



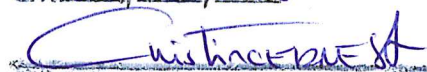
AU

AGENDA URBANA



PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE RECLASSIFICAÇÃO DE SOLO
RÚSTICO EM SOLO URBANO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS, EM
GARVÃO, NO CONCELHO DE OURIQUE

APROVADO EM REUNIÃO DO
EXECUTIVO, Por Unanimidade
EM 02/12/2025



Julho de 2025



Índice

1. Enquadramento Territorial e Socioeconómico	2
2. A União de Freguesias de Garvão e Santa Luzia	3
3. Espaços para Atividades Económicas em Ourique	4
4. A realidade e a oportunidade	5
5. As condições da parcela	6
6. Conclusões Regulamentares.....	8
7. Procedimentos Administrativos	10
8. Normas para a Operação Urbanística.....	10
9. Reclassificação do Solo	11
Índice de Figuras	12
Equipa Técnica	13



1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E SÓCIO-ECONÓMICO

Ourique é um concelho integrado na NUT 2 – Alentejo e na NUT 3 - Baixo Alentejo, pertencente ao distrito de Beja.

O território concelhio dispõe de 663 km².

O concelho é estruturado por duas freguesias – Ourique e Santana da Serra – e por duas uniões de freguesias – Garvão e Santa Luzia, e Panóias e Conceição, apesar de, neste momento, Garvão e Santa Luzia estarem em fase de serem desagregadas e, de novo, autonomizadas, em virtude da aprovação e publicação da Lei n.º 25-A/2025, de 13 de Março.

Segundo os Censos de 2021, o concelho contava com 4.842 habitantes, situação que espelha um decréscimo populacional face a 2011 quando teve 5.389 habitantes. Mais de um terço da população tem 65 ou mais anos.

A atividade económica do concelho centra-se nos serviços, naquilo que respeita à empregabilidade, apesar do enquadramento rural do território local.

Segundo o Gabinete de Estudos e Estratégia (gee.gov.pt) em 2021, 67,4% da população empregada trabalhava no setor terciário, 23,1% no setor secundário e 9,5% no setor primário. Da população trabalhadora, aquela que está ao serviço nas empresas é de 1.167 (24% dos habitantes) e na indústria transformadora é de 193 pessoas (16%). 715 é o número de empresas instaladas em Ourique e destas, 33, são empresas transformadoras.

Neste contexto percebe-se a fragilidade da economia produtiva do concelho, concluindo-se a necessidade de apoiar o seu incremento e criação de valor, que leve a uma maior oferta de emprego e, mais ainda, a uma maior distribuição de rendimento pela população local, assim investindo na manutenção no concelho da população e até na atração de mais residentes.



- (i) a Cãnhamor, Lda. que executa ecoblocos de cânhamo para construção, em modo completamente ecológico, sem desperdício e reutilizando um produto natural que se desenvolve na região;
- (ii) a Montaraz de Garvão – transformação artesanal de Porco Preto, Lda. que transforma carnes de porco.

Nesta classe de espaço destinado a atividades económicas existe ainda o Cemitério local. Coexistem ainda equipamentos e infraestruturas nas suas imediações, numa área classificada como área especial de equipamentos, desde logo o Parque de Feiras e Leilões José Cândido Nobre, a Estação Elevatória, os Serviços de Saúde do Alentejo, a Praça de Touros Dr. António Semedo e um Campo de Futebol.

Estes dois espaços – de atividades económicas e de equipamentos e infraestruturas –, dos quais não sobra área para mais ocupações, implantam-se dentro do lugar de Sardoa.

3. ESPAÇOS PARA ATIVIDADES ECONÓMICAS EM OURIQUE

Outros espaços de acolhimento empresarial pontuam o concelho, um para atividades industriais e três outros para atividades económicas.

De norte para sul, ainda na união das freguesias de Garvão e Santa Luzia, junto a Santa Luzia, uma unidade, também mista de acolhimento de atividades económicas, que conta também, no seu interior, com área especial de equipamentos.

