



MUNICÍPIO DE BEJA

Aviso n.º 22733/2022

Sumário: Aprovação do Plano de Pormenor das Terras Frias — UOPG4 — Beja.

Aprovação do Plano de Pormenor das Terras Frias (UOPG 4)

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 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 27 de setembro de 2022, foi aprovada, o Plano de Pormenor das Terras Frias — (UOPG4), na União de Freguesias de Santiago Maior e S. João Baptista — Beja.

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

Este Plano entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

3 de novembro de 2022. — 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 27 de setembro de 2022, com aprovação em minuta, consta entre outras uma deliberação com o seguinte teor: A Assembleia Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar o Plano de Pormenor das Terras Frias.

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

11 de outubro de 2022. — O Assistente Técnico, *João Daniel Frazão Felício*.

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 4

Plano de Pormenor da Zona de «Terras Frias»

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O Plano de Pormenor em causa corresponde a uma zona integrada de atividades económicas no perímetro urbano da cidade, a necessitar de estruturação tendo em conta as unidades existentes, eventualmente a reconverter, e a instalação de novas atividades.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

A área de intervenção do Plano localiza-se a nascente do IP2 entre o viveiro municipal e a rotunda de Aljustrel e abrange a área de 12,53ha.

Artigo 3.º

Enquadramento no PDM

1 — A área de intervenção do Plano corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 4 — Zona das Terras Frias, tal como delimitada na planta de ordenamento da cidade do PDM de Beja e a ser desenvolvida com base num Plano de Pormenor, acrescida de uma pequena faixa que integra a via de acesso a partir do IP2.

2 — Em termos de Ordenamento localiza-se dentro do perímetro urbano da cidade em solo urbanizado e qualificado como Espaço de atividades económicas e Espaço Verde

3 — O espaço verde Urbano corresponde a uma faixa confinante com as infraestruturas rodoviárias e correspondem a zonas non aedificandi.

4 — A área de intervenção deste Plano está sujeita a serviço administrativa e restrições de utilidade pública referente à rede rodoviária nacional, linhas de alta tensão, conduta hídrica adutora, tubagens hídricas de abastecimento e coletores de águas residuais.

Artigo 4.º

Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação à escala 1:2000;
- c) Planta de condicionantes à escala 1:2000.

2 — O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório contendo a fundamentação das propostas e os mecanismos de perequação;
- b) Peças desenhadas complementares de pormenorização e justificação das propostas do Plano;
- c) Estudo de impacto de tráfego (UOPG 4 e 5);
- d) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

CAPÍTULO II

Edificabilidade e usos

Artigo 5.º

Património arqueológico

1 — Na área do Plano encontra-se identificado um sítio arqueológico — Terras Frias 3, cujos vestígios se poderão prolongar para a área envolvente a este sítio.

2 — Foi identificado o sítio arqueológico Morgada 1 na zona limítrofe da área de intervenção, com probabilidade de se prolongar para o seu interior.

3 — Face ao exposto nos números anteriores propuseram-se duas zonas de proteção para esses sítios arqueológicos tal como identificados na planta de implantação.

4 — Nas zonas de proteção referidas no número anterior, a realização de qualquer operação urbanística ou outras intervenções que impliquem a afetação do solo e subsolo, ficam condicionadas a acompanhamento arqueológico, podendo haver lugar a ulteriores medidas de minimização a determinar em função dos resultados desse acompanhamento.

5 — Na restante área do plano, não estão previstas medidas especiais, contudo, o aparecimento de qualquer vestígio arqueológico durante a realização de operações urbanísticas ou outras intervenções que impliquem a afetação do solo e subsolo, obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à comunicação da ocorrência à Câmara Municipal de Beja e aos Serviços da Administração do Património Cultural, só podendo os trabalhos ser retomados após pronuncia das

entidades competentes de acordo com o disposto na Lei n.º 107/2001 que estabelece as Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural.

6 — O prazo de validade das licenças ou de comunicações prévias de operações urbanísticas suspende-se na eventualidade de ocorrerem interrupções dos trabalhos pelos motivos previstos no ponto anterior e por todo o período que durar aquela suspensão.

7 — Os bens arqueológicos, móveis ou imóveis, encontrados ficam sujeitos ao disposto na legislação em vigor.

Artigo 6.º

Edificabilidade

1 — As parcelas terão as características construtivas resultantes dos parâmetros identificados na planta de Implantação e nos quadros do anexo 1 do presente regulamento.

2 — As áreas das parcelas indicadas no quadro síntese poderão ser corrigidas mediante a apresentação de levantamento topográfico detalhado que permita comprovar a real dimensão da parcela.

