

# HERDADE DAS LAMEIRAS

## PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RURAL

# TERMOS DE REFERÊNCIA

Elvas, outubro de 2023

## INDICE

1. INTRODUÇÃO
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO;
3. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO
4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ELVAS
5. PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA
6. CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO
7. CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO
8. AVALIAÇÃO AMBIENTAL
9. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO;
10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO;
11. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

### ANEXOs:

- LOCALIZAÇÃO - Cadastro

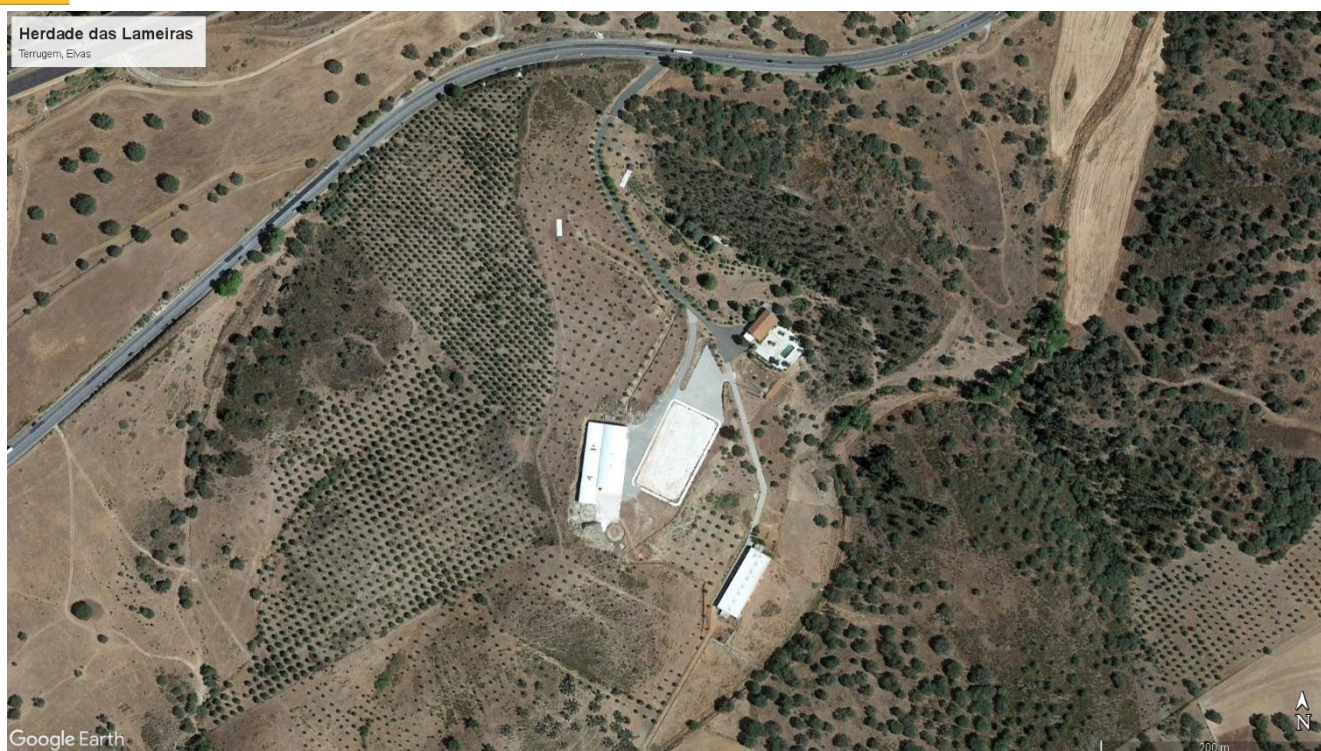


Figura 1. o Sítio

## 1. INTRODUÇÃO

Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 2.º, do artigo 69.º e artigo 76.º do D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio, por solicitação da INVESTFORTUNNA, a Câmara Municipal de Elvas entendeu oportuno deliberar no sentido da elaboração do Plano de Pormenor das Lameiras.

A área em questão, integrada na sua totalidade em solo rural, assumirá a modalidade específica de PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO, nos termos da alínea c) do artigo 103º e 104º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, do D.L. n.º 80/2015 de 14 de Maio pelo que se tomará a designação de **PIER das Lameiras**.

