



AU

AGENDA URBANA



**PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE
RECLASSIFICAÇÃO DE SOLO RÚSTICO EM SOLO
URBANO COM A FINALIDADE HABITACIONAL NA
FREGUESIA E CONCELHO DE OURIQUE**

Julho de 2025



Índice

1. Enquadramento	2
2. A Oportunidade e o PDM	4
3. Base Regulamentar	8
4. Procedimentos Administrativos	11
5. Reclassificação do Solo	12
Índice de Figuras.....	13
Equipa Técnica	14



1. ENQUADRAMENTO

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 e seguindo a análise da Estratégia Local de Habitação de Ourique (ELH), o concelho contava com 4.842 habitantes, situação que espelha um decréscimo populacional face a 2011 quando teve 5.389 habitantes o que realiza uma perda de cerca de 10% da população nesses dez anos.

Mais de um terço da população tem 65 ou mais anos e origina um crescente número de famílias unipessoais, ou seja, de pessoas a viverem de forma isolada, quer num contexto familiar, quer territorial. Os jovens até 14 anos são em número menor que 10% da população total. Para além desta situação, globalmente, as famílias vêm reduzindo a sua dimensão.

Do ponto de vista socioeconómico, são prevacentes os rendimentos médios e baixos, o que fragiliza a comunidade concelhia.

Há degradação, desajustamento e, muitas vezes, condições indignas na habitação, o que importa aqui destacar. Tipologicamente predominam as habitações unifamiliares, de um só piso, de construção antiga, sem características de conforto e de eficiência energética.

A falta de habitação acessível no mercado privado, aliada à escassez de arrendamento a custos controlados, contribui para que várias famílias do concelho enfrentem dificuldades de acesso a uma casa digna, para além de muitas das famílias residirem em condições deficitárias. Não há também como atrair residentes para um concelho que sendo essencialmente de serviços e agrícola, tem alguma indústria e pretende ampliar a oferta de emprego a este nível.

Ao nível da realidade municipal, também segundo a ELH, o Bairro Social do Sítio do Rosal é a grande unidade habitacional pública, onde existem 41 fogos; há ainda duas outras habitações de propriedade municipal. Este contingente onde residem famílias em regime de arrendamento apoiado, na maior parte das vezes carece de requalificações diversas. Conclui, no entanto, a ELH que “os recursos (habitacionais) existentes são limitados face às necessidades: o stock atual de habitação social é insuficiente”.

Para contrariar a realidade e o *deficit* de habitação são preconizadas, em seis anos, o desenvolvimento de quatro Medidas:

- i. **Construção de 28 novos fogos de habitação social** na vila de Ourique, reforçando o parque público local;
- ii. **Criação de 40 lotes infraestruturados para habitação permanente**, destinados a construção de moradias;
- iii. **Reabilitação de 44 fogos habitacionais existentes**, dos quais 41 são habitações sociais municipais e 3 são de outras entidades privadas ou do Estado;



Reconversão de Solo Rústico em Solo Urbano
com Finalidade Habitacional, na Freguesia e Concelho de Ourique

- iv. **Outras medidas complementares**, como programas de apoio técnico e financeiro à reabilitação de casas degradadas de proprietários carenciados, apoio ao arrendamento acessível e respostas temporárias de habitação urgente para situações emergenciais.



2. A OPORTUNIDADE E O PDM

Importa, pois, cumprir a ELH e, tanto quanto possível, aproveitar os fundos financeiros existentes até 2030.