3 — O índice de impermeabilização do solo de cada parcela ocupada com construção não será superior a 70 %.

4 — A altura máxima da construção é de 9,5 m medida da cota de soleira ao beirado.

5 — Poder-se-ão admitir construções com altura superior desde que a mesma seja comprovadamente necessária para a atividade a instalar.

6 — As construções a edificar são constituídas por um piso, admitindo-se, porém, a existência de mais pisos para uso de escritórios e outras áreas de apoio, desde que no seu conjunto não seja ultrapassada a cêrcea definida.

7 — A edificabilidade proposta poderá ser condicionada pela necessidade de dar resposta aos condicionalismos colocados pelas entidades da tutela das servidões administrativas de infraestruturas identificadas na planta de condicionantes, a consultar em fase de licenciamento.

8 — Podem admitir-se caves, desde que estas se localizem abaixo da cota da plataforma de acesso à construção.

9 — Os polígonos de implantação das construções deverão ter em atenção as áreas máximas de impermeabilização, as necessidades de estacionamento e as acessibilidades à parcela e no interior desta.

10 — A área de estacionamento deve obedecer ao disposto na portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, dispondo de acessos com perfis compatíveis com o tipo de atividade a instalar e deverá ser contemplada no interior da parcela.

11 — O projeto de arranjo dos espaços exteriores e respetivos planos de plantação constituem peças de apresentação obrigatória e deverá contemplar a ligação à envolvente pública projetada.

12 — Os espaços verdes integrados nos lotes particulares correspondem a zonas non aedificandi, pelo que qualquer intervenção deverá obrigatoriamente respeitar as restrições legais em vigor, devendo sobre elas ser consultada a entidade da tutela.

13 — Nestas áreas não será admissível qualquer edificação urbana e os pavimentos utilizados devem ser permeáveis e com modelação que promova a infiltração de modo a evitar a inundação das vias confinantes.

14 — Os efluentes derivados da produção industrial apenas podem ser lançados no coletor municipal após tratamento processado em estação própria.

15 — Os edifícios a construir e os que são alvo de obras de alteração, requalificação ou reconstrução estão sujeitos à legislação aplicável no que respeita às condições de segurança contra incêndios em edifícios.

Artigo 7.º

Associação de parcelas

1 — O presente Plano de Pormenor prevê a constituição de 11 parcelas destinadas a atividades económicas devidamente viabilizadas pela Câmara Municipal.

2 — Admite-se a associação de parcelas contíguas, devendo a construção associada constituir uma unidade arquitetónica respeitando os parâmetros definidos para cada uma das parcelas.

3 — Poder-se-á admitir a divisão de cada parcela identificada no Plano devendo aplicar-se, neste caso, o previsto na lei relativamente à necessidade de elaboração de um processo de loteamento.

Artigo 8.º

Usos

1 — As parcelas destinam-se à instalação de estabelecimentos industriais, logísticos e de serviços, podendo ser autorizada a instalação de atividades comerciais.

2 — É admitida a instalação de qualquer atividade, sem prejuízo do cumprimento da legislação aplicável, desde que não tenham impacto negativo com expressão sobre a área envolvente, nomeadamente sobre a habitação já existente, e caso sejam acauteladas todas as medidas de minimização adequadas, o que deverá ser garantido na fase de licenciamento.

3 — Quando esteja em causa a localização de estabelecimentos cujas atividades envolvam a manipulação de substâncias perigosas e na falta de legislação específica, deverão ser delimitadas pela entidade competente na matéria as distâncias de segurança associadas aos estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves.

4 — As áreas de segurança referidas no número anterior ficam sujeitas às condicionantes referidas no ponto 13 do artigo 14.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Beja.

5 — É interdita a instalação de parques de sucata, depósitos de resíduos sólidos, instalações industriais do tipo 1, depósitos de produtos explosivos e de produtos inflamáveis por grosso.

6 — As atividades agroalimentares que se reportem a instalações industriais de tipo 1 são permitidas, não se aplicando o respetivo conteúdo do ponto anterior.

CAPÍTULO III

Mecanismos de execução do plano

Artigo 9.º

Infraestruturas

1 — A execução das infraestruturas exteriores às parcelas é da responsabilidade dos proprietários das parcelas confinantes de acordo com o que está contemplado nos mecanismos de perequação.

2 — Caso a Câmara Municipal entenda, por não haver uma dinâmica generalizada de implementação do Plano de Pormenor, pode substituir-se aos proprietários na execução das infraestruturas, sendo ressarcida do valor do investimento pelos proprietários de acordo com o contrato de urbanização a celebrar.

