



APROVADO EM REUNIÃO DO  
EXECUTIVO, Por *unanimidade*  
EM *29/07/2019*

*[Handwritten signature]*

## Plano de Intervenção em Espaço Rústico da herdade Torre Vã

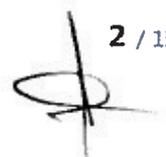
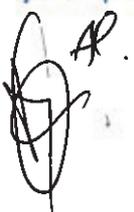
### Termos de Referência



*[Handwritten signatures and initials]*

## Índice

- 1 – Enquadramento legal e contexto, 3
- 2 – Localização e breve caracterização, 4
- 3 – Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial, 6
- 4 – A oportunidade e o sentido da elaboração do PIER, 8
- 5 – Enquadramento estratégico, municipal e regional, do projecto, 9
- 6 – Conteúdo Material e Documental do Plano, 12
- 7- Avaliação Ambiental Estratégica, 14
- 8 – Fases e Prazos para a elaboração do Plano, 15
- 9 – Participação preventiva, 15
- 10 – Cartografia, 15

## 1 – Enquadramento legal e contexto

**1.1** – A Câmara Municipal de Ourique pretende elaborar o Plano de Pormenor da Herdade da TORRE VÃ na modalidade específica de Plano de Intervenção em Espaço Rústico (PIER), para enquadrar e promover a instalação de um investimento estruturante para a economia local, regional e nacional e que não encontra suporte e enquadramento no Plano Diretor Municipal de Ourique (PDM), plenamente eficaz e em vigor.

**1.2** – O PIER será elaborado nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor – RJIGT [Decreto Lei 80/2015 de 14 de maio], designadamente no disposto na alínea a) do artigo 103.º e no artigo 104.º desse regime.

**1.3** – O PIER permitirá definir, em concreto e de uma forma mais detalhada, a implantação do projeto, nomeadamente a forma e o modelo de ocupação edificada e as soluções para as infraestruturas e permitirá, ainda, definir um conjunto de regras que promovam a integração equilibrada do projeto em meio rural e a salvaguarda dos valores ambientais e paisagísticos presentes no território.

**1.4** – O PIER será executado num processo de contratualização entre o município de Ourique e o promotor privado nos termos do artigo 79.º do RJIGT.



## 2 – Localização e breve caracterização

A área de intervenção do PIER da Herdade da Torre Vã localiza-se no Concelho de Ourique, na união de freguesia de Panóias e Conceição. A área de intervenção dista cerca de 35 km do centro da Vila de Ourique. A Herdade corresponde ao artigo rústico 46 – Secção B e integra uma área aproximada de 63 hectares. O arruamento que serve o terreno e o limite a poente constitui a divisão com o concelho de Odemira, designadamente com a freguesia de Vale de Santiago. Do lado poente do referido arruamento assinala-se a localização do Matadouro do Litoral Alentejano.

