

C. M. MONDIM DE BASTO

**Relatório de Fundamentação**

Novembro de 2025





## Índice

1. Introdução.....	4
2. Enquadramento legal e tramitação.....	4
3. Enquadramento territorial.....	6
4. Enquadramento no PDM .....	6
5. Fundamentação da reclassificação e requalificação do solo.....	10
6. Delimitação da Unidade de Execução .....	12
Enquadramento legal .....	12
Metodologia e procedimentos a adotar .....	13
Capacidade de carga e custos de urbanização .....	15
Situação fundiária.....	16
Sistema e Prazo de Execução .....	17
7. Sujeição da proposta a Avaliação Ambiental Estratégica .....	17



## **1. INTRODUÇÃO**

O presente relatório de fundamentação diz respeito ao 1.º procedimento simplificado de reclassificação e requalificação dos solos do Plano Diretor Municipal (PDM) de Mondim de Basto, ao abrigo do n.º 4 do Artigo 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), constante do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual e, supletivamente, do Artigo 72.º-A.

O presente relatório encontra-se acompanhado do seguinte elemento, tal como resulta da aplicação do procedimento em causa:

- Planta de ordenamento – Classificação e Qualificação do solo.

## **2. ENQUADRAMENTO LEGAL E TRAMITAÇÃO**

A mais recente redação do RJIGT veio estabelecer, no n.º 1 do artigo 72º-A, que *«Os municípios podem determinar a reclassificação do solo rústico para urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, através do procedimento previsto no presente artigo, quando, cumulativamente:*

- a) O solo se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos;*
- b) O espaço não se localize em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional.»*

É ainda referido (n.º 2 do artigo 72.º-A do RJIGT) que *«A proposta de reclassificação é elaborada pela câmara municipal, que promove, em simultâneo:*

- a) Uma única consulta pública, com duração mínima de 10 dias;*
- b) Uma conferência procedimental em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria expressam a sua posição, que fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º.»*



Após a realização da conferência procedimental, e decorrido o prazo para consulta pública, a câmara municipal procede às alterações que entender necessárias e submete a proposta a aprovação da assembleia municipal, podendo ser convocada uma reunião extraordinária para o efeito (n.º 4 do artigo 72.º-A do RJIGT). A deliberação da Assembleia Municipal que aprovar a reclassificação dos solos é publicada na 2.ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º do RJIGT.

Conforme disposto nos n.os 7 e 8 do artigo 72.º-A do RJIGT, a não realização das operações urbanísticas previstas na deliberação de reclassificação no prazo de cinco anos a contar da publicação em Diário da República determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano. Este prazo pode ser prorrogado por igual período, por uma única vez, mediante deliberação da assembleia municipal, sendo obrigatoriamente prorrogado se as operações urbanísticas possuírem o título necessário à sua realização.

Por outro lado, e em acordo com o disposto no n.º 10 do Artigo 72.º do RJIGT, a reclassificação para solo urbano não decorrente de plano de pormenor fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e serviços associados mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, no plano de atividades e no orçamento municipal. Neste sentido, a área objeto da reclassificação do solo corresponde a uma unidade de execução, que deve ser realizada em momento imediatamente posterior à publicação da reclassificação do solo. E, no mesmo sentido, deve o Município, em conformidade com o estudo urbanístico desenvolvido para a unidade de execução, elaborar um contrato de urbanização com os interessados na unidade de execução e inscrever no plano de atividades e no orçamento municipal eventuais encargos que venha a assumir com a execução do projeto em apreço.

No caso em concreto, a iniciativa de execução é da responsabilidade total do Município, num sistema de imposição administrativa, pelo que será dispensada a celebração de contrato de urbanização. A aquisição dos terrenos necessários à execução encontra-se já a ocorrer.



### **3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL**

A área a sujeitar ao presente procedimento simplificado de reclassificação e requalificação dos solos localiza-se na freguesia de Atei, junto ao lugar de Bormela e ligado à Estrada Nacional 312, a sul da A7, e apresenta uma área de 12,4 hectares.



**Enquadramento territorial**

A área em causa não tem edificações, encontrando-se ocupada por matos e floresta.

