

$K = 0,5$ — factor representativo da comparticipação da Câmara Municipal na execução das infra-estruturas.

8.6.4 — O valor resultante da aplicação da fórmula referida no ponto anterior deverá ser liquidado na altura da emissão da licença de construção. Este pagamento poderá ser faseado ao longo de um ano.

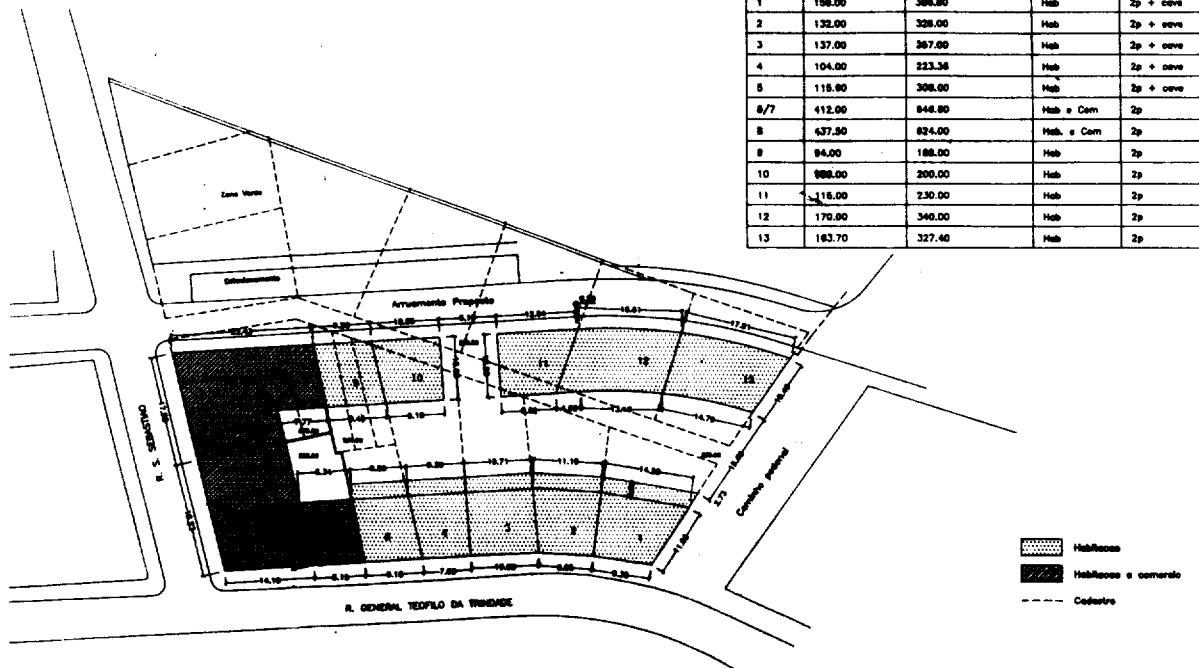
8.6.5 — As áreas exteriores a integrar o espaço público no interior do quarteirão, o arruamento proposto e a zona verde confinante com o muro do

Patronato serão objecto de aquisição por parte da Câmara Municipal utilizando como critério de avaliação a seguinte fórmula:

$$VI/m^2 = 8\% \times C \text{ (áreas a expropriar para espaço público)}$$

$$VII/m^2 = 15\% \times C \text{ (áreas a expropriar para integrar lotes para construção).}$$

sendo C o valor do preço unitário da construção anualmente actualizado pela Câmara Municipal.



CAMARA MUNICIPAL DE BEJA SERVICOS TECNICOS MUNICIPAIS				PLANO DE PORMENOR JÁ APROVADO	
Revisão	Substituição	Revisão	Revisão	Revisão	Revisão
Rev. Nov94	Substituição	Rev.	Rev.	1/500	001
Alteração ao plano de pormenor					

Declaração. — Torna-se público que a Assembleia Municipal de Beja, por deliberação de 28-9-95, aprovou o Plano de Pormenor da Rua do Capitão João Francisco de Sousa, no Município de Beja, cujo regulamento e planta de implantação se publicam em anexo.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral procedeu ao registo do Plano com o n.º 04.02.05.00/02-96.PP, em 31-1-96, verificada a sua conformidade com o Plano Parcial de Urbanização do Núcleo Central Histórico de Beja, publicado no DR, 2.º, 15, de 18-1-95.

14-2-96. — O Director-Geral, João Biencard Cruz.

