

## MUNICÍPIO DO FUNDÃO

### Aviso n.º 2118/2025/2

**Sumário:** Segunda correção material à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão.

#### **2.ª Correção Material à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão**

Paulo Alexandre Bernardo Fernandes, presidente da Câmara Municipal do Fundão, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 122.º, conjugado com o n.º 4 do artigo 191.º, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação em vigor – que por terem sido detetados erros e omissões bem como incoerências entre artigos do regulamento, nomeadamente: no artigo 15.º importa a eliminação da expressão “cumulativamente” por conflitar com as normas específicas de cada categoria e subcategoria de espaços, tratando-se de um erro; no n.º 10 do artigo 22.º importa a eliminação da alínea b), por conflitar com as normas específicas de cada categoria e subcategoria de espaços, tratando-se de um erro, e renumeração das alíneas seguintes; e no artigo 43.º importa a introdução da expressão omissa na alínea a) do n.º 3, com a interdição de nova habitação na “Zona de Proteção da Albufeira de Santa Águeda” na subcategoria de “Espaços Mistos de uso Silvícola com Agrícola”, conforme indicação da CCDRC/IGAMAOT em comunicação enviada a este município onde foi identificada essa omissão, bem como, para clarificação das normas dos pontos 5 a 8, foi reorganizado o mesmo conteúdo em alíneas e subalíneas – a Câmara Municipal do Fundão em reunião ordinária pública, realizada a 16 de dezembro de 2024, deliberou, perante essas situações que interferem na correta interpretação e aplicação das normas expressas, proceder à segunda correção material da primeira revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão (PDMF), publicada através do Aviso n.º 20155-I/2023, de 20 de outubro, com a 1.ª Correção Material à 1.ª Revisão do PDMF, publicada através do Aviso n.º 1578/2024, de 22 de janeiro, e comunicá-la à Assembleia Municipal do Fundão, bem como dar conhecimento à CCDRC, remetendo-a para publicação e depósito.

A segunda correção material do PDMF é determinada por correção de erros e omissões no regulamento, enquadrada na alínea b) do n.º 1 do artigo 122.º do RJIGT, e que consiste no seguinte:

Onde se lê:

#### Artigo 15.º

##### **Legalização de construções não licenciadas ou autorizadas**

As edificações e/ou usos total ou parcialmente ilegais podem ser objeto de legalização, desde que, cumulativamente:

Deve ler-se:

#### Artigo 15.º

##### **Legalização de construções não licenciadas ou autorizadas**

As edificações e/ou usos total ou parcialmente ilegais podem ser objeto de legalização, desde que:

Onde se lê:

#### Artigo 22.º

##### **Regime**

10 – [...]

a) O afastamento das edificações aos limites da parcela não pode ser inferior à altura das construções, nem inferior a 10 metros, sem prejuízo de distâncias superiores fixadas em legislação específica;

Deve ler-se:

Artigo 22.º

**Regime**

10 – [...]

b) (eliminado e renumeradas as alíneas seguintes)

Onde se lê:

Artigo 43.º

**Ocupações e utilizações**

3 – [...]

a) Habitação nos termos dispostos nas alíneas a) e b) do artigo 5.º;

5 – Os Espaços Mistos de uso Silvícola com Agrícola dentro do limite da zona de proteção da albufeira de Santa Águeda ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos:

a) As mobilizações de terreno serão reduzidas ao mínimo indispensável, sendo preservada ao máximo possível a cobertura da vegetação autóctone;

b) De forma a assegurar o potencial faunístico, os usos agrícolas não devem ser alterados para regimes intensivos, mantendo-se as práticas extensivas e tradicionais.

6 – É interdita a construção, com as seguintes exceções:

a) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

b) Obras de conservação e alteração das construções preexistentes;

c) Anexos agrícolas;

d) Estruturas para abeberamento coletivo do gado.

7 – Para empreendimentos de turismo no espaço rural, nas áreas referidas no número anterior, são permitidas obras de conservação e ampliação da sua capacidade até ao limite máximo de 50 % da área ocupada e desde que essa ampliação não corresponda a um aumento de cércea, podendo concretizar-se em edificações não contíguas, podendo concretizar-se em edificações não contíguas.