### **4. ENQUADRAMENTO NO PDM**

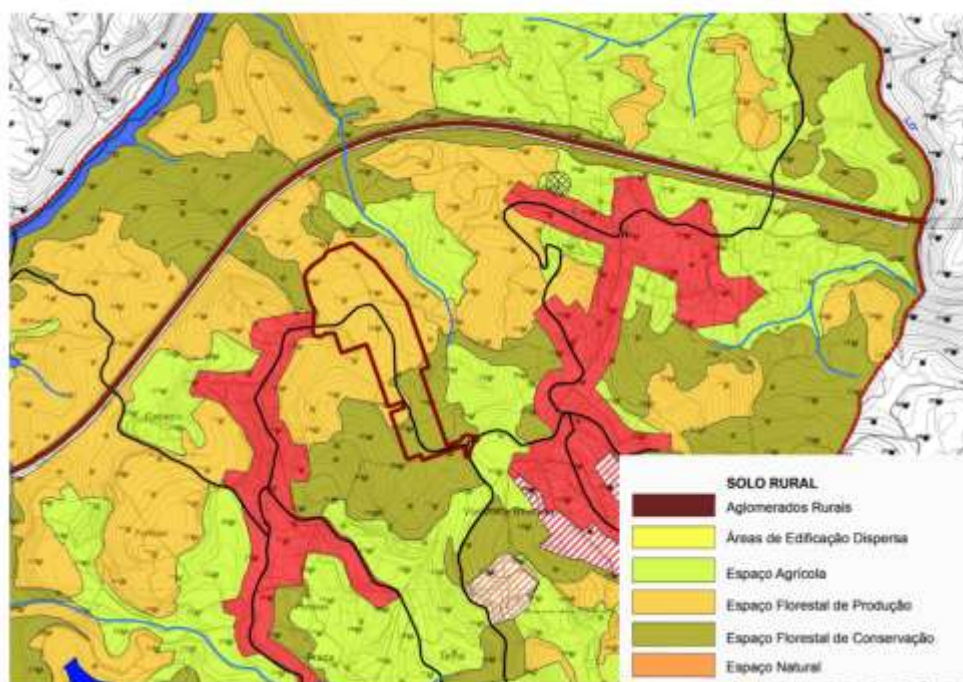
A 1.ª Revisão do PDM de Mondim de Basto foi publicada através do Aviso n.º 11884/2015, de 16 de outubro, tendo sido sujeita às seguintes alterações:

- Suspensão por iniciativa do Governo: Resolução de Conselho de Ministros n.º 178/2019, de 23 de outubro;



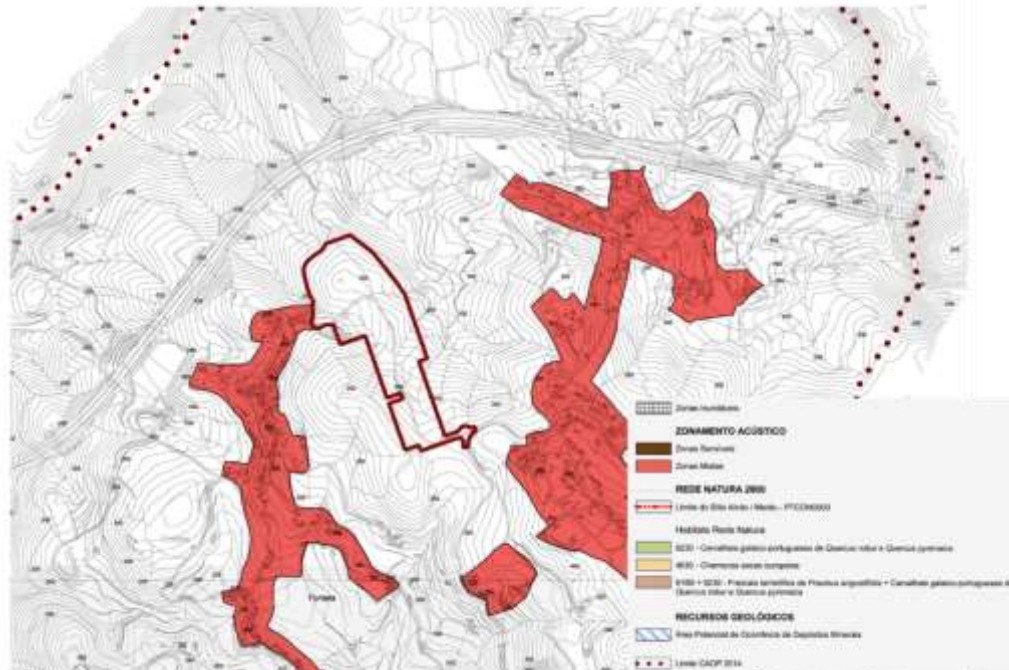
- 1ª alteração por adaptação: Declaração n.º 114/2021, de 10 de agosto;
- 2ª alteração: Aviso n.º 436/2022, de 7 de janeiro;

Atualmente, a área em causa encontra-se classificada em solo rústico, nas categorias de Espaços Florestais de Conservação e de Espaços Florestais de Produção.

