PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA HERDADE DA FONTE DOS FRADES

TERMOS DE REFERENCIA

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 da Herdade da Fonte dos Frades, nos termos e para os efeitos do nº2 do artigo 81º do Decreto-Lei 80/2015 de 14/05, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e que enquadra a oportunidade do procedimento de elaboração deste Plano e os fundamentos para a sua concretização.

Área de Intervenção

A área de intervenção localiza-se nas Freguesias de Baleizão e Nossa Senhora das Neves e abrange as seguintes áreas;

Herdade da Fonte dos Frades e Quinta do Padre - área 179,170 ha

Prédio rústico inscrito na matriz sob nº 51 secção K

Prédio rústico inscrito na matriz sob nº 54 secção K

Prédio urbano inscrito na matriz sob nº 671

Pédio urbano inscrito na matriz sob nº 672

Proprietário: DE PRADO PORTUGAL, S. A.

Herdade da Fonte dos Frades e Quinta do Padre - área 329,291 ha

Prédio rústico inscrito na matriz sob nº 59 secção K

Prédio urbano inscrito na matriz sob nº 1081

Prédio urbano inscrito na matriz sob nº 1082

Prédio urbano inscrito na matriz sob nº 211

Proprietário: DE PRADO PORTUGAL; S.A.

Herdade da Fonte dos Frades - área 99,258 ha

Prédio rústico inscrito na matriz sob nº 1 secção E

Proprietário: DE PRADO PORTUGAL, S.A.

pu-

A) pr

Herdade da Fonte dos Frades - área 20,925ha

Prédio rústico inscrito na matriz sob nº 1 secção L

Proprietário: DE PRADO PORTUGAL, S.A.

Esta área, num total de 628,644 ha, onde está incluída uma área urbana de 8279,14m2, situase entre Beja e Nossa Senhora das Neves é delimita a sul pela Robeira da Cardeira e é atravessada por uma linha férrea sem exploração (antigo ramal de Moura) e pela EN 260 (atual corredor do IP8).

Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

A elaboração do PIER da Fonte dos Frades 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 nº62, de 28 de Março, através do aviso nº 4296/2014 (PDM)e posteriormente teve a 1ª alteração por adaptação publicada por aviso 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 generalidade em Espaço Agrícola, verificando-se a existência de pequenas áreas de Espaço agro silvo pastoril.

Na área de intervenção estão identificadas 2 instalações agrícolas e/ou tecnológicas, 2 assentos de lavoura e reconhecida a existência de uma atividade industrial em solo rural.

Encontravam-se inventariados, à data da aprovação do Plano Diretor na área em análise, um conjunto significativo de vestígios arqueológicos de grau 1, 2, 3 e 4, principalmente nas áreas a sul da EN260.

Uma das propriedades é atravessada a norte, por um canal adutor primário do EFMA.

Condicionantes

De acordo com a Planta de Condicionantes e Restrições de Utilidade Publica do PDM de Beja, a área de intervenção do PIER da De Prado é abrangida pelas seguintes condicionantes:

- Reserva Agrícola Nacional
- Reserva Ecológica Nacional
- Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva (EFMA)
- Canal adutor primário do EFMA
- Património arqueológico
- Lagos ou Lagoas
- Linhas elétricas
- Recursos Geológicos Minerália

A

- EN 260 (atual corredor do IP8)
- Rede Ferroviária (sem exploração)

Oportunidade de elaboração do Plano

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.

A opção da localização das unidades de transformação da matéria prima numa área central e concentrada foi tomada de modo a permitir racionalizar recursos.

O desenvolvimento deste processo ocorreu, em grande parte, na vigência da primeira versão do PDM, que permitia, nestas áreas agrícolas, adotar índices e áreas superiores às estabelecidas no plano para esta categoria de espaço, desde que reconhecido o interesse municipal dos projetos a realizar.

Alguns investimentos já na vigência desta versão do Plano aconteceram na sequência de dar continuidade a este processo.

Atualmente a empresa emprega um total de 299 trabalhadores distribuídos do seguinte modo; 92 na Fábrica de azeitona/lagar, 5 na fábrica de amêndoas, 75 na atividade agrícola e em serviços administrativos.

A expansão e otimização destas atividades permitirão, nos próximos 5 anos, aumentar em 30% o número de postos de trabalho associados a este projeto.

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 perspetivas 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.

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 Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial para o qual será necessário celebrar um contrato para planeamento conforme previsto no nº2 do artigo 81º do Decreto-Lei 80/2015 de 14 de Maio.

Objetivos

A

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 infra-estruturas de acesso, circulação e estacionamento a avaliar as existentes;
- Salvaguardar os valores naturais e avaliar os impactes na paisagem com a definição de operações de proteção, valorização e requalificação;
- > Definir operações de proteção do património cultural;
- > Definir o faseamento para a implementação das medidas do Plano

Conteúdo do Plano

O conteúdo documental e material do Plano deverá respeitar o previsto nos artigos 102º e 107º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial 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 da informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o desenvolvimento do processo de investimento;
- 2. A definição dos espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento;
- 3. 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);
- 4. Identificação das operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- 5. Implantação das redes de infraestruturas com delimitação das áreas que lhe são afetas;
- 6. Regulamentação da concretização das ações previstas no plano e respetiva programação
- 7. Avaliação ambiental estratégica do projeto (de acordo com o ambito 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;

A pur

- 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.

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.

Prazo de elaboração do Plano

O Plano deverá ser desenvolvido no prazo de 6 meses, não contando com os prazos de decisão e aprovação da administração.

Equipa técnica

A equipa técnica deverá ser multidisciplinar, nos termos da legislação em vigor.