8 – Nas construções preexistentes são permitidas:

a) Obras de conservação, reconstrução e de ampliação até 20 % da área de implantação, desde que devidamente fundamentada;

b) A ampliação de edificações preexistentes que se destinem a anexos agrícolas até ao máximo de área bruta de construção de 150,00 m<sup>2</sup>.

Deve ler-se:

Artigo 43.º

**Ocupações e utilizações**

3 – [...]

a) Habitação nos termos dispostos nas alíneas a) e b) do artigo 5.º, exceto dentro do limite da zona de proteção da albufeira de Santa Águeda onde a construção nova para habitação é interdita;

5 – Os Espaços Mistos de uso Silvícola com Agrícola dentro do limite da zona de proteção da albufeira de Santa Águeda:

a) Ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos:

i) As mobilizações de terreno serão reduzidas ao mínimo indispensável, sendo preservada ao máximo possível a cobertura da vegetação autóctone;

ii) De forma a assegurar o potencial faunístico, os usos agrícolas não devem ser alterados para regimes intensivos, mantendo-se as práticas extensivas e tradicionais.

b) É interdita a construção, com as seguintes exceções:

i) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

ii) Obras de conservação e alteração das construções preexistentes;

iii) Anexos agrícolas;

iv) Estruturas para abeberamento coletivo do gado.

c) Para empreendimentos de turismo no espaço rural são permitidas obras de conservação e ampliação da sua capacidade até ao limite máximo de 50 % da área ocupada e desde que essa ampliação não corresponda a um aumento de cércea, podendo concretizar-se em edificações não contíguas, podendo concretizar-se em edificações não contíguas.

d) Nas construções preexistentes são permitidas:

i) Obras de conservação, reconstrução e de ampliação até 20 % da área de implantação, desde que devidamente fundamentada;

ii) A ampliação de edificações preexistentes que se destinem a anexos agrícolas até ao máximo de área bruta de construção de 150,00 m<sup>2</sup>.

3 de janeiro de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal do Fundão, Paulo Alexandre Bernardo Fernandes, Dr.

### **Alteração ao Regulamento**

#### **2.ª Correção Material à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão**

##### **Artigo 15.º**

#### **Legalização de construções não licenciadas ou autorizadas**

As edificações e/ou usos total ou parcialmente ilegais podem ser objeto de legalização, desde que:

a) Seja verificada através de prova documental a sua existência em data anterior à entrada em vigor do PDM do Fundão, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/2000, de 10 de julho, ou, sendo a edificação posterior a este e executada ou utilizada sem o controlo prévio legalmente exigido, seja comprovada a conformidade material com este presente instrumento de planeamento;

b) Seja garantido, mediante apresentação de termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado para o efeito, as condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações;

c) Seja comprovado que tal não gera situações de incompatibilidade nos termos definidos no artigo anterior do presente Regulamento;

d) Não impliquem o agravamento das desconformidades urbanísticas com as regras do presente Plano.

##### **Artigo 22.º**

#### **Regime**

1 – Em solo rústico são interditas operações de loteamento, com exceção de operações de loteamento para instalação de empreendimentos turísticos, nos termos da legislação em vigor.

2 – O solo rústico não pode ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos principais em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

3 – Salvo se a lei ou o presente Regulamento dispuser em contrário, são permitidos os estabelecimentos hoteleiros, pousadas, alojamento local, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo em espaço rural (casas de campo, agroturismo, hotéis rurais), pousadas, parques de campismo e caravanismo e turismo de natureza, desde que associados a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural (como agricultura, pastorícia, pecuária, silvicultura, artesanato, saúde, desporto, da natureza, educativas, culturais, sociais e outros turismos de experiências) ou quando resultem na reabilitação e renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial.

4 – Nos Aglomerados Rurais e nas Áreas de Edificação Dispersa a dimensão mínima da parcela (m<sup>2</sup>) para efeitos de capacidade de edificabilidade é a existente.

5 – Quando admitida a instalação de unidades de valorização de resíduos, devem ser observados os seguintes condicionamentos:

a) Tem de ser assegurada uma correta integração paisagística e atender-se às condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;

b) É obrigatória a criação de uma zona de proteção envolvente, com a largura mínima de 5 metros, ocupada no mínimo em 60 % da sua extensão por cortina arbórea e arbustiva, que deve dar prioridade à manutenção da vegetação original;

c) O tratamento de resíduos sólidos e de efluentes tem de ser efetuado em instalações próprias, exceto se as entidades gestoras dos sistemas públicos de recolha e tratamento de resíduos sólidos e de drenagem e tratamento de águas residuais garantirem o seu correto tratamento.