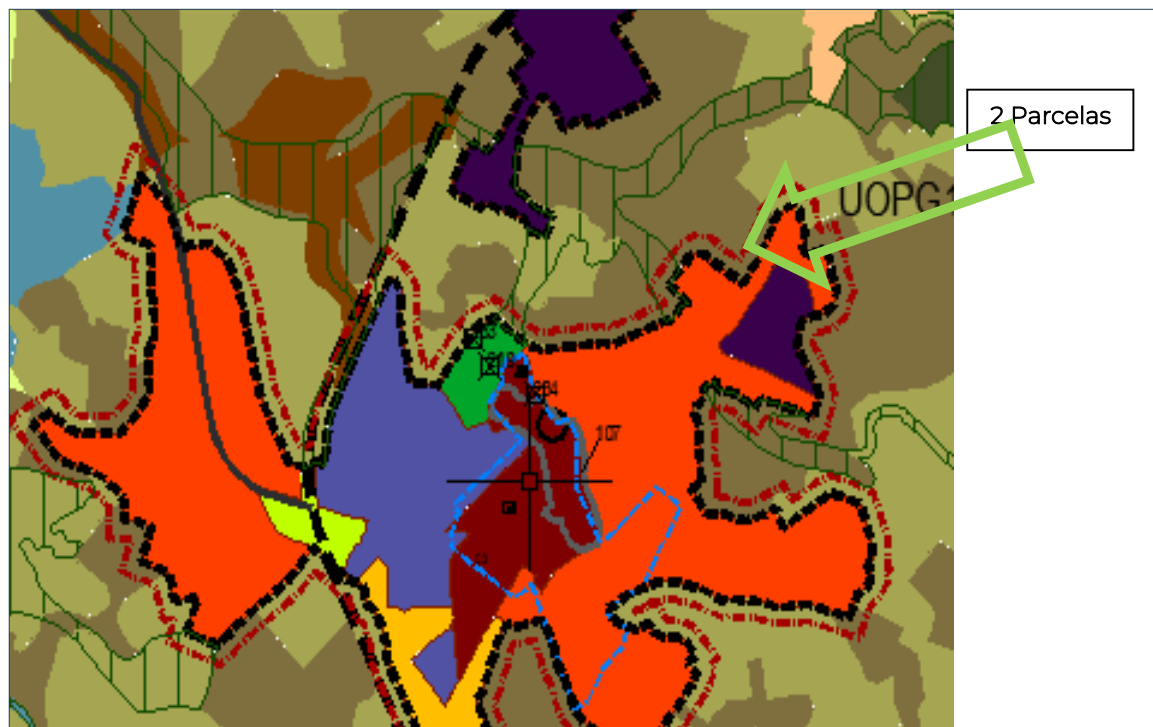
Na freguesia de Ourique no topo nordeste da vila, junto a arruamento edificado com habitações, no limite do espaço urbano e parcialmente integradas no perímetro urbano, existem duas parcelas de terreno com cerca de 1,75 ha – uma com 9.927,93 m² e outra com 7.310,01 m², ou seja 17.237,94 m² – e sem ocupação. De notar, no entanto, que uma das parcelas tem já como área classificada como Solo Urbano 3.515,46 m², outra tem já 1.013,52, ou seja, 4.528,98 m² e uma delas tem ainda uma área em REN, cuja classificação não se pode alterar, de 1.467,75 m². Neste contexto, a área alterável para Solo Urbano é de 11.241,21 m².

Este terreno confina e é servido pelo CM 1131, que, designadamente, o liga ao centro da vila; no tardoz, a noroeste existe um caminho com capacidade para ser transformado em via urbana.

Na envolvente direta do terreno existe ocupação com habitação, de tipologia unifamiliar, e a sudoeste da via estruturante, Espaços de Atividades Económicas. Ou seja, estas duas parcelas tocam com Solo Urbano em duas das suas frentes. A Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 1, relativa à vila de Ourique, atravessa estas parcelas.

