



**MONDIM DE BASTO**  
MUNICÍPIO

**UOPG 2**  
**PLANO DE URBANIZAÇÃO DE EXPANSÃO DA VILA**  
Termos de Referência

**Município de Mondim de Basto**  
**Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território**  
Fevereiro de 2023

## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| 1. Introdução.....                                | 3  |
| 2. Enquadramento Legal do Plano.....              | 3  |
| 4. Caracterização da Área de Intervenção.....     | 5  |
| 5. Enquadramento no PDM.....                      | 6  |
| 7. Conteúdo Material e Documental do Plano.....   | 11 |
| 8. Outros Estudos para a Elaboração do Plano..... | 12 |
| 8.1. Avaliação Ambiental Estratégica.....         | 12 |
| 8.2. Mapa de Ruído.....                           | 13 |
| 9. Cartografia de Referência.....                 | 13 |
| 10. Constituição da Equipa Técnica.....           | 13 |
| 10. Cronograma da Elaboração do Plano.....        | 14 |

## ÍNDICE DE FIGURAS E QUADROS

|  |    |
|--|----|
| Figura 1. Localização geográfica do concelho de Mondim de Basto.....     | 4  |
| Figura 2. Delimitação da UOPG 2 - PU EV.....                             | 5  |
| Figura 3. Delimitação da UOPG 2 – PU EV na Planta de Ordenamento.....    | 7  |
| Figura 4. Delimitação da UOPG 2 – PU EV na Planta de Condicionantes..... | 8  |
| Quadro 1. Cronograma de elaboração do PU EV.....                         | 14 |

## LISTA DE ACRÓNIMOS

- AAE** Avaliação Ambiental Estratégica
- CAOP** Carta Administrativa Oficial de Portugal
- CMMB** Câmara Municipal de Mondim de Basto
- DRAPN** Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte
- NUT** Nomenclatura Comum de Unidades Territoriais para fins Estatísticos
- PDM** Plano Diretor Municipal
- PP** Plano Pormenor
- PU** Plano de Urbanização
- PU EV** Plano de Urbanização de Expansão da Vila
- PROT-N** Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Norte
- RAN** Reserva Ecológica Nacional
- RAPP** Regime de Avaliação de Planos e Programas
- REN** Reserva Ecológica Nacional
- RGR** Regulamento Geral do Ruído
- RJIGT** Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
- UOPG** Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

## I. INTRODUÇÃO

O presente documento corporiza a definição da oportunidade e constitui os termos de referência em que se alicerça a iniciativa da Câmara Municipal de Mondim de Basto (CMMB) para elaborar o Plano de Urbanização de Expansão da Vila, doravante designado por PU EV, o qual se enquadra na estratégia definida para o desenvolvimento do concelho, uma vez que permitirá concretizar o Plano Diretor Municipal (PDM) e estruturar a ocupação do solo e o seu aproveitamento.

Nesta senda, pretende-se fundamentar a necessidade de elaboração do PU EV, integrado na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 2 (UOPG 2) do PDM em vigor. Esta intenção advém da importância de reforçar a centralidade da sede do concelho, acolhendo, preferencialmente, a função residencial mas promovendo, também, a criação de funções que contribuam para a dinamização social, cultural e a fruição, da população residente, tais como a programação de equipamentos de utilização coletiva nas tipologias adequadas.

Na prossecução destes objetivos, a elaboração do PU EV fará uma abordagem rigorosa de integração paisagística das preexistências, promovendo o reforço da continuidade funcional e urbana do centro da Vila de Mondim de Basto.

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O PU EV será elaborado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que regula o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) em concreto, do seu artigo 76.º, quanto ao procedimento e nos artigos 98.º, 99.º e 100.º, quanto ao objeto e ao conteúdo material e documental.