6 – A instalação de Áreas de Serviço para Autocaravanas (ASA) não integradas em parques de campismo e de caravanismo, além dos requisitos legais específicos, deve cumprir as seguintes disposições:

a) Prever soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização de piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço, salvo nos casos de aproveitamento de piso já existente;

b) Elaborar Plano de integração paisagística, que incorpore a instalação de uma cortina arbórea envolvente, salvo nos casos de adaptação de espaços já consolidados, já existentes a este equipamento.

7 – No solo rústico é permitida a implantação de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de produção de energia eólica e de outras energias renováveis, bem como infraestruturas viárias e instalação de postos de abastecimento de combustíveis.

8 – É admitida a instalação e manutenção de estabelecimentos comerciais e de restauração, nos termos e condições do artigo 16.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, permitindo-se ainda nas Áreas de Edificação Dispersa e Aglomerados Rurais outras atividades comerciais e de restauração que se enquadrem nos princípios da economia circular.

9 – No solo rústico é admitida a possibilidade de construção de edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais e de estruturas de acolhimento temporário para trabalhadores agrícolas sazonais, tendo em vista a dinamização económica do território e a integração social dos trabalhadores.

10 – As edificações associadas às ocupações e utilizações admitidas nas categorias e subcategorias de espaço do solo rústico ficam, ainda, condicionadas à seguinte regulamentação:

a) O acesso viário, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos bem como o fornecimento de energia elétrica têm de ser assegurados por sistema autónomo;

b) Quando admitido o uso habitacional:

i) São aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e nas condições expressas nas alíneas a) e b) do artigo 5.º;

ii) É permitido um edifício com dois fogos no máximo por cada unidade predial ou cadastral, na tipologia de moradia isolada ou geminada, desde que o edifício seja passível de ser constituído em regime de propriedade horizontal, nos termos do Código Civil;

c) Os parques de campismo e caravanismo, além dos requisitos legais específicos, obedecem aos seguintes condicionamentos:

i) O seu acesso tem de ser feito com base num caminho já existente;

ii) Manter ao máximo a vegetação existente, sendo que a nova arborização tem de ser feita com recurso a espécies autóctones;

iii) Adotar medidas minimizadoras de eventuais impactes ambientais negativos.

11 – Sem prejuízo da legislação em vigor, nas instalações pecuárias intensivas e extensivas, a construção de novos edifícios, a ampliação, a alteração e a legalização dos existentes ficam sujeitas às seguintes condicionantes:

a) Deve ser assegurada uma correta integração paisagística, sem prejuízo do disposto de outras disposições legais e regulamentares aplicáveis;

b) Nas instalações pecuárias intensivas é obrigatória a criação de sistemas de tratamento e gestão de resíduos e efluentes, desde a produção, recolha, armazenamento, encaminhamento, tratamento e destino final, em conformidade com a legislação em vigor, e a adoção de boas práticas ambientais, de modo a impedir a poluição dos solos e das águas.

12 – É permitida a alteração de usos de edifícios preexistentes, desde que, se integrem nos usos e parâmetros definidos para cada categoria de espaço.

13 – É admitida a pesquisa, prospeção e exploração de recursos geológicos nas áreas identificadas como Área potencial de exploração de recursos geológicos, nos termos do presente regulamento, e nas categorias de espaços onde esta atividade é admitida, exceto nas interdições previstas no artigo 23.º

14 – Na área abrangida pela Paisagem Protegida Regional da Serra da Gardunha, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, são interditas as seguintes atividades:

a) A instalação ou ampliação de operações de gestão de resíduos (OGR);

b) O vazamento de lixos, detritos, entulhos ou sucatas fora dos locais para tal destinados;

c) O lançamento de águas residuais sem tratamento adequado;

d) A prática de campismo ou caravanismo fora dos locais destinados a esse fim, com exceção de ações específicas, devidamente autorizadas.