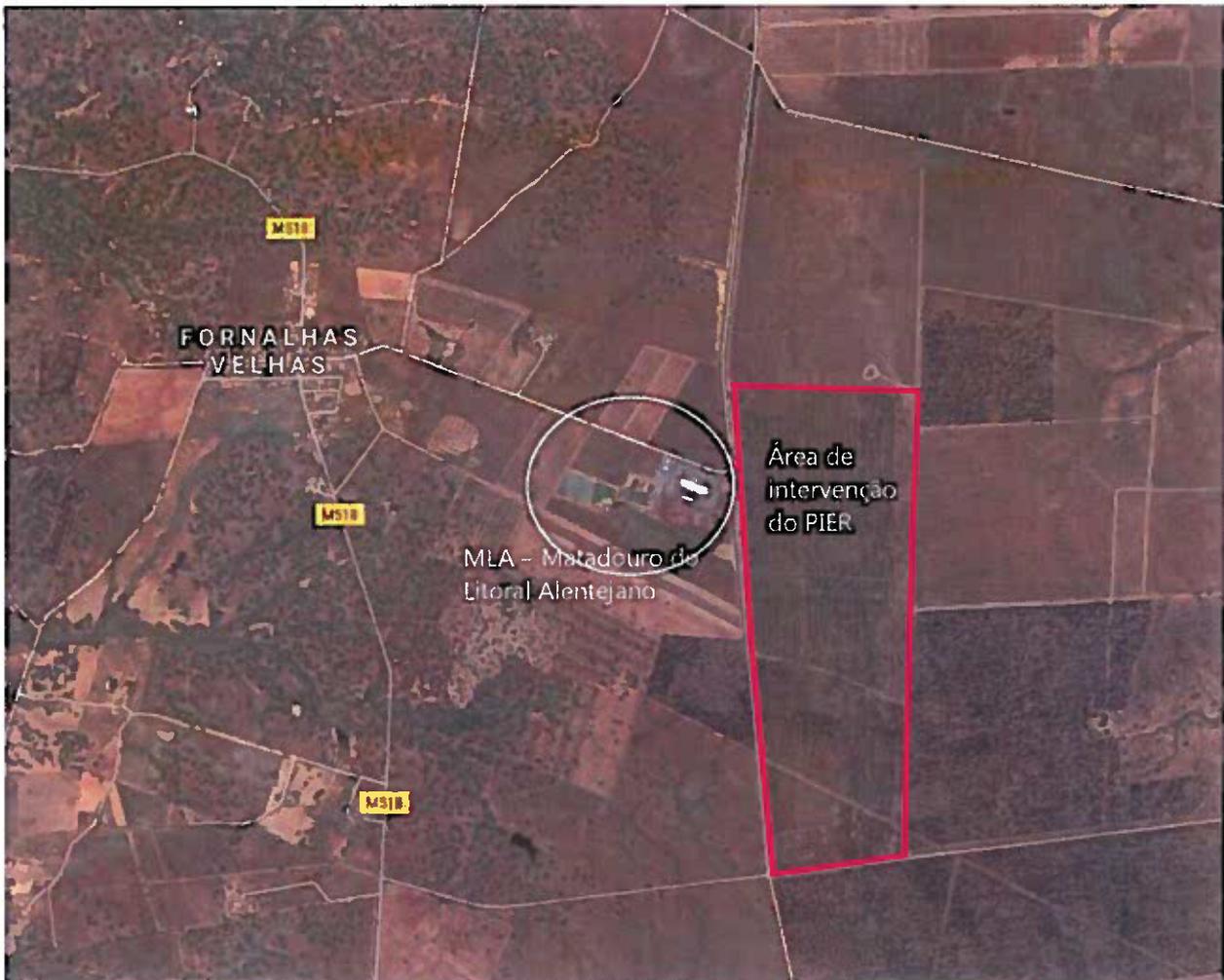


Figura 1 – Localização [Googlemaps, julho 2019]

As imagens seguintes ilustram a ocupação actual do solo que evidencia a existência de matos e de alguma arborização, em especial eucalipto de pequeno porte, dispersa e não organizada do ponto de vista de exploração silvícola.

