

ORDENAMENTO DO CONCELHO
DE
BEJA
RELATÓRIO

MAIO 2013

ÍNDICE

1. Considerações gerais	3
2. Edificação em solo rural	3
2.1. Edificações isoladas.....	3
2.2. Áreas de Edificação em Solo Rural Periurbano definidas no âmbito do PDMB ..	4
3. Espaços de atividades económicas	6

1. Considerações gerais

Relativamente ao conteúdo da cartografia, há enquadramentos de componentes de ordenamento que importa justificar e apresentar algumas considerações para melhor entendimento da filosofia e dos principais motivos que presidiram às opções adotadas.

Ao nível do setor do turismo, não foi estabelecido em cartografia qualquer zonamento, particularmente em relação aos empreendimentos turísticos em espaço rural, de entre os quais se destacam os Núcleos de Desenvolvimento Turístico, nem foram objeto de qualquer identificação ou localização as pretensões ou intenções já manifestadas, porque o território do Concelho, apesar da diversidade paisagística, não comporta espaços específicos que, à partida, evidenciem vocações turísticas relevantes necessárias ao respetivo enquadramento cartográfico na Planta de Ordenamento.

2. Edificação em solo rural

2.1. Edificações isoladas

Esta figura de ordenamento mereceu particular destaque no conteúdo do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), pela importância de que se reveste a sua regulamentação, tendo em conta dois aspetos essenciais, nomeadamente, o facto de este tipo de ocupação do solo não estar generalizado na região e a elevada sensibilidade que a paisagem regista face à ocupação com edificação. Num contexto de ocupação do território em agregados humanos, característica dominante do Concelho, a ocupação isolada e dispersa pode assumir um impacto negativo na imagem de conjunto (paisagem natural e construída) que caracteriza a região. Neste sentido, o entendimento técnico sobre as disposições contidas no PROTA foi de enquadrar o tipo de ocupação existente nas figuras consideradas para que a normalização a aplicar obedecesse a um referencial concreto e claro. Assim, para além das áreas de edificação em solo rural periurbano, nos espaços de transição com uma densidade significativa de edificação, foram destacadas, como edificações isoladas, as figuras: de monte, de instalação agrícola e tecnológica e de assento de lavoura. As edificações destinadas às indústrias transformadoras associadas ao processamento primário, desde que correspondam a uma dimensão que exceda as capacidades de produção dos prédios rústicos onde estão instaladas, não integram esta valência de ocupação do espaço, enquadrando-se nos espaços de atividades económicas, que podem instalar-se em espaço rural.

O conceito de monte utilizado para efeitos de ordenamento traduz-se numa edificação composta por casa de habitação isolada, que ocupa uma área inferior a 250m², destinando-se a residência de proprietários ou trabalhadores rurais, permanente ou temporária, podendo ter adstrita anexo(s) para recolha e apoio de animais ou ainda pequenos espaços construídos para armazenagem. Pode ter uma pequena horta, poço e tanques nas imediações.

O assento de lavoura corresponde a um núcleo de edificações destinadas à habitação e instalações agrícolas e/ou tecnológicas, podendo incluir um monte de maior dimensão para habitação permanente ou temporária do proprietário do prédio rústico, monte de habitação do feitor, do guarda ou dos trabalhadores, alojamento de animais, armazenagem de matérias-primas e produções, acondicionamento de máquinas, e outros edifícios relacionados com a exploração agrícola, e ainda horta, poço e tanques.

A instalação agrícola e tecnológica, em termos de ordenamento, foi entendida como uma construção isolada nos prédios rústicos ou incluídas nos assentos de lavoura, de apoio à atividade agropecuária e florestal, nomeadamente armazém, parque e oficina de máquinas, celeiro, palheiro, silo, cabana, ovil, vacaria, aramada, pocilga, instalação cinegética, curral, telheiro, capoeira e outras construções destinadas à transformação de matérias-primas fundamentalmente produzidas na exploração agrícola onde se localizam, incluindo a adega, o lagar de azeite, a queijaria, a instalação de frio, a salsicharia e a charcutaria.