#### Artigo 43.º

#### Ocupações e utilizações

1 – Constituem objetivos de ordenamento destas áreas os usos múltiplos dos espaços agrícolas e silvícolas, como condição essencial à sustentabilidade e desenvolvimento do meio rústico.

2 – A arborização e rearborização devem privilegiar espécies florestais e modelos de silvicultura que constem do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior, ou em instrumento correspondente.

3 – Nos Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola é permitida a construção de novos edifícios e a ampliação, alteração e reconstrução de edifícios preexistentes, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

a) Habitação nos termos dispostos nas alíneas a) e b) do artigo 5.º, exceto dentro do limite da zona de proteção da albufeira de Santa Águeda onde a construção nova para habitação é interdita;

b) Edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais;

c) Explorações pecuárias desde que cumpridos os requisitos seguintes:

i) Os projetos de explorações agropecuárias e similares de uso intensivo, ficam sujeitos, sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos estabelecidos, ao cumprimento de uma distância mínima de 500 m a áreas qualificadas como Perímetros Urbanos, Aglomerados Rurais, Áreas de Edificação Dispersa, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos, salvo quando a exploração é parte integrante do empreendimento, e equipamentos de apoio à vertente de animação turística e de recreio e lazer, podendo-se admitir a localização a distâncias inferiores se devidamente justificada no plano de exploração;

ii) No caso de explorações pecuárias preexistentes, à data de entrada em vigor do presente Plano, a distância referida no n.º anterior pode ser inferior;

d) Estabelecimentos industriais de transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, desde que comprovado pela entidade competente que a sua localização exige proximidade à matéria-prima ou que, pela sua natureza técnica e económica, haja inconvenientes na sua instalação em zonas industriais;

e) As edificações e os espaços com utilização turística referidos no artigo 22.º;

f) Áreas de Serviço para Autocaravanas (ASA);

g) Instalações de comércio, serviços, restauração e bebidas, e indústria que estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos e geológicos;

h) Equipamentos de utilização coletiva e/ou infraestruturas de apoio à vertente de animação turística e de recreio e lazer relacionados com as atividades agrícolas e florestais;

i) Equipamentos de utilização coletiva que, excepcionalmente, pela sua natureza e dimensão, não seja possível implantar em solo urbano, considerando o grau de consolidação do perímetro urbano e o custo provável das expropriações ou os destinados à ampliação de cemitérios;

j) Parques de merendas e miradouros;

k) Prospecção e exploração de recursos geológicos, salvo no perímetro dos regadios a sul da Gardunha.

4 – A gestão e o ordenamento da subcategoria dos Espaços Mistos de uso Silvícola com Agrícola dentro do limite da zona de proteção da albufeira de Santa Águeda deve ser prosseguida de compatibilizando os valores naturais e paisagísticos e da conservação da natureza com a intervenção humana, podendo compatibilizar-se nomeadamente com atividades de recreio e lazer.

5 – Os Espaços Mistos de uso Silvícola com Agrícola dentro do limite da zona de proteção da albufeira de Santa Águeda:

a) Ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos:

i) As mobilizações de terreno serão reduzidas ao mínimo indispensável, sendo preservada ao máximo possível a cobertura da vegetação autóctone;

ii) De forma a assegurar o potencial faunístico, os usos agrícolas não devem ser alterados para regimes intensivos, mantendo-se as práticas extensivas e tradicionais.

b) É interdita a construção, com as seguintes exceções:

i) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

ii) Obras de conservação e alteração das construções preexistentes;

iii) Anexos agrícolas;

iv) Estruturas para abeberamento coletivo do gado.

c) Para empreendimentos de turismo no espaço rural são permitidas obras de conservação e ampliação da sua capacidade até ao limite máximo de 50 % da área ocupada e desde que essa ampliação não corresponda a um aumento de cércea, podendo concretizar-se em edificações não contíguas, podendo concretizar-se em edificações não contíguas.

d) Nas construções preexistentes são permitidas:

i) Obras de conservação, reconstrução e de ampliação até 20 % da área de implantação, desde que devidamente fundamentada;

ii) A ampliação de edificações preexistentes que se destinem a anexos agrícolas até ao máximo de área bruta de construção de 150,00 m<sup>2</sup>.

3 de janeiro de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal do Fundão, Paulo Alexandre Bernardo Fernandes, Dr.

618580375