



RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DOS AGLOMERADOS RURAIS

Volume III

1ª REVISÃO
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO FUNDÃO

Setembro 2023

CÂMARA MUNICIPAL DO FUNDÃO

1ª REVISÃO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO FUNDÃO

Relatório de Fundamentação dos Aglomerados Rurais

INDICE

1.	NOTA INTRODUTÓRIA _____	1
2.	CRITÉRIOS E FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA _____	2
3.	OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS _____	4
4.	FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO _____	4

1. NOTA INTRODUTÓRIA

De acordo com a alínea d) nº2 do artigo 23º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, os Aglomerados Rurais correspondem a

«(...) áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, devendo ser delimitados no plano diretor municipal ou intermunicipal e regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.»

Segundo a Norma TG9, 3-b-i), da proposta do PROT-Centro

« Estes aglomerados devem ser delimitados em PDM com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local. A delimitação destes aglomerados pode ainda, desde que devidamente fundamentada numa estratégia de consolidação do povoamento rural, acolher uma expansão controlada e estruturada quando se verifique e perspetive uma dinâmica demográfica e/ou edificatória positiva e/ou decorrente da necessidade de instalação de serviços, equipamentos ou atividades de apoio e de revitalização do mundo rural. A fundamentação destas expansões deve ser suportada em dados objetivos e/ou devidamente enquadrada numa estratégia de consolidação do povoamento rural.»

Neste relatório apresenta-se a descrição e fundamentação da delimitação dos Aglomerados Rurais, com as respetivas fichas que ilustram e demonstram a proposta.

2. CRITÉRIOS E FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA

Esta categoria integra núcleos de edificação concentrada em solo rústico, sem escala ou dimensão para integrarem o sistema urbano municipal, e correspondem a aglomerados populacionais com designação própria, apresentando uma área inferior a 15 hectares.

Nestas áreas coexistem usos agrícolas com funções urbanas, essencialmente residenciais e alguma infraestruturização, pretendendo-se viabilizar um regime de edificabilidade intermédio entre o do solo rural e o do solo urbano, desde que rigorosamente salvaguardados os valores paisagísticos, ambientais e mantida a produção agrícola. São objetivos genéricos para estes espaços a colmatação destes pequenos aglomerados, visando a valorização arquitetónica do conjunto, a estruturação da malha edificada e a integração paisagística na envolvente. Pretende-se que os aglomerados rurais possam ser dotados das funções essenciais, desde que compatíveis com o uso dominante do aglomerado, e de infraestruturização, nomeadamente com sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.

Interessa referir que:

- A maioria dos aglomerados classificados como aglomerados rurais se encontravam classificados como solo urbano (no PDM vigente), mas que em resultado da análise urbana efetuada no âmbito dos estudos de caracterização e diagnóstico, concluiu-se que não apresentam as condições necessárias para estarem incluídos no sistema urbano do concelho do Fundão. Estes aglomerados correspondem a: Espadaneira, em Alcaria; Salgueiral, nos Enxames; e Póvoa Palhaça, na Mata da Rainha;
- Outros que não tinham delimitação de qualquer perímetro no PDM vigente, mas apresentam uma concentração de edifícios e ocupação urbano-rural circunscrita numa área, com identidade de lugar e infraestruturas básicas (mesmo que parcialmente), apresentam-se também propostos como aglomerados rurais. Estes correspondem a: Alto da Ladeira, na Fatela; e Casal de Santa Maria, no Telhado.

O objetivo principal da delimitação destas áreas é o de promover a consolidação, evitando a excessiva dispersão da ocupação em solo rústico, não sendo permitidas operações de loteamento e conservar a estrutura e características morfológicas originais.

Alguns destes aglomerados sobrepõem-se com solos em Reserva Ecológica Nacional (REN Bruta), contudo, face às características morfológicas, aos números de edifícios e nível de infraestruturização presentes, são entendidas como passíveis de exclusão de REN como Áreas Urbanas Consolidadas (AUC), pelo que se remete para esse Relatório de Fundamentação. De qualquer forma, na delimitação desses aglomerados considera-se a profundidade necessária e suficiente à edificação.