A oportunidade de elaboração do Plano surge da necessidade de regular a ampliação das construções necessárias e destinadas a agroindústria, contribuindo para a valorização destes espaços e do ordenamento do restante espaço rústico de produção.

A implementação deste Plano permitirá um tratamento mais detalhado ao nível da implantação de novas infraestruturas, definição de regras mais concretas que regulem a construção de edificações novas ou intervenção nas existentes, bem como o desenvolvimento da actividade agroturística, turismo equestre e agro-silvo-pastorícia.

O Plano será executado com recurso a contratação de consultoria privada a contratar pelo promotor, nos termos do artigo 79º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio.

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO:

O presente PIER integra o Prédio Rústico denominado Lameiras e Correia- Art.º Matriz 2 Secção G – União de Freguesias de Terrugem e Vila Boim - compreendendo uma área de intervenção de 35,175 há.

Esta área encontra na sua totalidade afecta à exploração olivícola, agro-silvo-pastoril.

O relevo do terreno é suave, caracterizado pela ocorrência de solos predominantemente de origem xistosos, nomeadamente:

- Solos Incipientes - Aluviossolos Modernos, Não Calcários, de textura mediana; com expressão residual;
- Solos Incipientes - Litossolos dos Climas de Regime Xérico, de xistos ou grauvaques por vezes associados a Afloramento Rochoso de xistos ou grauvaques, co uma expressão intermédia na herdade;
- Solos Argiluvitados Pouco Insaturados - Solos Mediterrâneos, Vermelhos ou Amarelos, de Materiais Não Calcários, Normais, de xistos ou grauvaques associados a rochas detríticas arenáceas, dominante na propriedade.

O edificado existente procurou uma imagem tradicional, quer na área afecta à gestão quer na de produção e armazenamento. A superfície edificada actual é de 424 m<sup>2</sup> de Habitação e 4244 m<sup>2</sup> de apoios agropecuários.

As infraestruturas existentes e a manter são de abastecimento de água dos poços e captações existentes ou realizar na exploração.

Relativamente ao tratamento das águas residuais, será preconizada uma solução se fossa autónoma devidamente dimensionada.



Figura 2 Edificado actual.

## OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO

A presente proposta de elaboração de Plano surge na sequência da aquisição da propriedade e da pretensão da proprietária em criar um núcleo de agroturismo apoiado em turismo equestre para além da exploração agro-silvo-pastoril.

Constatou-se que as áreas edificadas existentes excedem os índices previstos na alínea **a)** do nº 5 do **art.º 16º ESPAÇO AGRÍCOLA** do Regulamento do PDM Elvas., pelo que importa normalizar os licenciamentos do edificado com vista à obtenção das competentes licenças de utilização.

A este incremento de área o nº 4 daquele artigo reforça a imperiosidade de elaboração de um instrumento de gestão territorial ao referir:

*“Os estudos e projectos das edificações de instalações de apoio às actividades agrícolas, nomeadamente agro -industriais e, dos empreendimentos turísticos a que se refere o n.º 3 devem tomar em especial consideração os objectivos gerais da defesa da paisagem natural e humanizada tradicional e da preservação do ambiente e da biodiversidade locais, devendo ser enquadrados por instrumento de gestão territorial adequado nos casos em que:*

*a) A ocupação implique a ocupação de solos classificados como REN ou como RAN, não prevista nos correspondentes regimes jurídicos, de modo a determinar as compatibilidades de usos com aquelas condicionantes ou instruir o pertinente processo de desafectação;*

*b) As edificações referidas, excedam os 5000m<sup>2</sup> de Área Total de Implantação.”*

A elaboração deste plano visa criar um instrumento de planeamento territorial que articule a situação existente e as perspectivas futuras, promovendo um desenvolvimento rural ajustado à diversidade do território municipal.

Numa óptica de expansão da actividade agro-silvo-pastoril à qual se adicionará uso turístico, deverá o plano definir um modelo de ordenamento do espaço rural que beneficiando das potencialidades endógenas, potencie o seu desenvolvimento.

Deste modo deve o plano promover medidas de:

- gestão sustentável do espaço rural e dos recursos naturais;
- potenciação da economia e do emprego;
- promoção de condições de criação de postos de trabalho;
- crescimento sustentável das instalações existentes

Assim dever-se-á tirar partido das potencialidades da área de intervenção, tendo como objetivo a gestão, a conservação e a valorização dos recursos naturais e culturais existentes, assegurando o equilíbrio de usos, a qualificação das paisagens e o desenvolvimento económico sustentável, potenciando oportunidades de fixação das populações nas áreas rurais.