As três figuras de ordenamento têm um enquadramento definido no regulamento do PDMB.

Ao monte e à instalação agrícola e tecnológica é aplicado um regime determinado em função da categoria de espaço e das áreas dos prédios onde estão implantados, definindo-se a área máxima de construção, para além das normas gerais que se aplicam à edificação do espaço rural.

O assento de lavoura dispõe de um enquadramento próprio devido ao carácter estruturador, que assumiu no passado e ainda mantém na atualidade, no âmbito do território rural onde se insere. Em termos funcionais, tem desempenhado um papel polarizador, com reflexos ao nível da dinamização das atividades económicas, podendo vir a constituir um elo importante na perspetiva da diversificação económica do espaço rural. Assim, esta figura de ordenamento é considerada significativa e que alicerça o primeiro nível de uma escala de agregados rurais que se desenvolve de uma forma hierárquica, tendo a seguir na cadeia o aglomerado rural (ainda sem perímetro urbano), e o núcleo urbano-rural.

2.2. Áreas de Edificação em Solo Rural Periurbano definidas no âmbito do PDMB

A Áreas de Edificação em Solo Rural Periurbano (AESRP) inserem-se numa figura de ordenamento prevista no PROTA relacionada com a ocupação do espaço rural, orientada para as áreas de edificação dispersa.

Estão regulamentadas pelas normas 156, 157 e 158 do PROTA, que em síntese determina o seguinte enquadramento:

- As AESRP são espaços preexistentes à data da aprovação do PROTA e devem localizar-se, para serem considerados, na envolvente dos perímetros urbanos, registando uma dependência formal e funcional dos respetivos aglomerados urbanos;
- A atividade agrícola deve ser incipiente, ou mesmo inexistente, e o ordenamento fundiário evidenciar um padrão claro de fracionamento da propriedade, patente na predominância de prédios rústicos de pequena dimensão;
- A edificação, para além de ser dispersa, deve apresentar características funcionais, morfológicas e tipológicas distintas da edificação dos centros urbanos;
- As áreas a delimitar devem apresentar uma densidade de edifícios por hectare superior a 0,25 e inferior a quatro;
- A área máxima da AESRP não deve ultrapassar 20 % da área total do perímetro urbano do aglomerado urbano adjacente, admitindo-se, excecionalmente, uma majoração fundamentada por especificidades locais;
- O número de pisos acima da cota de soleira não deve ser superior a dois;
- No PDM estas áreas devem ser identificadas, caracterizadas e delimitadas, definindo os parâmetros de edificabilidade de modo a salvaguardar os espaços estratégicos de produção agrícola e florestal, os valores naturais e ambientais e a Estrutura Ecológica Municipal.

A identificação da AESRP teve naturalmente em consideração os pressupostos enumerados no ponto anterior. Deste modo, podem destacar-se os seguintes aspetos:

- A delimitação da área teve em consideração o estabelecimento de uma faixa interurbana, compreendida entre a cidade de Beja e o núcleo urbano de N^a. Sr.^a das Neves. Assim, o espaço em causa está polarizado, não por um, mas por dois pólos urbanos;
- O espaço demarcado foi selecionado por forma a evitar que os prédios rústicos a incluir nesta categoria de espaço não fossem abrangidos pelo perímetro de rega do Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva;
- A existência de uma densidade de edifícios por hectare que cumprisse os requisitos determinados pela respetiva legislação;
- A prevalência de valores patrimoniais representativos da região, atendendo às tipologias de construção existentes;
- O território envolvido na delimitação apresenta valores naturais importantes, constituindo uma mais-valia para o estabelecimento de relações de transição entre o espaço urbano e rural, com reflexos na qualificação do bem-estar ao nível da ocupação do edificado;
- A existência de uma rede estruturante de vias e caminhos que facilitam, à partida, a acessibilidade ao espaço delimitado.