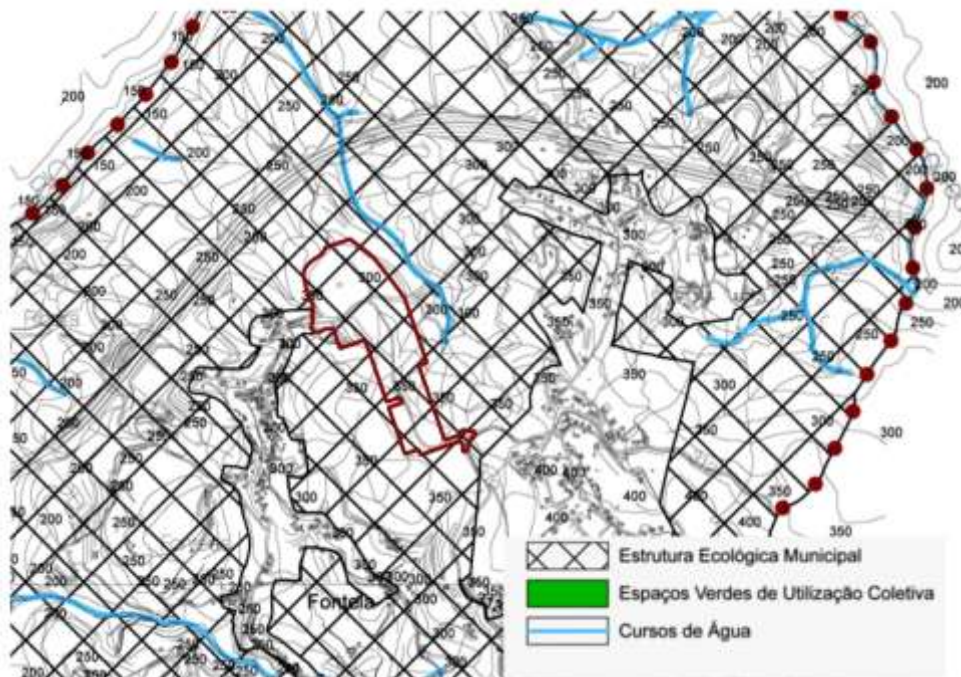


**Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo**

Não se identificam áreas sujeitas a regimes especiais de proteção, mas a área encontra-se totalmente integrada em Estrutura Ecológica Municipal:



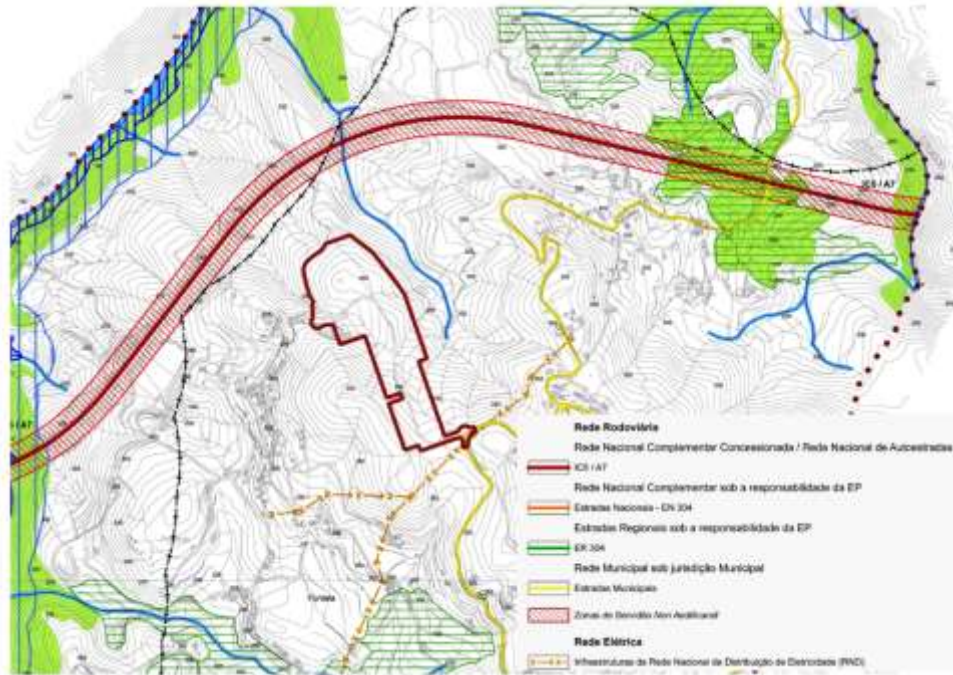
Extrato da Planta de Ordenamento Anexo I – Proteções