3 — Os projetos de execução destas infraestruturas terão que respeitar o que está previsto nas indicações técnicas das diferentes especialidades que constituem elementos do plano.

4 — Estes projetos serão executados pelos promotores das edificações em cada parcela e serão definidos de acordo com a sequência de implementação que se vier a verificar no âmbito da concretização do plano.

5 — As exigências de infraestruturas com características especiais deverão ser assumidas pelo promotor da edificação a levar a cabo em cada parcela.

6 — É da responsabilidade do proprietário da parcela a execução de todos os trabalhos necessários para garantir o fornecimento das infraestruturas urbanísticas à parcela, mesmo que essa garantia passe pela extensão de redes.

7 — No caso referido no ponto anterior, decorrente da antecipação das obras, os proprietários beneficiados ou abrangidos pela infraestrutura executada deverão regularizar os custos no âmbito do fundo referido no artigo seguinte.

8 — As vias de acesso a viaturas de socorro aos edifícios e a acessibilidade às fachadas das edificações, nos termos da legislação em vigor, deverão ser asseguradas.

9 — O fornecimento de água aos veículos dos bombeiros deve ser assegurado por hidrantes exteriores, alimentados pela rede de distribuição pública, respeitando todas as normas técnicas e legislativas aplicáveis.

10 — A acessibilidade do espaço circunscrito ao presente PP implica a eliminação dos acessos diretos ao IP2 e o reordenamento do acesso à EN18, assegurando as respetivas servidões rodoviárias que são de 50 m ao eixo do IP2 e nunca a menos de 20 m da sua zona da estrada, e de 20 m ao eixo do EN18 e nunca a menos de 5 m da sua zona da Estrada. A zona da estrada é constituída pelo terreno ocupado pela estrada e pelos seus elementos funcionais, abrangendo a faixa de rodagem, as bermas, as obras de arte, as obras hidráulicas, as obras de contenção, os túneis, as valetas, os separadores, as baquetas, os taludes, os passeios e as vias coletoras. Sobre as interferências com o IP2 importa salvaguardar a manutenção do seu perfil transversal tipo (2,5 m de berma + 2 vias de 3,5 m cada + 2,5 m de berma)

11 — A rede viária a construir não contempla o estabelecimento de novos acessos à variante de Beja e a entrada na via estruturante de serviço único, situa-se no local onde o caminho publico existente atravessa transversalmente a área abrangida pelo presente Plano de Pormenor, isto é, onde tem ligação ao IP2. A via estruturante de sentido único tem ligação a sul, à intersecção giratória a construir na EN18, para articulação do tráfego dos Planos de Pormenor da UOPG4- Zona das Terras Frias e da UOPG5 — Zona de Vale de Atum.

12 — Em fases oportunas, nomeadamente na fase de licenciamento da via unidirecional, deverão ser concretizadas as obras e intervenções relacionadas com a drenagem, a sinalização, arborização e iluminação, decorrentes da construção da via unidirecional que se desenvolve paralelamente ao IP2, bem como a separação física desta infraestrutura rodoviária.

13 — Os serviços afetados deverão ser inventariados e proposta a sua alteração para locais tidos como mais convenientes.

14 — Qualquer intervenção que se venha a concretizar no âmbito do espaço do PP que, direta ou indiretamente, tenha implicações na relação funcional com a Rede Rodoviária Nacional (EN18 e IP2) carece de ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicadas em vigor e serem previamente submetidos a parecer e aprovação (com licença e autorização, quando aplicável) das entidades competentes para o efeito, designadamente a IP, SA, enquanto concessionária geral da Rede Rodoviária Nacional. Salvaguarda-se, ainda a eventual necessidade de elaboração de Estudos de Tráfego que cumpram as normas em vigor na IP,SA e que permitam avaliar, na infraestrutura rodoviária (EN18 e IP2), o impacte de novas atividades a instalar na área abrangida pelo PP.

Artigo 10.º

Execução e manutenção de infraestruturas

1 — A Câmara Municipal assumirá a coordenação de execução do Plano, sendo os custos da urbanização repartidos pelos proprietários envolvidos, atuando coordenadamente de acordo com a programação estabelecida pelos respetivos serviços do Município.

2 — Os direitos e as obrigações das partes poderão ser definidos por contrato de urbanização com os proprietários envolvidos, sob proposta do Município.

3 — Para gestão da execução das infraestruturas, poderá ser criado um fundo de compensação gerido pela Câmara Municipal, com a participação dos interessados, que deverão indicar um representante para o efeito.