De referir, ainda, que da publicação, na 2.ª série do n.º 203 do Diário da República, de 16 de outubro de 2015, do Aviso n.º 11884/2015, relativo à aprovação da 1ª Revisão do PDM de Mondim de Basto, resultou a constituição de duas UOPG's, sustentadas nos seguintes objetivos:

- Promoção de um desenvolvimento integrado e articulado das atividades e funções necessárias ao concelho;
- Fomento de uma programação territorial adequada à população concelhia;
- Promoção de uma qualidade acrescida do solo urbano através do desenho urbano.

O PU EV obedecerá, ainda, ao disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano, em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

### 3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O concelho de Mondim de Basto encontra-se localizado no distrito de Vila Real, o qual, em termos de Nomenclatura Comum de Unidades Territoriais para fins Estatísticos (NUT) faz parte da Região Norte (NUTS II) e da Sub-região do Ave (NUTS III).

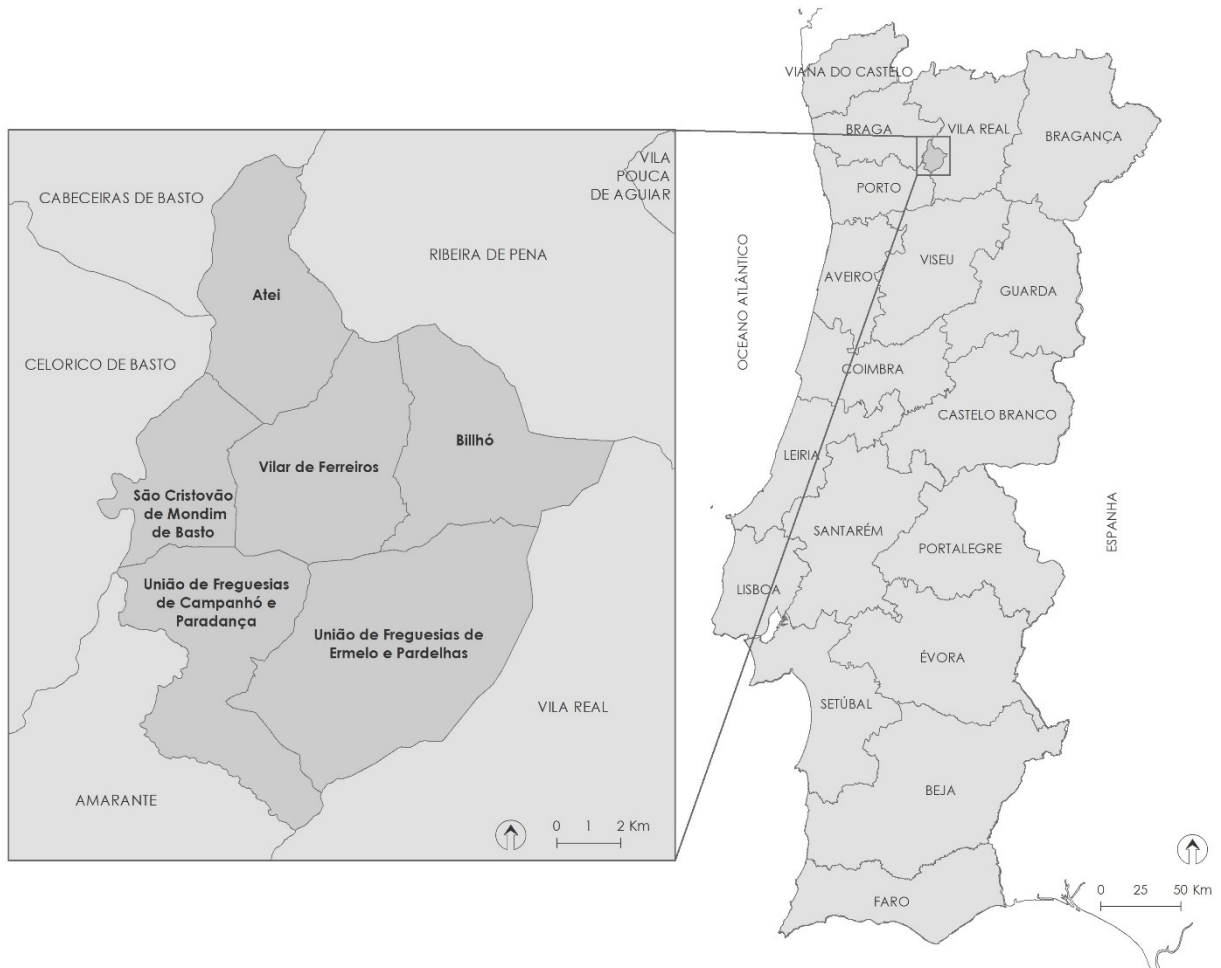


Figura 1. Localização geográfica do concelho de Mondim de Basto

Fonte: CAOP 2022

Com uma área de cerca de 172,08 km<sup>2</sup> distribuída por 6 freguesias, o território de Mondim de Basto é limitado a Nordeste por Ribeira de Pena, a Sudeste por Vila Real, a Sudoeste por Amarante, a Oeste por Celorico de Basto e a Noroeste por Cabeceiras de Basto, constituindo conjuntamente com estes três últimos a denominada Terras de Basto.

No âmbito dos elementos de trabalho do Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Norte (PROT-N), pese embora não ter sido aprovado, apresentam-se algumas orientações, nomeadamente a indicação do reforço da relação entre a conurbação Paredes/Penafiel e espaços de urbanização difusa onde sobressai uma malha de centros urbanos sub-regionais e um conjunto de centros urbanos estruturantes municipais, onde se inclui o concelho de Mondim de Basto.

Deste modo, o reforço da continuidade funcional e urbana, do centro da Vila de Mondim de Basto, decorrente da elaboração do PU EV, contribuirá para o fortalecimento da importância do município.

