

PLANO DE PORMENOR
NA MODALIDADE ESPECÍFICA DE PLANO DE
INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO
- HERDADE DE FALCÕES -



TERMOS DE REFERÊNCIA

Introdução

O presente documento consubstancia os Termos de Referência para o Plano de Pormenor, na modalidade específica de Plano de intervenção no Espaço Rustico, da Herdade de Falcões, e constitui a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 6º do Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), publicado pelo decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e que enquadra a oportunidade do procedimento de elaboração deste Plano, sintetizando os respetivos fundamentos.

1. Área de Intervenção

A área de intervenção localiza-se na freguesia de Santa Clara de Louredo, no concelho de Beja, e abrange uma área total de 110,629 há, que corresponde ao prédio rústico inscrito na matriz sob o n.º 45 secção G, cujo proprietário é a empresa Olivomundo – Sociedade Agrícola Lda.

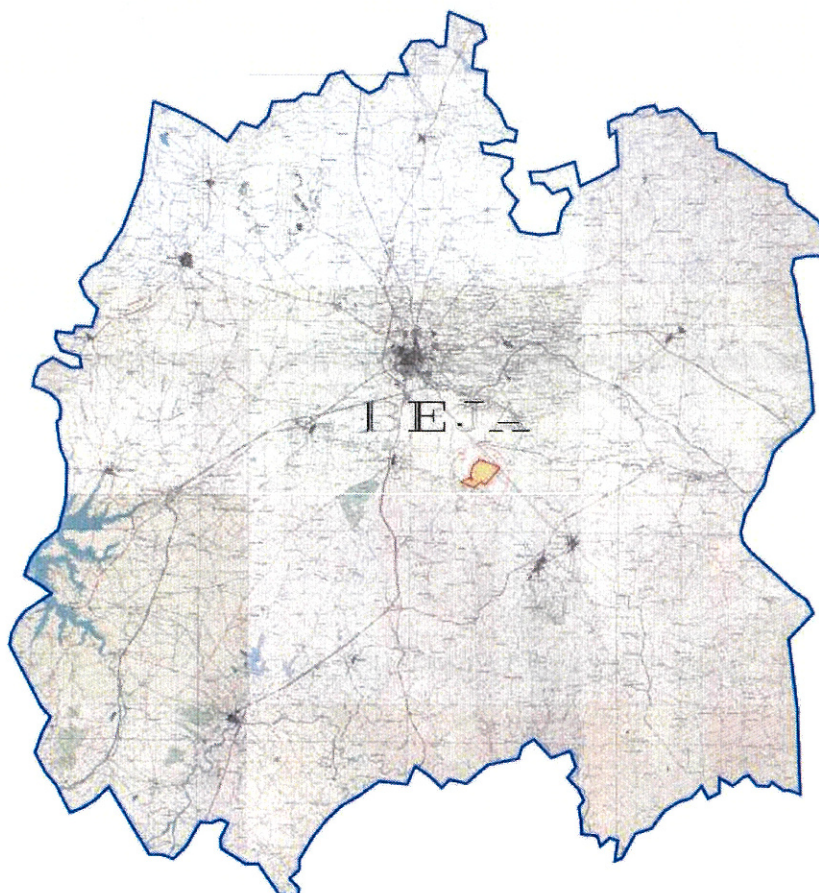


Imagem 1: Carta Militar – localização da área de intervenção

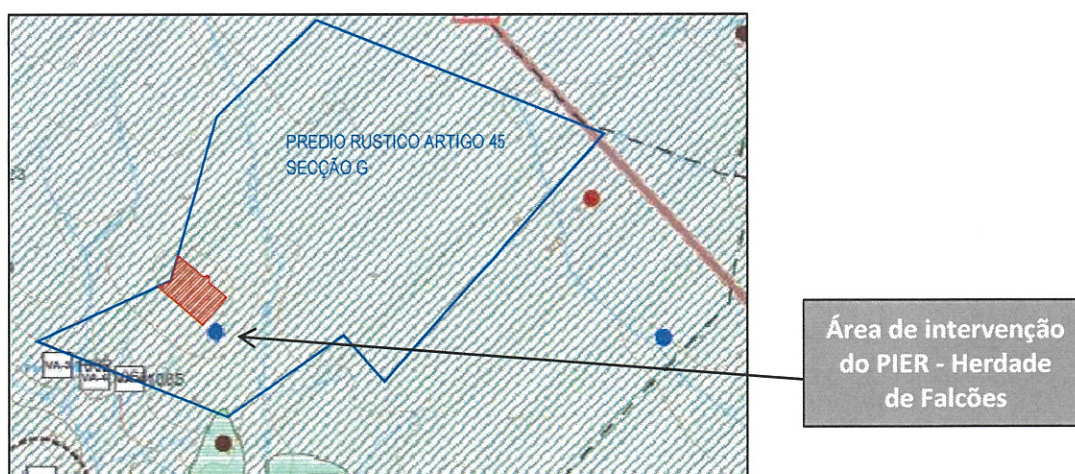