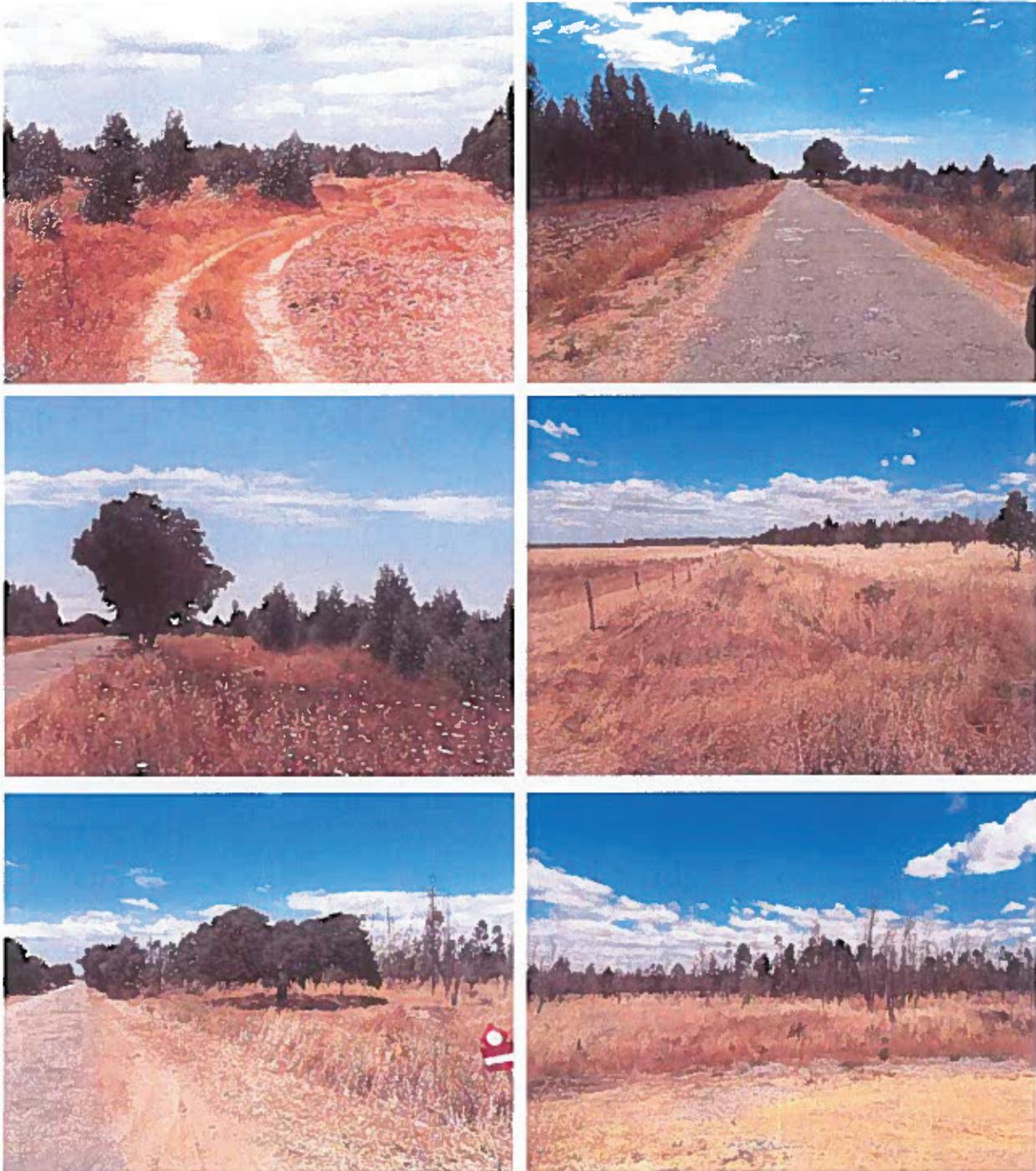


Figura 2 – Fotos [25 de junho de 2019]

Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including a large signature and the initials 'AL.'.

### 3 – Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

**3.1** - Relativamente aos Instrumentos de Gestão Territorial de índole municipal, o Plano de Pormenor da Herdade TORRE VÁ é enquadrado pelo PDM de Ourique, publicado na 1.ª série do Diário da República, n.º 79, de 3 de abril, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 35/2001. Desde a sua entrada em vigor, o PDM foi sujeito a uma retificação e três alterações por adaptação, última através do Aviso n.º 1534/2014 [DR n.º 23, 2ª série, 3 de fevereiro de 2014].

**3.2** – Ao nível do modelo de desenvolvimento assinalado na Planta de Ordenamento do PDM, a área de intervenção do PIER evidencia a seguinte classificação e qualificação do solo:

**Classificação** - Solo Rural

**Qualificação** - Espaços Agrícolas - Áreas Agrícolas Preferenciais e Espaços Naturais – Lagoas e Faixas de Protecção.

Genericamente, a regulamentação afeta a Espaços Agrícolas e Espaços Naturais, encontra expressa nas subsecções II e III, respetivamente, da Secção II Espaços Rurais, Capítulo III - Uso Dominante do Solo. Do regulamento do PDM de Ourique.

