

## CONTRATO PARA PLANEAMENTO

### 1ª ALTERAÇÃO DO PIER DA HERDADE DA FONTE DOS FRADES

Entre:

**MUNICÍPIO DE BEJA** , NIPC 504884620, com sede na Praça da República, em Beja, representada neste ato por Rui Marreiros, na qualidade de Vereador do Pelouro do Urbanismo, com poderes para o ato, adiante designado por "Primeiro Outorgante"; e

**DE PRADO PORTUGAL S.A.**, NIPC 506713075, com sede no Monte da Fonte dos Frades, na freguesia de Baleizão, representada pelo seu Procurador com poderes para o ato, o Sr. Pedro Miguel Barroso Lopes, adiante designada "Segunda Outorgante".

Considerando que:

- a) O Plano de Intervenção em Espaço Rústico da Fonte dos Frades entrou em vigor por efeito da publicação do Aviso nº 21027/2020 na 2ª Série do Diário da República nº 251, de 29 de dezembro de 2020, e resultou de um procedimento de contrato para planeamento, cujo contrato foi celebrado com a Segunda Outorgante no dia 24.06.2019, ao abrigo do disposto nos artigos 79º a 81º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);
- b) A Câmara Municipal de Beja, no exercício dos seus legítimos poderes de ordenamento do território e urbanismo, deliberou, na reunião ordinária pública realizada em 03/11/2021, recorrer de novo à contratualização prevista nos mencionados artigos 79º a 81º do RJIGT, para efeitos da elaboração da alteração ao PIER da Fonte dos Frades, com base na proposta apresentada pela Segunda Outorgante, refª. 276/DI/2021, de 21.05.2021;
- c) Também, através da referida deliberação, a Câmara Municipal aprovou os Termos de Referência da futura alteração ao PIER, nos termos do artigo 76º do RJIGT;
- d) O PIER tem como objetivos criar as condições necessárias para reforçar e dar continuidade à viabilidade económica da exploração agrícola da herdade existente, assegurando o seu ordenamento numa perspetiva integrada de desenvolvimento social, económico e ambiental;



e) Os planos municipais podem ser alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes, nos termos do artigo 118º do RJIGT;

f) A Segunda Outorgante, em função da modernização das atuais instalações, pretende prescindir da construção dos dois edifícios inicialmente projetados para as áreas 6a) e 6b) e, em sua substituição, pretende construir um novo pátio de fermentadores junto ao já existente;

g) Prevendo-se a instalação de painéis solares fotovoltaicos de modo a tornar a unidade agro-industrial mais equilibrada do ponto de vista ambiental e melhorar a qualidade do produto final (azeitona de mesa);

h) No âmbito desta revisão serão também revistas as disposições regulamentares que oferecem dúvida de interpretação na sua aplicação ou se demonstraram insuficientes quanto à sua aplicação

i) Há convergência de interesse público e privado na concretização dos objetivos preconizados nos Termos de Referência da elaboração da futura alteração ao referido instrumento de gestão territorial;

j) A minuta do presente contrato foi aprovada por deliberação da Câmara Municipal de Beja de 03/11/2021, a qual se junta como anexo a este contrato e que dele constitui parte integrante, tendo-se procedido à divulgação pública do seu teor, em conformidade com o artigo 81º, nº 3 do RJIGT (Anexo I).

É reciprocamente aceite e celebrado o presente contrato para planeamento, o qual se rege pelas seguintes cláusulas:

#### Cláusula Primeira

##### **Objeto do Contrato**

O presente contrato tem por objeto regular a relação entre as partes outorgantes tendo em vista a elaboração da alteração a Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Herdade da Fonte dos Frades, adiante designado por PIER da Herdade da Fonte dos Frades, para uma área de intervenção de 628,644 hectares, identificada na planta anexa, devendo obedecer aos termos de referência também em anexo e que dele fazem parte integrante (anexo II).

## Cláusula Segunda

### Procedimento

1.O procedimento de alteração ao PIER da Herdade da Fonte dos Frades observará o disposto no artigo 119º do RJIGT e demais legislação que lhe for aplicável.

2.O primeiro outorgante será responsável pela direção e acompanhamento do PIER da Herdade da Fonte dos Frades.