Imagem 2: Imagem aérea (Fonte Google Earth)

2. Enquadramento da pretensão nos instrumentos de gestão territorial

- Enquadramento com os Planos de âmbito municipal (PDM de Beja)

No que diz respeito à Planta de Ordenamento de Beja, o prédio rustico fica totalmente inserida em “Espaço Agrícola” identificado no artigo 39º do Regulamento do PDM de Beja.

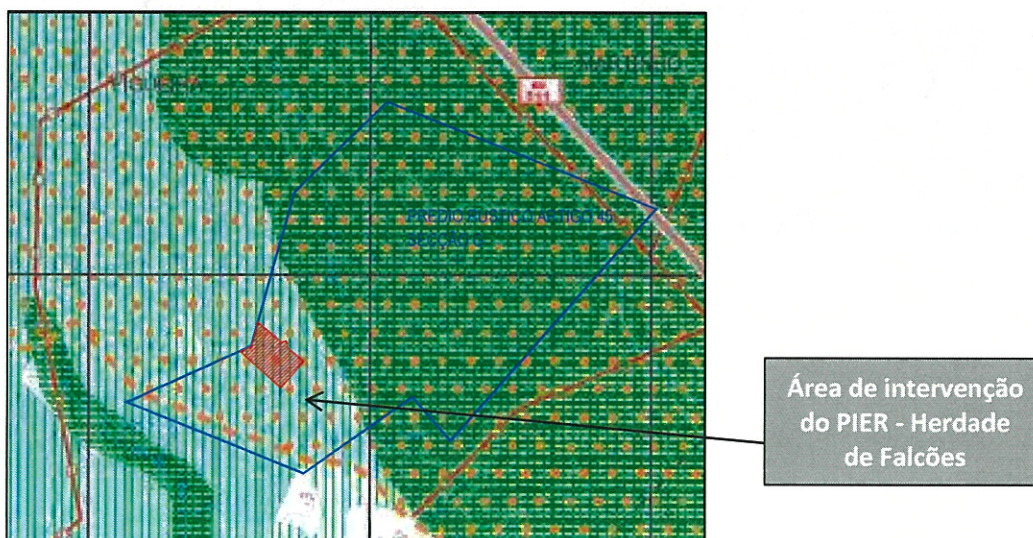


- SOLO RURAL
-  Espaço agrícola
 -  Espaço florestal de produção
 -  Espaço florestal de proteção
 -  Espaço agro silvo pastoril
 -  Área de Edificação em Solo Rural Periurbano

Imagem 3: Extrato da Planta de Ordenamento (Fonte PDM de Beja)

- Condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública

De acordo com o extrato da planta de condicionantes do PDM de Beja o prédio rustico está inserido na sua totalidade no âmbito da Reserva Agrícola nacional (Decreto Lei 73/2009 de 31 de março na sua atual redação), EFMA (Empreendimentos de Fins Múltiplos de Alqueva), Garbos de Beja e Recursos Geológicos e parcialmente no âmbito da Reserva Ecológica Nacional (Decreto Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto)