Plano de Pormenor da Zona de Expansão Poente de Beja

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Constituição do Regulamento

1 — Fazem parte integrante deste Regulamento, a planta de implantação e respectivo 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 (em metros quadrados):

Área de intervenção do Plano (St) — 271 570;
Área de implantação de lotes (ATL) — 21 366;
Área dos equipamentos:

Instituto Politécnico de Beja — 62 630;
Complexo Desportivo — 120 260;
Escola Primária — 4740;
Quintal Desportivo — 2500;
Área verde (mata) — 61 700;
Jardim infantil — 2000;

Equipamento comercial — 300;
Superfície total de pavimento (STP) — 67 285,31;
Superfície de pavimento para habitação (Sph) — 61 293,48;
Superfície de pavimento para comércio (SP com) — 4588;
Superfície de pavimento em cave (SPc) — 1404;
Superfície total implantada da const. (STIC) — 19 591;
Escola Superior de Enfermagem — 9985.

CAPÍTULO II

Caracterização do parcelamento

Artigo 2.º

O parcelamento definido no Plano integra:

a) 117 lotes para construção de edifícios habitacionais, compreendendo:

Habitacões unifamiliares em banda contínua;
Habitacões multifamiliares, em banda contínua.

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

A — Instituto Politécnico;
B — Complexo Desportivo;
C — Escola Primária;
D — Quintal Desportivo;
E — Mata;
F — Jardim infantil;
G — Equipamento comercial de apoio;
H — Escola Superior de Enfermagem.

Artigo 3.º

Quadro de loteamento

A caracterização quantitativa do loteamento é a que consta do seguinte quadro de loteamento.

		SUPERFICIE DE PAVIMENTO																
		IMPLAN. de CONSTRUCAO		HABITACAO					COMERCIO/SERV.		CAVE		TOTALS					
N. DO LOTE	LOTE (m2)	LOTE (m2)	TOTAL	1.º PISO	2.º PISO	3.º PISO	4.º PISO	LOTE (m2)	TOTAL (m2)	LOTE (m2)	TOTAL (m2)	LOTE (m2)	TOTAL (m2)	LOTE (m2)	TOTAL (m2)	DE PISO	LOTE	TOTAL
1 a 18									12211,5		1485,63			13617,13				
21	294	294	294	294	294	294		882	882					882	882	3	6	6
22 a 23	188	188	368	188	188	188		548	1088					548	1088	3	6	12
24	192	192	192	192	192	192		492	492			192	192	684	684	3	6	6
25	192	192	192	192	192	192		576	576			192	192	768	768	3	6	6
33	192	192	192	192	192	192	192	768	768					768	768	3	6	6
34 a 35	264	264	528	264	264	264	264	1856	2112					1856	2112	3	6	16
36 a 37	192	192	384	192	192	192	192	768	1536					768	1536	3	6	16
38 a 41	216	216	864	216	216	216		648	2592			188	432	736	3888	3	6	24
42 a 43	192	192	384	192	192	192		576	1152			96	192	672	1344	3	6	12
44	264	264	264	264	264	264		792	792			132	132	984	984	3	6	6
45	264	264	264	264	264	264		792	792			264	264	1056	1056	3	6	6
46	192	192	192	192	192	192	192	768	768					768	768	3	6	6
47	348	348	348	348	348	348		1828	1828					1828	1828	3	12	12
48 a 51	284	284	568	284	284	284		852	1704					852	1704	3	6	18
49 a 58	368	368	728	368	368	368	368	1448	2888					1448	2888	3	12	24
59	218	218	218	218	218	218		638	638					638	638	3	6	6
60	268	268	268	268	268	268		648	648					648	648	3	6	6
61	168	168	1288	168	168	168		488	3848					488	3848	3	6	48
62	188	188	188	188	188	188		548	548					548	548	3	6	6
63 a 84	222	222	444	111,6	116,6	222	882	672,2	1344					672,2	1344,4	4		
85 a 86	222	222	444	111,6	116,6	222	882	672,2	1344,4					696	1392	4		
87 a 88	222	222	584	96	96	222	882	696	1392					768	1536	4	6	36
89 a 91	192	192	1152	192	192	192	192	768	3456	192	1152			696	4608	4	4	8
92 a 93	277,3	277,3	535		277,3	277,3		358	1118	139,3	279			694,3	1388	3		
94 a 95	384	384	768		188	384	384	948	1896	188	368			1120	2256	4	6	12
96 a 97	333	333	666		192	333	333	861	1722	192	399			1056	2112	4	6	12
98 a 99	288	288	416		288	288	288	624	1248	288	416			632	1664	4	6	12
73	234	234	234		234	234	234	792	792	234	234			936	936	4	6	6
75 a 77	288	288	416		143,39	288	888	561,39	1123,18	143,39	291,18			787,18	1414,36	4	6	12
78	234	234	234		68	234	234	328	328	68	68			388	388	4	6	6
87 a 182	128	128	1928	128	96			218	3368					218	3368	2	1	16
183 a 186	188	128	2888	128	96			218	3848					218	3848	2	1	24
		18293		TOTALS:					61293,48	4387,83		1484		67888,31				328