3.O segundo outorgante obriga-se a disponibilizar todos os documentos e informação necessária ao relacionamento com as entidades públicas intervenientes no processo.

## Cláusula Terceira

### Equipa de projeto

1.A alteração ao PIER da Herdade da Fonte dos Frades será elaborada por uma equipa multidisciplinar, com a composição e qualificação técnica legalmente exigida, a qual manterá o primeiro outorgante permanentemente informado da elaboração dos trabalhos, dele recebendo as orientações tidas por convenientes.

2.A segunda outorgante deverá submeter, por escrito, ao primeiro outorgante, a constituição da equipa de projeto, juntamente com o respetivo currículo profissional, devendo a Câmara Municipal pronunciar-se em momento prévio à celebração do contrato.

3.As partes outorgantes obrigam-se à colaboração mútua tendo em vista a prossecução de fins múltiplos subjacentes à elaboração da alteração ao PIER da Herdade da Fonte dos Frades, devendo a segunda outorgante submeter-se a todas as alterações impostas por lei.

## Cláusula Quarta

### Encargos

A segunda outorgante suportará todos os encargos de financiamento, incluindo os custos do projeto e os emergentes da tramitação procedimental que lhe for própria.

## Cláusula Quinta

### Prazo

1.A alteração ao PIER da Herdade da Fonte dos Frades deverá estar concluído no prazo de 6 meses, após a assinatura do presente contrato.

2.O primeiro outorgante promoverá a sequência procedimental tendente à sua aprovação final pelo órgão executivo e deliberativo do Município, nos termos do artigo 92º do RJIGT.





3. A segunda outorgante deve proceder a todas as retificações decorrentes do processo de aprovação do plano.

#### Cláusula Sexta

##### **Celeridade e dever de informação**

1. O primeiro outorgante envidará todos os esforços que estiverem ao seu alcance no sentido de obter, de forma célere, os pareceres e demais diligências de acompanhamento por parte das entidades públicas ou privadas com legitimidade bastante para se pronunciarem no âmbito do procedimento de elaboração da alteração ao PIER da Herdade da Fonte dos Frades, promovendo a sua audição nos prazos legalmente fixados para o efeito.

2. O primeiro outorgante obriga-se a manter a segunda outorgante permanentemente informada sobre o andamento dos trabalhos de acompanhamento, promovendo a participação e intervenção desta sempre que se repute necessária aos objetivos subjacentes a este contrato.

3. A segunda outorgante compromete-se a elaborar os projetos / estudos necessários à elaboração da alteração ao PIER da Fonte dos Frades, em conformidade com os objetivos programáticos definidos nos Termos de Referência.

#### Cláusula Sétima

##### **Notificações**

Todas as notificações ou outras comunicações a efetuar nos termos do presente contrato devem ser efetuadas por escrito, por meio de carta registada com aviso de receção ou correio eletrónico, a enviar para os seguintes endereços:

##### **Município de Beja:**

A/C: Eng<sup>a</sup>. Ana Maria Ramôa

Morada: Rua de Angola, n<sup>o</sup> 5, 7800 – 468 Beja

e-mail: [ana.ramoa@cm-beja.pt](mailto:ana.ramoa@cm-beja.pt)

##### **Representada do Segundo outorgante:**

A/C: .Eng.<sup>o</sup> Pedro Miguel Barroso Lopes

Morada: Herdade da Fonte dos Frades, s/n

e-mail: [pedrolopes@deprado.eu](mailto:pedrolopes@deprado.eu)

#### Cláusula Oitava

##### **Poderes do contraente público**

O presente contrato não prejudica o exercício dos poderes públicos de autoridade que por força do artigo 80º, nº 2 do RJGT e artigo 302º do Código dos Contratos Públicos hajam de ser exercidos pelo representante do primeiro outorgante.

#### Cláusula Nona

##### **Resolução de Litígios**

Para a resolução de qualquer questão emergente do presente contrato, que faça surgir a necessidade de precisar, completar, interpretar ou atualizar o teor do mesmo, será resolvida pelo recurso ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Beja, no caso de os Outorgantes não conseguirem, entre eles, consensualmente, ultrapassar o diferendo.