CONDICIONANTES FISICO ECOLÓGICAS E VALORES NATURAIS

-  Reserva Ecológica Nacional
-  Reserva Agrícola Nacional
-  Montados de sobre e azinho
-  Leitões dos cursos de água e zonas adjacentes
-  Plano de Água das Albufeiras e faixas de proteção
-  Lagos ou Lagoas
-  Garbos de Beja
-  EFMA

Imagem 4: Extrato da Planta de Condicionantes (Fonte PDM de Beja)



3. Antecedentes

3.1. Licenciamento da exploração e licenciamento das construções

Na Herdade dos Falcões, ora objeto do presente PIER, tem sido desenvolvida uma exploração agrícola de olival desde 2005, existindo um edifício afeto, a essa atividade, devidamente licenciado pelas entidades competentes.

O edifício foi erigido em 2012, e até à data de hoje, foram executadas 2 ampliações, devidamente licenciadas pelo município com o **alvará de utilização n.º 89/2020 – ANEXO I.**

Em outubro de 2015 foi solicitado parecer à ERRAN para a impermeabilização de pavimentos e áreas de circulação com 6.236,45 m², que obteve parecer favorável através do ofício n.º OFIC/1167/2015/DAI - **ANEXO II.**

Em março de 2017, foi solicitado ao município de Beja e ERRAN (Entidade de Reserva Agrícola Nacional) parecer para a impermeabilização da zona envolvente ao lagar com a área de 8.113,47 m², que obteve parecer favorável através do ofício da CMB n.º 1121 de 17/03/2017 e ofício da ERRAN n.º OFIC/125/2017/DAI - **ANEXO III.**

A câmara considerou estes trabalhos como “obras de escassa relevância urbanística, encontrando-se isenta de licença (conforme o indicado na alínea d) do Ponto 1 do Artº. 6º-A do DL n.º 555/99 de 16/12 na sua atual redação).

Para a exploração da atividade existe um Título de Exploração com o n.º 292/2017 - **ANEXO IV.**

4. Oportunidade de elaboração do Plano

A Olivomundo pertence ao Grupo Agrimundo que é 100% português, desde a sua constituição até aos dias de hoje, desenvolvido apenas com capitais nacionais, tendo como objetivo a exploração agrícola, visando a produção de bens alimentares de elevada qualidade. A missão deste Grupo assenta na obtenção de um produto final de qualidade superior, facilmente distinguido pelo mercado, colocando-se sempre na vanguarda no que diz respeito a novas técnicas e tecnologias, sem descuidar as vertentes ambientais, sustentabilidade e económica, contribuindo em simultâneo para o desenvolvimento da região em que está inserido, economicamente e socialmente.

Em 2004, aquando da sua constituição, foi adquirida a sua primeira herdade, a Herdade dos Falcões, com cerca de 111 hectares, onde plantou olival. No ano de 2012, o Grupo detinha cerca de 450 hectares de olival, tendo nesse ano edificado a sua unidade agroindustrial, na Herdade dos Falcões,

para extração de azeite. O crescimento do Grupo ocorreu principalmente nos últimos anos, em 2016 detinha cerca de 600 hectares, possuindo hoje cerca de 6 500 hectares, sendo que grande parte da nova área agrícola foi plantada neste últimos 5 anos. Estes hectares, nos quais se encontram plantadas mais de 6.5 milhões de árvores, estão distribuídas da seguinte forma: 6 000 hectares para olival e 500 hectares para amendoal. Toda esta área agrícola situa-se em solos de elevada qualidade e 95% da mesma está inserida no perímetro de rega do Alqueva, encontrando-se a mesma num raio de 27 kms ao redor da cidade de Beja, sendo a sua área dividida em 6 polos:

- Beja – Santa Clara do Louredo
- Beja – Santiago Maior
- Beja – Santa Vitória
- Beja – Ferreira do Alentejo
- Beja – Ervidel
- Beja – Selmes

Atualmente o Grupo possui três áreas de negócio:

1. produção de azeitona vendida a granel, para conserva;
2. produção de amêndoa, para venda a granel;
3. produção de azeitona e extração do respetivo azeite, para venda a granel.