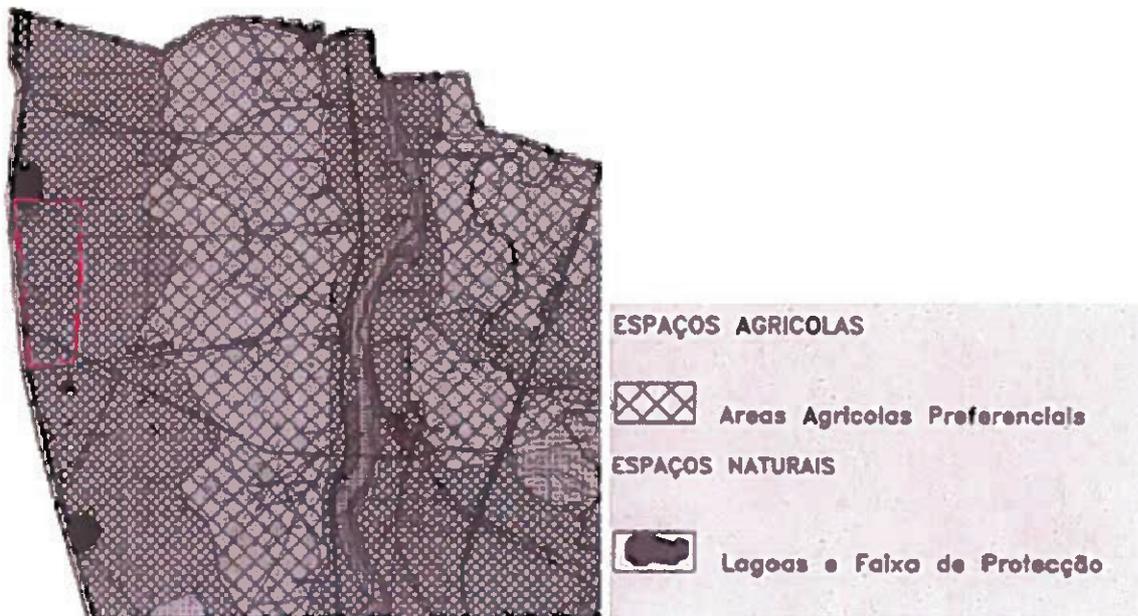


Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Áreas Agrícolas Preferenciais

3.3 – A Planta de Condicionantes do PDM de Ourique evidencia que a área de intervenção do PIER encontra-se abrangida, na sua totalidade, pelo regime da Reserva Ecológica Nacional integrando, nomeadamente, os sistemas\_

- “Lagoas Margens Naturais Zonas Húmidas, Adjacentes e Faixa de Proteção”
- “Áreas de Máxima Infiltração”.