NOTA : = RESIDENCIA PARA ESTUDANTES
 = EDIFICIO DE ESCRITORIOS

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 cêrcea 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 os 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 projecto

Artigo 5.º

Definição de unidades de projecto

1 — Considera-se como unidade de projecto 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 projecto 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 projecto.

CAPÍTULO V

Condicionantes da ocupação construída

Artigo 6.º

Sector 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 respectivo projecto 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 5, garantindo, nomeadamente, a continuidade dos percursos interiores e de serviço às unidades habitacionais designados no Plano como acessos 1 e 2.

Artigo 7.º

Sector 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 21 a 25 destina-se a habitação multifamiliar e a sua volumetria deverá enquadrar-se na que é definida pelo perfil longitudinal 8.

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

4 — Nas caves previstas nos lotes 24 e 25 não é permitida a sua utilização como habitações.

Artigo 8.º

Sector 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 6 e 7.

3 — Nas caves previstas nos lotes 38 a 43 e 45, não é permitida a sua utilização como habitações.

4 — Os acessos aos edifícios será feito, preferencialmente, pelo espaço interior envolvido pelas construções.

Artigo 9.º

Sector 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 247.

3 — Nos lotes 47, 48 e 51 a 62 deverá ser garantida a mesma altura de fachada, correspondente a três pisos.

4 — Situação idêntica deve ser garantida nos lotes 49 e 50, correspondendo neste caso a quatro pisos.

5 — No lote 53 deverá ser garantidas uma passagem inferior de peões com a altura equivalente a dois pisos.

Artigo 10.º

Sector 5

1 — Este sector compreende os lotes designados no quadro de loteamento com os n.ºs 63 a 126.

2 — Os lotes 63 a 86 destinam-se, na sua grande maioria, à construção de habitação multifamiliar, integrando, nas suas situações especificadas no quadro de loteamento, pequenas unidades comerciais e ou de artesanato nos pisos térreos.

3 — Os lotes 70 e 79 destinam-se à construção de espaços para escritórios, admitindo-se no entanto uma ocupação mista, integrando unidades habitacionais.

4 — Os lotes 63 a 65 a 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 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 3, através dos vazios existentes nos lotes 75, 76 e 77.

7 — O conjunto dos lotes 63 a 86 constitui uma unidade de projecto tal como definida no art. 5.º

8 — Os lotes 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 1 a 5.

9 — Cada uma das cinco bandas construídas implantadas nestes lotes deverá ser objecto de estudos de conjunto, constituindo unidades de projecto tal como definidas no art. 5.º