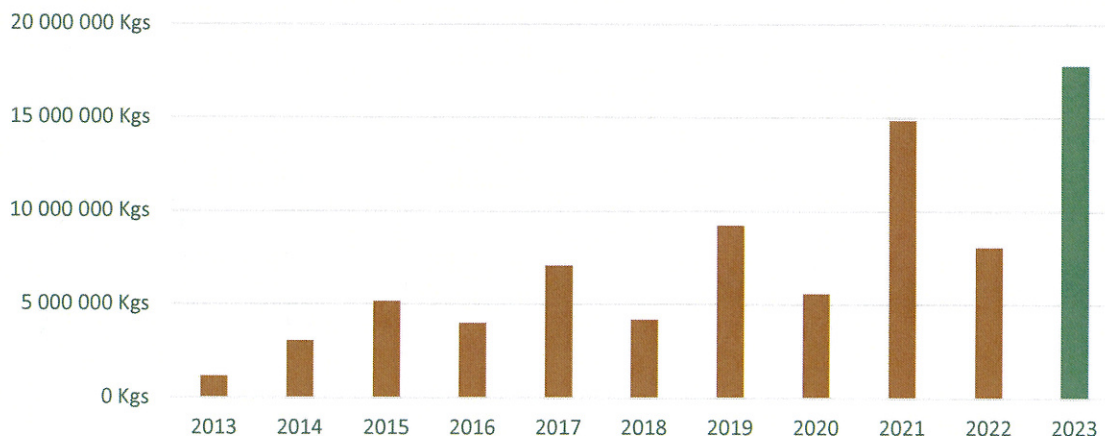
No que diz respeito à primeira área de negócio, o Grupo possuía em 2019 cerca de 88 hectares de olival, de variedades com aptidão para conserva, que geravam produções anuais entre 1 milhão de Kgs, em anos de contra safra, e cerca de 1.6 milhões de Kgs em anos de safra. Todavia, face ao diminuto volume produzido anualmente, não existia viabilidade económica para a construção de estruturas de apoio onde se efetuassem a conserva deste produto, pelo que esta azeitona assim que fosse colhida era exportada a granel. Contudo, a área foi incrementada em cerca de 250 hectares, totalizando aproximadamente 340 hectares, pelo que é estimado que a produção nos próximos anos aumente substancialmente, fixando-se em 6.5 milhões de Kgs em anos de safra. Este incremento da área agrícola destas variedades, pelo Grupo, veio alterar o paradigma e irá permitir a viabilização económica desta unidade, que irá possibilitar a criação de um produto de valor acrescentado à região, além das mais valias sociais, uma vez que irá gerar postos de trabalho permanentes, sendo uma parte destes qualificados.



Relativamente à segunda área de negócio, o Grupo realizou a sua primeira plantação desta cultura em 2020, possuindo à data de hoje, como já referido, cerca de 500 hectares de amendoal. Esta cultura, que irá ter a sua primeira produção no Grupo em 2023, perspetiva-se que em 2025/2026 esteja em plena produção, produzindo cerca de 3 000 000 Kgs de amêndoa anualmente. No entanto, e tal como no caso da azeitona para conserva, o valor acrescentado neste produto está na venda de miolo de amêndoa. Contudo para que se possa comercializar este produto é necessário também o investimento e criação de estruturas de apoio, diretas e indiretas, que permitam a remoção da capota, extração do miolo da amêndoa e desidratação do mesmo. Desta forma iriam-se criar também postos de trabalho permanentes na região.

