

MUNICÍPIO DE BEJA**Aviso n.º 6974/2023**

Sumário: Aprovação da primeira alteração ao Plano de Intervenção em espaço rústico da Fonte dos Frades.

Aprovação da Primeira Alteração ao Plano de Intervenção em Espaço Rústico da Fonte dos Frades

Paulo Jorge Lúcio Arsénio, Presidente da Câmara Municipal de Beja, faz saber que, para efeitos do disposto na alínea f) n.º 4 do artigo 191.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), na sua atual redação dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por deliberação de câmara de 26 de janeiro de 2023 deliberou remeter a versão final da proposta da Primeira Alteração ao Plano de Intervenção em Espaço Rústico da Fonte dos Frades, na freguesia de Baleizão — Beja, à Assembleia Municipal, para aprovação, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT.

Na elaboração do plano foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública, que decorreu no período de 20 dias úteis, conforme consta do aviso n.º 22734/2022, publicado no *Diário da República* n.º 229, 2.ª série, de 28 de novembro.

Finalizado o período de discussão pública em reunião de Câmara de 26 de janeiro de 2023, tomou conhecimento que não se verificaram quaisquer reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimentos, não havendo por isso nada a ponderar, divulgando estes resultados no sítio da internet do município e na comunicação social.

Mais se torna público que, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT, a Assembleia Municipal de Beja, em sessão ordinária realizada no dia 27 de fevereiro de 2023, deliberou por unanimidade aprovar a Primeira Alteração ao Plano de Intervenção em Espaço Rústico da Fonte dos Frades, na freguesia de Baleizão — Beja.

Assim, nos termos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT remete-se para publicação na 2.ª série do *Diário da República*, a deliberação da Assembleia Municipal que aprova o Plano de Intervenção em Espaço Rústico do Monte da Navarra, bem como, o regulamento, planta de implantação, planta de condicionantes e quadro síntese.

23 de março de 2023. — O Presidente da Câmara, *Paulo Jorge Lúcio Arsénio*.

Deliberação

João Daniel Frazão Felício, Assistente Técnico, certifica que da ata da sessão ordinária deste órgão, realizada em 27 de fevereiro de 2023, com aprovação em minuta, consta entre outras uma deliberação com o seguinte teor: A Assembleia Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a 1.ª alteração ao Plano de Intervenção em Espaço Rústico da Herdade da Fonte dos Frades

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

7 de março de 2023. — O Assistente Técnico, *João Daniel Frazão Felício*.

Proposta de Regulamento**1.ª Alteração ao Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Herdade da Fonte dos Frades****Artigo 1.º****Alteração ao Regulamento do Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Herdade da Fonte dos Frades**

São alterados os artigos 6.º, 9.º, 10.º, 11.º, 13.º e 17.º e o Anexo I do Regulamento do Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Herdade da Fonte dos Frades, aprovado pela Assembleia Municipal de Beja em 28 de setembro de 2020 e aprovado através do Aviso n.º 21027/2020 de

29 de dezembro, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, de 29 de dezembro de 2020, e cujo processo da 1.ª alteração foi iniciado por deliberação da Câmara Municipal de Beja de 3 de novembro de 2021, publicitada através do Aviso n.º 4779/2022, publicada 2.ª série do *Diário da República*, de 7 de março de 2022, os quais passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 6.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) Rede ferroviária nacional e respetiva zona de proteção.

Artigo 9.º

[...]

1 — A implantação das infraestruturas e das construções deve adaptar-se à topografia do terreno existente, limitando-se as escavações e aterros ao mínimo necessário à execução das obras de infraestruturização e à implantação dos edifícios sendo representado simbolicamente na planta de implantação a localização dos novos edifícios programados, os quais serão ajustados face à topografia do terreno e à definição funcional e construtiva dos mesmos em sede de projeto de execução.

2 — [...]

3 — [...]

Artigo 10.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — Os sítios arqueológicos identificados na Planta de Implantação com os números 1 e 8B regem-se pelas seguintes medidas:

a) Na área classificada como villa romana e Monte Estrela 3 (núcleo B) são interditos quaisquer trabalhos que impliquem a afetação de solo e subsolo, com exceção de intervenções que decorram de projetos de valorização e ou conservação e restauro dos vestígios;

b) [...]

c) O sítio arqueológico identificado na Planta de Implantação com o n.º 1 deve ser objeto de valorização e proteção das principais estruturas biofísicas delimitadas na planta de implantação, incluindo as galerias ripícolas e margens das albufeiras, bem como as áreas de património arqueológico, nos termos previstos na Ação/Projeto que consta do programa de execução do PIER;

d) Na possibilidade iniciar a ação prevista na alínea anterior no curto prazo, as estruturas arqueológicas já a descoberto devem ser objeto de uma intervenção de proteção coordenada por técnicos da especialidade, que garanta a preservação dos vestígios até à implementação da ação de valorização referida.