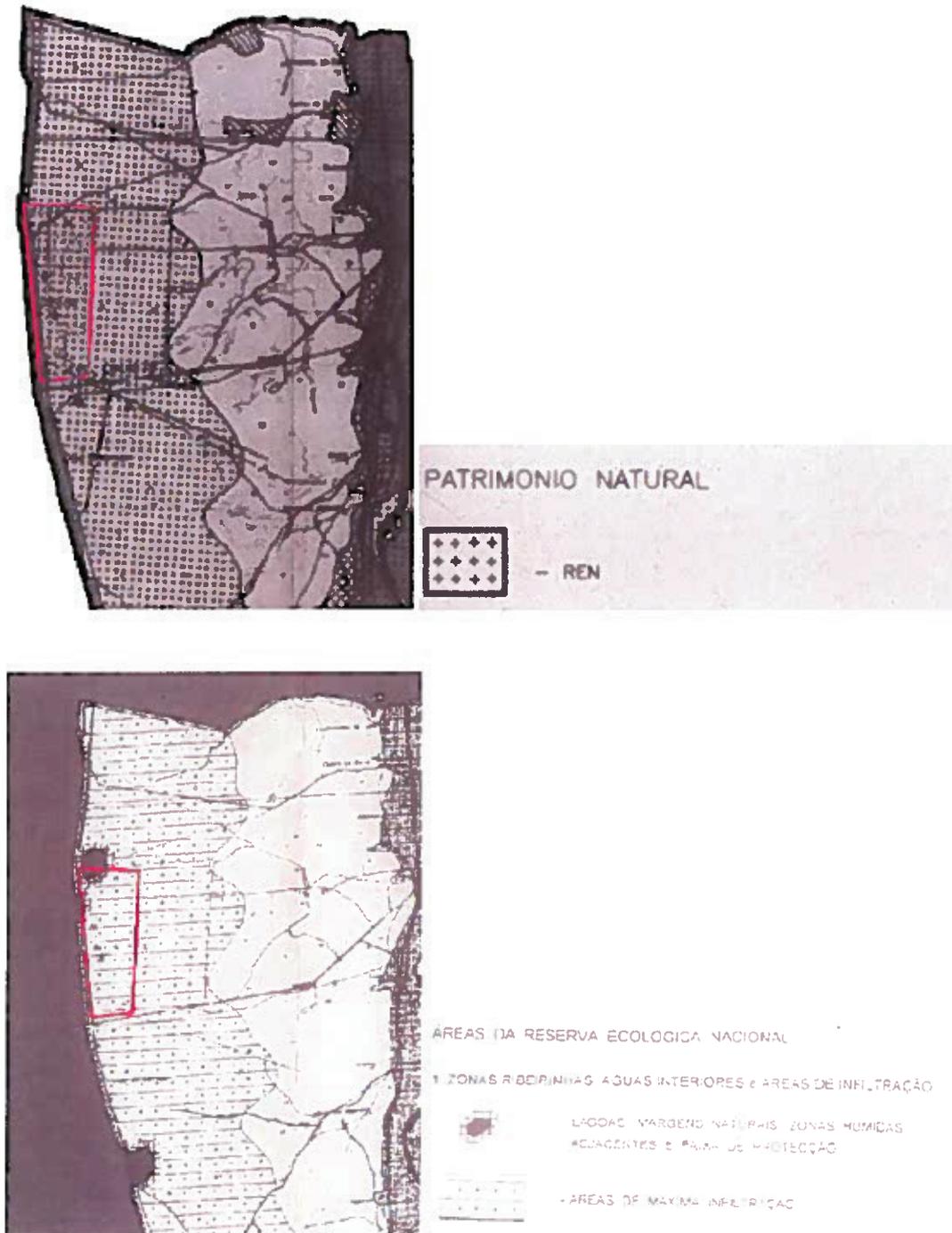


Figura 4 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM e da Carta da REN

## 4 – A oportunidade e o sentido da elaboração do PIER

**4.1** - O município de Ourique foi confrontado com a intenção de instalação de um investimento privado na Herdade TORRE VÁ passível de gerar emprego e contribuir para o fortalecimento da base económica local. Tratando-se de um investimento com interesse para o processo de desenvolvimento municipal, o município decidiu, de uma forma articulada e concertada, proceder ao enquadramento urbanístico do projecto e da intensão de investimento.

**4.2** – O projecto a instalar consta de uma unidade de produção de *Cannabis* para fins medicinais e envolve a necessidade de se programar edificabilidade que não é compatível com as disposições regulamentares do PDM. Efectivamente o projecto desenvolver-se-á em duas fases e envolve a edificação, designadamente, de:

- A) Unidades edificadas para cultivo da *Cannabis* constituídos por estruturas edificadas, em vidro, de alta tecnologia e que proporcionam ambiente controlado, a nível do clima [temperatura, humidade, pressão...]. Garantem, assim, uma produção controlada e otimizada do ciclo de vida plantas, obtendo a máxima rentabilidade e qualidade na produção. Cada unidade de produção terá uma área aproximada de 1 hectare.
- B) Unidade de transformação do produto para extração dos óleos da *Cannabis*;
- C) Recepção e áreas administrativas;
- D) Laboratórios;
- E) Áreas de circulação e de estacionamento;
- F) Reservatórios de água;
- G) Todo o projecto, incluindo os edifícios, adoptará boas e inovadoras práticas de sustentabilidade e ecoeficiência ambiental, designadamente no uso e na gestão eficiente da água e da energia e, também, na integração paisagística equilibrada dos volumes edificados;
- H) Outras área de apoio e afectas ao funcionamento e operacionalidade da unidade.

**4.3** – A área que será afetada, diretamente, ao desenvolvimento do projecto será vedada por questões de segurança e implicará níveis significativos de impermeabilização do solo, circunstância essa que justifica, por si só, a elaboração do PIER.

**4.4** – O projecto integrará, na restante área da herdade exterior à vedação, usos e ocupações compatíveis com o solo rustico e valorizadoras do suporte biofísico.

**4.5** - O PDM de Ourique, plenamente eficaz e em vigor, não permite o enquadramento em solo rústico deste tipo de projecto nem, tão pouco, assinala de uma forma expressa e concreta qualquer unidade operativa de planeamento e de gestão. Assim, e uma vez reconhecido o interesse da concretização do investimento para o processo de desenvolvimento municipal, é pertinente e oportuno a elaboração de um plano de pormenor que permite enquadrar os usos específicos relacionados com a intensão de investimento e promova, também, as necessárias exclusões do regime da reserva ecológica municipal.

## 5 – Enquadramento estratégico, municipal e regional, do projecto

5.1 – A intenção de instalação de um investimento privado na Herdade de Torre Vã enquadra-se nos objetivos genéricos de desenvolvimento estabelecidos para o município como, também, para a região.

5.2 - O PIER terá como principal função estabelecer as regras de uso, ocupação e de edificação, bem como definir a melhor solução urbanística que estruture a ocupação [implantação, volumetria, infraestruturização e acessibilidades] do projecto de investimento. Deve, também, estabelecer o regime de usos para a parte do terreno não ocupada pelo projecto e definir um conjunto de medidas ambientais compensatórias que atenuem e mitiguem os eventuais efeitos na zona de uma ocupação e edificação com algum significado.