### 3. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ELVAS

#### ORDENAMENTO:

De acordo com o Plano Director Municipal de Elvas, em termos de Ordenamento, na área de intervenção ocorrem os seguintes usos, de acordo com a figura abaixo:

- **SOLO RURAL | ESPAÇO AGRÍCOLA | ESPAÇOS AGRÍCOLAS**, que se rege pelos **ARTº 16 ESPAÇOS AGRÍCOLAS**
- **SOLO RURAL | ESPAÇO FLORESTAL | ESPAÇOS FLORESTAIS DE PROTECÇÃO | RECUPERAÇÃO**, que se regem pelos **ARTº 20** na remanescente área.

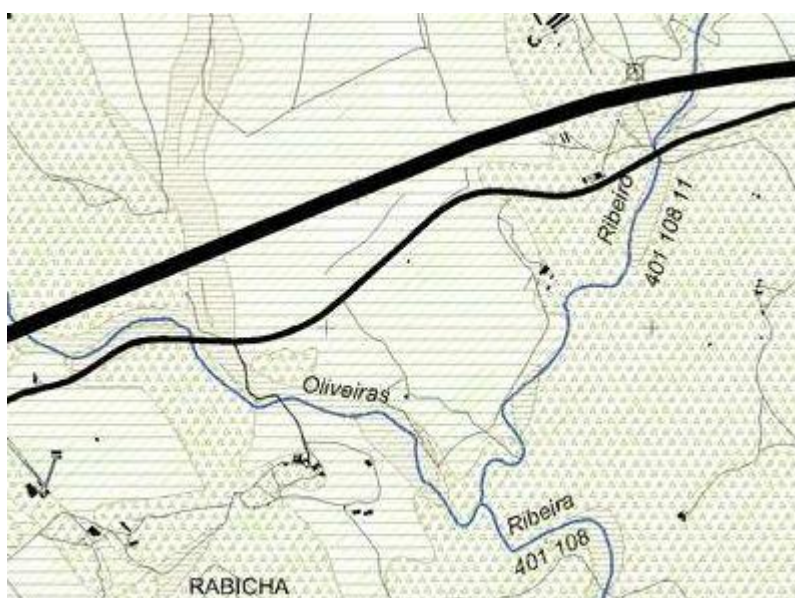


Figura 3. Extrato da Carta de Ordenamento do PDM Elvas

### CONDICIONANTES:

De acordo com o Plano Director Municipal de Elvas, em termos de Condicionantes, na área de intervenção ocorrem as seguintes, de acordo com a figura abaixo:

- de referir que em toda a área de intervenção ocorre a **ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL** que se rege pelos **ARTº 25º ESPAÇOS DA ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL e 26º CONDICIONAMENTOS EM ESPAÇOS DA ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL**;
- RAN – Reserva Agrícola Nacional, , **ARTº 17 ESPAÇO AGRÍCOLA PREFERENCIAL (SOLOS DA RAN)**
- Linha de Água – Ribeiro da Estalagem