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — [...]

8 — [...]

9 — [...]

10 — Deve ser celebrado um protocolo tripartido entre a entidade titular dos prédios onde se localizam os bens, o Município de Beja e a entidade da tutela, para concretização dos objetivos de “Valorização e proteção das áreas do Património Arqueológico”.

Artigo 11.º

[...]

1 — Na área de intervenção os acessos viários e os estacionamento devem adotar soluções de pavimento permeáveis e semipermeáveis, admitindo-se outras soluções nos locais de circulação de pesados, nomeadamente no assento de lavoura e nos locais de concentração das outras instalações tecnológicas localizadas em espaços agrícolas, devendo em qualquer dos casos, assegurar adequada drenagem das águas pluviais.

2 — Excetua-se do disposto número anterior as áreas abrangidas por Reserva Agrícola Nacional ou pelo Aproveitamento Hidroagrícola de S. Pedro — Baleizão, onde os acessos viários e estacionamento obedecem à regulamentação específica vigente, sem prejuízo de outros regimes específicos aplicáveis.

Artigo 13.º

[...]

1 — São condicionados a pareceres das entidades competentes as seguintes ações, atividades e usos do solo complementares e compatíveis com o presente regulamento:

a) [...]

b) As obras de instalação de infraestruturas de eletricidade, de telecomunicações e de aproveitamento e produção de energias renováveis, nomeadamente a instalação de painéis solares fotovoltaicos, sem prejuízo das exceções previstas na legislação vigente;

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

2 — [...]

Artigo 17.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

b) A altura máxima das edificações para as instalações tecnológicas não poderá ser superior a 15 m, exceto quando justificado tecnicamente.

3 — [...]

ANEXO I

Quadro de edificabilidade: atualização das áreas de construção máxima das edificações programadas

Parcela abrangidas	Qualificação do solo		Usos admitidos	Área de construção máxima (m ²)	N.º máximo de pisos acima do solo	N.º mínimo de lugares de estacionamento
	Designação	Área total (ha)				
2 e 3	Assento de lavoura	7,93	Habitação /serviços	2.630 ⁽¹⁾	2	3 lugares/300 m ² de área de construção.
			Instalações agrícolas e tecnológicas	32.375 ⁽²⁾	1, exceto quando justificado tecnicamente.	Ligeiros: 3 lugar/ 100 m ² de área de construção. Pesados:1 lugar/500 m ² de área de construção.
3	Espaços agrícolas	321,96	Instalações tecnológicas	39.625 ⁽³⁾		Pesados:1 lugar/500 m ² de área de construção.
3 e 4	Outras áreas de apoio à exploração agrícola.	-	Ac1 Instalações agrícolas e tecnológicas.	13.320 ⁽⁴⁾	1, exceto quando justificado tecnicamente.	Ligeiros: 3 lugar/ 100 m ² de área de construção. Pesados:1 lugar/500 m ² de área de construção.
			Ac2 Instalações agrícolas e de apoio à exploração.	500 ⁽⁵⁾	1	2 lugares/250 m ² de área de construção.

⁽¹⁾ Na área considerada estão contabilizadas as áreas de construção das edificações existentes associadas aos usos habitação/serviços, que correspondem a uma área total de construção de 2.203m², acrescida da área programada (420 m²).

⁽²⁾ Na área considerada estão contabilizadas as áreas de construção das instalações existentes (27.750 m²) e as áreas de construção das instalações programadas (4.625 m²). Os polígonos de implantação propostos para estes novos edifícios identificados na planta de implantação são indicativos podendo em sede de desenvolvimento dos respetivos projetos ser alterados quando à sua localização desde que devidamente e tecnicamente justificada a opção e desde que observem os parâmetros e restantes disposições definidas no presente regulamento.

⁽³⁾ Na área considerada estão contabilizadas as áreas de construção das instalações existentes (11.505 m²) e as áreas de construção das instalações programadas (28.120 m²). Os polígonos de implantação propostos para estes novos edifícios identificados na planta de implantação são indicativos podendo em sede de desenvolvimento dos respetivos projetos ser alterados quando à sua localização desde que devidamente e tecnicamente justificada a opção e desde que observem os parâmetros e restantes disposições definidas no presente regulamento.

⁽⁴⁾ Na área considerada estão contabilizadas a área do polígono existente (3.500 m²) e a área de ampliação proposta (18.700m²), às quais se aplica um índice de impermeabilização de 0,6, resultando um total de 13.320 m² no qual se inclui a área da construção existente da edificação.