Na vila de Ourique, a norte e dentro do seu próprio perímetro urbano, surgem outras duas áreas destinadas a atividades económicas.

Mais a sul, próximo de Santana da Serra, existe uma outra área esta destinada a atividades industriais, integrada na UOPG3.

Apesar de não apresentarem estruturação planeada e decorrerem de ocupações algo aleatórias, estas áreas destinadas a atividades económicas ou industriais, não apresentam também muito espaço disponível para instalação de novas empresas.

Pelo exposto, a oferta de espaço para atividades económicas ou industriais, no concelho de Ourique, não é grande, comprometendo o desejo de instalação de mais empresas. Importará, então, criar mais oferta de espaço classificado para este fim.

Note-se ainda que no artigo 2º do Regulamento do PDM em vigor a partir de 22 de abril de 2021, segundo o Aviso n.º 7440/2021 publicado na PARTE H do Diário da República, 2.ª série, onde se delineiam os Objetivos Estratégicos do Concelho de Ourique, define-se que se deve *“densificar e diversificar a base económica através da oferta de novos argumentos locativos para novas empresas que valorizem o capital patrimonial e simbólico de Ourique e que explorem o seu potencial ambiental (...), e que se deve procurar colmatar as lacunas ainda existentes nas infraestruturas e redes que contribuam para o reforço da competitividade e da coesão territorial, incluindo a qualificação das estruturas de apoio às atividades económicas, sociais e culturais”*.



4. A REALIDADE E A OPORTUNIDADE

Surge a possibilidade, mais evidente, desde já, de gerar mais oferta de espaço para atividades económicas junto aos terrenos onde hoje está já classificada pelo PDM uma área de atividades económicas, onde existem já empresas industriais, designadamente as Cãnhamor, Lda e a Montaraz de Garvão – transformação artesanal de Porco Preto, Lda..

A atual área já classificada para atividades económicas insere-se no lugar de Sardoa.

Existe terreno sem ocupação construtiva a norte da EN123 e a poente da área existente e já classificada como Espaço de Atividades Económicas, e da área classificada como Espaço de Uso Especial de Equipamentos, ambos espaços territoriais que confinam com o lugar de Sardoa. Pertence ao Artigo Urbano 1120 da União das Freguesias de Garvão e Santa Luzia, artigo que para além de terreno não ocupado, conta ainda com a Estação Elevatória, o Parque de Feiras e Leilões José Cândido Nobre, a Praça de Touros Dr. António Semedo e o Campo de Futebol. Confina ainda com o local onde está instalada a empresa Cãnhamor, Lda..