#### 4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PU EV corresponde a cerca de 29,04 hectares. Encontra-se localizada na freguesia de São Cristóvão de Mondim de Basto e está delimitada, a Norte e a Poente, pelo perímetro urbano definido no PDM em vigor, a Nascente, por terrenos agrícolas, que, no seu conjunto, representam uma superfície agrícola relativamente extensa, a Oeste/Sudoeste pela estrada Regional ER 304 e a Sul pela Rua de Montão.



Figura 2. Delimitação da UOPG 2 - PU EV

Esta área estava classificada, no anterior PDM (publicado através do Diário da República n.º 94/1995, Série I-B de 1995-04-21), como *Zona Agrícola Complementar*, no que respeita à Planta de Ordenamento e como *Reserva Ecológica Nacional (REN)* e *Reserva Agrícola Nacional (RAN)*, restrições de utilidade pública, inseridas na Planta de Condicionantes. Estas classificações advêm do facto do espaço em causa ser ocupado, na generalidade, por campos agrícolas, intercalados por edificações dispersas, servidos por arruamentos precários.

No decorrer da primeira revisão do PDM, a Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAPN), entidade que tutela a RAN impôs, como condição de desafetação da área em causa, a fixação de uma UOPG, de modo a que se planeasse uma expansão urbana coerente.

Nesse sentido foi criada a UOPG 2, cuja execução se deveria realizar através de um Plano de Pormenor. Dadas as características da área, porém, esta opção veio a revelar-se desadequada. Procedeu-se, então, a uma alteração ao regulamento do PDM, através do Aviso n.º 436/2022, publicado na 2.ª série do Diário da República, a 7 de janeiro de 2022, que consagra a execução da UOPG 2 como um Plano de Urbanização.

## 5. ENQUADRAMENTO NO PDM

O PDM de Mondim de Basto, resultante da 1.ª revisão, foi publicado, em Diário da República, a 16 de outubro de 2015, nele constando um conjunto de especificidades a ter em consideração no âmbito da elaboração do PU EV.