⁽⁵⁾ Considera-se que a área de 500 m² de construção máxima é suficiente para acolher as funções de apoio agrícola propostas.

Artigo 2.º

Republicação

É republicado, em anexo, o Regulamento do Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Herdade da Fonte dos Frades, com a redação atual e o respetivo Anexo.

Artigo 3.º

Entrada em vigor

A alteração do Regulamento do Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Herdade da Fonte dos Frades, entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO

Regulamento do Plano de Intervenção em Espaço Rústico da Herdade da Fonte dos Frades

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Natureza e Âmbito Territorial

1 — O Plano de Intervenção em Espaço Rústico da Herdade da Fonte dos Frades, adiante designado por PIER Herdade da Fonte dos Frades, tem por objeto a definição da ocupação e respetivo modelo de ordenamento agrícola, regulamentando os usos e as atividades complementares preconizadas para a Herdade da Fonte dos Frades, conforme delimitada na Planta de Implantação anexa.

2 — A área de intervenção localiza-se na freguesia de Baleizão, no município de Beja, abrange uma área total de cerca de 630 ha, a que corresponde um conjunto de prédios rústicos denominados “Herdade da Fonte dos Frades” e “Herdade da Fonte dos Frades e Quinta do Padre” e a um prédio misto também denominado “Herdade da Fonte dos Frades e Quinta do Padre”.

3 — O Plano é um instrumento de natureza regulamentar e as suas disposições vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

Artigo 2.º

Objetivos

1 — O PIER da Herdade da Fonte dos Frades tem como objetivos criar as condições necessárias para reforçar e dar continuidade à viabilidade económica da exploração agrícola da herdade, assegurando o seu ordenamento numa perspetiva integrada de desenvolvimento social, económico e ambiental.

2 — Constituem objetivos do Plano:

- a) Definir os diversos usos e estabelecer regras a aplicar na implementação das várias ocupações;
- b) Estabelecer as regras relativas à construção de novas edificações e à alteração ou ampliação das existentes;
- c) Definir a implantação e condições de instalação de novas infraestruturas, equipamentos e avaliação da necessidade de alteração do existente;
- d) Definir a implantação de novas infraestruturas de acesso, circulação e estacionamento a avaliar as existentes;

- e) Salvar os valores naturais e avaliar os impactos na paisagem com a definição de operações de proteção, valorização e requalificação;
- f) Definir operações de proteção do património cultural;
- g) Definir o faseamento para a implementação das medidas do Plano.

Artigo 3.º

Conteúdo Documental

1 — O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, à escala 1:10.000;
- c) Planta de condicionantes, à escala 1:10.000.

2 — O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no Plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução, incluindo as peças desenhadas de suporte ao modelo proposto, bem como o programa de execução das ações previstas;
- b) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo Relatório de Ponderação;
- c) Relatório ambiental, no qual se identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente, resultantes da aplicação do Plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos.

Artigo 4.º

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

1 — O presente Plano está em conformidade com os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- b) Plano Nacional da Água (PNA);
- c) Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT Alentejo);
- d) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Guadiana (RH7);
- e) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF ALT).

2 — O PIER é compatível com os objetivos do Plano Diretor Municipal de Beja (PDMB) procedendo, contudo, à redefinição territorial da capacidade edificatória teórica admissível, bem como à alteração na delimitação das diversas categorias e subcategorias de uso do solo de acordo com as propostas inseridas na estratégia definida para o presente Plano e em consonância com o detalhe e a escala de pormenor utilizada na elaboração deste instrumento.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos do presente regulamento são adotadas as definições estabelecidas no diploma específico que regulamenta nesta matéria o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CAPÍTULO II

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6.º

Identificação

No território abrangido pelo PIER da Herdade da Fonte dos Frades são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as decorrentes dos seguintes regimes jurídicos:

- a) Recursos hídricos, que integra as áreas referidas no n.º 2;
- b) Recursos agrícolas e florestais, que integram as áreas referidas no n.º 3;
- c) Recursos ecológicos, que integra as áreas referidas no n.º 4;
- d) Infraestruturas que integra as áreas referidas no n.º 5.

1 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas aos recursos hídricos integram:

- a) Cursos de água e respetivos leitos e margens;
- b) Albufeiras e respetivos leitos, margens e faixas de proteção.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas aos recursos agrícolas e florestais integram:

- a) Reserva Agrícola Nacional;
- b) Obras de aproveitamento hidroagrícola.

3 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas aos recursos ecológicos integram:

- a) Reserva Ecológica Nacional.