Figura 2 - Mosaico de fotografias do terreno e envolvente

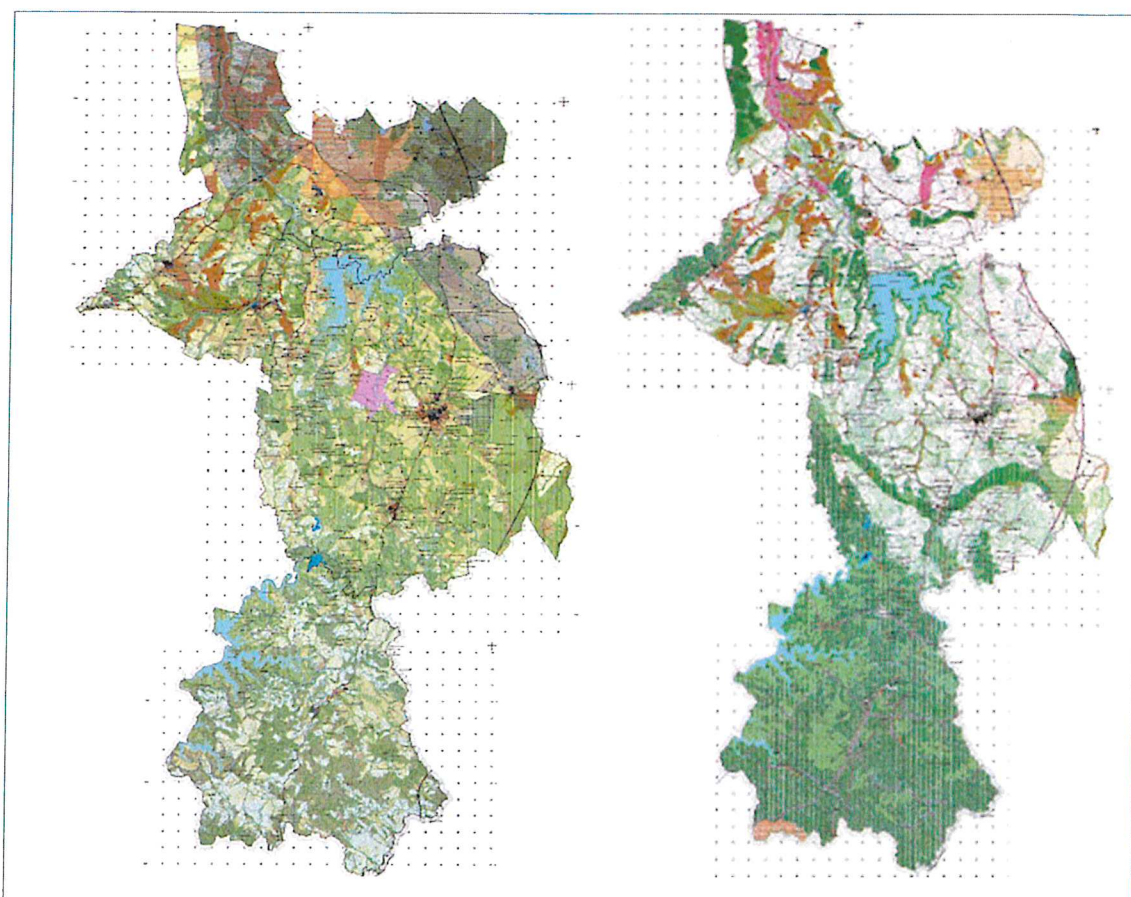


5. AS CONDIÇÕES DA PARCELA

O território cujo uso se pretende reclassificar encontra-se, presentemente, classificado em sede da Planta de Ordenamento do PDM como Espaços Naturais e Paisagísticos e Espaços Florestais de Produção

No que se refere à Planta de Condicionantes, o terreno em causa não está classificado como RAN, apesar de tocar ao de leve neste sistema apenas numa estrema poente, nem como REN.

Figura 3 – Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM



Está, no entanto, classificado no âmbito da perigosidade de incêndio, conforme Planta da Defesa da Floresta Contra Incêndio, abrangido por classe baixa e por classe muito alta, esta segunda devido à presença de uma mancha arbórea florestal de produção, o que exige a delimitação de uma Área Prioritária de Prevenção e Segurança conforme artigo 42º do DL n.º 82/2021, de 13 de Outubro. De notar ainda que havendo alguma continuidade da área de muito alta perigosidade para poente do terreno em causa, a sua envolvente está, globalmente, classificada como classe baixa e classe média. A edificabilidade, que é possível, terá sempre de cumprir os requisitos dos artigos 60º e 61º do já referido DL n.º 82/2021, de 13 de Outubro.



Fazendo aproximação ao espaço territorial conforme o definido em PDM, temos as seguintes situações:

Figura 4 – Plantas de Ordenamento – lugar de Sardoa

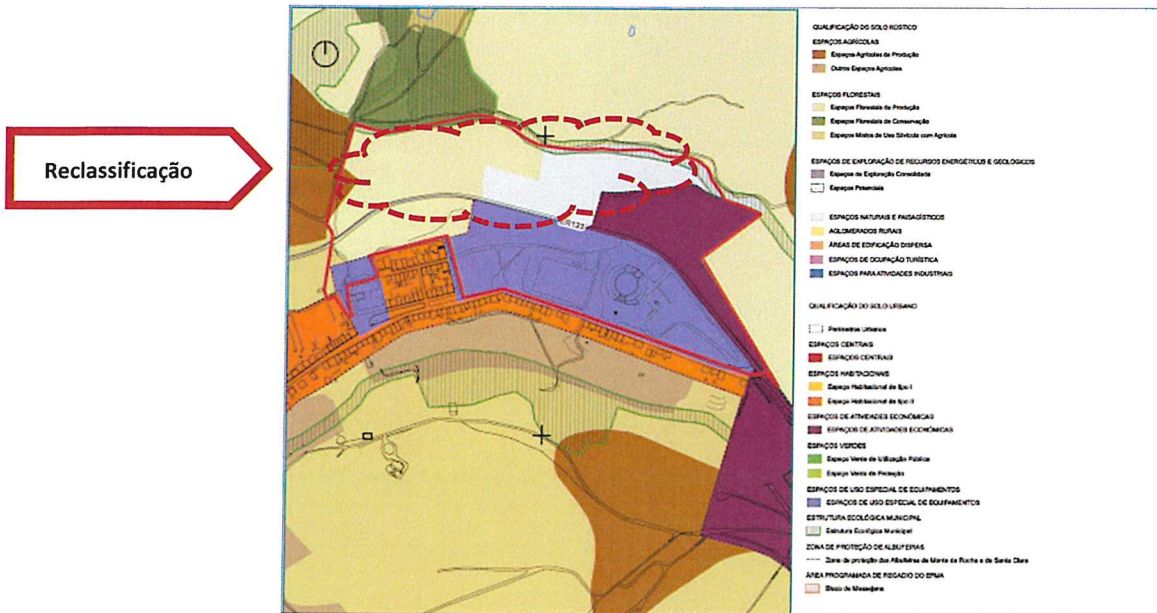
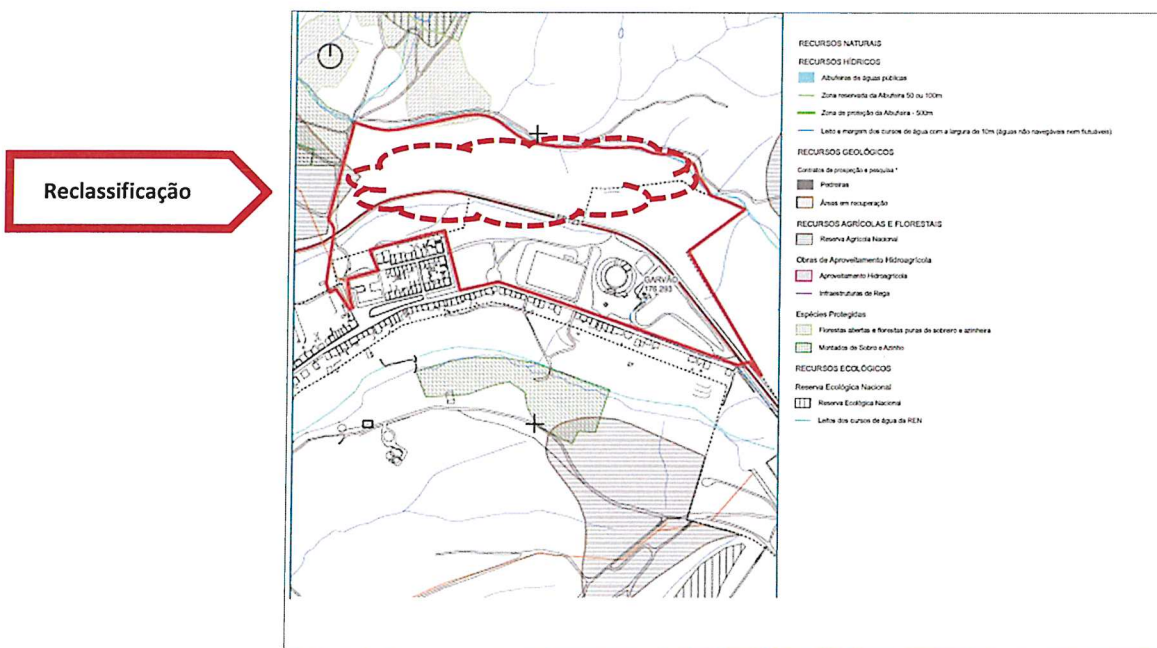