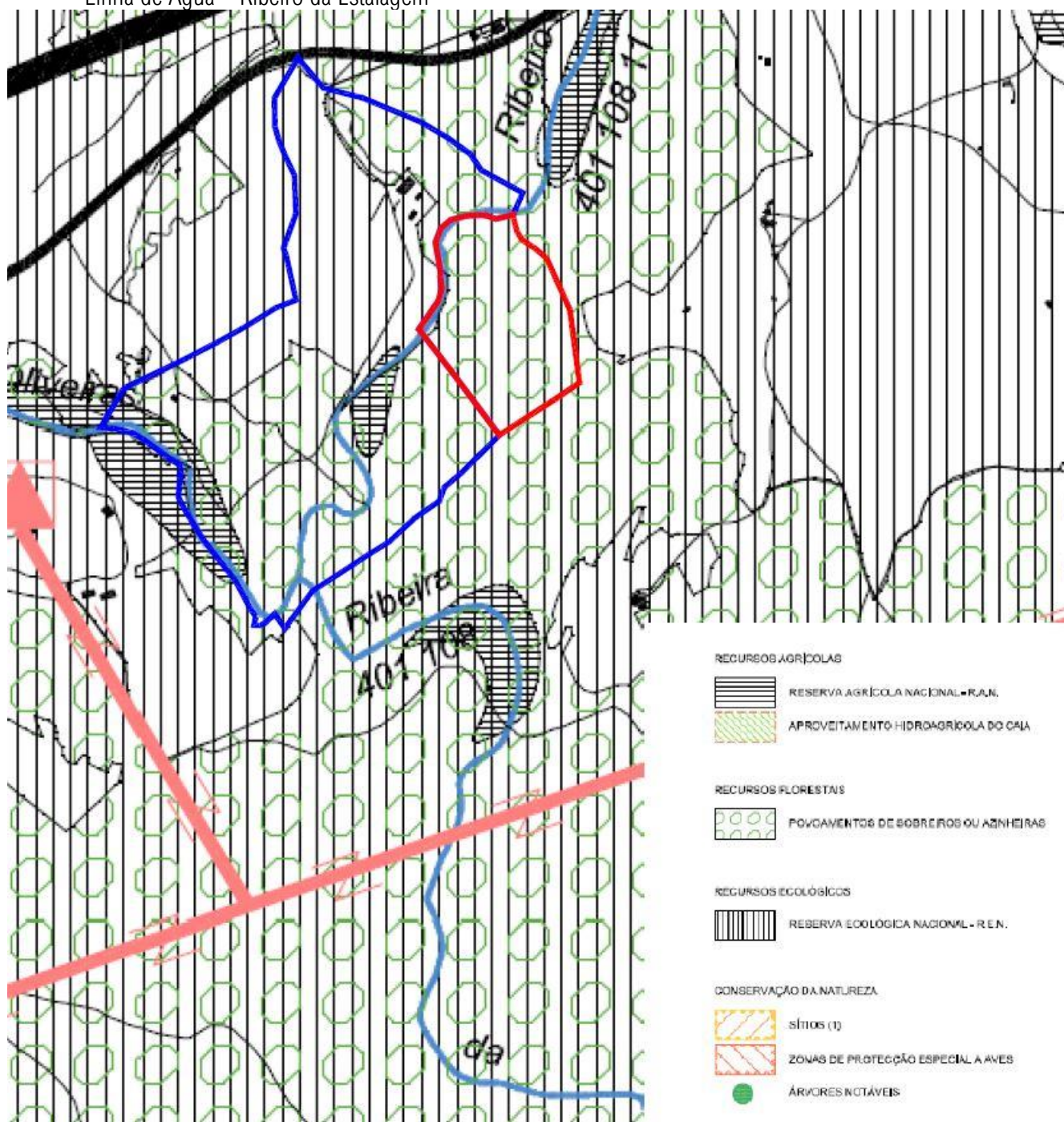


Figura 4. Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Elvas

#### 4. PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA:

São fundamentos programáticos do PIER das Lameiras:

- Estabelecimento de uma unidade de agro-turismo e turismo equestre;
- Garantia da sustentabilidade agro-silvo-pastoril;
- Estabelecimento dos critérios de edificação;
- Salvaguarda e valorização dos recursos locais.

#### 5. CONTEUDO MATERIAL DO PLANO:

O PIER das Lameiras adoptará o conteúdo material e documental estabelecido na legislação em vigor, estabelecendo, nomeadamente:

- A definição e caracterização da área de intervenção, identificando os valores culturais e naturais a proteger caso existam;
- O desenho da parte construída e proposta, exprimindo a definição dos espaços turísticos e desportivos bem como de produção e transformação e armazenamento, de circulação viária, pedonal e locais de estacionamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes não produtivas;
- A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, número de pisos e cêrceas;
- Os Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;
- As operações de conservação e reabilitação das construções existentes;
- A implantação das redes de infraestruturas existentes e a manter, com
- delimitação objetiva das áreas a elas afectas;
- A identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos privados;
- A estruturação da parte de produção agrícola.

#### 6. CONTEUDO DOCUMENTAL DO PLANO:

O PIER deverá ser desenvolvido com base em cartografia homologada e atualizada no sistema de coordenadas ETRS89, fornecido pelo promotor.

De acordo com o disposto no Artigo 107º do D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio, o plano de pormenor deverá ser constituído por:

- Regulamento;
- Planta de implantação;
- Planta de condicionantes.

O Plano será acompanhado por:

- Relatório;



- Programa de execução das ações previstas;
- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

O Plano será acompanhado pelos elementos complementares:

- Planta de localização;
- Planta da situação existente;
- 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 7º 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 conteúdo documental do plano aqui explícito, poderá ser adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material e considerando a sua modalidade específica, nos termos dos números 5 e 6 do artigo 107º do D.L. n.º 80/2015 de 14 de Maio.