4 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas às infraestruturas integram:

- a) Rede de abastecimento de água;
- b) Rede de drenagem de águas residuais;
- c) Rede elétrica;
- d) Rede de telecomunicações.
- e) Rede rodoviária nacional;
- f) Rede ferroviária nacional e respetiva zona de proteção.

Artigo 7.º

Regime

1 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com expressão gráfica à escala do Plano constam da planta atualizada de condicionantes, a qual integra, nos termos da lei, o presente Plano.

2 — Nas áreas abrangidas por servidões e restrições de utilidade pública, independentemente de estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente a cada categoria de solo sobre a qual recaem, fica condicionada às disposições que as regulamentam.

CAPÍTULO III

Uso do Solo

Artigo 8.º

Qualificação do solo

1 — A área de intervenção abrange exclusivamente solo rústico, nos termos do Plano Diretor Municipal em vigor.

2 — Os objetivos perseguidos para a elaboração do PIER Herdade Fonte dos Frades são compatíveis com as opções de ordenamento e desenvolvimento preconizadas pelo município, verificando-se existir compatibilidade com o regime de uso do solo proposto neste Plano e o regime instituído no PDMB, adaptado o respetivo ordenamento à escala e objetivos do PIER.

3 — O Plano assume a classificação do solo definida na revisão do PDMB e procede à reorganização e desagregação das classes e categorias de uso do solo referidas no PDMB, por forma a adequar a qualificação do solo ao modelo de organização espacial preconizado.

4 — Para efeitos de aplicação deste Plano definem-se as seguintes qualificações de espaço:

a) Espaços agrícolas, que correspondem aos solos com aptidões e características adequadas para as produções agrícolas e pecuárias, abrangendo as áreas com utilização atual agrícola e propostas, para as quais se admite a instalação de culturas anuais ou permanentes, arbóreas ou arbustivas, com recurso à rega. Nestes espaços admitem-se utilizações não agrícolas previstas nas peças fundamentais do Plano e compatíveis com o regime da reserva agrícola nacional;

b) Espaços naturais e paisagísticos, que correspondem aos principais cursos de água e respetivas margens com vegetação ribeirinha, nomeadamente a ribeira da Cardeira e o barranco de D. Pedro, incluindo ainda as albufeiras e respetivas margens, bem como o canal ecológico coincidente com o desenvolvimento do IP8/EN260 consagrado na estrutura ecológica municipal;

c) Espaços culturais, correspondentes aos valores arqueológicos identificados no âmbito do estudo de impacto patrimonial efetuado na Herdade da Fonte dos Frades, o qual confirmou e relocalizou os valores identificados no PDMB;

d) Assento de lavoura, que corresponde à zona onde se concentram as edificações de apoio às funções residencial e económica em estreita ligação com as atividades industriais em exercício no meio rural, abrangendo a área existente.

5 — Complementarmente ao zonamento referido, na planta de implantação são, ainda, identificadas as seguintes áreas:

a) Outras áreas de apoio à exploração agrícola, subcategoria dos espaços agrícolas, que correspondem a áreas onde se localizam outros edifícios e construções de apoio à exploração agrícola, compatíveis com a reserva agrícola nacional, não integradas no assento de lavoura, existentes ou propostos;

b) Áreas de circulação, nomeadamente de reformulação do nó a partir da EN260 e de beneficiação do circuito interno de circulação, com a identificação dos caminhos rurais principais existentes e propostos, e a proposta de reformulação e de reforço das áreas de estacionamento.

6 — Os espaços considerados naturais e paisagísticos inserem-se na estrutura ecológica municipal que integra os cursos de água, albufeiras e respetivas galerias ripícolas, e ainda o canal ecológico, que acompanha o traçado do IP8/EN260 e as linhas elétricas de alta tensão.

7 — cada categoria ou subcategoria de espaço corresponde um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

8 — A edificabilidade prevista no âmbito do PIER, bem como os principais parâmetros urbanísticos aplicáveis encontram-se sintetizadas no quadro de edificabilidade, constante no Anexo I do presente regulamento.

Artigo 9.º

Modelação do terreno

1 — A implantação das infraestruturas e das construções deve adaptar-se à topografia do terreno existente, limitando-se as escavações e aterros ao mínimo necessário à execução das obras de infraestruturização e à implantação dos edifícios sendo representado simbolicamente na planta de implantação a localização dos novos edifícios programados, os quais serão ajustados face à topografia do terreno e à definição funcional e construtiva dos mesmos em sede de projeto de execução.

2 — Em caso de necessidade de execução de aterros ou desaterros é obrigatória a apresentação de projetos de integração paisagística.