Por último, a extração de azeite pelo Grupo tem aumentado substancialmente ao longo da última década, sendo que a última ampliação no lagar ocorreu em 2017. Com esta ampliação a unidade agroindustrial ficou com capacidade para extrair 12 000 000 Kgs de azeite anualmente e armazenar 8 000 000 Kgs deste produto. Contudo, e como referido anteriormente, o Grupo teve um forte crescimento agrícola neste setor nos últimos anos, e em 2021 alguns olivais recentemente plantados anteciparam a sua entrada em produção face ao previsto, pelo que a unidade industrial ultrapassou os seus limites, traduzindo-se numa perda económica e social, para a região, por perda de eficiência no processo de extração e na capacidade de armazenamento. Assim, é necessária a edificação de estruturas de apoio adicionais, diretas e indiretas, de modo atualizar a capacidade de extração da fábrica para as novas necessidades, já com margem para futuros incrementos na produção, para que se possa retirar o respetivo proveito económico desta atividade, face ao incremento do volume, que por sua vez irá permitir a criação de postos de trabalho permanentes, sendo uma parte qualificada.

Produção de Azeite Virgem Extra



Em suma, o objetivo é colocar num só local as unidades de apoio necessárias, diretas e indiretas, para a produção de produtos de valor acrescentado (azeitona de conserva, azeite e miolo de amêndoa), minimizar as necessidades de novas edificações e efetuar um aproveitamento das sinergias em termos de capital humano e de equipamentos. As coexistências destas três áreas de negócio num só local permitem a obtenção de negócios de escala, já que o mesmo equipamento poderá ser utilizado em mais do que um dos sectores, e possibilitam a transformação de postos de trabalho sazonais em permanentes, sendo parte qualificados, nas áreas da engenharia industrial e alimentar, bem como a expansão do Grupo e a necessidades de postos de trabalho qualificados nas áreas de suporte, ou seja, contabilidade e de gestão, potenciando deste modo a vertente social na região e auxiliando na fixação de população no interior. Atualmente o Grupo possui um total de 130 colaboradores permanentes nos seus quadros. Com a realização das expansões enunciadas neste documento, o número de colaboradores poderá ter um acréscimo de 20%-40%.