#### Cláusula Décima

##### **Propriedade dos Elementos**

1. A segunda outorgante reconhece, sem direito a quaisquer contrapartidas, que a titularidade dos direitos de autor de todos os elementos que constituem ou integram o PIER da Fonte dos Frades ou elaborados no seu âmbito, são pertença do Município de Beja, nos termos do artigo 14º, nº 1 do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos.
2. Toda a informação cartográfica disponibilizada pelo Município e Beja no âmbito da elaboração da alteração ao PIER da Fonte dos Frades deve ser utilizada exclusivamente para este fim.

Este contrato vai ser feito em dois exemplares iguais com valor de original, ficando cada uma das partes com um exemplar.

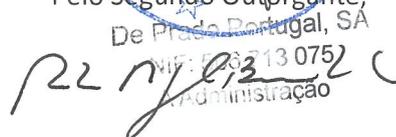
Beja, 18 de janeiro de 2022.

Pelo Primeiro Outorgante,



Pelo Segundo Outorgante,

De Prado Portugal, SA  
NIF: 503 213 075  
Administração





Anexo I

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be a name or set of initials.

PC -

PCV  
AR

#### **4. Oportunidade de elaboração a alteração ao PIER em vigor**

O projeto da “De Prado” iniciou-se em 2003 e tem vindo a evoluir ao longo dos anos desenvolvendo um conjunto diversificado de atividades no âmbito do setor primário, que envolve essencialmente a produção de azeite, de azeitona de mesa e mais recentemente a produção de amêndoa. Os progressos tecnológicos são uma constante e a empresa acompanha essa evolução de forma a garantir a melhor eficiência operacional e qualidade dos produtos que produz.

Nesse sentido e após a realização de estudos detalhados e aprofundados sobre as atuais instalações a empresa concluiu que é possível dotar as atuais instalações de nova tecnologia tendo ganhos na eficiência operacional e na qualidade do produto.

Nesse contexto precisa reformular os investimentos programados, eliminando 2 edifícios projetados e relocando um dos pátios de fermentadores conseguindo com esta alteração baixas os custos de produção, ganhar eficiência e, sobretudo, qualidade na sua produção.

#### **5. Objetivos do Plano**

A alteração ao PIER\_Fontes dos Frades tem como objetivos:

- Eliminar dois edifícios previstos no PIER atendendo a que já não se justificam tecnicamente;
- Relocalizar um dos pátios de fermentadores para o local dos edifícios a eliminar por razões de eficiência operacional e de qualidade;
- Prever a instalação de painéis solares fotovoltaicos de modo a tornar a unidade agro-industrial mais equilibrada do ponto de vista ambiental e melhorar a qualidade do produto final (azeitona de mesa).

#### **6. Conteúdo do Plano**

Nos termos da legislação, a aPIER\_Fontes dos Frades deve conter:

- Memória justificativa da alteração que se pretende com a identificação das alterações a introduzir nos diferentes documentos do PIER em Vigor;
- Alteração do regulamento e das respetivas peças desenhadas, nomeadamente da planta de implantação.

#### **7. Prazo**

O trabalho será desenvolvido em 6 meses, não contando como prazos imputáveis, as decisões ou aprovações da administração.

#### **8. Equipa técnica**

A equipa técnica será multidisciplinar, nos termos da legislação.

#### **9. Outros requisitos**

Em todas as peças escritas e desenhadas do plano serão aplicadas as regras constantes na legislação específica em vigor.