3 — A configuração dos caminhos e de outras áreas de circulação devem ter como referência a modelação de terreno apresentados na Planta de Implantação, podendo ser pontualmente alterados, mediante justificação técnica conclusiva, decorrente dos respetivos projetos de execução, desde que o princípio geral definido no Plano não seja posto em causa.

Artigo 10.º

Património arqueológico

1 — Na área de intervenção do PIER Herdade da Fonte dos Frades são identificados 22 vestígios arqueológicos, para os quais se propõem diferentes medidas de proteção nos termos dos números seguintes.

2 — Na Planta de Implantação são delimitadas como áreas dos sítios arqueológicos ou as áreas de dispersão dos vestígios de superfície, ou, na sua ausência, áreas estimadas englobando um perímetro circular com um raio de 75 m a partir do ponto central de cada sítio, onde se aplicam as disposições constantes do presente regulamento.

3 — Os sítios arqueológicos identificados na Planta de Implantação com os números 1 e 8B regem-se pelas seguintes medidas:

a) Na área classificada como villa romana e Monte Estrela 3 (núcleo B) são interditos quaisquer trabalhos que impliquem a afetação do solo e subsolo, com exceção de intervenções que decorram de projetos de valorização e ou conservação e restauro dos vestígios;

b) Na restante área de delimitação do sítio deverá efetuar-se o acompanhamento arqueológico de quaisquer ações que impliquem afetação do subsolo, cujos resultados poderão implicar ulteriores medidas de minimização em função da avaliação dos elementos encontrados e, eventualmente, a extensão da medida anterior a zonas que se venha a comprovar integrem a área da villa romana;

c) O sítio arqueológico identificado na Planta de Implantação com o n.º 1 deve ser objeto de valorização e proteção das principais estruturas biofísicas delimitadas na planta de implantação, incluindo as galerias ripícolas e margens das albufeiras, bem como as áreas de património arqueológico, nos termos previstos na Ação/Projeto que consta do programa de execução do PIER

d) Na possibilidade iniciar a ação prevista na alínea anterior no curto prazo, as estruturas arqueológicas já descobertas devem ser objeto de uma intervenção de proteção coordenada por técnicos da especialidade, que garanta a preservação dos vestígios até à implementação da ação de valorização referida.

4 — Nas áreas de delimitação dos sítios arqueológicos identificados na Planta de Implantação com os números 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18 e 21 deverá efetuar-se o acompanhamento arqueológico de quaisquer ações que impliquem afetação do subsolo, cujos resultados poderão implicar ulteriores medidas de minimização em função da avaliação dos elementos encontrados.

5 — Nas áreas de delimitação dos sítios arqueológicos identificados na Planta de Implantação com os números 20 e 22, qualquer tipo de intervenção que implique afetação do subsolo deve ser precedida de trabalhos arqueológicos prévios de caracterização e diagnóstico (sondagens e/ou escavações), que promovam a adequação das soluções/intervenções propostas ao valor científico e patrimonial dos bens, podendo os resultados que daí decorram implicar ulteriores medidas de minimização em função da avaliação dos elementos encontrados.

6 — Nas áreas de delimitação dos sítios arqueológicos identificados na Planta de Implantação com os números 8 e 12, qualquer tipo de intervenção que implique afetação do subsolo deve ser precedida de trabalhos arqueológicos prévios de caracterização e diagnóstico, que passarão, numa primeira fase, por uma recolha georreferenciada de materiais com utilização de detetor de metais, seguida de sondagens — nas zonas de maior concentração desses materiais — que promovam a adequação das soluções/intervenções propostas ao valor científico e patrimonial dos bens, podendo os resultados que daí decorram implicar ulteriores medidas de minimização em função da avaliação dos elementos encontrados.

7 — Para as áreas de delimitação dos sítios arqueológicos identificados na Planta de Implantação com os números 4, 15 e 19 não são previstas medidas específicas, contudo, o aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas ou outras intervenções que impliquem a afetação do subsolo obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à comunicação imediata da ocorrência à Câmara Municipal de Beja e aos serviços da administração do património cultural.

8 — Nos termos do número anterior, os trabalhos só podem ser retomados após pronúncia das entidades referidas nos termos da legislação vigente, nomeadamente a que estabelece as Bases da política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural.

9 — Na área do Plano encontra-se identificado um vestígio de valor etnográfico — Fonte, que deverá ser preservado, assegurando-se a sua manutenção e conservação.

10 — Deve ser celebrado um protocolo tripartido entre a entidade titular dos prédios onde se localizam os bens, o Município de Beja e a entidade da tutela, para concretização dos objetivos de “Valorização e proteção das áreas do Património Arqueológico”.