## 7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial na redação dada pelo Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de Dezembro, no seu art.º 78 - AVALIAÇÃO AMBIENTAL, nº 1, estipula: que “ *Os planos de urbanização e os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.*”

Deverá ainda ser dado cumprimento ao estipulado no REGIME JURÍDICO DA AVALIAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL, conforme o Decreto-Lei 151-B/2013 de 31 outubro, republicado pelo Decreto-Lei 152B/2017 de 11 de dezembro.

## 8. FASES E PRAZOS PARA ELABORAÇÃO DO PLANO

O PIER será elaborado no prazo de 6 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.

## 9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

De acordo com o Decreto-Lei 292/95 de 14 de novembro, artigo 2º, a equipa técnica responsável pela elaboração do PIER das Lameiras deverá ser multidisciplinar e constituída de acordo com a o plasmado naquele diploma.

## 10. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O PIER deverá ser enquadrado por instrumentos de base normativa ou cuja natureza é marcadamente programática e definidora de princípios e orientações, de modo a traduzir, no âmbito local, o desenvolvimento do território estabelecido por estes.

Destacam-se os seguintes instrumentos em vigor:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Plano Sectorial da Rede Natura 2000;
- Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS);
- Plano Estratégico Nacional de Desenvolvimento Rural;
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo;
- Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo;
- Plano Rodoviário Nacional.

ANEXOS:

- Cadastro

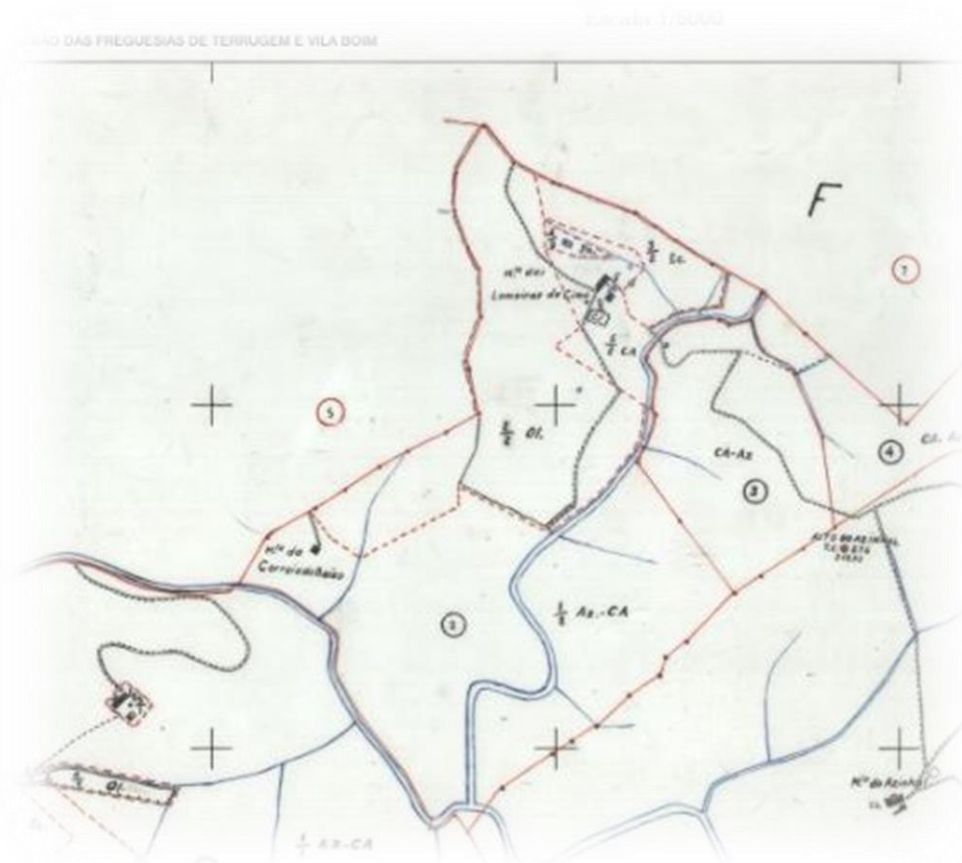


Figura 5. Cadastro das propriedades 2 e 3 em estudo