4 — Este fundo de compensação revestirá a forma de uma conta bancária onde serão depositadas as quantias necessárias ao pagamento das respetivas obras.

5 — Sobre o valor total das infraestruturas, os participantes no contrato de urbanização deverão prestar garantia bancária no valor total das infraestruturas e que terá uma duração correspondente à vigência do contrato.

6 — A comparticipação nos custos da urbanização será calculada em função da área da parcela disponível para construção que corresponde a cada proprietário.

7 — Para o efeito, será calculado um custo de urbanização por metro quadrado de construção que corresponderá à realização das infraestruturas locais e gerais indispensáveis à concretização do Plano.

8 — O pagamento destes custos de urbanização será efetuado em numerário.

9 — A manutenção das infraestruturas e espaços públicos será da responsabilidade da Câmara Municipal

10 — A delimitação das responsabilidades entre a Câmara Municipal e a Infraestruturas de Portugal ou a quem esta entidade entenda delegar, será objeto da celebração de protocolo específico.

Artigo 11.º

Fiscalização das infraestruturas

A fiscalização das infraestruturas será efetuada pela Câmara Municipal, sendo para o efeito nomeada uma comissão que será constituída por um técnico do Município e por representantes de cada um dos proprietários.

Artigo 12.º

Faseamento da intervenção

1 — A Câmara Municipal coordenará as várias etapas da execução da via estruturante que permitirá a eliminação dos acessos existentes ao IP2.

2 — Enquanto não estiver garantida essa via estruturante, a execução de operações urbanísticas nas parcelas não poderá conduzir à criação de novos acessos ao IP nem à sobrecarga dos mesmos, devendo sempre que possível serem encontradas soluções que minimizem os impactos dessas operações naquela infraestrutura rodoviária.

3 — Estes impactos serão avaliados pela entidade competente na matéria que terá que emitir parecer sobre as soluções propostas tendo em conta os usos pretendidos e tendo por base um estudo de tráfego a apresentar pelo proprietário de cada parcela.

4 — Só esta entidade poderá viabilizar, nas fases intermédias de concretização desta via, exceções ao referido nos pontos anteriores.

5 — Poder-se-á admitir a utilização da via existente a norte de modo a não inviabilizar a concretização de qualquer empreendimento, mas sempre com caráter provisório.

Artigo 13.º

Áreas de cedência

Consideram-se áreas de cedência ao município no âmbito deste Plano de Pormenor os espaços identificados como tal na peça desenhada correspondente.

Artigo 14.º

Mecanismo de Perequação

1 — A base de referência da perequação desta operação, que não envolve reparcelamento de prédios, assenta exclusivamente na distribuição de benefícios e encargos a partir das áreas a ceder e sua incidência nas respetivas parcelas.

2 — O balanço de benefícios e encargos tem uma tradução em áreas que posteriormente são traduzidas em valores, refletindo o contexto valorativo do mercado na altura de execução do plano.

3 — Caso seja necessário poderá haver recurso à avaliação de peritos independentes.

4 — A valorizações das áreas de cedência deverão ser calculadas de acordo com o previsto no regulamento Municipal de Urbanização e Edificação para o apuramento das compensações quando não se verificam as cedências obrigatórias.

5 — Para efeitos de apuramento dos valores da perequação, não é considerada a área de construção das edificações existentes com expressão na edificabilidade definida na UOPG4, apenas sendo considerada a capacidade de edificação resultante da área destinada à nova construção associada à execução do PP, com correção em função do índice máximo de edificabilidade, que é para a zona em causa de 0,7.

6 — Independentemente do faseamento da intervenção, dentro de cada parcela, ou da adoção de áreas inferiores às previstas no plano, a perequação deverá ser considerada em função das áreas máximas de construção admissíveis.

7 — A área de compensação apurada da parcela traduz o resultado do balanço de benefícios e encargos, que é avaliada com base na fórmula de cálculo seguinte:

Área de compensação apurada da parcela = Área de cedência abstrata da parcela — Área efetiva a ceder (vias + espaços verdes)

Esta fórmula, por sua vez, é apurada sequencialmente a partir dos seguintes passos de cálculo:

7.1 — Área de cedência abstrata da parcela = Área da parcela disponível para construção no PP X Área total para cedências a nível do PP/Área do PP disponível para construção:

7.1.1 — Área da parcela disponível para construção no PP = Área da parcela considerada — (Área de construção registada/coeficiente de edificabilidade para a zona):

i) Área da parcela considerada: Área medida com base em levantamentos e confirmações cartográficas

ii) Área de construção registada: Área constante na caderneta predial ou área apurada com base na cartografia existente

iii) Coeficiente de edificabilidade para a zona: 0,7

7.1.2 — Área total para cedências a nível do PP = Área Total a ceder para vias propostas no PP + Área Verde Geral de Cedência:

i) Área Total a ceder para vias propostas no PP = \sum Área a ceder por parcela para vias propostas no PP;

ii) Área Verde Geral de Cedência = \sum Área Verde Geral a ceder por parcela.