Artigo 11.º

Infraestruturação e integração paisagística

1 — A conservação, manutenção da vegetação ribeirinha autóctone existente é salvaguardada de forma a garantir os corredores ecológicos integrados na estrutura ecológica municipal só sendo admitido o abate das espécies arbóreas por razões fitossanitárias.

2 — Na área de intervenção os acessos viários e os estacionamento devem adotar soluções de pavimento permeáveis e semipermeáveis, admitindo-se outras soluções nos locais de circulação de pesados, nomeadamente no assento de lavoura e nos locais de concentração das outras instalações tecnológicas localizadas em espaços agrícolas, devendo em qualquer dos casos, assegurar adequada drenagem das águas pluviais.

3 — Excetua-se do disposto número anterior as áreas abrangidas por Reserva Agrícola Nacional ou pelo Aproveitamento Hidroagrícola de S. Pedro — Baleizão, onde os acessos viários e estacionamento obedecem à regulamentação específica vigente, sem prejuízo de outros regimes específicos aplicáveis.

4 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, e a inexistência destas não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização da atividade, ocupação ou edificação em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individuais comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, a implantar de modo a viabilizar a sua futura ligação às referidas redes, ficando a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.

5 — As instalações industriais deverão ter tratamento dos efluentes, antes do lançamento nas linhas de água e de drenagem natural, de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara Municipal e pelas entidades licenciadoras.

6 — Os materiais e cores a utilizar deverão favorecer a integração das novas edificações no conjunto já existente.

7 — Podem ser utilizadas outras cores na pintura de caixilharias, molduras, socos e elementos de construção a destacar da cor dominante.

8 — Deve ser promovida a integração na paisagem, nomeadamente com a criação de cortinas arbóreas.

Artigo 12.º

Usos e atividades interditas

São interditos os seguintes usos e atividades:

a) Práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal, da camada arável de solo e do relevo natural, desde que não integradas em técnicas associadas à exploração agrícola, ou destinadas a ocupações e utilizações previstas no regulamento.

b) Colheita, captura, abate ou detenção de exemplares de quaisquer espécies vegetais ou animais sujeitas a medidas de proteção, incluindo a destruição de ninhos, a apanha de ovos e a perturbação ou destruição dos seus habitats, com exceção das ações realizadas pelos organismos com competência em matéria de conservação da natureza e das ações de âmbito científico, devidamente autorizadas pela Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza;

c) Prática de atividades desportivas e recreativas suscetíveis de provocar poluição e ruído ou deteriorarem os valores naturais existentes, salvo as legalmente autorizadas;

d) Criação de aterros e de instalações para deposição de sucata;

e) A introdução ou reintrodução de espécies não indígenas, animais ou vegetais, no estado selvagem, invasoras ou não, salvo quando legalmente autorizadas;

f) A instalação de unidades de produção de energia, designadamente mini-hídricas e aerogeradores com potência unitária superior ou igual a 300 kW;

g) A construção de novas edificações fora dos locais identificados para o efeito na Planta de Implantação do Plano, como Assento de Lavoura, Instalações Tecnológicas Programadas e Outras Áreas de Apoio Agrícola;

h) É interdita a instalação de construções temporárias (contentores), independentemente do uso admitido;

i) O encaminhamento de águas de qualquer proveniência ou despejar resíduos sólidos para o domínio público ferroviário;

j) A abertura de acessos para o terreno do domínio público ferroviário;

k) A plantação de árvores, a implantação de construções, a colocação de qualquer tipo de vedação ou cerca o exercício de outras atividades não agrícolas numa faixa de proteção com 5 m para cada lado das infraestruturas do aproveitamento do EFMA, exceto se devidamente justificada e autorizada pela entidade gestora;

l) Mobilizações de solo a mais de cinquenta centímetros de profundidade na faixa de proteção às infraestruturas do EFMA.

Artigo 13.º

Usos e atividades condicionados

1 — São condicionados a pareceres das entidades competentes as seguintes ações, atividades e usos do solo complementares e compatíveis com o presente regulamento:

a) A construção de novas edificações e instalações agrícolas e tecnológicas e ampliações quando não se localizarem no assento de lavoura;

b) As obras de instalação de infraestruturas de eletricidade, de telecomunicações e de aproveitamento e produção de energias renováveis, nomeadamente a instalação de painéis solares fotovoltaicos, sem prejuízo das exceções previstas na legislação vigente;

c) As alterações à morfologia do solo, com exceção das decorrentes da normal exploração agrícola;

- d) A prospeção e pesquisa de recursos geológicos;
- e) Os sobrevoos por aeronaves com motor abaixo dos 1000 pés, excetuando os que se realizam por motivos de vigilância ou combate a incêndios ou operações de salvamento, exceto nas servidões aeronáuticas;
- f) A abertura ou alargamento de vias de comunicação, bem como o asfaltamento de vias de comunicação preexistentes;
- g) As intervenções nas margens e leito de linhas de água, nomeadamente decorrentes de trabalhos de limpeza de regularização dos cursos de água;
- h) Atravessamentos eventuais ao canal ferroviário;
- i) Qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas da infraestrutura ferroviária;
- j) Obras e atividades que decoram na zona de respeito à EN260 nos termos da legislação em vigor.