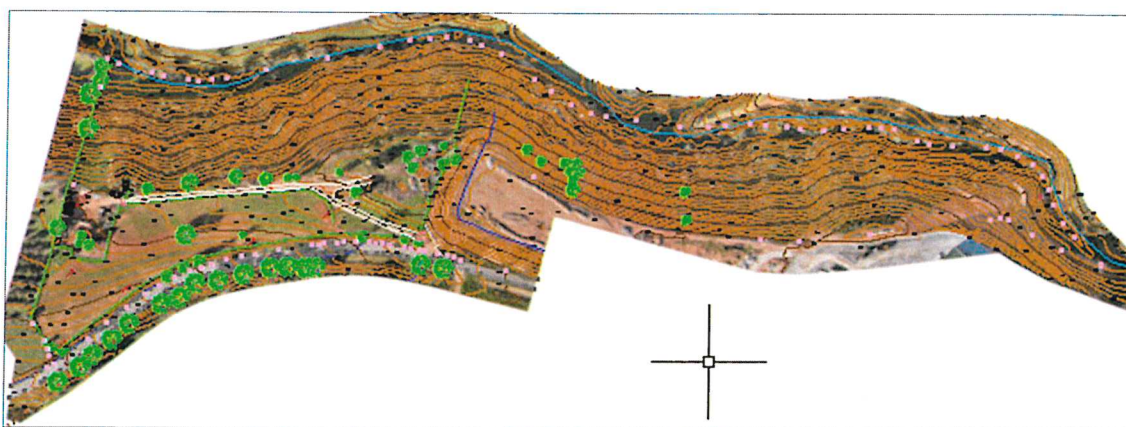
Figura 5 – Plantas de Condicionantes – lugar de Sardoa



6. CONCLUSÕES REGULAMENTARES

Posto isto, parece haver condições de reclassificação do terreno não ocupado, a poente da atual área de atividades económicas, atribuindo-lhe um uso semelhante e agora urbano ao contrário do uso atual de características rústicas.

Figura 6 – Levantamento Topográfico do terreno a Reclassificar



Isto porque, como refere o Decreto-Lei n.º 117/2024 de 30 de Dezembro que regula a Alteração à Lei de Solos, e, em especial, os seus artigos 72º e 72ºA:

1. Se prevê orientar o planeamento do uso do solo para dar satisfação à instalação de atividades económicas, com respeito pela salvaguarda dos recursos naturais, como referido no Programa, o XXIV Governo Constitucional;
2. A reclassificação de solo rústico para solo urbano tem caráter excecional e justificado, não pondo em causa valores de interesse público relevantes, em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, estes últimos, até, valorizados com a alteração da classificação em causa;
3. A reclassificação vai contribuir, de forma inequívoca, para a consolidação da área urbana e desenvolvimento sustentável do território, gerando novas dinâmicas económicas, mais emprego e maior qualidade de vida, por consequência no concelho de Ourique, na união de freguesias de Garvão e Santa Luzia e no lugar de Sardoia.

Mas há que ter em atenção o seguinte, ainda de acordo com o artigo 72º A, do Decreto-Lei n.º 117/2024 de 30 de Dezembro:

4. Pode ainda seguir um procedimento simplificado de reclassificação do solo rústico para urbano, a alteração que se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos;



5. A porção de terreno em causa, não pode estar localizado em áreas sensíveis, ou seja, não pode conter zonas com grande valor natural, ecossistemas sensíveis ou paisagens distintivas, nem áreas que sejam vulneráveis a riscos naturais ou de atividades humanas, nem estar integradas na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional.

Neste contexto, o terreno onde se pretende proceder à alteração da classificação do solo para solo urbano, tem um fim que se compatibiliza com a legislação, não é uma área sensível, nem se integra em RAN ou REN como acima identificado. Por outro lado, o novo uso vai dar satisfação às necessidades de instalação de atividade económica, não colide com quaisquer valores de interesse público relevantes, em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, e contribui para a consolidação da área urbana de Sardoa e surge em linha com o desenvolvimento sustentável do território.