Figura 5 – Representação indicativa da área de intervenção do PIER

5.3 – O esquema seguinte ilustra a forma como a concretização do projecto concorre para o processo de implementação da estratégia de desenvolvimento municipal e regional. Seja a estratégia definida e assumida pelo plano director municipal [PDM], seja a estratégia e/ou os modelos estratégico e de ocupação, do território, definidos no âmbito do plano regional de ordenamento do território do Alentejo [PROTA].

5.4 – Suster e inverter a tendência de declínio demográfico que afeta Ourique e a Região e promover melhores e mais atrativas condições de vida à população implica, quer para o município de Ourique quer para a Região do Alentejo, atrair e fixar investimentos geradores de mais e melhor emprego que possibilitem essas condições de vida e desafiem as pessoas e as empresas a fixarem-se. A valorização dos recursos e da dimensão territorial [propriedade de grandes dimensões] e das condições de acessibilidade constituem fatores positivos nesse processo, mas é a compreensão dos contextos, das oportunidades e das dinâmicas, em especial das oportunidades e dinâmicas emergentes, que podem constituir fatores estruturantes e diferenciadores no processo de captação de investimentos para esta região. O esquema seguinte sintetiza e sistematiza este posicionamento estratégico, municipal e regional, que enquadra e fundamenta, a importância da concretização e execução do projecto.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'AL'.