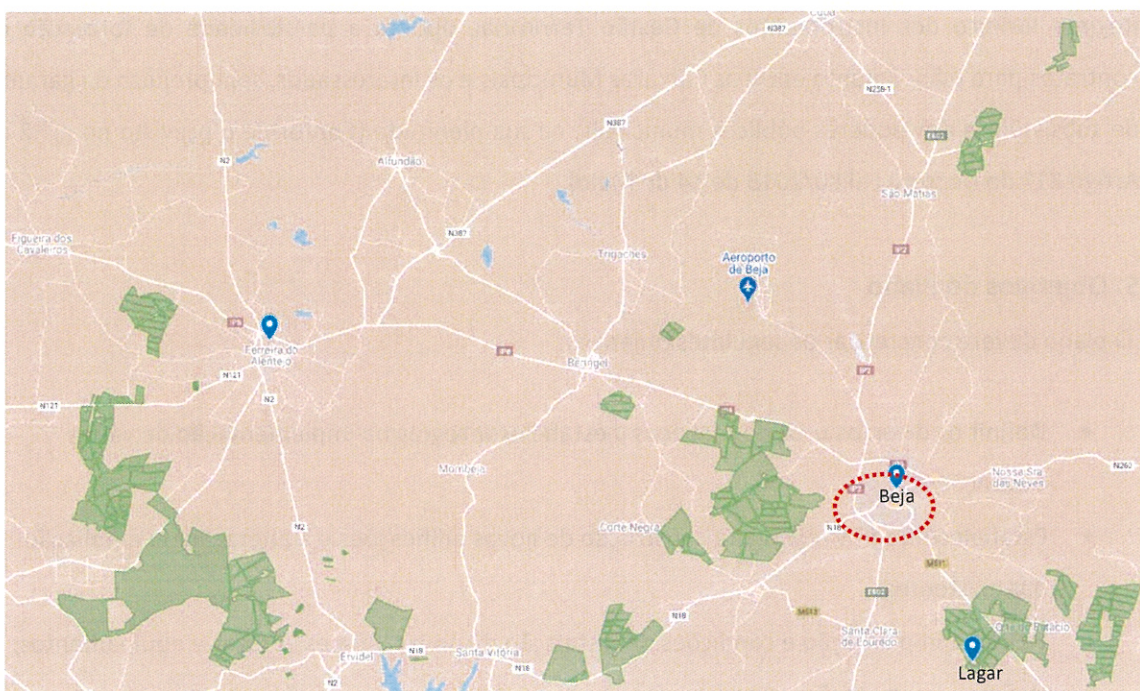


Imagem 5: A verde encontra-se assinalada a área agrícola do Grupo

Quadro de áreas

	Área de implantação (m ²)	Área de construção (m ²)	Área impermeabilizada (m ²)	n.º Postos de trabalho
Edifício existente	7 861,41	8 361,82		130
Zona de circulação	--	--	17 950,00	
Área de intervenção do PIER	185 000 m ²			26-52

O PDM não apresenta quaisquer Unidade Operativa de Planeamento e Gestão nem Unidade de Execução para o espaço em questão. Por este motivo, é necessário recorrer aos aspetos estratégicos gerais estipulados no PDM, e noutros instrumentos que balizaram a sua elaboração, nomeadamente **o Plano de Intervenção no Espaço Rustico**.

O padrão inerente ao planeamento e ordenamento do território consagrado na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e, subsequentemente, no

Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aponta a possibilidade de formação de contratos para planeamento entre as Câmaras Municipais e os interessados, sem prejuízo da garantia de subsistência dos poderes públicos municipais, na sua plenitude (Conforme o previsto no n.º 2 do Artigo 81º do Decreto Lei 80/2015 de 14 de Maio).

5. Objetivos do Plano

O plano deverá concretizar os seguintes objetivos:

- Definir os diversos usos dos espaços a estabelecer regras na implementação de várias ocupações;
- Estabelecer regras relativas à construção de novas edificações e à alteração ou ampliação das existentes;
- Definir a implantação e condições de instalação de novas infra estruturas e equipamentos;
- Definir a implantação de novas infraestruturas de acesso, circulação e estacionamento, e avaliar as existentes;
- Salvaguardar os valores naturais e avaliar os impactes na paisagem com a definição de operações de proteção, valorização e requalificação;
- As obras que se pretendem edificar no prédio rústico em questão, e tal como foi referido anteriormente, são de suporte às atividades agrícolas que o Grupo atualmente realiza, criando produtos de valor acrescentado, que por sua vez geram riqueza social e económica na região, além de auxiliarem no repovoamento do interior. Adicionalmente, a região em que estamos inseridos, e derivado do Alqueva, estará fortemente ligada à agricultura, hoje e no futuro, pelo que na eventualidade de amanhã surgirem outras culturas agrícolas mais interessantes, estas terão inevitavelmente de ter apoio industrial com o intuito de criar produtos de valor acrescentado, pelo que a área que neste projeto se pretende impermeabilizar, terá sempre uma elevada aptidão económica e social para a região em que se encontra inserida, garantindo deste modo a sua utilidade para a posteridade.

6. Conteúdo do Plano

O conteúdo material do PIER é o constante do disposto no artigo 102º e 107º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial para os Planos de Pormenor.

1. A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
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 de parâmetros urbanísticos, designadamente, o número de pisos e altura total das edificações (quadro de áreas);
4. A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetadas;
5. Avaliação ambiental estratégica do projeto (de acordo com o âmbito que vier a ser definido pela APA).

7. Prazo

O trabalho será desenvolvido em 6 meses, não contando com os prazos atribuíveis às decisões e aprovações da administração.

8. Equipa técnica

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

9. Outros requisitos

Em todas as peças escritas e desenhadas do plano serão aplicadas as regras constantes na legislação.