Além do acima descrito, a delimitação dos aglomerados rurais partiu da análise do território, com a vectorização e interpretação dos perímetros urbanos do PDM vigente através da definição de um “buffer” de 25 metros às edificações existentes na cartografia homologada e com apoio em ortofotomapas, de forma a salvaguardar um afastamento entre construções até 50 metros, incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente, aos limites fundiários e às características biofísicas de cada local. Esta distância por vezes foi ultrapassada, em prol de um resultado coerente, dependendo dos usos e funções e ainda o nível de infraestruturação presentes, tendo sido resolvido caso a caso.

Aos critérios de delimitação acima enunciados, acresce referir que nos aglomerados rurais delimitados onde ocorre sobreposição em servidões ou restrições de utilidade pública (RAN, REN ou outras), que não eram passíveis de exclusão, essas áreas ficam sujeitas aos regimes jurídicos respetivos – porquanto os Aglomerados Rurais são uma subcategoria de Solo Rústico, como tal compatível com a presente de servidão.

Assim, são definidos **5 Aglomerados Rurais**, que correspondem a aglomerados que não possuem características para integrar o solo urbano:

<i>Freguesia</i>	<i>Aglomerado / Identificação</i>	<i>Área (ha)</i>
<i>Alcaria</i>	Espadaneira	4,92
<i>Enxames</i>	Salgueiral	1,44
<i>Fatela</i>	Alto da Ladeira	4,05
<i>Telhado</i>	Casal de Santa Maria	1,05
<i>UF Vale de Prazeres e Mata da Rainha</i>	Póvoa Palhaça	1,70
<i>TOTAL</i>		13,17

A delimitação destes aglomerados rurais, como aqui descrito e fundamentado, atende ao conceito supra citado do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto, e segue sumariamente a orientação descrita na proposta do PROT-Centro, porquanto este não vigora pois não foi, até à data, publicado.

3. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

Os aglomerados rurais abrangem pequenos núcleos edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rústico que, pela sua génese ou dimensão, não são passíveis de integrar ou constituir Perímetro Urbano.

Estes correspondem a lugares ou espaços de ocupação edificada de pequena dimensão com capacidade edificatória, destinados a manter vivências rurais, cuja ocupação entre edifícios consolidados será feita por colmatação dos espaços intersticiais e adjacentes livres com vista à sua densificação e de modo a preservar a sua identidade e a promover a sua valorização.

Nestes espaços coexistem usos associados às atividades agrícolas, agropecuárias e silvícolas com habitação, comércio, serviços e indústria desde que compatível com as restantes funções, admitindo-se outros usos compatíveis, tais como equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos do tipo turismo no espaço rural, turismo de habitação, pousadas e hotéis.

