

**PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DO MONTE NAVARRA**  
**TERMOS DE REFERÊNCIA**

**1. Introdução**

O presente documento constitui a proposta para os termos de referência que se apresentam à Câmara Municipal para que determine a elaboração do Plano de Intervenção em Espaço Rústico do Monte Navarra, nos termos e para os efeitos do n.º 2 do artigo 81.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”) e que enquadra a oportunidade do procedimento de elaboração deste Plano e os fundamentos para a sua concretização.

**2. Área de Intervenção**

A área de intervenção corresponde ao prédio misto, descrito na Conservatória do Registo Predial de Beja sob o n.º 205 da União das Freguesias de Beja, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 1 da secção B e na matriz predial urbana sob o artigo 332.

Esta área, num total de 13,200 ha, onde está incluída uma área urbana de 114m2, registada, situa-se na freguesia de Santa Maria da Feira e é delimitada a Oeste pelo Itinerário Principal número 2, por um caminho vicinal a Norte e Sul e por um terreno na confrontação a Este.

Proprietário: Cavaco Rodrigues & Camacho – Agricultura, Lda.

**3. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial**

A elaboração do PIER do Monte Navarra terá de ser compatibilizada com os instrumentos de gestão Territorial com incidência da área de intervenção nomeadamente o Plano Diretor Municipal, cuja revisão foi publicada na 2ª série do Diário da República n.º 62, de 28 de março, através do aviso n.º 4296/2014 (“PDM”) e posteriormente teve a 1ª alteração por adaptação publicada por aviso n.º 9307/2017

no Diário da República 156 2ª série de 14 de Agosto e o Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (“PROT Alentejo”).

A área de intervenção do plano insere-se, no que se refere ao ordenamento definido no PDM, na totalidade em Espaço Agrícola.

Na área de intervenção está identificado um Conjunto de Grau 2.

#### **4. Condicionantes**

De acordo com a Planta de Condicionantes e Restrições de Utilidade Pública do PDM de Beja, a área de intervenção do PIER do Monte Navarra é abrangida pelas seguintes condicionantes:

- Reserva Agrícola Nacional;
- Aproveitamento hidroagrícola do Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva (“EFMA”) Área beneficiada e infraestruturas primárias e secundárias;
- Itinerário Principal 2 (“IP2”) Zona de Servidão;
- Poço/Furo – Zona de Proteção;
- Linha Elétrica;
- Limite de Segurança e azimutes do Heliporto.

#### **5. Oportunidade de elaboração do Plano**

O projeto que a JPTREH (JUSHI) pretende criar, vai dar corpo ao crescimento económico que a empresa tem vindo a ter no desenvolvimento de atividades ligadas ao cultivo, à produção e à transformação da cannabis e do cânhamo para fins medicinais e recreativos. Para o efeito pretende a empresa construir no imediato um edifício agroindustrial com estufas e armazéns de apoio que permitirão criar 135 postos de trabalho permanentes.

A cultura de canábis, principalmente com fins medicinais, tem-se multiplicado no território ao longo do último ano, surgindo, com regularidade, novos promotores com intenções de plantarem novas áreas com esta cultura, e com intenções de terem ao seu dispor os seus próprios meios que permitam a transformação da matéria-prima em

produtos com fins medicinais. Muitos desses investimentos, e devido às especificidades na transformação da matéria-prima, obrigam a complexos industriais de alguma envergadura, muitas das vezes longe dos parques industriais onde preferencialmente seriam implantados, pois a proximidade com os locais de produção agrícola é necessária a fim de minimizar os custos económicos e ambientais.

A unidade de transformação da matéria prima projetada, pretende responder a essa necessidade de produção, tendo no mesmo local a unidade agroindustrial, a produção agrícola e as estufas, tendo a opção de localização sido tomada de modo a permitir racionalizar recursos, principalmente hídricos que não seriam possíveis numa zona industrial.

A constatação da necessidade de aumento imediato da área de edificação para construção de instalações de acondicionamento/armazenamento de matéria-prima e o facto de o grupo empresarial estar em fase de crescimento económico, com perspectivas futuras de desenvolver outros projetos, torna fundamental que sejam avaliadas e definidas as condições necessárias para garantir que a continuidade da viabilidade económica deste empreendimento seja compatível com o desenvolvimento do ordenamento do território, de acordo com os princípios do PDM, ainda que lhe introduzindo as necessárias alterações, designadamente a alteração da qualificação do solo para Espaço de atividades industriais diretamente ligadas às utilizações do espaço agrícola e o aumento dos parâmetros urbanísticos admitidos.