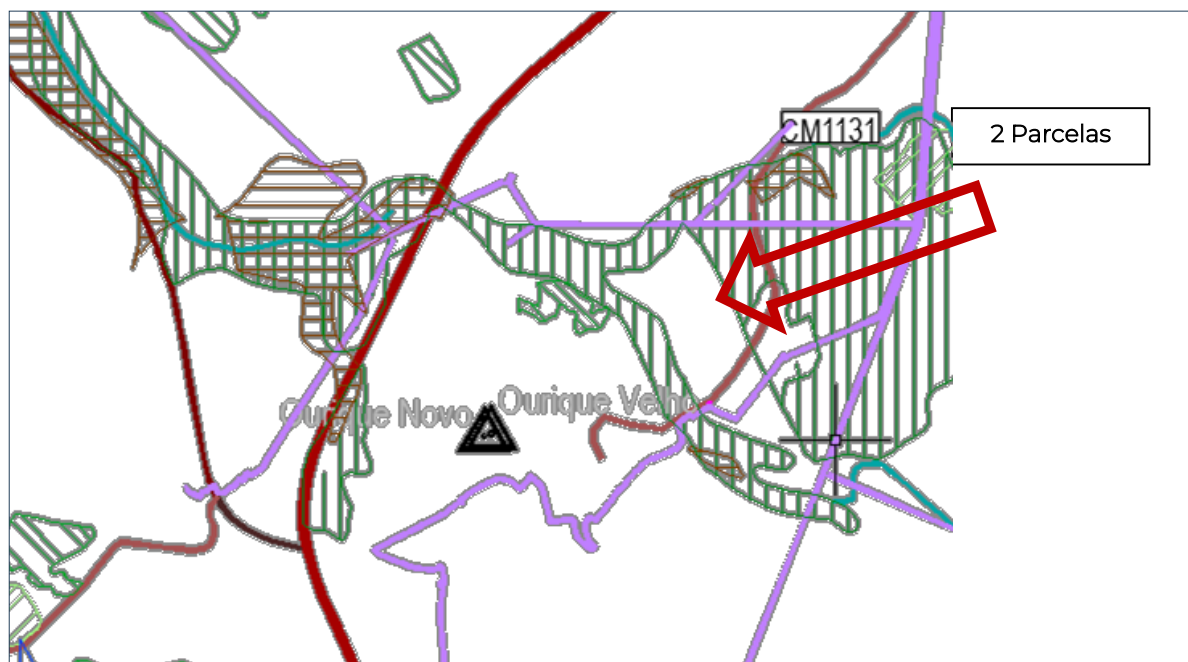
A classificação do solo destas duas parcelas, atualmente, é de Outros Espaços Agrícolas.

Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM



Em matéria de Condicionantes apenas a parcela mais a nascente é tocada por Reserva Ecológica Nacional (REN), não havendo outras restrições de utilidade pública nos terrenos em causa.

Figura 2 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM



Pretende-se, pois, reclassificar as parcelas identificadas para habitação, designadamente de renda apoiada ou de renda acessível, ocupação hoje inviável dada a natureza de Solo Rústico onde se inserem. O objetivo é reclassificá-las em Solo Urbano.