Extrato da Planta de Ordenamento Anexo II – Estrutura Ecológica Municipal

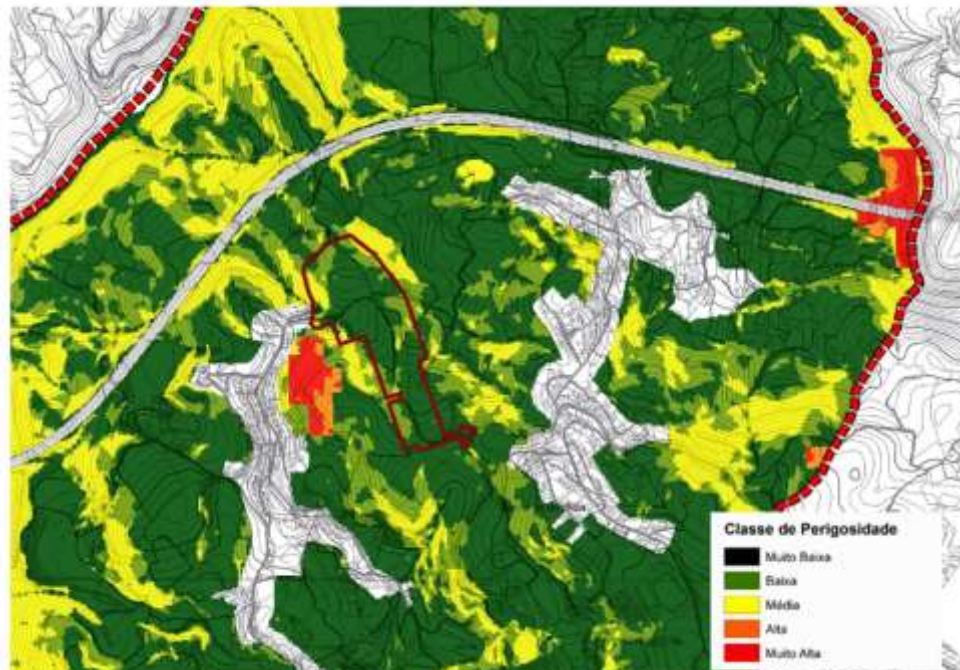


Relativamente a condicionantes, não existe qualquer área integrada em Reserva Agrícola Nacional ou Reserva Ecológica Nacional, identificando-se apenas as servidões associadas a infraestruturas da Rede Rodoviária e da Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade:



**Extrato da Planta de Condicionantes**

Não se identificam áreas percorridas por incêndios, nem áreas integradas em área de alta e muito alta perigosidade de incêndio.



Extrato da Planta de Condicionantes – Áreas de perigosidade de incêndio

## 5. FUNDAMENTAÇÃO DA RECLASSIFICAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO SOLO

Pretende-se que a área em causa integre, na sua totalidade, solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas. Tal como se verifica no ponto relativo ao enquadramento no PDM, qualquer uma das áreas não incide em áreas de Reserva Agrícola Nacional e de Reserva Ecológica Nacional, pelo que esta alteração se enquadra nos critérios do Artigo 72º-A do RJIGT.

Relativamente ao cumprimento do n.º 1 do Artigo 72º, designadamente no que respeita à demonstração da necessidade de salvaguarda de valores de interesse público em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, há que referir que o concelho de Mondim de Basto dispõe apenas de 3 polígonos com a qualificação de Espaços de Atividades Económicas, e que desses, apenas um se constitui como uma zona industrial estruturada, correspondendo os restantes a pequenas áreas parcialmente ocupadas com empresas instaladas e sem potencial de maior ocupação:



**Ortos 2021 com delimitação de áreas afetas a Espaços de Atividades económicas**

Por seu turno, a Zona Industrial de Mondim encontra-se praticamente esgotada em termos de capacidade, sendo que os lotes ainda não edificados não estão disponíveis para venda.