O modo de alcançar este objetivo é através da elaboração de um Plano de Intervenção em Espaço Rustico, a ser elaborado de acordo com o previsto no RJGT.

A oportunidade de elaboração do presente plano é coerente com a estratégia territorial do Município e com os objetivos de ordem estratégica definidos no PDM, designadamente:

- Promover o desenvolvimento da fileira agrícola de forma a aproveitar as transformações que irão ocorrer nos sistemas culturais da região derivados do EFMA;

- Promover o aproveitamento do Aeroporto de Beja como centro distribuidor da produção agroalimentar e agroindustrial originada principalmente no espaço de abrangência do EFMA;
- Promover a diversificação do tecido empresarial e a modernização das empresas e dos serviços empresariais.

## **6. Objetivos**

O Plano deverá concretizar os seguintes objetivos:

- Definir os diversos usos dos espaços e estabelecer regras a aplicar na implementação das várias ocupações;
- Estabelecer as regras relativas à construção de novas edificações e à alteração ou ampliação das existentes;
- Definir a implantação e condições de instalação de novas infraestruturas, equipamentos e avaliação da necessidade de alteração do existente;
- Definir a implantação de novas infraestruturas de acesso, circulação e estacionamento e avaliar as existentes;
- Salvar os valores naturais e avaliar os impactos na paisagem com a definição de operações de proteção, valorização e requalificação;
- Definir o faseamento para a implementação das medidas do Plano

## **7. Conteúdo do Plano**

O conteúdo documental e material do Plano deverá respeitar o previsto nos artigos 102º e 107º do RJIGT para os Planos de Pormenor, com as devidas adaptações às especificidades deste Plano de Intervenção em Espaço Rustico, nomeadamente:

- A definição e a caracterização da área de intervenção, identificação dos valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o desenvolvimento do processo de investimento;
- A definição dos espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento;

- A distribuição dos diversos usos, das áreas de construção e a definição dos parâmetros urbanísticos, nomeadamente número de pisos e altura total das edificações (quadro de edificabilidade);
- Identificação das operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- Implantação das redes de infraestruturas com delimitação das áreas que lhe são afetas;
- Regulamentação da concretização das ações previstas no plano e respetiva programação
- Avaliação ambiental estratégica do projeto (de acordo com o âmbito que vier a ser definido pela APA)

Para tal deverá ser instruído com os seguintes documentos obrigatórios;

- Regulamento;
- Relatório;
- Quadro de edificabilidade existente e programada;
- Planta do uso atual do solo;
- Planta de implantação;
- Planta de condicionantes;
- Ficha de dados estatísticos em modelo da Direção-Geral do Território;
- Avaliação ambiental estratégica do Plano e respetivo relatório ambiental;
- Relatório da conferência procedimental.

## **8. Apresentação do Plano**

Deverão ser aplicadas as regras constantes na legislação específica em vigor, nomeadamente a referente à cartografia base e o Regulamento das normas e especificações técnicas da cartografia a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais.

## **9. Prazo de aprovação do Plano**

A versão final da proposta do Plano, a submeter à Assembleia Municipal, deverá ser aprovada pela Câmara Municipal no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da celebração do Contrato para Planeamento, obedecendo a sua elaboração ao seguinte faseamento:

- Participação Preventiva;
- Ações preparatórias e outros documentos de estudo, incluindo a Avaliação Ambiental Estratégica;
- Proposta de Plano;
- Acompanhamento/ Conferência de Serviços/Concertação;
- Discussão Pública;
- Ponderação e elaboração de resposta fundamentada à eventual participação pública;
- Elaboração da versão final da proposta de Plano;
- Aprovação da versão final da proposta de Plano pela Câmara Municipal, a submeter a aprovação pela Assembleia Municipal;
- Aprovação da versão final da proposta de Plano pela Assembleia Municipal;
- Publicação em Diário da República.

## **10. Equipa técnica**

A equipa técnica será multidisciplinar nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na redação em vigor.