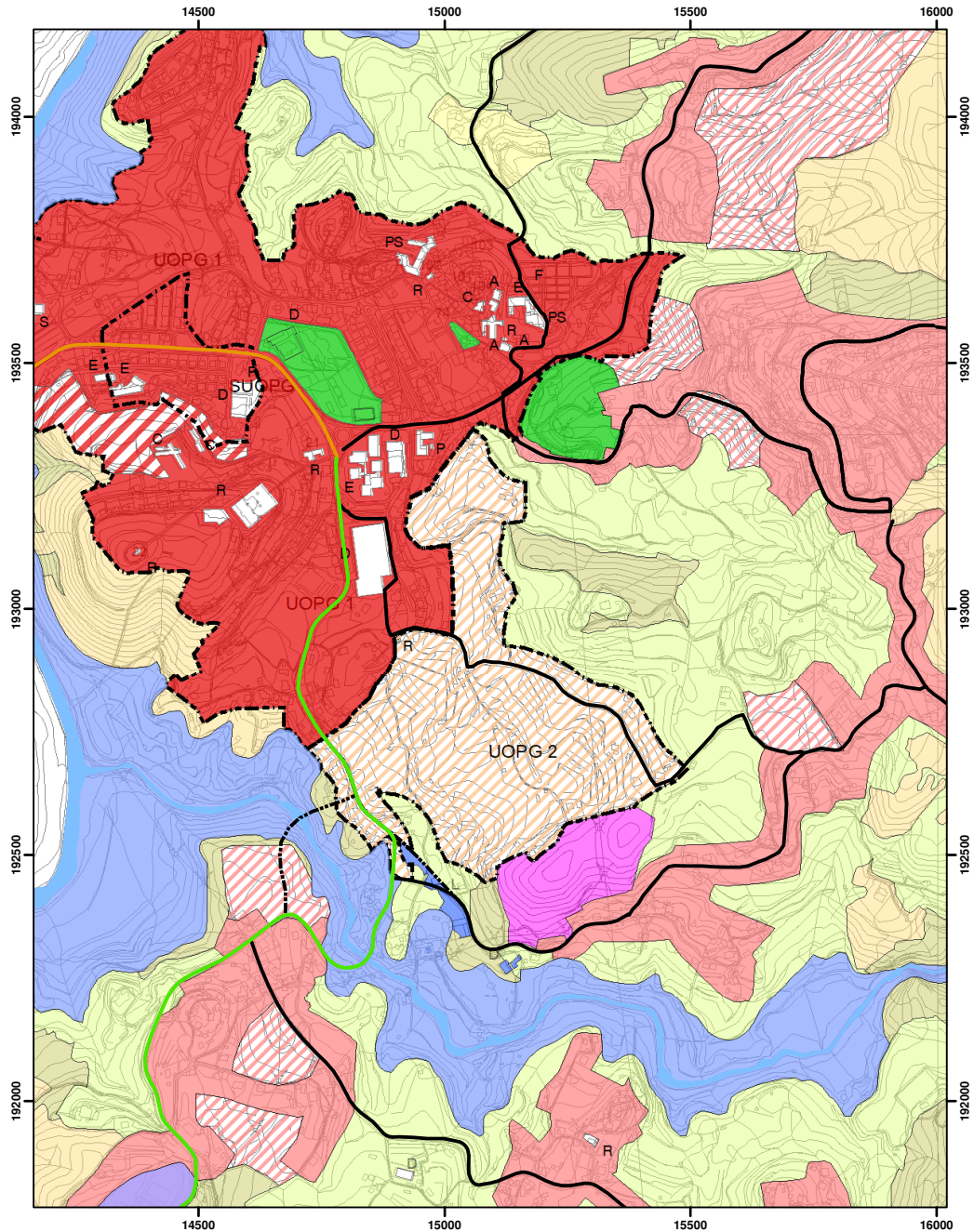


Figura 3. Delimitação da UOPG 2 – PU EV na Planta de Ordenamento

Fonte: Planta de Ordenamento do PDM em vigor de Mondim de Basto (2015)

A figura 3 indica que a área correspondente ao PU EV está classificada, na Planta de Ordenamento do PDM de Mondim de Basto, em vigor, como *Solo Urbanizável*, categoria de *Espaços Urbanos de Baixa Densidade* e, portanto, de acordo com o artigo 69.º do regulamento, destinada à expansão de lugares com utilização habitacional, dominante, bem como à localização de equipamentos de utilização coletiva, essenciais à população local.



