
H — Escola Superior de Tecnologia e Gestão;
I — Equipamento/Serviços.

Artigo 3.º

Quadro de loteamento

A caracterização quantitativa do loteamento é a que consta do quadro de loteamento constante na planta de implantação.

CAPÍTULO III

Condicionantes genéricas à ocupação dos lotes

Artigo 4.º

Disposições comuns

1 —
2 —
3 —
4 —
5 —
6 —



CAPÍTULO IV

Unidades de projeto

Artigo 5.º

Definição de unidades de projeto

- 1 —
- 2 —
- 3 —

CAPÍTULO V

Condicionantes da ocupação construída

Artigo 6.º

Sector n.º 1

- 1 —
- 2 —
- 3 —

Artigo 7.º

Sector n.º 2

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 — Nas caves previstas nos lotes n.ºs 22, 23, 24 e 25 não é permitida a sua utilização como habitações.

Artigo 8.º

Sector n.º 3

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —

Artigo 9.º

Sector n.º 4

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —

Artigo 10.º

Sector n.º 5

- 1 —
- 2 —



- 3 —
4 —
5 —
6 —
7 —
8 —
9 —
10 — As caves previstas nos lotes 66 a 71 e 78 a 80, apenas poderão ter uso de arrumos.

Artigo 11.º

Instituto Politécnico

1 — A ocupação e edificação do Instituto Politécnico de Beja deverá ser feita de acordo com o plano geral e os projetos já elaborados pelo IPB para o conjunto das suas instalações.

2 — *(Revogado.)*

Artigo 12.º

Zona desportiva

1 —

2 — Poder-se-á admitir construções de bancadas e outras instalações de apoio à prática desportiva, de acordo com plano geral a elaborar pelos serviços.

Artigo 13.º

Segurança contra incêndio em edifícios

1 — Deverão ser garantidas as vias de acesso a viaturas de socorro aos diversos edifícios e a acessibilidade às fachadas dos mesmos nos termos da legislação em vigor.

2 — A instalação de mobiliário urbano, equipamento urbano e estacionamento automóvel não pode por em causa a circulação de veículos de emergência e de socorro.

3 — O fornecimento de água para abastecimento dos veículos dos bombeiros deve ser assegurado por hidrantes exteriores, marcos de incêndio, alimentados pela rede de distribuição pública, respeitando todas as normas técnicas e legislação aplicável.

4 — Os edifícios a construir deverão respeitar as condições de segurança contra incêndio, nos termos da legislação em vigor, em função da respetiva utilização.

3.ª alteração ao Plano de Pormenor da Zona de Expansão Poente

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Constituição do Regulamento

1 — Fazem parte integrante deste Regulamento a planta de implantação e respetivo quadro de loteamento, a planta de trabalho e os perfis longitudinais.

2 — A discriminação da ocupação do solo, nos termos do presente Regulamento, é feita de acordo com o seguinte quadro de áreas:

Área de intervenção do Plano — St — 368 028 m²;
Área de implantação dos lotes — ATL — 23 390 m²;

Área de equipamentos:

Instituto Politécnico de Beja — 62 630 m²;
Complexo desportivo — 120 260 m²;
Parque urbano — 7 743,50 m²;
Área verde (mata) — 40 000 m²;
Equipamento/Serviços [E] — 2000 m²;
Equipamento/Espaço Urbano [F] — 5 893,60 m²;
Escola Superior de Enfermagem — 9 985 m²;
Escola Superior de Tecnologia e Gestão — 11 686,40 m²;
Equipamento/Serviços [I] — 2 032 m²;
Superfície total de pavimento — STP (SPH+Spcom+SPc) — 72 906,31 m²;
Superfície de pavimento p/hab. — SPH — 63 608,48 m²;
Superfície de pav. p/com. — Spcom — 4 011,83 m²;
Superfície de pavimento em cave — SPc — 7 427 m²;
Sup. total de implantação da construção — STIC — 21 830 m²;

CAPÍTULO II**Caracterização do parcelamento****Artigo 2.º****O parcelamento definido no Plano integra:**

a) 119 lotes para construção de edifícios habitacionais, compreendendo:

Habitações unifamiliares em banda contínua;
Habitações multifamiliares em banda contínua;

b) Parcelas para equipamentos designadas na planta de implantação como:

A — Instituto Politécnico;
B — Complexo desportivo;
C — Parque urbano;
D — Mata;
E — Equipamento/Serviços;
F — Equipamento/Serviços;
G — Escola Superior de Enfermagem;
H — Escola Superior de Tecnologia e Gestão;
I — Equipamento/Serviços.