## Valores estratégicos para o processo de desenvolvimento

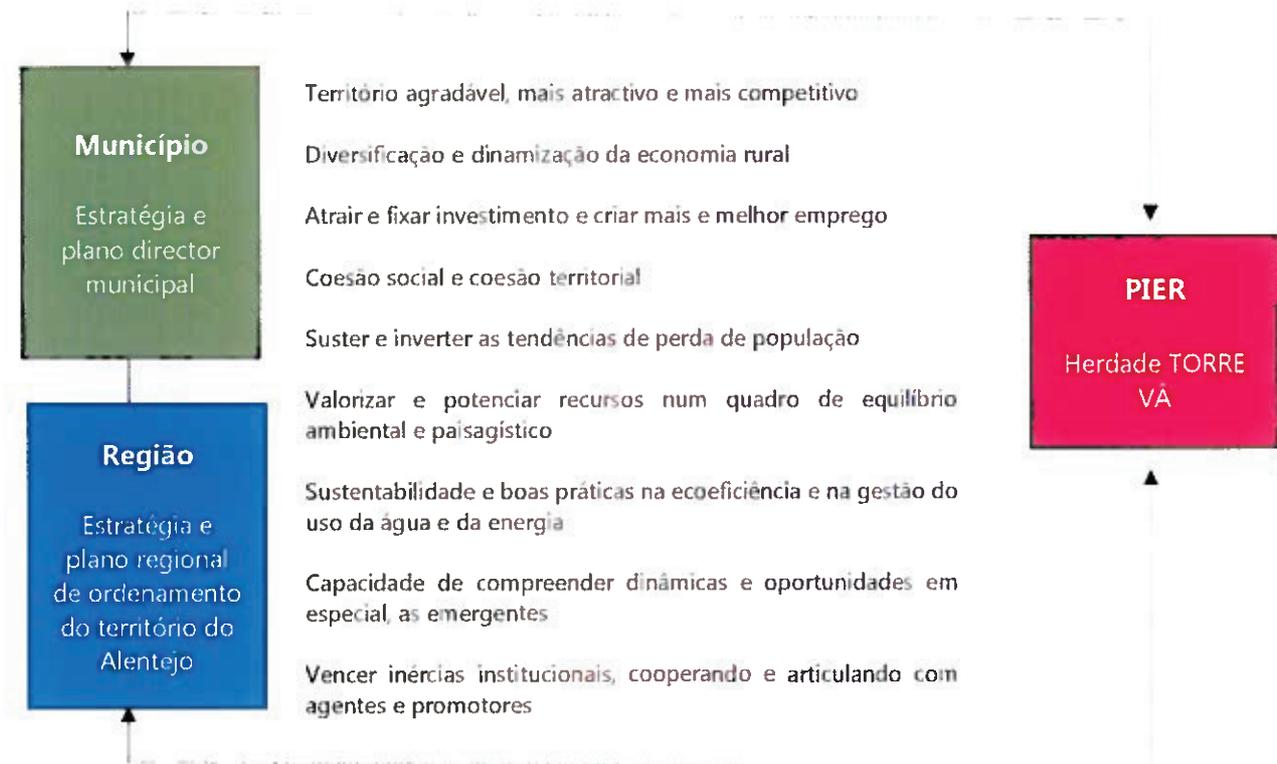


Figura 6 – Enquadramento estratégico do PIER

**5.5** – E se o interesse estratégico municipal é mais do que evidente e, politicamente assumido, o enquadramento nas orientações estratégicas do PROTA vem reforçar e ampliar para a escala regional, esse interesse e esse valor diferenciador do projecto. Efetivamente, o PROTA refere como desafios do ordenamento territorial para o Alentejo, entre outros,

- Promover o crescimento económico e o emprego;
- Sustener a perda demográfica e qualificar e atrair recursos humanos;
- Consolidar o sistema urbano e desenvolver um novo relacionamento urbano-rural.

A execução do presente projecto concorre e reforça a concretização destes desafios.

**5.6** - O PROTA estabelece, ainda, como Desígnios:

- Uma região com um posicionamento reforçado no contexto da economia nacional através da ampliação da sua base económica regional, afirmando as suas potencialidades geoeconómicas no contexto ibérico e europeu, consolidando os sectores e funções económicas emergentes com uma valência estratégica e apostando na inovação e na competitividade das actividades produtivas tradicionais;
- Uma região funcionalmente mais aberta e articulada com os territórios envolventes, com particular relevância para o reforço das relações com a AML e com Espanha, dotada de uma qualificada organização territorial de suporte às actividades económicas e de atração de empresas e de população em idade ativa;
- Uma região com adequados níveis de coesão territorial, sustentada pelo papel do sistema urbano regional como infra-estrutura privilegiada de suporte aos equilíbrios socioeconómicos internos, à sustentabilidade dos espaços rurais, a uma maior integração territorial regional e a uma mais elevada qualidade de vida e de bem-estar social;
- Uma região com marcada identidade dos espaços rurais sustentada pela valorização de sistemas multifuncionais.

AS  
AL

**5.7** – Finalmente, o PROTA define como Eixo Estratégico III a Diversificação e Qualificação da Base Económica Regional, estabelecendo, entre outros, os seguintes objectivos onde se enquadra perfeitamente o projecto proposto:

OEBT III.1 — Reforçar e desenvolver de forma sustentada e mais competitiva os sectores tradicionais estratégicos ampliando e qualificando as respectivas cadeias de valor, e consolidar o desenvolvimento das actividades estratégicas emergentes diversificando e qualificando a base económica e afirmando novos sectores de especialização regional.

OEBT III.1.2 — Actividades estratégicas emergentes

OEBT III.2 — Desenvolver o modelo de produção agro -florestal e agro -industrial com base nas fileiras estratégicas regionais, garantindo a utilização racional dos recursos disponíveis, promovendo a diversificação e valorização das produções e tornando operativa a multifuncionalidade dos sistemas agro- -silvo -pastoris e do património agrícola e rural.

OEBT III.3 — Aumentar a atractividade das áreas rurais, com base na multifuncionalidade da agricultura e na melhoria global da qualidade de vida Devido à reorientação da Política Agrícola Comum

**5.8** – Evidencia-se, assim, o perfeito enquadramento do projecto nas orientações estratégicas de política de desenvolvimento, quer municipal quer regional.

**5.9** – A concretização do projeto e a criação de novas e emergentes dinâmicas de desenvolvimento envolve polos fundamentais:

A) O município e as entidades institucionais que apresentam jurisdições sobre o processo de gestão territorial [em especial a CCDR do Alentejo]

B) Os agentes e os promotores de investimento, neste caso em concreto, a APL

C) A Comunidade e a região

Ao município e às entidades institucionais compete articular e compatibilizar objectivos de política municipal, regional e nacional definindo o quadro estratégico e de ordenamento do território onde seja possível realizar e concretizar determinados investimentos considerados estruturantes e de interesse relevante. A ambos, município e entidades institucionais, e enquadrados pela estratégia assumida, compete desafiar, cooperar e, se necessário, contratualizar formas de colaboração com os principais agentes investidor no território, como é o caso da APL. Todos, município, entidades institucionais e promotores [APL] devem envolver e colaborar com a comunidade e com a região procurando integrar e integrar-se na vida quotidiana da Comunidade e da região e contribuir para construir melhores condições de vida.