Figura 3 – Parcelas municipais a reclassificar

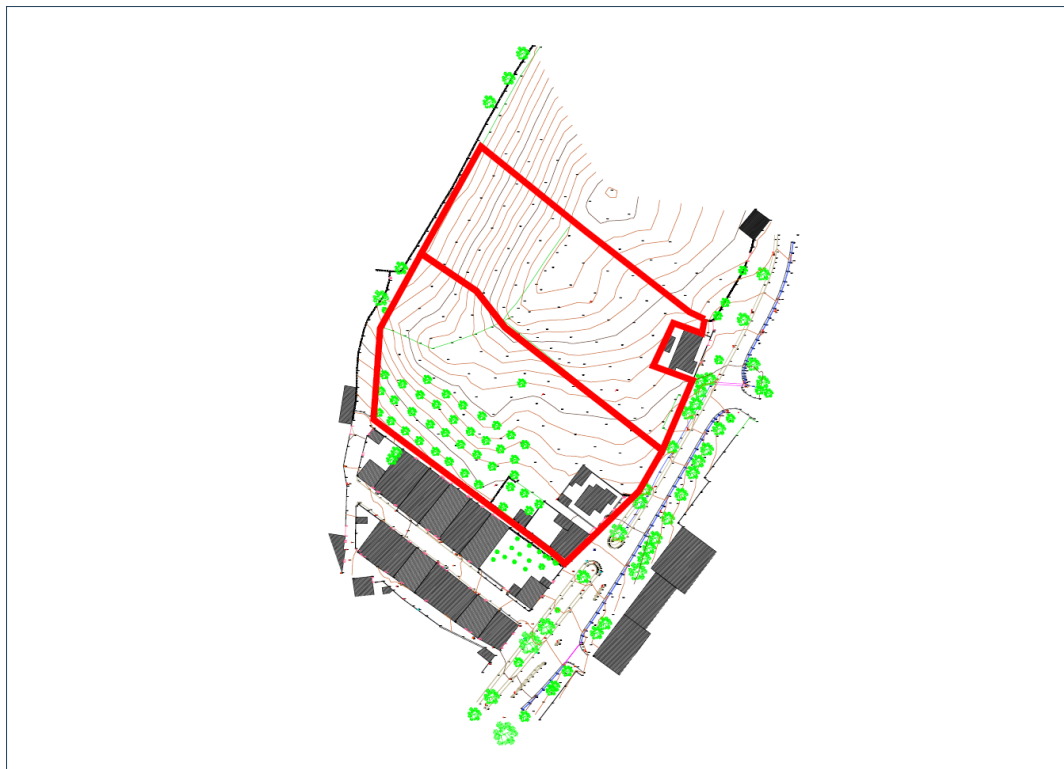
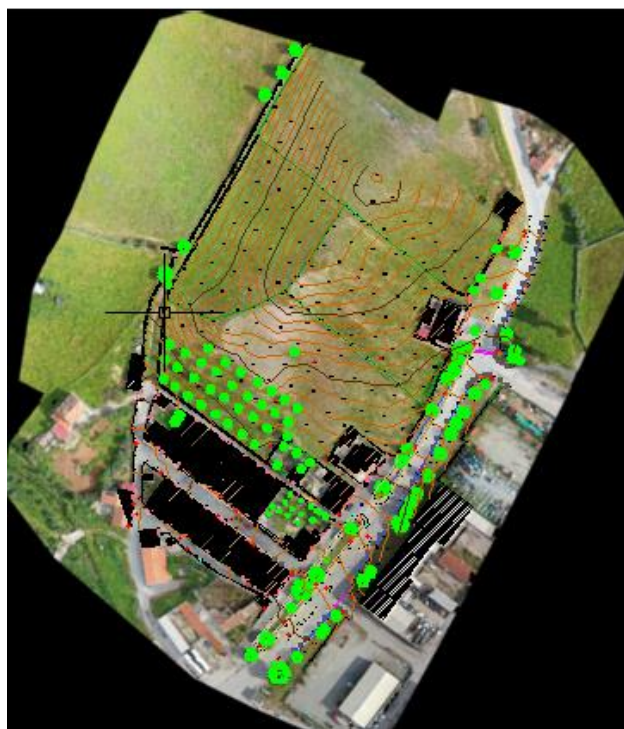


Figura 4 – Levantamento Topográfico do terreno a Reclassificar





Reconversão de Solo Rústico em Solo Urbano
com Finalidade Habitacional, na Freguesia e Concelho de Ourique

Figura 5 - Mosaico de fotografias do terreno e envolvente





3. BASE REGULAMENTAR

O Decreto-Lei n.º 117/2024 de 30 de Dezembro que regula a Alteração à Lei de Solos, e, em especial, o seu artigo 72.ºB no que toca à Reclassificação de Solo Rústico para Solo Urbano.

Regula este diploma que a reclassificação do solo para Solo Urbano:

- i. tem carácter excecional e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais;
- ii. deve contribuir, de forma inequívoca, para a consolidação das áreas urbanas e desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, na deliberação de reclassificação, dos encargos das operações urbanísticas, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.
- iii. se processa através do regime especial de reclassificação para solo urbano previsto no artigo 72.º-B, e de forma simplificada, quando o fim é habitacional, desde que, cumulativamente seja assegurado que:
 - a) haverá consolidação e coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;
 - b) pelo menos 70% da área total de construção acima do solo se destina a habitação pública, ou a habitação de valor moderado, sendo este valor aquele em que o preço por m² de área bruta privativa não exceda o valor da mediana de preço de venda por m² de habitação para o território nacional ou, se superior, 125 % do valor da mediana de preço de venda por m² de habitação para o concelho da localização do imóvel, até ao máximo de 225 % do valor da mediana nacional;
 - c) seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;
 - d) existam ou sejam garantidas as infraestruturas gerais e locais, assim como os equipamentos de utilização coletiva necessários e os espaços verdes adequados para cobrir as necessidades decorrentes dos novos usos;
 - e) haja compatibilidade com o prescrito na Estratégia Local de Habitação, Carta Municipal de Habitação ou Bolsa de Habitação.
 - f) A reclassificação não abranja:
 - áreas integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, nos termos do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho, na sua redação atual, excluindo as áreas não abrangidas por regime de proteção;
 - zonas de perigosidade de estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, bem como as que sejam identificadas, sendo objeto de decisão pela respetiva câmara municipal, ainda que não incorporadas no plano diretor municipal;
 - áreas abrangidas por programas especiais da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários;