Artigo 3.º**Quadro de loteamento**

A caracterização quantitativa do loteamento é a que consta do quadro de loteamento constante na planta de implantação.

CAPÍTULO III**Condicionantes genéricas à ocupação dos lotes****Artigo 4.º****Disposições comuns**

1 — A edificação dos lotes far-se-á de acordo com os valores numéricos constantes do quadro de loteamento.

2 — As cotas de soleira e das alturas das fachadas das construções são indicadas nos perfis longitudinais (desenho n.º 4).

3 — A cércea a ser observada pela construção é a que resulta dos alinhamentos definidos pelos perfis longitudinais e das cotas neles estabelecidas para as alturas das fachadas.

4 — A altura dos pisos destinados a habitação não pode exceder 3 m, admitindo-se, no entanto, pés direitos superiores nos equipamentos propostos, mas sempre enquadrados nas volumetrias definidas nos perfis longitudinais.

5 — No caso das construções em que a cobertura é inclinada, a altura da cumeeira não poderá exceder um quarto da profundidade da construção.

6 — Nos casos onde se prevê a instalação de unidade de comércio no piso térreo, o pé direito deverá enquadrar-se nas cotas definidas nos perfis longitudinais de modo a manterem-se os alinhamentos das lajes das coberturas que são definidas naqueles perfis.

CAPÍTULO IV

Unidades de projeto

Artigo 5.º

Definição de unidades de projeto

1 — Considera-se como unidade de projeto o conjunto de lotes para os quais deve ser elaborado um estudo prévio abrangendo a globalidade dos edifícios a implantar nesse conjunto de lotes.

2 — A apreciação do projeto de base das construções lote a lote será enquadrada por esse estudo de conjunto.

3 — No loteamento são definidos cinco sectores, correspondendo a cada um deles uma unidade de projeto.

CAPÍTULO V

Condicionantes da ocupação construída

Artigo 6.º

Sector n.º 1

1 — Este sector compreende os lotes designados no quadro de loteamento com os n.ºs 1 a 18.

2 — A edificação deste sector está em curso, enquadrada por um contrato de desenvolvimento de habitação, pelo que a sua conclusão deverá ser feita de acordo com o respetivo projeto aprovado pela Câmara Municipal de Beja.

3 — O arranjo dos espaços exteriores do sector deverá ter em conta a ligação proposta no Plano ao sector n.º 5, garantindo, nomeadamente, a continuidade dos percursos interiores e de serviço às unidades habitacionais designados no Plano como acessos n.ºs 1 e 2.

Artigo 7.º

Sector n.º 2

1 — Este sector compreende os lotes designados no quadro de loteamento com os n.ºs 21 a 25 e o lote destinado à construção da Escola Superior de Enfermagem.

2 — A construção nos lotes n.ºs 21 a 25 destina-se a habitação multifamiliar, e a sua volumetria deverá enquadrar-se na que é definida pelo perfil longitudinal n.º 8.

3 — No lote n.º 24 deverá ser garantida a passagem inferior para acesso ao parque de estacionamento localizado no tardoz da banda constituída pelos lotes n.ºs 21 a 25.

4 — Nas caves previstas nos lotes n.ºs 22, 23, 24 e 25 não é permitida a sua utilização como habitações.

Artigo 8.º

Sector n.º 3

- 1 — Este sector compreende os lotes designados no quadro de loteamento com os n.ºs 33 a 46.
- 2 — A construção nos lotes deverá enquadrar-se na volumetria definida pelos perfis longitudinais n.ºs 6 e 7.
- 3 — Nas caves previstas nos lotes n.ºs 33 a 45 não é permitida a sua utilização como habitações.
- 4 — Os acessos aos edifícios serão feitos preferencialmente pelo espaço interior envolvido pelas construções.