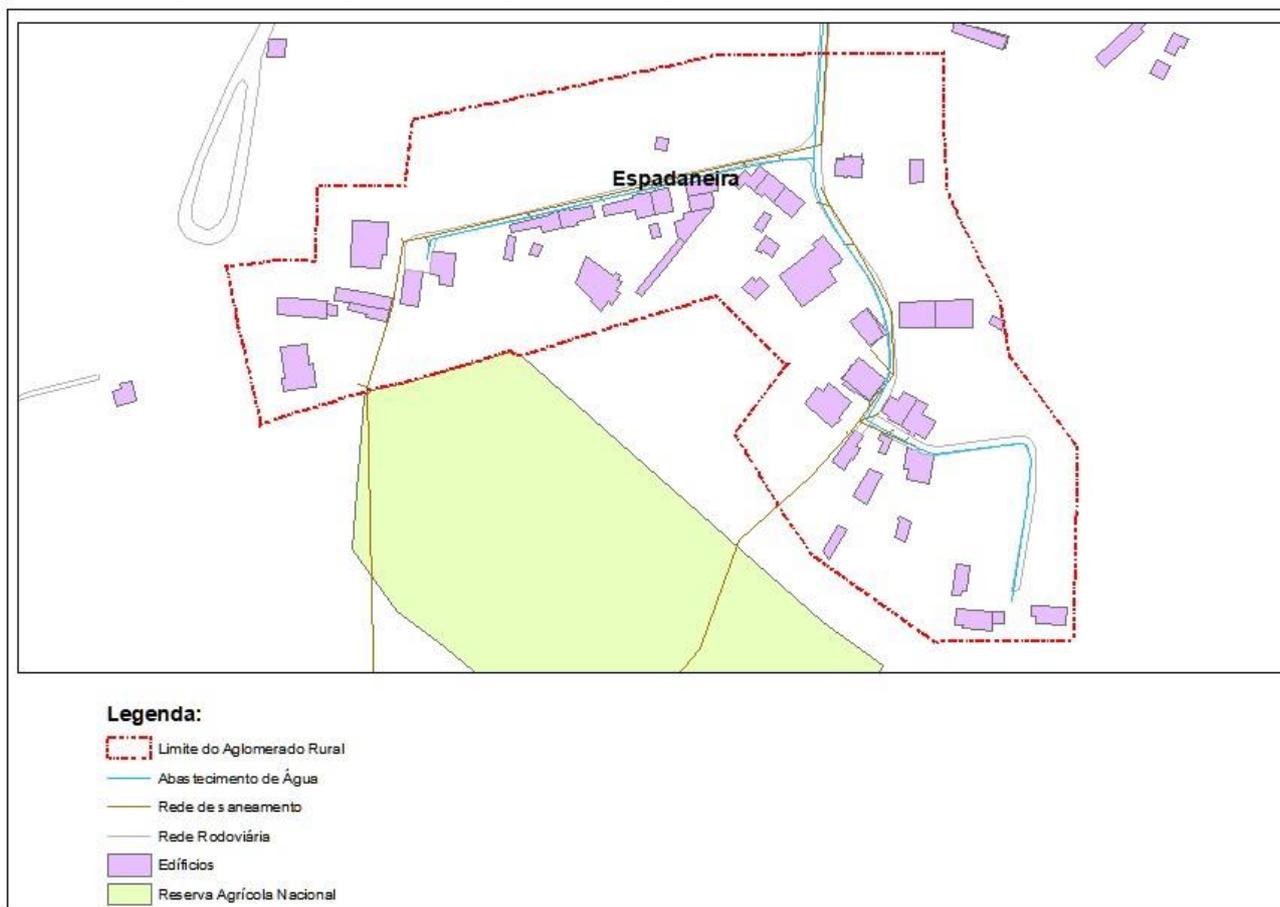
4. FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO
– Aglomerados Rurais –

Freguesia Alcaria **Lugar** Espadaneira

Designação **AGLOMERADO RURAL DA ESPANEIRA**

Nº de ordem	Superfície (ha)	Nº Edifícios	BGE INE 2011	Classificação no PDM vigente
1	4,92	28	17	Solo Urbano