- áreas de risco potencial significativo de inundações previstas nos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações;
- aproveitamentos hidroagrícolas;
- áreas integradas na REN;
- áreas integradas na RAN;

Neste contexto, o terreno onde se pretende proceder à alteração da classificação do solo para Solo Urbano, visa uma utilização futura para habitação de renda apoiada ou de renda acessível, integra-se em UOPG e está coberto, parcialmente pelo perímetro urbano da vila de Ourique.

Está, também, o objetivo de criação de habitação nesta área em compatibilidade com a Estratégia Local de Habitação, que preconiza, por um lado a construção de 28 novos fogos de habitação social pública na vila de Ourique, reforçando o parque público local e também a criação de 40 lotes infraestruturados para habitação permanente, destinados a construção de moradias, sendo estas possibilidades complementares neste local, ou alternativas de acordo com uma decisão municipal.

A área em causa não está integrada no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, nem é zona de perigosidade de estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, nem área abrangida por programas especiais da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários, nem tão-pouco área de risco potencial significativo de inundações como previstas nos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações, nem área de aproveitamento hidroagrícolas. Por outro lado, ainda, não se integra em RAN nem globalmente em REN e na área nesta integrada, designadamente como Áreas com risco de erosão, será o terreno deixado na sua condição atual.

Será o território em questão sujeito à delimitação de uma Unidade de Execução (EU) que originará um estudo urbanístico sujeito a programação e a uma execução das obras de urbanização em período de tempo inferior a quatro anos, onde se preservarão os valores e funções naturais fundamentais, bem como as medidas necessárias à prevenção e mitigação de riscos para pessoas e bens e onde serão garantidas as infraestruturas, os equipamentos de utilização coletiva necessários e os espaços verdes adequados para cobrir as necessidades decorrentes dos novos usos e conforme prescreve o PDM de Ourique, e em que 70% da área total de construção acima do solo se destina a habitação pública, ou a habitação de valor moderado.

A área das parcelas cuja classificação se pretende alterar agora, como acima já apresentado, atinge os 11.241,21 m², devendo ser reclassificada com Espaços Habitacionais de Tipo II, conforme o PDM vigente que está em processo de revisão.