A análise do território para a identificação da AESRP teve ainda em consideração um exercício baseado:

- Na escolha de espaços de ocupação preferencialmente residencial com algumas dinâmicas de articulação interurbana e integram zonas caracterizadas historicamente por propriedades autónomas de pequena dimensão, resultantes de processos de fracionamento muito remotos que conduziram a um povoamento disperso, onde se pretende manter o carácter de espaço rural, situadas fora do perímetro de rega.
- Na definição de objetivos de ordenamento para as AESRP em função de:
 - a. Afirmção de um espaço misto com características habitacionais;
 - b. Criação de uma área de transição sustentável entre o espaço urbano e o rural, com edificabilidade de muito baixa densidade, privilegiando-se a manutenção dos sistemas naturais e a função de conexão da estrutura ecológica municipal e urbana, que apresente características de ruralidade;
 - c. Conservação e manutenção dos valores patrimoniais do espaço rural existentes.

No quadro seguinte apresentam-se os dados mais relevantes que caracterizam a AESRP delimitada.

Designação	Área		Parcelas		Edifícios	
	(ha)	%	Nº	Área média (ha)	Nº	Nº/ha
Área do periurbano	133,0	16,8	88	1,5	71	0,5
Área dos perímetros urbanos	790,8	100,0				

A área dos perímetros urbanos corresponde à soma das áreas dos perímetros urbanos da cidade e de N^a. Sr.^a das Neves.

Tal como o enquadramento legal prevê, as AESRP acabam por ser uma ocupação específica do solo rural, com carácter de edificação dispersa excecional, logo impõe-se a tomada de medidas para evitar ruturas com os princípios consagrados e definidos pelo legislador.

Neste sentido, a AESRP definida em PDM deverá ser objeto de um instrumento de planeamento e de ordenamento do território que discipline e dê garantias de desenvolvimento sustentável ao espaço a integrar.

3. Espaços de atividades económicas

Os espaços destinados às atividades económicas, para além das unidades agroindustriais ligadas à indústria de transformação, que normalmente são dispersas, de instalação

prevista no espaço rural apenas quando é desaconselhável a sua localização em núcleos urbanos, destacam-se três localizações distintas, a AMALGA, o Vilarinho e o Aeroporto. Nas três situações estão identificadas as áreas urbanizadas e a urbanizar.

A AMALGA constitui um espaço destinado ao exercício de atividades ligadas à indústria do ambiente, localizada em espaço rural, afastada das localidades e em solos que asseguram um nível elevado de impermeabilidade, fator importante para evitar as contaminações subterrâneas.

O espaço designado como Vilarinho integra um conjunto diversificado de atividades industriais e de comercialização por grosso, cuja centralidade se deve a uma acessibilidade privilegiada, constituindo um polo de atividades económicas há muito consolidado e que pode evoluir e desenvolver uma vocação específica no contexto do território do Concelho, ao abrigar as atividades que, por um lado são exigentes em termos de espaço e por outro lado comportam impactes que desaconselham a sua instalação nas proximidades de áreas habitacionais.

O Aeroporto, dada a sua natureza funcional de multiusos, passível de enquadrar um conjunto vasto de atividades económicas relacionadas com o *cluster* de indústria e de serviços ligados ao setor aeronáutico, e a importância em termos de desenvolvimento local, regional e nacional, poderá a prazo necessitar de uma área de expansão, preferencialmente a localizar a norte, segundo as preferências técnicas e logísticas evidenciadas pelos peritos da ex-EDAB, situação que se assiná-la por ser de interesse significativo em termos de ordenamento e desenvolvimento. De referir que atualmente a área edificada já representa 55,9 % da área total do perímetro do Aeroporto.