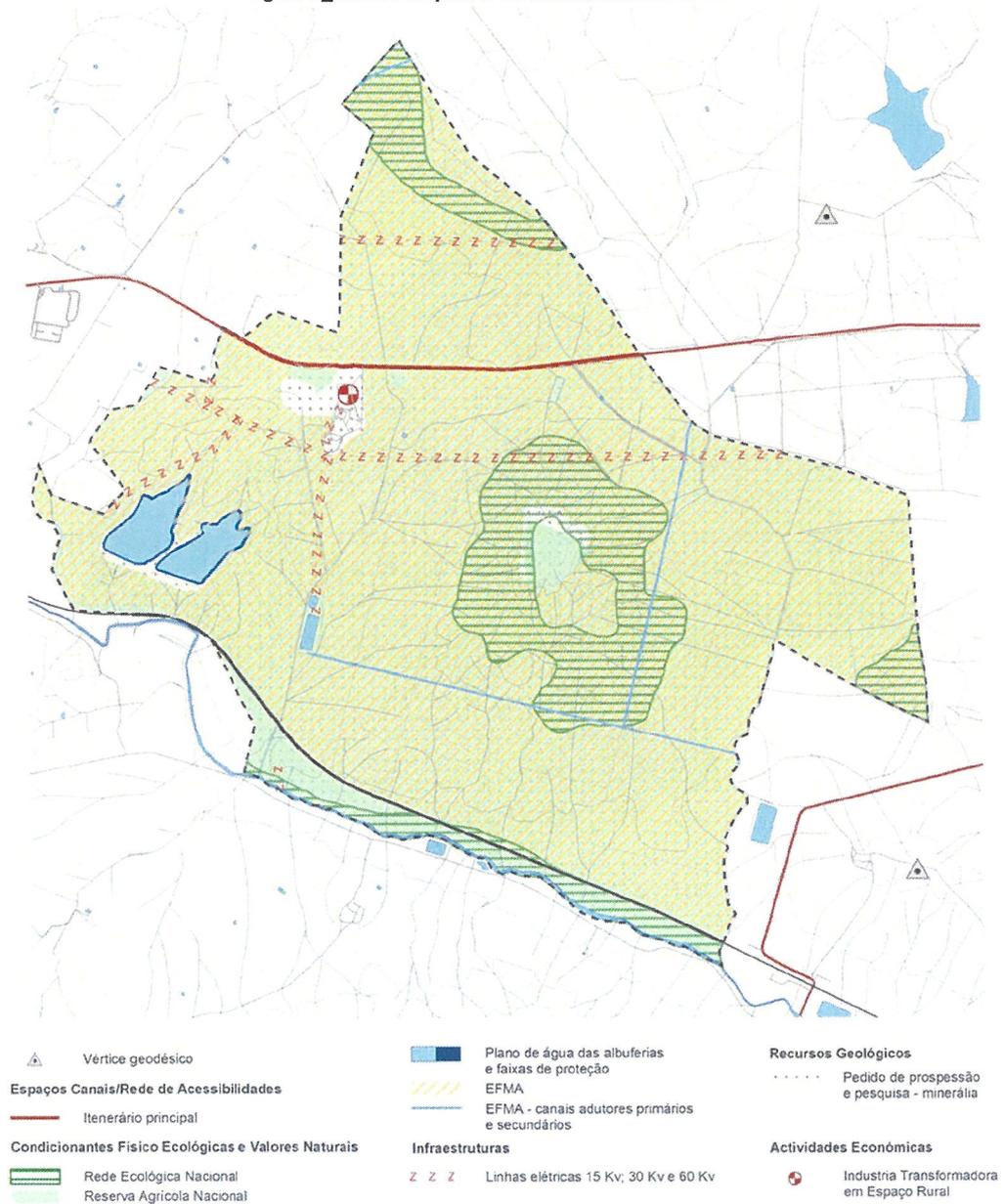
*PC*  
*OK*

### 3. Condicionantes

De acordo com a Planta de Condicionantes do PDM de Beja, a área de intervenção do aPIER\_Fonte dos Frades é abrangida pelas seguintes condicionantes:

- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Leitões dos cursos de água e zonas adjacentes;
- Plano de água das albufeiras e respetivas faixas de proteção;
- EFMA – Canais adutores primários e secundários;
- Infraestruturas rodoviárias – Itinerário Principal (IP8)
- Infraestruturas elétricas;
- Área de prospeção e pesquisa geológica;
- Atividades económicas – Indústria transformadores em espaço rural.