Artigo 11.º

Instituto Politécnico

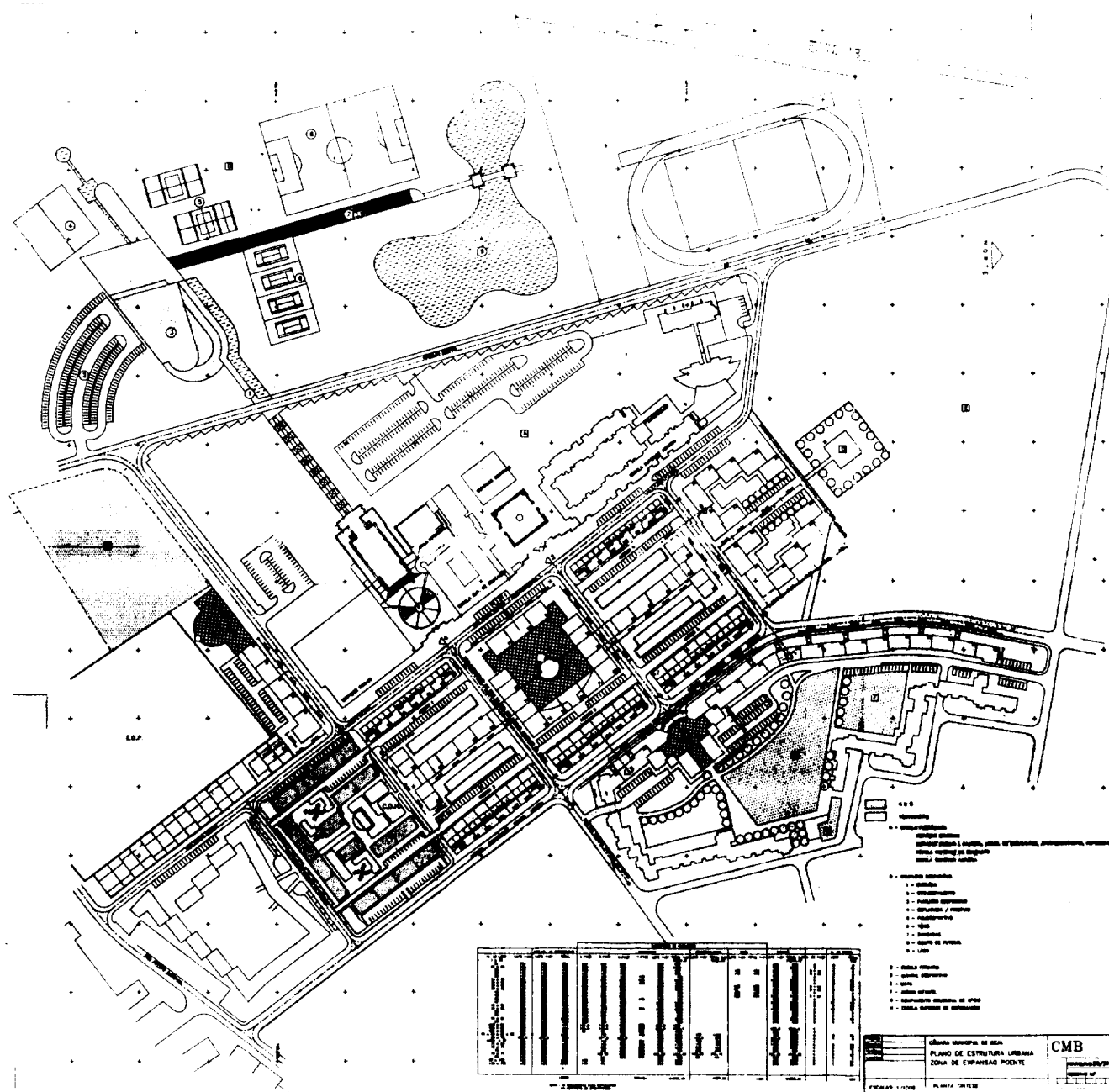
1 — A ocupação e edificação do Instituto Politécnico de Beja deverá ser feita de acordo com o Plano geral e os projectos já elaborados pelo IPB para o conjunto das suas instalações.

2 — O percurso pedonal que, na continuidade do prolongamento da Rua do Dr. Manuel Marques da Costa assegura a ligação à zona desportiva terá uso público.

Artigo 12.º

Zona desportiva

1 — A zona desportiva constitui uma unidade de projecto 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.



Declaração. — Torna-se público que a Assembleia Municipal de Beja, por deliberação de 28-9-95, aprovou a revisão ao Plano de Pormenor da Zona de Expansão Poente de Beja, publicado no *DR*, 2.ª, 274 (supl.), de 23-11-93, no Município de Beja, cujo regulamento e planta de implantação se publicam em anexo.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral procedeu ao registo da revisão com o n.º 04.02.05.00/01-96.PP, em 29-1-96.

14-2-96. — O Director-Geral, *João Biencard Cruz*.

Regulamento

Artigo 1.º

Âmbito do Plano

O presente Plano de Pormenor de Recuperação Urbana da Rua do Capitão João Francisco de Sousa e Zona Envolvente, às portas de Mértola, enquadra-se numa preocupação de defesa e salvaguarda do património cultural construído, pela valorização e uso de um logradouro a configurar como público junto às muralhas da cidade de Beja.

Trata-se de um Plano de valorização e requalificação do património arquitectónico e ambiental, criando condições para uma vivência do património histórico que representam parte das muralhas da cidade.

Artigo 2.º

Objectivos

O Regulamento do Plano tem por objectivos a protecção, salvaguarda e reabilitação do património edificado das muralhas, definindo a recuperação de um espaço que será configurado como logradouro público, propondo o atravessamento do quarteirão por percursos pedonais, e ainda estabelecendo as regras das novas construções que poderão executar-se.