7.1.3 — Área do PP disponível para construção = \sum Área da parcela disponível para construção no PP.

7.2 — Área efetiva a ceder (vias + espaços verdes) = Área a ceder por parcela para vias + Área Verde Geral a ceder por parcela:

7.2.1 — Área a ceder por parcela para vias propostas no PP = Apuramento da área das vias do PP com implantação na parcela;

7.2.2 — Área Verde Geral a ceder por parcela = Apuramento da área de verde geral do PP com implantação na parcela.

8 — O quadro com as áreas de compensação apuradas por parcela constitui anexo ao presente regulamento integrando as peças escritas que fazem parte do conteúdo material do Plano.

9 — As áreas constantes no quadro referido no número anterior poderão ser corrigidas na sequência do previsto no ponto 2 do artigo 5.º

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 15.º

Controlo da poluição sonora

As áreas envolventes aos espaços para as atividades económicas são classificadas como zonas mistas no que se refere ao controlo da poluição sonora, devendo ser respeitado para o efeito o estabelecido no Regulamento Geral do Ruído.



Artigo 16.º

Sanções

Constitui contraordenação punível com coima, nos termos das disposições legais aplicáveis, a realização de obras e a utilização de edificações ou do solo em violação do presente Regulamento.

Artigo 17.º

Casos Omissos

Nos casos omissos não previstos neste Regulamento aplica-se o disposto na legislação em vigor.

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

66248 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_66248_0205_PImplant.jpg

66250 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_66250_0205_PCond.jpg



ANEXO I

Referências às Áreas de edificação e ocupação e respetivas cedências

Número	Parcela		Cércea Máxima (m)
	Área		
	Total	Máxima Impermeável	
1	15.576	10.903	9,5
2	4.131	2.892	9,5
3	16.148	11.304	9,5
4	12.013	8.409	9,5
5	6.087	4.261	9,5
6	21.010	14.707	9,5
7	10.778	7.544	9,5
8	3.289	2.303	9,5
9	3.930	2.751	9,5
10	4.924	3.447	9,5
11	17.068	11.948	9,5
12	3.905	0	0
Total	118.859	83.201	

Áreas nas unidades cadastrais	m2
A ocupar nas parcelas	108.974
Arruamentos e passeios	4.878
Verdes	5.006
Área total das parcelas	118.859
Áreas fora das unidades cadastrais	m2
Arruamentos e passeios	4.883
Verdes	1.034
Acessos existentes	545
Ocupação total	6.462
Área da Zona de Intervenção	125.320

Número	Parcela	
	Áreas de cedência (m2)	
	Verde Geral	Vias propostas
1	577	431
2	0	0
3	0	411
4	0	260
5	0	5
6	0	174
7	0	191
8	0	0
9	0	0
10	0	0
11	1.149	2.794
12	3.280	611
Total	5.006	4.878



ANEXO 2

Plano de Pormenor da Zona das «Terras Frias» — Sistema de perequação expresso em áreas

Cálculo

Un.: m2

Parcela	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Artigos	F - 236 Urb.3274- 3532	F - 233	F - 230	F - 259	Urb.2262	F - 202 Urb.2514- 3027	F - 223 Urb.1878- 3383	F - 219	F - 253	F - 49	F-206, F- 217, F-220 e F-254	E - 169	
Área da parcela considerada	15576	4131	16148	12013	6087	21010	10778	3289	3930	4924	17068	3905	118859
Área de construção existente	1063	0	0	102	3442	2984	586	369	236	0	111	0	8893
Área da parcela disponível para construção no PP	14057	4131	16148	11867	1169	16747	9940	2762	3593	4924	16910	0	102250
Área de cedência abstrata da parcela	1359	399	1561	1147	113	1619	961	267	347	476	1635	0	9884
Área a ceder por parcela para vias propostas no PP	431	0	411	260	5	174	191	0	0	0	2794	611	4878
Área Verde Geral a ceder por parcela	577	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1149	3280	5006
Área efetiva a ceder (vias + espaços verdes)	1008	0	411	260	5	174	191	0	0	0	3943	3891	9884
Área de compensação apurada da parcela	351	399	1150	887	108	1445	770	267	347	476	-2309	-3891	0

615882484