É, pois, esta, uma intervenção que para além de importante para a melhoria das condições sociais e económicas do Concelho, da União das Freguesias e do Lugar, uma intervenção que está em linha com as prescrições regulamentares vigentes.

Há, no entanto, que definir desde já na decisão do Executivo Municipal de reclassificação do solo, que a operação urbanística a surgir nos territórios com novo uso, sob pena de caducidade, terá a sua execução num período de cinco anos após a aprovação da Assembleia Municipal. Este prazo de cinco anos pode ser prorrogado por igual período, por uma única vez, mediante deliberação da assembleia municipal, sendo obrigatoriamente prorrogado se a operação urbanística possuir o título necessário à sua realização, isto é, se estiverem em curso, apesar de ainda não concluídas. Entende-se por operação urbanística o procedimento que concretizará a edificabilidade neste novo solo urbano de acordo com as regras definidas na decisão do Executivo Municipal e deliberadas pela Assembleia Municipal.

Atente-se, de qualquer forma, que o que está aqui em causa, é, na essência, a ampliação da área física de operação da empresa Cãnhamor, Lda., unidade de relevo e importância concelhia e de produção sustentável e estratégica, que assim vai poder qualificar e aumentar a sua área produtiva, hoje já incapaz de responder às solicitações.

Neste contexto, a operação urbanística, cingir-se-á ao complemento da edificação já existente, assume-se como uma ação única.



7. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Administrativamente haverá que seguir os seguintes passos, de acordo com o artigo 72º A, do Decreto-Lei n.º 117/2024 de 30 de Dezembro:

1. Para que a proposta de reclassificação elaborada pelo Executivo Municipal possa ser aprovada, há que promover, em um mesmo tempo, uma Consulta Pública, com duração mínima de dez dias, e uma Conferência Procedimental através de uma comissão consultiva de natureza colegial que deve traduzir a natureza dos principais interesses a salvaguardar, e que é coordenada e presidida pela comissão de coordenação e desenvolvimento regional e onde os representantes dos serviços e entidades da administração direta ou indireta do Estado têm delegação de poderes necessários à vinculação daqueles serviços e entidades que ficando registados em ata, substituem os pareceres que aqueles serviços e entidades devem emitir, de acordo com os artigos 83º, 84º e 85º do Decreto-lei;
2. Decorrido a Consulta Pública e realizada a Conferência Procedimental a Câmara Municipal procede, se for o caso, a alterações à proposta de reclassificação do solo e submete a proposta final à aprovação da Assembleia Municipal, que pode reunir em sessão extraordinário para o fim em vista;
3. O processo encerra com a publicação da aprovação da Assembleia Municipal na 2.ª série do Diário da República.

8. NORMAS PARA A OPERAÇÃO URBANÍSTICA

A intervenção que vier a surgir, naturalmente, estará em conformidade com o regime de edificabilidade previsto no PDM.

Põe-se a situação de o PDM estar em revisão, pelo que se tal acontecer no âmbito da vigência do PDM atual, haverá que seguir as normas em vigor neste momento, caso venha apenas a ser desenvolvida uma operação urbanística em tempo ulterior, terá esta, de seguir as normas do PDM revisto.



Índice de Figuras

Figura 1 - Inserção da união de freguesias de Garvão e Santa Luzia no concelho	3
Figura 2 – Mosaico de fotografias do terreno e envolvente	5
Figura 3 – Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM	6
Figura 4 – Plantas de Ordenamento – lugar de Sardoa	7
Figura 5 – Plantas de Condicionantes – lugar de Sardoa	7
Figura 6 – Levantamento Topográfico do terreno a Reclassificar	8
Figura 7 – Extrato da Planta de Reclassificação do Solo - proposta	11



Equipa Técnica Externa



Arq.º Paulo Valença (Coordenação)

Dr. Alexandre Barroso Freitas

Arq.º Martim Guimarães Costa

Arq.º Fábio Sousa