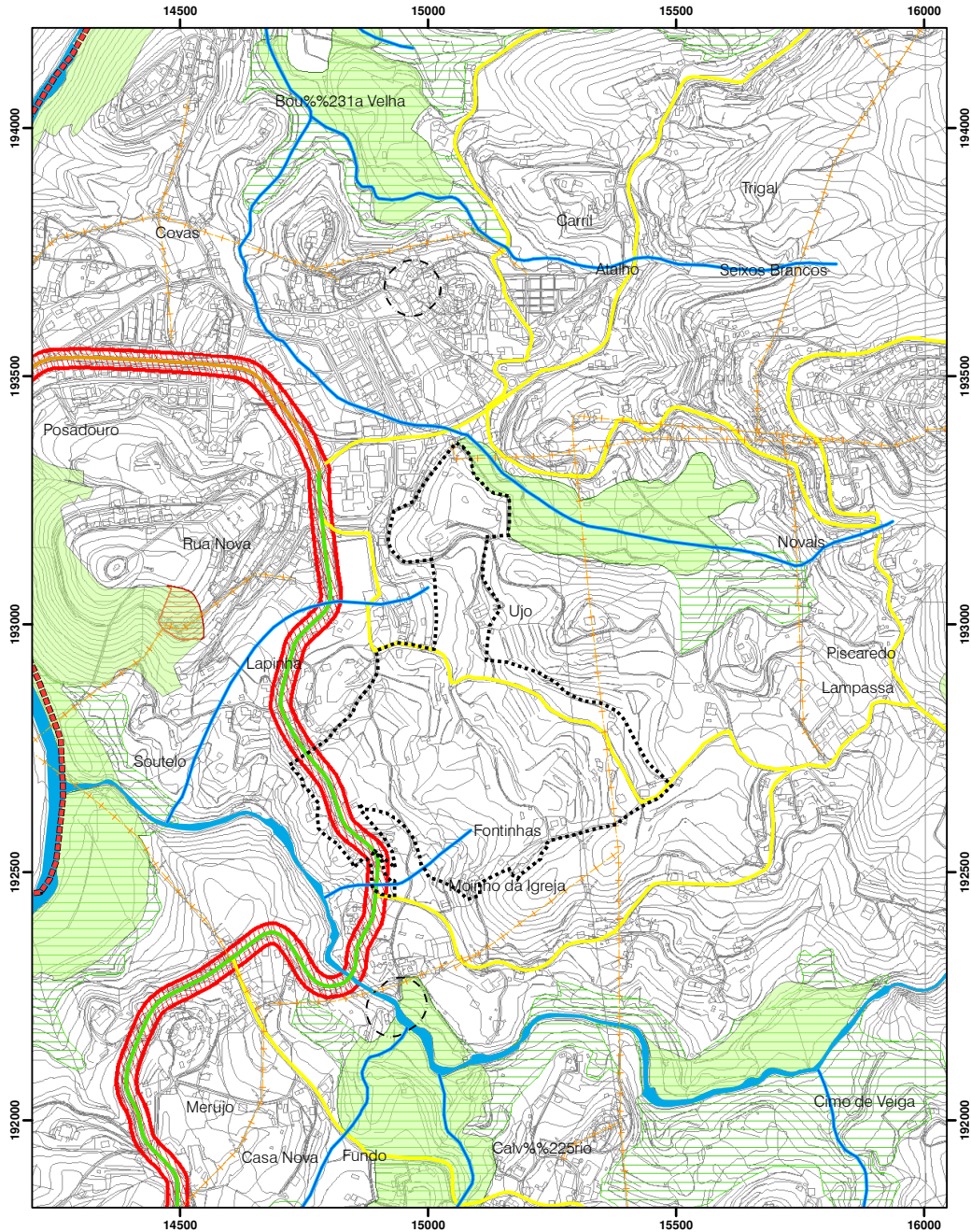


Figura 4. Delimitação da UOPG 2 – PU EV na Planta de Condicionantes

Fonte: Planta de Condicionantes do PDM em vigor de Mondim de Basto (2015)

Por sua vez, a figura 4 assinala que o PU EV, na Planta de Condicionantes, integra a servidão *non aedificandi* da Estrada Regional ER304.

Neste contexto, a UOPG 2 deverá ter em consideração o previsto no regulamento e nas Plantas de Ordenamento e Condicionantes do PDM em vigor, a fim de proceder a uma abordagem rigorosa aquando da elaboração do PU EV.

## 6. OPORTUNIDADE E OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE EXPANSÃO DA VILA

No decorrer da vigência do primeiro PDM, isto é, de 1995 a 2015, verificou-se que o desenvolvimento do concelho, de um ponto de vista urbanístico, económico e social, foi mais pronunciado no seu aglomerado/sede, ou seja, na Vila de Mondim de Basto.

Por consequência, assistiu-se a uma crescente colmatção do espaço urbano da vila, surgindo a necessidade de se promover uma estratégia de expansão, suportada em critérios de planeamento específicos e claros, numa lógica de continuidade, crescimento harmonioso e sustentado.

A área onde se pretende realizar o exercício de planeamento tem sido alvo de procura para edificação, para vários fins, por apresentar um conjunto de condições morfológicas e geográficas que potenciam o interesse na sua urbanização. De entre outros fatores, pode-se destacar a excelente exposição solar, a morfologia pouco declivosa, a proximidade ao centro da vila e às infraestruturas, necessárias, para se operacionalizar uma expansão urbana.

E, com efeito, o PDM de Mondim de Basto, em vigor, prevê, na alínea b) do artigo 83.<sup>o</sup> do seu regulamento, a elaboração de um Plano de Urbanização (PU), como UOPG 2, observando os seguintes critérios:

*Constituem objetivos do Plano de Urbanização de Expansão da Vila, a articulação entre planos, projetos e outros com incidência na área de intervenção, numa política de ordenamento do território sustentável, a par da concretização e desenvolvimento da estratégia preconizada pelo PDM:*

*ii. Promover a programação estruturada da expansão do aglomerado urbano e contenção do fenómeno de construção dispersa e urbanização difusa, acautelando soluções técnicas e assegurando o aumento da qualidade de vida;*

*iii. Reforçar a coesão e promover a continuidade e articulação com os tecidos urbanos existentes, garantindo um desenvolvimento urbanístico coerente, que privilegie a contiguidade espacial da malha urbana, na prossecução dos princípios do desenvolvimento sustentável;*

*iv. Garantir a preservação e valorização do património natural e construído, nomeadamente a antiga via romana como elemento identitário e influenciador do crescimento urbano;*

*v. Definir um sistema urbano de circulação numa qualificação funcional concelhia e de forma a assegurar condições de acessibilidade com vista a garantir a articulação com a malha existente, efetivando uma mobilidade suave integrada e sustentável;*

*vi. Promover a fixação populacional, aliada ao fomento da construção de edificações adequadas às exigências contemporâneas;*

*vii. Implementar um conjunto de espaços de utilização coletiva e de espaços verdes que reforcem a estrutura ecológica municipal resultantes da futura ocupação urbana, assegurando a manutenção de uma continuidade de áreas não edificadas que contribuam para a ampliação da diversidade e produtividade das funções ecológicas e a sustentabilidade ambiental do sistema urbano;*