2 — A instalação de novas vedações obedece às normas definidas na legislação específica vigente, nomeadamente às estabelecidas no Regulamento Definitivo do Aproveitamento Hidroagrícola de S. Pedro — Baleizão.

Artigo 14.º

Edifícios existentes

1 — Os edifícios existentes podem ser objeto de obras de conservação e/ou beneficiação, de reconstrução e de ampliação nos termos dos números seguintes.

2 — Nas obras de conservação e/ou beneficiação devem manter-se as condições existentes na edificação a ser objeto de intervenção.

3 — Nas obras de reconstrução e ampliação, devem cumprir-se os mesmos parâmetros aplicáveis aos novos edifícios, definidos nos artigos seguintes, em tudo o que lhes for aplicável, não podendo o edifício resultante ultrapassar os parâmetros definidos.

4 — Caso sejam utilizados métodos de construção tradicional, a área máxima de construção pode ser majorada de acordo com a sua função, conforme definido no quadro de edificabilidade, constante no Anexo I do presente regulamento.

5 — Os edifícios existentes podem, para além da função que têm à data de entrada em vigor do Plano, acolher outras funções, desde que cumpram as normas legais em vigor e as autorizações legalmente exigidas.

Artigo 15.º

Assento de lavoura

1 — O assento de lavoura corresponde ao espaço existente onde se concentram edificações de apoio às funções residencial e económica em estreita ligação com as atividades de processamento agroindustrial em exercício no meio rural.

2 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das restantes disposições aplicáveis do presente regulamento, na área delimitada no presente Plano como assento de lavoura admite-se a ampliação e a construção de novas edificações de modo a colmatar necessidade de processamento da exploração agrícola e acolher novos serviços complementares, ligados à utilização agrícola, sem carácter residencial, desde que sejam cumpridas as seguintes disposições:

a) A área de construção máxima não pode exceder os limites estabelecidos no quadro de edificabilidade, constante no Anexo I do presente regulamento, considerando a dimensão da propriedade e a função da construção;

b) O índice de impermeabilização de $< 0,8$;

c) A altura máxima das edificações para as instalações tecnológicas não poderá ser superior a 15 m.

Artigo 16.º

Outras áreas de apoio à exploração agrícola

1 — As outras áreas de apoio à exploração agrícola, subcategoria dos espaços agrícolas, correspondem a áreas destinadas à localização de instalações e atividades não agrícolas, compatíveis e nos termos da reserva agrícola nacional, de apoio à exploração agrícola não integradas no assento de lavoura.

2 — Nas outras áreas de apoio à exploração agrícola admitem-se exclusivamente armazéns, a construção de uma infraestrutura de apoio à caça e a requalificação e infraestruturação para acolher usos associados ao regime de exploração das culturas agrícolas, sem carácter residencial, nomeadamente de apoio aos trabalhadores agrícolas, desde que autorizadas pelas entidades competentes.

3 — A área de construção máxima não pode exceder os limites estabelecidos no quadro de edificabilidade, constante no Anexo I do presente regulamento, considerando a dimensão da propriedade e a função da construção.

Artigo 17.º

Instalações tecnológicas programadas

1 — As instalações tecnológicas programadas, identificadas no espaço agrícola, correspondem a instalações necessárias para garantir o desenvolvimento da exploração agrícola, admitindo-se atividades não agrícolas, desde que ligadas à exploração agrícola e em respeito com a legislação em vigor.

2 — Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das restantes disposições aplicáveis do presente regulamento, admite-se a construção de novas instalações tecnológicas, na área delimitada no presente Plano como sendo para instalações tecnológicas programadas, desde que sejam cumpridas as seguintes disposições:

a) A área de construção máxima não pode exceder os limites estabelecidos no quadro de edificabilidade, constante no Anexo I do presente regulamento, considerando a dimensão da propriedade e a função da construção;

b) A altura máxima das edificações para as instalações tecnológicas não poderá ser superior a 15 m, exceto quando justificado tecnicamente.

3 — Sem prejuízo das disposições anteriores, no âmbito do licenciamento das novas instalações tecnológicas deverá ser devidamente avaliado e integrado uma proposta de reconversão funcional ou de desmantelamento e respetiva recuperação biofísica e paisagística do local, para quando ocorrer a eventual desativação das instalações.