**Figura 7** – Envolvimento e cooperação [município e entidades institucionais, promotores [APL] e comunidade e região

*[Assinaturas manuscritas]*

## 6 – Conteúdo Material e Documental do Plano

**6.1** - O conteúdo material do PIER será elaborado nos termos do RJIGT, designadamente o constante do disposto no artigo 102.º, sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais. Por se tratar de uma modalidade específica de Plano de Pormenor, o PIER pode adotar outro conteúdo material, de acordo às condições da área territorial a que respeita e aos seus objetivos, estabelecendo nomeadamente:

- A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
- A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
- As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
- A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
- Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

**6.2** - O conteúdo documental do PIER está definido no artigo 107.º do RJIGT podendo, no entanto, o mesmo ser ajustado, de forma fundamentada, nos termos do GJIGT.

- **Regulamento**;
- **Planta de implantação**, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;
- **Planta de condicionantes**, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O mesmo artigo, no n.º2, estabelece que o plano de pormenor é acompanhado por:

- **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 ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
- **Relatório ambiental**, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

- **Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;**
- **Programa de execução** das ações previstas;
- **Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;**
- **Plano de financiamento** e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

O n.º 4 estabelece que plano de pormenor é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- **Planta de localização**, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;
- **Planta da situação existente**, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- **Planta ou relatório**, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- **Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno**, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
- **Relatório sobre recolha de dados acústicos** ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- **Participações recebidas em sede de discussão pública** e respetivo relatório de ponderação;
- **Ficha dos dados estatísticos**, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.
- O plano de pormenor inclui **indicadores qualitativos e quantitativos** que suportem a avaliação.



## 7- Avaliação Ambiental Estratégica

**7.1** - Haverá a necessidade de elaboração de Avaliação Ambiental Estratégica (Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho).

**7.2** - Deverá ser elaborado relatório ambiental, nos termos do n.º 1 do artigo 78º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio.

**7.3** - A avaliação ambiental consiste, segundo a alínea a) do artigo 2.º do referido diploma, na identificação, descrição e avaliação dos eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes do plano, sendo realizada durante as fases de preparação e elaboração e antes de o mesmo ser aprovado ou submetido a uma eventual ratificação. Concretiza-se através da elaboração de um relatório ambiental e na realização de consultas, junto das entidades a quem possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano, pressupondo a ponderação dos resultados obtidos na decisão final e a sua divulgação pública.

**7.4** - A determinação do âmbito da avaliação a realizar, bem como o alcance e nível de pormenorização da informação a considerar, são da competência da Câmara Municipal, enquanto entidade responsável pela elaboração do plano de pormenor. No entanto, esta deve solicitar às entidades a quem, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano, um parecer sobre o âmbito da avaliação ambiental e sobre o alcance da informação a incluir no relatório ambiental.

**7.5** - O relatório ambiental deverá identificar, descrever e avaliar os eventuais efeitos significativos no ambiente, resultantes da aplicação do plano de pormenor, as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos.



## 8 – Fases e Prazos para a elaboração do Plano

**8.1** - O prazo para a elaboração do PIER será nos termos do disposto no RJIGT no prazo de 12 meses a que acresce os inerentes à tramitação e aprovação nomeadamente:

Análise e deliberação da Câmara Municipal;

- Acompanhamento (facultativo);
- Conferência procedimental;
- Concertação (se necessário);
- Participação/discussão pública/ponderação dos resultados;
- Aprovação por deliberação da Assembleia Municipal;
- Publicação e depósito.

**8.2** – O PIER será desenvolvido de acordo com o seguinte faseamento

1.º Fase: Caracterização/Diagnóstico/Proposta base – 3 meses

2.º Fase: Proposta de Plano – 3 meses

3.º Fase: Versão Final do Plano – 6 meses

**8.3** - Aos prazos definidos acrescem os prazos inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, em conformidade com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

## 9 – Participação preventiva

De acordo com o n.º 1 do artigo 76º e n.º 2 do artigo 88º do RJIGT, o prazo de participação preventiva será de 15 dias, devendo esta ser publicada em Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na internet da câmara municipal.

## 10 – Cartografia

O PIER utilizará cartografia ou levantamento topográfico à escala 1 / 2 0000 homologado de acordo com a legislação em vigor.