*viii. A sua execução efetua-se através de Plano de Urbanização.*

Com a elaboração do PU EV, torna-se, portanto, possível regular esta área e realizar um exercício de planeamento com o objetivo de reforçar a centralidade da sede do concelho, dotando o solo de novas infraestruturas e definindo regras, mais concretas, que regulem a construção de edificações novas, bem como o desenvolvimento da qualidade do espaço público e privado. Desta forma será possível fomentar a estreita articulação com o tecido urbano existente e criar condições para a expansão do mesmo.

Este processo constitui uma oportunidade para o incremento da coesão da malha urbana, assim como para um impacto positivo no tecido socioeconómico, atraindo novos investimentos, tanto para o centro histórico, como para a área da UPOG 2, fomentando o aparecimento de atividades e dinâmicas, numa área em que se verifica uma acentuada procura para edificação.

A expansão da vila representa uma aposta num crescimento planeado, no sentido de contrariar a dispersão e destruturação do novo edificado; além disso, em resposta a novos requisitos, dará origem a novas conjecturas, que o parque edificado, mais antigo, não assegura. Desta forma será possível atender às necessidades atuais da população, sobretudo das camadas mais jovens.

A elaboração do PU decorre ainda do reforço e pretensão de continuação da política de cidades que o Município tem vindo a desenvolver, nomeadamente no centro histórico, para a promoção de sistemas de eficiência energética, reabilitação do parque edificado, assim como a dotação de condições de mobilidade suave, no sentido de concretizar uma efetiva relação urbana, qualificada e de continuidade entre o centro da vila e as áreas de expansão.

Nesse sentido, a regulamentação e planeamento da UOPG 2 é determinante e o PU constitui-se como o instrumento adequado para estruturar uma área estratégica e fundamentalmente direcionada para edificação habitacional isolada ou geminada, e localização de equipamentos, sem prejuízo de outros usos.

Face ao exposto, considera-se o desenvolvimento do PU EV uma oportunidade para a consolidação da estratégia de desenvolvimento urbano, criando condições para a valorização do património existente, para a fixação de população, e para impulsionar o investimento, a diversificação funcional, a competitividade e a inovação, beneficiando das infraestruturas e tecidos já existentes e, desta forma, resultando em solo urbano coeso e multifuncional.

## 7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

De acordo com o previsto no artigo 99.º do RJIGT, o conteúdo material do PU deve ser adaptado à área territorial em causa, respeitando o estabelecido nos termos de referência e na deliberação municipal. Neste contexto, devem ser contemplados:

- a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e naturais a proteger e a informação arqueológica contida no solo e subsolo;
- b) A conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação, de transporte público e privado e de estacionamento;
- c) A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços, industriais e de gestão de resíduos, bem como a identificação das áreas a recuperar, a regenerar ou a reconverter;
- d) A adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal ou no plano diretor intermunicipal, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo, nomeadamente, o traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços-canal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva;
- e) As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação e regeneração urbanas de áreas urbanas degradadas;
- f) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- g) A delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão, a estruturação das ações de compensação e redistribuição de benefícios e encargos e a identificação dos sistemas de execução do plano.

Por sua vez, o conteúdo documental do Plano deve obedecer ao disposto no artigo 100.º do RJIGT. Para o efeito deverão ser produzidos os seguintes documentos:

### **Elementos constituintes do Plano**

- a) Regulamento
- b) Planta de zonamento
- c) Planta de condicionantes

### **Elementos que acompanham o Plano**

- a) Relatório de fundamentação;
- b) Relatório ambiental;
- c) Programa de execução;
- d) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- e) Plano de financiamento;
- f) Planta de enquadramento;
- g) Planta da situação existente;
- h) Planta e relatórios dos compromissos urbanísticos;
- i) Planta de identificação do traçado das infraestruturas;
- j) Mapa de ruído;
- k) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- l) Ficha dos dados estatísticos;
- m) Outros conteúdos que sejam necessários para adaptação ao conteúdo material.