Artigo 9.º

Sector n.º 4

- 1 — Este sector compreende os lotes designados no quadro de loteamento com os n.ºs 47 a 62.
- 2 — A cota de soleira é a mesma para o conjunto dos lotes da banda edificada, situando-se à cota de 247.
- 3 — Nos lotes n.ºs 47 e 52 a 62 deverá ser garantida a mesma altura de fachada, correspondente a três pisos.
- 4 — Situação idêntica deve ser garantida nos lotes n.ºs 48, 49, 49-A, 50, 50-A e 51, correspondendo neste caso a quatro pisos.
- 5 — No lote n.º 53 deverá ser garantida uma passagem inferior de peões com a altura equivalente a dois pisos.

Artigo 10.º

Sector n.º 5

- 1 — Este sector compreende os lotes designados no quadro de loteamento com os n.ºs 63 a 126.
- 2 — Os lotes n.ºs 63 a 86 destinam-se, na sua grande maioria, à construção de habitação multifamiliar, integrando, nas situações especificadas no quadro de loteamento, pequenas unidades comerciais e/ou artesanato nos pisos térreos.
- 3 — Os lotes n.ºs 70 e 79 destinam-se à construção de espaços para escritórios, admitindo-se, no entanto, uma ocupação mista, integrando unidades habitacionais.
- 4 — Os lotes n.ºs 63 a 65 e 84 a 86 destinam-se à construção de duas unidades de residências para estudantes, cada uma delas com capacidade para 100 utentes.
- 5 — Nos lotes n.ºs 63, 64, 65, 69, 70, 71, 78, 79, 80, 84, 85 e 86 deverão ser garantidos os vazios ao nível do(s) piso(s) inferior(es) explicitados na planta de implantação e nos perfis longitudinais, de modo a assegurar a continuidade do principal percurso pedonal que atravessa longitudinalmente todo este sector.
- 6 — De igual modo deve ser garantida a ligação pedonal da praça ao acesso n.º 3, através dos vazios existentes nos lotes n.ºs 75, 76 e 77.
- 7 — O conjunto dos lotes n.ºs 63 a 86 constitui uma unidade de projeto tal como definida no artigo 5.º
- 8 — Os lotes n.ºs 87 a 126 destinam-se à construção de habitações unifamiliares com dois pisos, sendo obrigatório assegurar em cada um destes lotes o estacionamento de, no mínimo, um automóvel, estacionamento esse que será feito a partir das ruas interiores designadas como acessos n.ºs 1 a 5.
- 9 — Cada um das cinco bandas construídas implantadas nestes lotes deverá ser objeto de estudos de conjunto, constituindo unidades de projeto tal como definidas no artigo 5.º
- 10 — As caves previstas nos lotes 66 a 71 e 78 a 80, apenas poderão ter uso de arrumos.

Artigo 11.º

Instituto Politécnico

- 1 — A ocupação e edificação do Instituto Politécnico de Beja deverá ser feita de acordo com o plano geral e os projetos já elaborados pelo IPB para o conjunto das suas instalações.



Artigo 12.º

Zona desportiva

1 — A zona desportiva constitui uma unidade de projeto a ser desenvolvida de acordo com as linhas gerais definidas no Plano de Pormenor e de modo a equacionar a sua articulação com o campo de futebol existente.

2 — Poder-se-á admitir construções de bancadas e outras instalações de apoio à prática desportiva, de acordo com plano geral a elaborar pelos serviços.

Artigo 13.º

Segurança contra incêndio em edifícios

1 — Deverão ser garantidas as vias de acesso a viaturas de socorro aos diversos edifícios e a acessibilidade às fachadas dos mesmos nos termos da legislação em vigor.

2 — A instalação de mobiliário urbano, equipamento urbano e estacionamento automóvel não pode por em causa a circulação de veículos de emergência e de socorro.

3 — O fornecimento de água para abastecimento dos veículos dos bombeiros deve ser assegurado por hidrantes exteriores, marcos de incêndio, alimentados pela rede de distribuição pública, respeitando todas as normas técnicas e legislação aplicável.

4 — Os edifícios a construir deverão respeitar as condições de segurança contra incêndio, nos termos da legislação em vigor, em função da respetiva utilização.

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

50223 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/Plmp_50223_0205_Implant_Alt.jpg

612424803