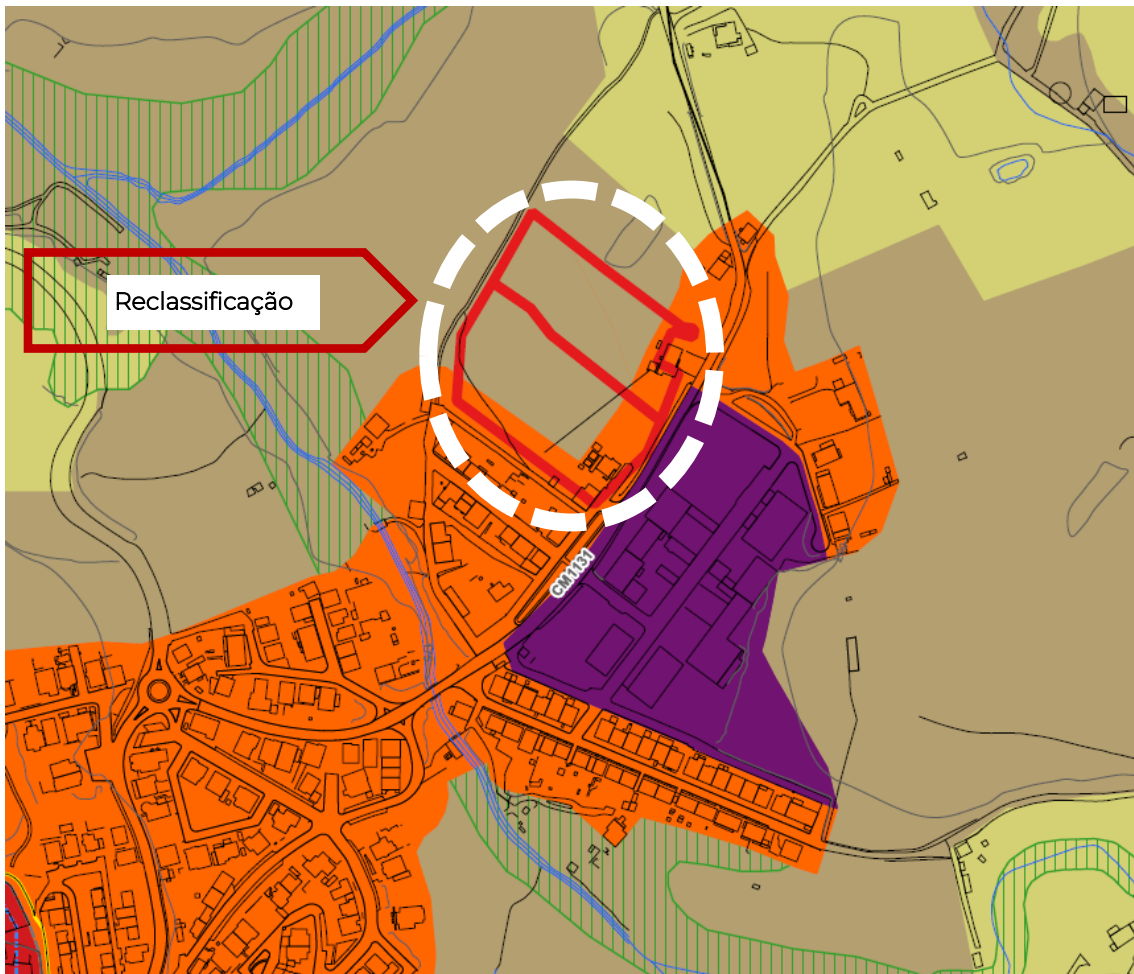
A área a delimitar como Unidade de Execução, numa extensão coerente e mais alargada, conforme Planta abaixo, atinge os 16.802,07 m², integra as áreas de Solo Urbano já antes reclassificado, acrescenta o caminho a nordeste destas que conta com 1.031,88 m² e exclui a área de REN.

Para além do regulado no regulamento do PDM, será cumprida também a Portaria n.º 75/2024 de 29 de Fevereiro naquilo que se refere à definição de espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, bem como quanto ao dimensionamento de estacionamento público e privado.



O empreendimento que será executado na sua globalidade num prazo de cinco anos após a aprovação pela Assembleia Municipal da Reconversão de Solo Rústico em Solo Urbano com Finalidade Habitacional, na Freguesia de Ourique.

Figura 6 – Localização da Área a Reclassificar e Programar através de Unidade de Execução





4. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Administrativamente haverá que seguir os seguintes passos, de acordo com o artigo 72º B, 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, simultaneamente, uma Consulta Pública, com duração mínima de vinte 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.



Índice de Figuras

Figura 1 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM	4
Figura 2 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM	5
Figura 3 – Parcelas municipais a reclassificar	6
Figura 4 – Levantamento Topográfico do terreno a Reclassificar	6
Figura 5 – Mosaico de fotografias do terreno e envolvente	7
Figura 6 – Localização da Área a Reclassificar e Programar através de Unidade de Execução	10
Figura 7 – Extrato da Planta de Reclassificação do Solo – proposta	12



Equipa Técnica Externa



Arq.º Paulo Valença (Coordenação)

Dr. Alexandre Barroso Freitas

Arq.º Martim Guimarães Costa

Arq.º Fábio Sousa