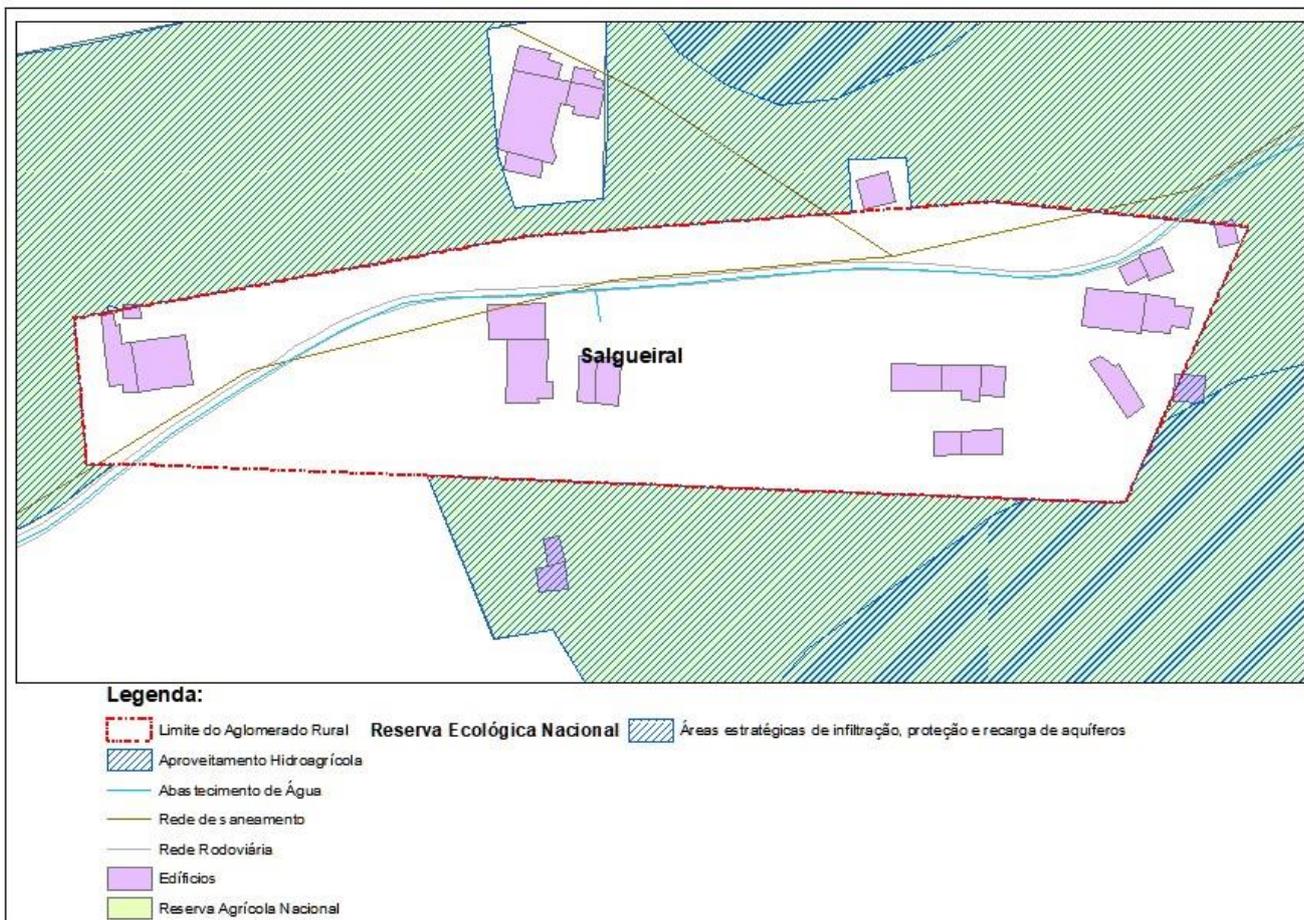


Infraestruturas		Presença de REN:	Não
Rede Viária	Sim	Tipologia:	-
Rede de Abastecimento de Água	Sim	Distanciamento entre edifícios superior a 50 m:	Não
Rede de Saneamento	Sim	Distanciamento entre o último edifício e o limite da AR superior a 50m:	Sim
Rede de Resíduos Sólidos Urbanos	Sim		
Rede Elétrica e Telecomunicações	Sim		

Observações:
Esta povoação já se encontrava classificada como solo urbano (no PDM vigente), pelo que o limite ora proposto para AR inclui o “antigo” perímetro urbano, acertando a profundidade necessária e suficiente à edificação, atendendo ainda às características biofísicas e fundiárias do local. Possui caminhos e arruamentos pavimentados, além de ser servida pelas infraestruturas básicas.