Artigo 18.º

Segurança contra incêndios em edifícios

1 — Os edifícios a construir deverão respeitar a legislação aplicável no que respeita às condições de segurança contra incêndios em edifícios.

2 — Deverão ser garantidas as vias de acesso a veículos de socorro, aos diversos edifícios e a acessibilidade às fachadas dos mesmos nos termos do Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios.

3 — O fornecimento de água para abastecimento dos veículos dos bombeiros deverá ser assegurado por hidrantes exteriores, marcos de incêndio, alimentados por rede privativa, respeitando as condições exigidas no Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios.



CAPÍTULO IV

Execução do Plano

Artigo 19.º

Sistema de execução

1 — A iniciativa da elaboração de execução do PIER Herdade da Fonte dos Frades pertence à Câmara Municipal de Beja, com eventual colaboração de entidades públicas e privadas, de acordo com as prioridades estabelecidas e recorrendo aos meios previstos na legislação.

2 — A coordenação e execução programada do PIER determina para os particulares o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões às metas e prioridades nele estabelecidas.

Artigo 20.º

Perequação compensatória dos benefícios e encargos

Atendendo ao sistema de execução adotado, ao PIER Herdade da Fonte dos Frades não se lhe aplica a perequação compensatória de benefícios e encargos.

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 21.º

Regulamento geral de ruído

O PIER Herdade da Fonte dos Frades cumpre o disposto no Regulamento Geral de Ruído.

Artigo 22.º

Omissões

Qualquer situação não prevista no presente regulamento observa o disposto, quando compatível, no PDMB e demais legislação aplicável.

Artigo 23.º

Entrada em vigor e revisão

O Plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*, permanecendo eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão ou alteração, conforme definido na legislação em vigor.

ANEXO I

Quadro de edificabilidade: atualização das áreas de construção máxima das edificações programadas

Parcela abrangidas	Qualificação do solo		Usos admitidos	Área de construção máxima (m ²)	N.º máximo de pisos acima do solo	N.º mínimo de lugares de estacionamento
	Designação	Área total (ha)				
2 e 3	Assento de lavoura	7,93	Habitação /serviços	2.630 ⁽¹⁾	2	3 lugares/300 m ² de área de construção.
			Instalações agrícolas e tecnológicas	32.375 ⁽²⁾		
3	Espaços agrícolas	321,96	Instalações tecnológicas	39.625 ⁽³⁾		Pesados:1 lugar/500 m ² de área de construção.
3 e 4	Outras áreas de apoio à exploração agrícola.	—	Ac1 Instalações agrícolas e tecnológicas.	13.320 ⁽⁴⁾	1, exceto quando justificado tecnicamente.	Ligeiros: 3 lugar/ 100 m ² de área de construção. Pesados:1 lugar/500 m ² de área de construção.
			Ac2 Instalações agrícolas e de apoio à exploração.	500 ⁽⁵⁾		

⁽¹⁾ Na área considerada estão contabilizadas as áreas de construção das edificações existentes associadas aos usos habitação/serviços, que correspondem a uma área total de construção de 2.203m², acrescida da área programada (420 m²).

⁽²⁾ Na área considerada estão contabilizadas as áreas de construção das instalações existentes (27.750 m²) e as áreas de construção das instalações programadas (4.625 m²). Os polígonos de implantação propostos para estes novos edifícios identificados na planta de implantação são indicativos podendo em sede de desenvolvimento dos respetivos projetos ser alterados quando à sua localização desde que devidamente e tecnicamente justificada a opção e desde que observem os parâmetros e restantes disposições definidas no presente regulamento.

⁽³⁾ Na área considerada estão contabilizadas as áreas de construção das instalações existentes (11.505 m²) e as áreas de construção das instalações programadas (28.120 m²). Os polígonos de implantação propostos para estes novos edifícios identificados na planta de implantação são indicativos podendo em sede de desenvolvimento dos respetivos projetos ser alterados quando à sua localização desde que devidamente e tecnicamente justificada a opção e desde que observem os parâmetros e restantes disposições definidas no presente regulamento.

⁽⁴⁾ Na área considerada estão contabilizadas a área do polígono existente (3.500 m²) e a área de ampliação proposta (18.700m²), às quais se aplica um índice de impermeabilização de 0,6, resultando um total de 13.320 m² no qual se inclui a área da construção existente da edificação.

⁽⁵⁾ Considera-se que a área de 500 m² de construção máxima é suficiente para acolher as funções de apoio agrícola propostas.



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

67856 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_67856_0205_PImplant.jpg

67861 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_67861_0205_PCond.jpg

616305002