Assim, o Plano prevê:

- Logradouro público — edificação pela Câmara Municipal de Beja de um logradouro que se constituirá como espaço público acessível aos habitantes de Beja;
- Atravessamentos pedonais — constituição de atravessamentos públicos, a cargo da Câmara Municipal de Beja, que permitirão cruzar a área do Plano, em conformidade com a planta n.º 5;
- Edificação nova — construção de um conjunto de edifícios destinados a comércio e habitação ao longo da Rua do Capitão João Francisco de Sousa, em conformidade com a planta n.º 7;
- Património existente — recuperação de património existente, nomeadamente: os parâmetros das muralhas de Beja nos troços assinalados; o Convento de Nossa Senhora da Conceição; Igreja de São João (a assinalar em pavimento); Clubes Bejense e Desportivo de Beja, indicados em planta n.º 3 como valores de património.

Artigo 3.º

Perímetro do Plano

O perímetro do Plano está cartografado pela planta n.º 1 que para o efeito se considera como parte integrante do presente Regulamento.

Artigo 4.º

Vinculação

Ficam sujeitas às disposições deste Regulamento todas as obras de construção, beneficiação, reabilitação e restauro, assim como a alteração de usos, destaque de parcelas e loteamento, e ainda, qualquer acção de iniciativa pública ou privada que tenha por consequência a transformação do relevo do solo.

§ único. Ficam ainda sujeitas ao presente Regulamento, todas as obras que impliquem modificação de cores da pintura e quaisquer outras que, de qualquer modo, impliquem alterações de ordem estética ou funcional, como sejam: substituição de caixilharia, coberturas, rebocos, adaptação de soleiras e peitoris, colocação de estores, construção de marquises, afixação de publicidade e propaganda.

Artigo 5.º

Implantação de novos edifícios e parcelamento

O parcelamento consta de planta n.º 4 que se refere às diferentes edificações novas que foram consideradas.

A implantação dos novos edifícios encontra-se desenhada em planta n.º 7 prevendo-se profundidades em conformidade com as cotas da mesma. A área total de pavimento é de 3081 m² para a nova área a edificar, sendo assim distribuída:

- Parcela 1 — 1052 m²;
- Parcela 2 — 700 m²;
- Parcela 3 — 631 m²;
- Parcela 4 — 698 m².

As novas construções estão assinaladas em planta n.º 6 e deverão integrar-se no construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, escala, volumetria e ocupação do lote, tradicionais no núcleo histórico.

A composição deve respeitar os elementos fundamentais da arquitectura tradicional, tais como: proporção dos vãos no sentido vertical, ritmos de cheios e vazios, molduras em guarnecimento dos vãos e articulação dos volumes mantendo Planos contínuos, tal como está definido em cartografia (plantas n.ºs 6 e 8).

Artigo 6.º

Alinhamentos

Os novos alinhamentos sobre a Rua do Capitão João Francisco de Sousa constam de planta de trabalho n.º 6 que está devidamente cotada.

Os alinhamentos restantes deverão ser mantidos tal como existem.

Artigo 7.º

Edificabilidade

O número de pisos é de três para o conjunto das edificações novas, sendo de manter o número de pisos em qualquer das edificações que venham a ser recuperadas na área do Plano.

§ único. Em alçados de conjunto e respectivos cortes está assinalado o número de pisos para as edificações novas, que constam de desenho n.º 8.

Artigo 8.º

Usos admitidos

Serão admitidas ocupações de edifícios para habitação, comércio e artesanato isento de poluição:

- Habitação — o número total de fogos previstos na nova área a edificar é de 12, sendo a sua tipologia de T2 e T3;
- Comércio — o comércio a instalar na nova área consta da planta n.º 6 e abrange uma área de 858 m², sendo assim distribuído:

- Parcela 1 — 297 m²;
- Parcela 2 — 186 m²;
- Parcela 3 — 177 m²;
- Parcela 4 — 198 m².

Artigo 9.º

Manutenção e reabilitação de construção existente

Os edifícios objecto de obra de beneficiação, restauro e reabilitação, anteriores a 1950, deverão manter as suas características históricas, de acordo com as medidas e cuidados definidos neste Regulamento.

Todas as intervenções deverão respeitar as características arquitectónicas, históricas e urbanas dos imóveis existentes na zona, nomeadamente quanto à sua implantação, altura, volumetria, configuração da cobertura e utilização de materiais, em conformidade com a planta n.º 4.

§ único. São proibidas ampliações dos edifícios que conduzam a roturas, a variação brusca de escala, volume, ou altura, assim como alinhamento e linguagem formal existentes.

A manutenção e reabilitação de construção existente consta da planta n.º 6.

Artigo 10.º

Localização de equipamentos

Os principais equipamentos a considerar serão:

- As esplanadas previstas para o logradouro;
- A recuperação dos «baixos» dos Clubes Bejense e Desportivo;
- A galeria de atravessamento.