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO
– Aglomerados Rurais –

Freguesia	Enxames		Lugar	Salgueiral
Designação	AGLOMERADO RURAL DO SALGUEIRAL			
Nº de ordem	Superfície (ha)	Nº Edifícios	BGE INE 2011	Classificação no PDM vigente
2	1,44	8	3	Solo Urbano



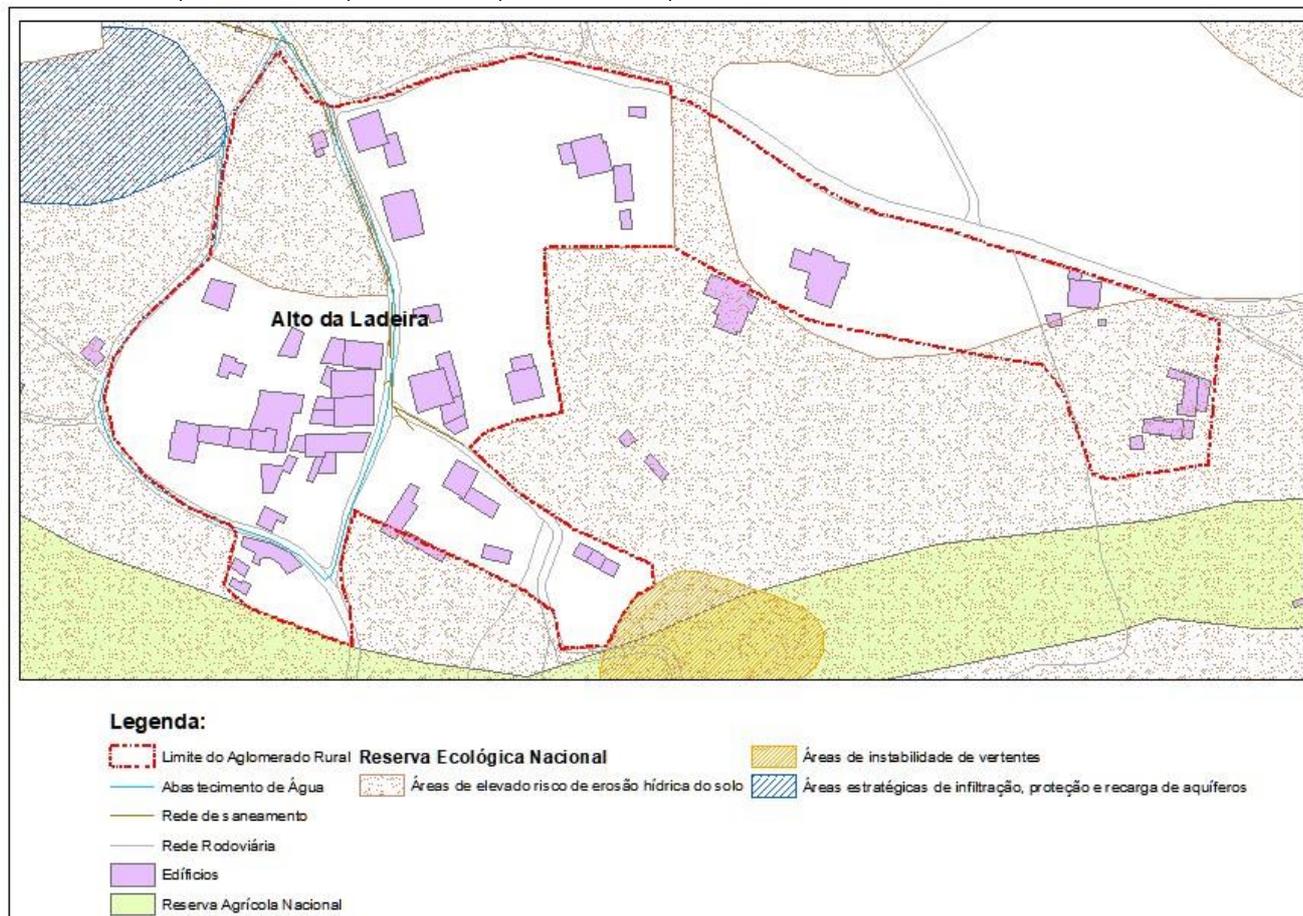
Infraestruturas		Presença de REN:	Não
Rede Viária	Sim	Tipologia:	-
Rede de Abastecimento de Água	Sim	Distanciamento entre edifícios superior a 50 m:	Sim
Rede de Saneamento	Sim	Distanciamento entre o último edifício e o limite da AR superior a 50m:	Não
Rede de Resíduos Sólidos Urbanos	Sim		
Rede Elétrica e Telecomunicações	Sim		