## **8. OUTROS ESTUDOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO**

### **8.1. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

A Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) visa estabelecer um nível elevado de proteção do ambiente e promover a integração das questões ambientais de sustentabilidade nas suas diversas fases de preparação e desenvolvimento de políticas, planos e programas, que assegurem uma visão estratégica e contribuam para processos de decisão ambientalmente sustentáveis.

Ora, pela natureza da área de intervenção e dos respetivos valores ambientais, ali existentes, e de acordo com o especificado no RJIGT, o PU EV está sujeito à AAE, em cumprimento do previsto no Regime de Avaliação de Planos e Programas<sup>1</sup> (RAPP), Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações previstas no Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

Neste contexto, segundo o n.º 1 do artigo 6.º do RAPP, a Câmara Municipal deve elaborar um relatório ambiental no qual identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente, resultantes da aplicação do PU EV, as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos.

---

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho



## 8.2. MAPA DE RUÍDO

O mapa de ruído constitui uma ferramenta ímpar para prever e visualizar, espacialmente, os níveis sonoros, onde, nomeadamente, se identificam e catalogam fontes ruidosas e recetores expostos.

Neste sentido, para apoiar a elaboração do PU EV, a Câmara Municipal de Mondim de Basto deverá mandar elaborar o respetivo mapa de ruído, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído (RGR)<sup>2</sup>, a fim de assegurar a qualidade do ambiente sonoro, salvaguardando a saúde humana e o bem-estar da população.

Ademais, o n.º 4 do artigo 7.º do RGR refere que a elaboração do mapa de ruído deverá considerar a informação acústica adequada, nomeadamente a obtida por técnicas de modelação apropriadas ou por recolha de dados acústicos realizada de acordo com técnicas de medição normalizadas.

## 9. CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

A cartografia base a utilizar na elaboração do Plano obedeceu ao estipulado no Regulamento Geral do Território n.º 142/2016, que *estabelece as normas e especificações técnicas da cartografia topográfica ou topográfica de imagem a utilizar na elaboração, alteração e revisão dos planos territoriais e na cartografia temática*. Para o efeito, para a elaboração do PU EV, foi produzida a cartografia base à escala 1/2000, homologada pela Direção Geral do Território com o número 670, a 6 de agosto de 2020.

## 10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica para integrar a elaboração do Plano deverá ser multidisciplinar e composta pelas seguintes valências:

- Planeamento e Ordenamento do Território;
- Sistemas de Informação Geográfica;
- Arquitetura;
- Arquitetura Paisagista;
- Engenharia Civil;
- Engenharia do Ambiente;
- Direito;
- Economia.

---

<sup>2</sup> Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro

## II. CRONOGRAMA DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O prazo para a elaboração do PU EV foi dividido em quatro fases de trabalho de elaboração técnica, conforme exposto no cronograma abaixo.

Quadro I. Cronograma de elaboração do PU EV

| Faseamento   | Número de meses |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
|--|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|
|  | 1               | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1   Proposta preliminar do plano                               | █               | █ | █ | █ |   |   |   |   |   |    |    |    |
| 2   Proposta do plano para emissão do parecer final            |                 |   |   |   | █ | █ | █ | █ | █ |    |    |    |
| 3   Proposta do plano para discussão pública *                 |                 |   |   |   |   |   |   |   |   | █  | █  |    |
| 4   Proposta do plano para aprovação em Assembleia Municipal** |                 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    | █  |

\* A Câmara Municipal de Mondim de Basto procederá à abertura do período de discussão pública, anunciando-o com a antecedência mínima de cinco dias, e não inferior a 20 dias.

\*\* A publicação no Diário da República deverão ser realizadas no prazo máximo de 30 dias, após a aprovação em Assembleia Municipal