Figura 3\_ Extrato da planta de condicionantes do PDM



RCC

## 2. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

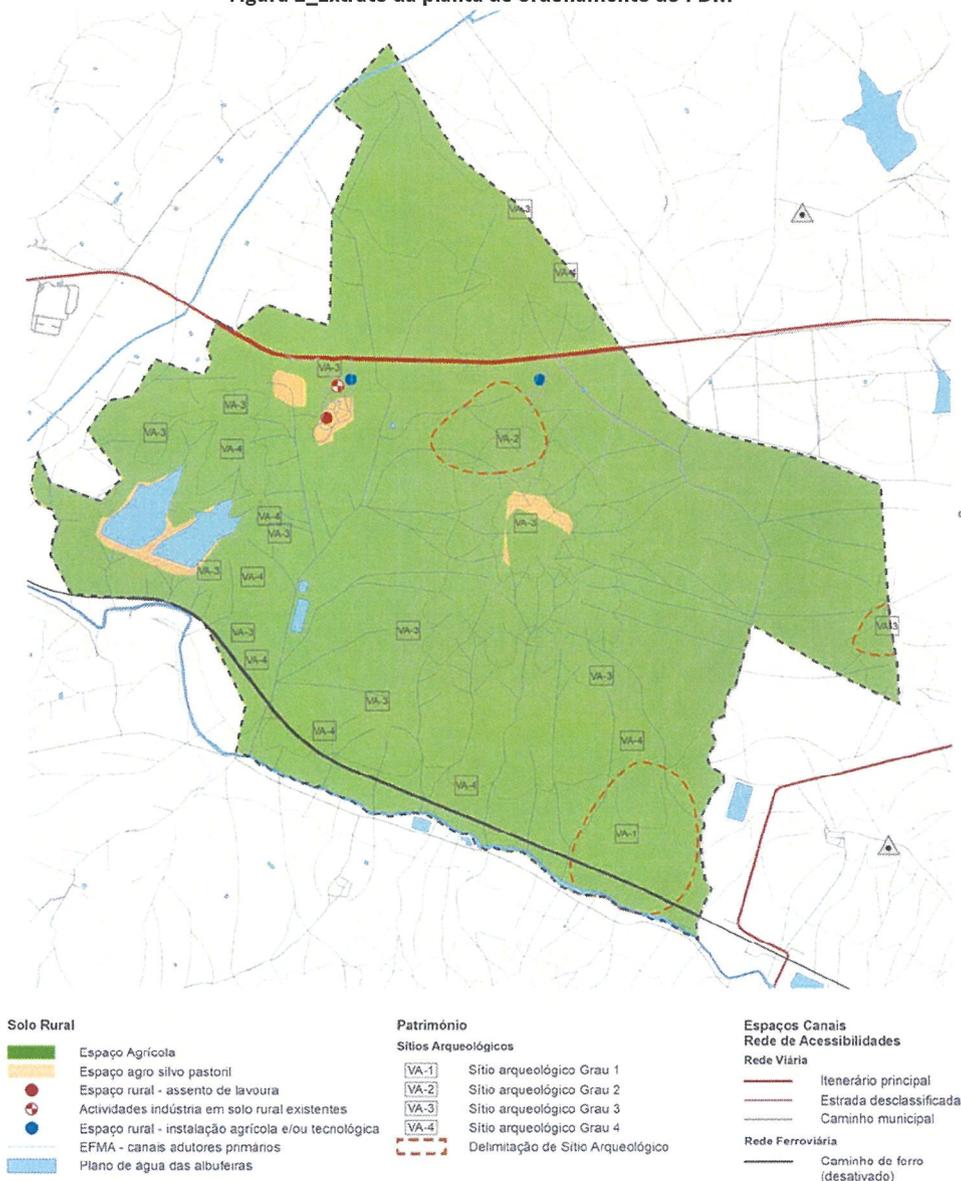
A elaboração da aPIER\_Fonte dos Frades terá de compatibilizar-se com os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- Plano Diretor Municipal de Beja (PDM), publicado pelo Aviso n.º 4296/2014 de 28 de março (Diário da República nº 62, 2ª Série)
- Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT Alentejo).

De acordo com o PDM de Beja a área de intervenção da aPIER\_Fonte dos Frades integra exclusivamente solo rústico, sendo abrangida pelas seguintes categorias de espaço, delimitadas na Planta de Ordenamento:

- Espaços agrícolas;
- Espaços agro silvo pastoris;
- Albufeiras.