Observações:

Esta povoação já se encontrava classificada como solo urbano (no PDM vigente), pelo que o limite ora proposto para Aglomerado Rural coincide com o "antigo" perímetro urbano. Dada a característica de povoamento disperso intrínseca à freguesia de Enxames, o Salgueiral contraria a dispersão, revestindo-se de forte cariz identitário enraizado na população.

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO
– Aglomerados Rurais –

Freguesia	Fatela	Lugar	Alto da Ladeira
Designação	AGLOMERADO RURAL DO ALTO DA LADEIRA		
Nº de ordem	Superfície (ha)	Nº Edifícios	BGE INE 2011
3	4,05	30	15
			Classificação no PDM vigente
			Solo Rústico

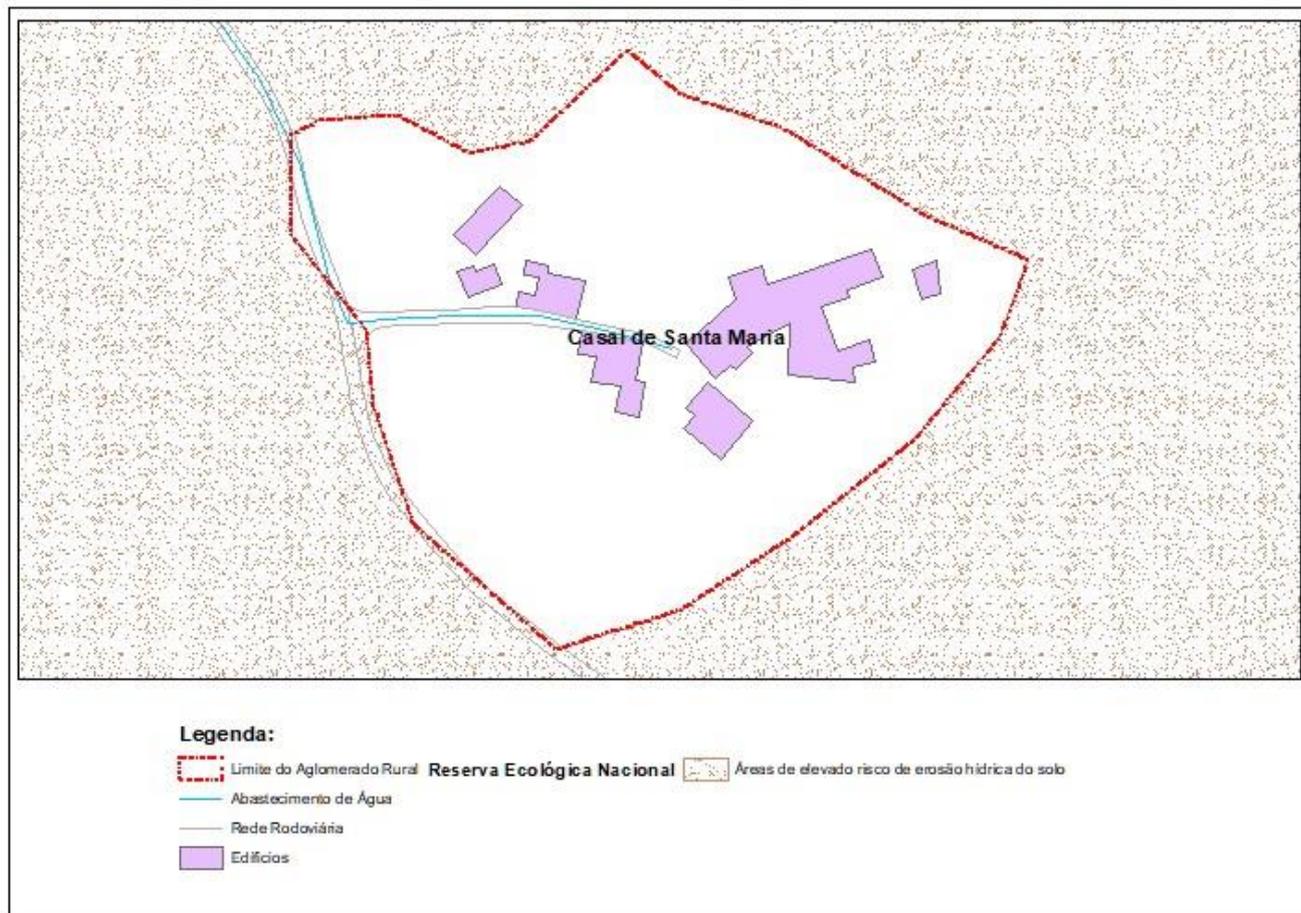


Infraestruturas		Presença de REN:	Sim
Rede Viária	Sim	Tipologia:	AEREHS
Rede de Abastecimento de Água	Sim	Distanciamento entre edifícios superior a 50 m:	Não
Rede de Saneamento	Sim	Distanciamento entre o último edifício e o limite da AR superior a 50m:	Não
Rede de Resíduos Sólidos Urbanos	Sim		
Rede Elétrica e Telecomunicações	Sim		

Observações:
Esta povoação é contígua ao perímetro urbano em vigor da Fatela, possui caminhos e arruamentos pavimentados, além de ser servida pelas infraestruturas básicas. Assemelha-se a um bairro, com uma ocupação essencialmente habitacional.

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO
– Aglomerados Rurais –

Freguesia	Telhado		Lugar	Casal de Santa Maria
Designação	AGLOMERADO RURAL DO CASAL DE SANTA MARIA			
Nº de ordem	Superfície (ha)	Nº Edifícios	BGE INE 2011	Classificação no PDM vigente
4	1,05	23	1	Solo Rústico



Infraestruturas		Presença de REN:	Não
Rede Viária	Sim	Tipologia:	-
Rede de Abastecimento de Água	Sim	Distanciamento entre edifícios superior a 50 m:	Não
Rede de Saneamento	Não	Distanciamento entre o último edifício e o limite da AR superior a 50m:	Não
Rede de Resíduos Sólidos Urbanos	Sim		
Rede Elétrica e Telecomunicações	Sim		

Observações:

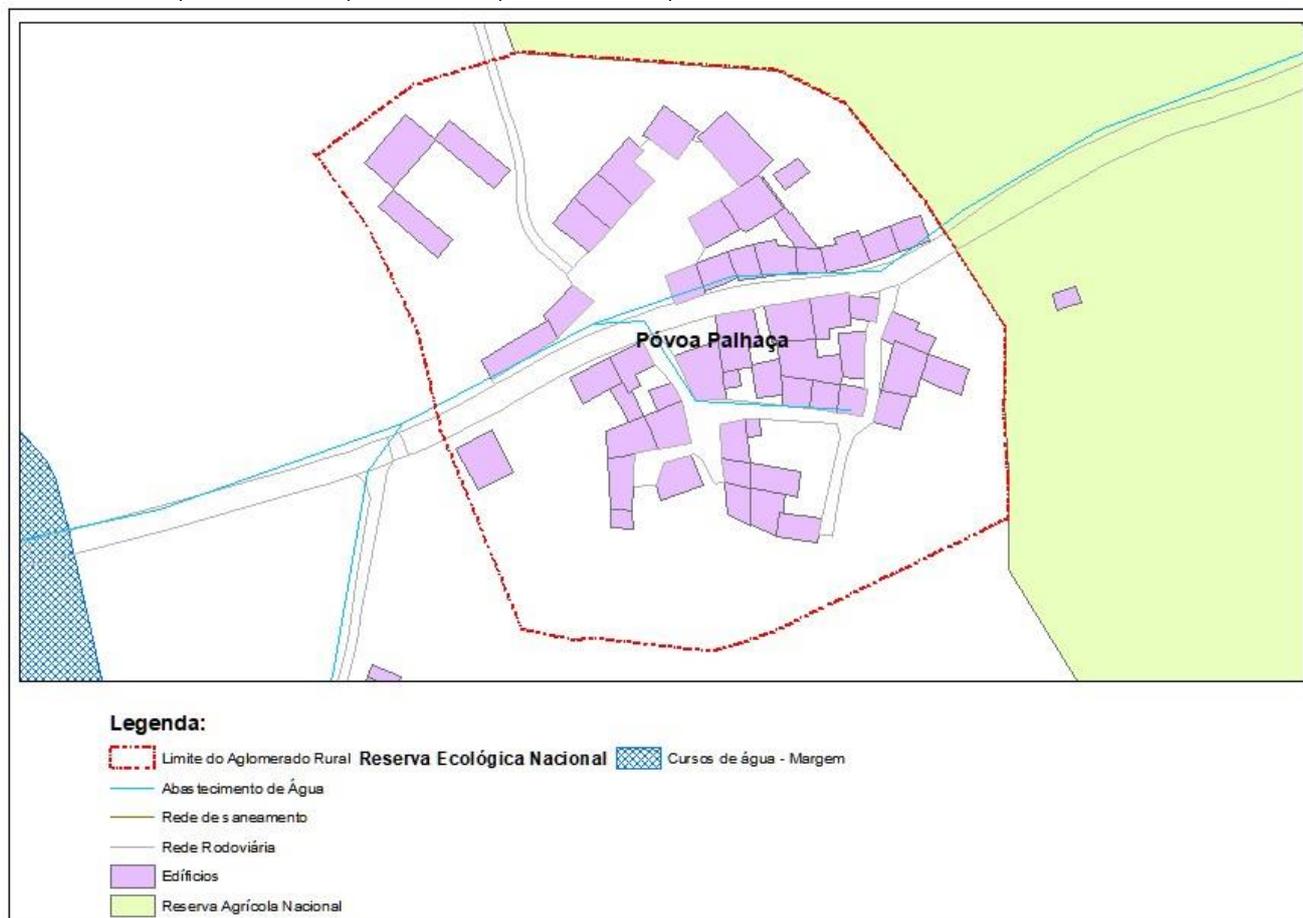
Esta povoação foi em tempos habitada como aldeia, mantendo essa identidade nos dias de hoje. Porém foi fustigada por um grande incêndio em 2017, tendo sido realojados os seus habitantes, cujo regresso será possível com a sua recuperação. Este aglomerado tem placa de transito com a denominação do local, possui instalações sanitárias públicas, sistema autónomo de abastecimento de água, uma Capela e recinto de festas, e em tempos existiu uma escola.

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO
– Aglomerados Rurais –

Freguesia UF Vale de Prazeres e Mata da Rainha **Lugar** Póvoa Palhaça

Designação **AGLOMERADO RURAL DA PÓVOA PALHAÇA**

Nº de ordem	Superfície (ha)	Nº Edifícios	BGE INE 2011	Classificação no PDM vigente
5	1,70	51	36	Solo Urbano



Infraestruturas		Presença de REN Bruta:	Não
Rede Viária	Sim	Tipologia:	-
Rede de Abastecimento de Água	Sim	Distanciamento entre edifícios superior a 50 m:	Não
Rede de Saneamento	Sim	Distanciamento entre o último edifício e o limite da AR superior a 50m:	Não
Rede de Resíduos Sólidos Urbanos	Sim		
Rede Elétrica e Telecomunicações	Sim		

Observações:
Esta povoação já se encontrava classificada como solo urbano (no PDM vigente), pelo que o limite ora proposto para Aglomerado Rural segue o "antigo" perímetro urbano, acertando-se pelas vias e estrutura fundiária. Trata-se de uma aldeia com uma população ativa, com pequeno comércio e café.