Figura 2\_ Extrato da planta de ordenamento do PDM



Integra ainda património arqueológico de diferentes níveis de proteção devidamente integrados no plano em vigor

Figura 1\_Localização da área de intervenção da aPIER\_Fonte dos Frades



- (1) Herdade da Fonte dos Frades – inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 1, secção E, com área de 99,26 ha;
- (2) Herdade da Fonte dos Frades – inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 54, secção K, com área de 27,40 ha;
- (3) Herdade da Fonte dos Frades e Quinta do Padre – inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 51, secção K, com a área de 152,40 ha:
- Prédio urbano inscrito sob matriz nº 671, que se compõe de rés-do-chão destinado a habitação, com 1 762m<sup>2</sup>, denominado “Fonte dos Frades”;
  - Prédio urbano inscrito sob matriz nº 672, que se compõe de rés-do-chão destinado a habitação, com 87m<sup>2</sup>, denominado “Horta dos Anozes”.
- (4) Herdade da Fonte dos Frades e Quinta do Padre – inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 59, secção K, com área de 329,291 ha:
- Prédio urbano inscrito sob matriz nº 211, que se compõe de rés-do-chão, destinado a habitação, oficina de lavoura, casão para criados, celeiro e dependências, com 1 480m<sup>2</sup>, denominado “Quinta do Monte Branco”;
  - Prédio urbano inscrito sob matriz nº 1081, com 14 divisões, destinado a armazéns e atividade industrial, com 2 276,12m<sup>2</sup>, denominado “Monte da Fonte dos Frades”;
  - Prédio urbano inscrito sob matriz nº 1082, com 15 divisões, destinado a armazéns e atividade industrial, com 7 376,50m<sup>2</sup>, denominado “Monte da Fonte dos Frades”.
- (5) Herdade da Fonte dos Frades – inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 1, secção L, com área de 20,925 ha

**ALTERAÇÃO AO PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA FONTE DOS FRADES**  
**TERMOS DE REFERÊNCIA**

REC-  


### **1. Introdução**

O presente documento constitui a proposta para os Termos de Referência que se apresentam à Câmara Municipal de Beja para que determine a elaboração da Alteração do Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Herdade da Fonte dos Frades, adiante designado por aPIER\_Fonte dos Frades, instrumentos desenvolvido nos termos e para os efeitos do nº 2 do artigo 81º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, e publicado 2ª Série do Diário da República nº 251, de 29 de dezembro de 2020.

A alteração que agora se propõe, ao abrigo do artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, resulta da necessidade de adequar o plano em vigor à evolução tecnológica verificada, que obriga a rever as instalações programadas do PIER em vigor, prescindindo de dois edifícios inicialmente previstos e integrando uma nova área de fermentadores adjacente aos existentes.

### **1. Área de Intervenção**

A área de intervenção é a do PIER em vigor, localiza-se na freguesia de Baleizão, no município de Beja, abrange uma área total de 628,644 hectares e ocupa espacialmente um conjunto de áreas contíguas, a que correspondem um conjunto de prédios rústicos denominados “Herdade da Fonte dos Frades” e de prédios mistos denominados “Herdade da Fonte dos Frades e Quinta do Padre”; conforme delimitada na figura seguinte. O conjunto dos prédios referidos é ainda atravessado pela EN 260, corredor do futuro IP8, que liga Beja a Serpa.

Rev

Anexo II

*PCW*  


Rev

*Rec*  
*[Handwritten signature]*

**CERTIDÃO;**-----

**JOÃO DANIEL FRAZÃO FELÍCIO**, Assistente Técnico, certifica que da ata da reunião ordinária desta Câmara Municipal, realizada em 03 de novembro de 2021, com aprovação em minuta, consta entre outras uma deliberação com o seguinte teor:-----

**Minuta de contrato para planeamento para a elaboração da alteração do Plano de Intervenção em Espaço Rústico da Fonte dos Frades;**-----

A Câmara deliberou, por unanimidade, aprovar e proceder em conformidade com a seguinte proposta:-----

Decidir celebrar, de acordo com a proposta de minuta, um contrato entre a Câmara Municipal e a DE PRADO PORTUGAL, S.A., necessário para que este último possa desenvolver o processo de planeamento conforme previsto nos artigos 70º a 81º do RJIGT;-----

Submeter minuta de contrato, assim como a deliberação que determinar a sua celebração a discussão pública pelo prazo de 10 dias, nos termos do nº 3 do artigo 81 e nº 1 do artigo 89 do RJIGT;-----

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

Paços do Município de Beja, 04 de novembro de 2021.-----

O Assistente Técnico

Assinado por : **JOÃO DANIEL FRAZÃO FELÍCIO**

Num. de Identificação: 10563596

Data: 2021.11.05 09:24:44+00'00'