**Ortos 2021 com delimitação da Zona Industrial de Mondim de Basto (Espaço de Atividades económicas)**

O Município tem recebido pedidos de diversas empresas que se pretendem instalar no concelho, pelo que pretende proceder à instalação de uma zona industrial



de iniciativa municipal, de forma a poder não só acolher estas empresas, com a consequente criação de empregos, mas fazê-lo num espaço urbano de qualidade e integrado no modelo territorial que preconiza. Assim, a área que se pretende agora reclassificar está já prevista, na proposta de revisão do PDM em curso, como Espaço de Atividades Económicas. No entanto, e dado que a Câmara Municipal necessita de financiamento para proceder à execução desta nova zona industrial, torna-se imprescindível proceder à reclassificação imediata da área com vista a integrar uma candidatura a fundos de apoio.

## **6. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO**

Com vista ao cumprimento do n.º 8 do Artigo 72.º do RJIGT, é proposta a delimitação de uma unidade de execução para a área a sujeitar a reclassificação.

### **Enquadramento legal**

Uma Unidade de Execução, de acordo com o conceito estabelecido pelo Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, é «*uma porção do território delimitada para efeitos de execução de um plano territorial*»; por sua vez, o número 2 do Artigo 147º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua mais recente redação, estabelece que a execução dos planos através dos sistemas de execução de iniciativa dos interessados, de cooperação ou de imposição administrativa, se desenvolve no âmbito de unidades de execução, delimitadas pela Câmara Municipal por iniciativa própria ou a requerimento dos interessados.

O Artigo 148º do RJIGT, em particular, define as condições de delimitação das unidades de execução:

*«1 - A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos.*

*2 - As unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos*



*pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais.*

*3 - As unidades de execução podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por plano de urbanização ou por plano de pormenor ou a parte desta.*

*4 - Na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a câmara municipal promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.*

*5 - À unidade de execução pode designadamente estar associado:*

- a) O desenho urbano;*
- b) As parcelas;*
- c) Os alinhamentos;*
- d) O polígono de base para implantação das edificações;*
- e) A altura total das edificações;*
- f) A altura das fachadas;*
- g) A divisão em lotes;*
- h) O número máximo de fogos;*
- i) A área de construção e o respetivo uso;*
- j) A programação das obras de urbanização;*
- k) A contratualização para a sua implementação.»*

## **Metodologia e procedimentos a adotar**

A delimitação de uma unidade de execução é um ato administrativo cujo procedimento segue, supletivamente, o modelo previsto no Código do Procedimento Administrativo. Por este motivo, tal procedimento deve obedecer a determinados requisitos, designadamente, às exigências de fundamentação, da qual deve resultar,



de forma clara, que a área em causa permite cumprir os objetivos constantes do n.º 2 do Artigo 148.º do RJIGT: deve tratar-se de uma área que permita assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, infraestruturas ou equipamentos previstos nos planos territoriais.

Assim, a delimitação e formalização de uma Unidade de Execução exige, como pressupostos indispensáveis para a sua concretização, a preparação de um conjunto de elementos, a saber:

- O levantamento cadastral da área de intervenção;
- A elaboração do programa urbanístico ou solução urbanística base;
- A devida integração nos instrumentos de gestão territorial vigentes;
- A antevisão do sistema de execução e das formas de envolvimento dos agentes.

A delimitação da unidade de execução é sempre da responsabilidade (competência) da Câmara Municipal, podendo, porém, o respetivo procedimento ser da sua própria iniciativa ou desencadeado mediante requerimento/petição dos proprietários interessados (n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT).

O início do procedimento é formalizado por deliberação da câmara municipal sobre a proposta da unidade de execução, proposta essa que integra os elementos mencionados como antecedentes procedimentais (o levantamento cadastral da área de intervenção, o programa urbanístico ou solução urbanística base (escrito e/ou desenhado), a justificação da integração da unidade de execução nos instrumentos de gestão territorial vigentes e uma antevisão do sistema de execução e das regras básicas para envolvimento de agentes).

Tal deliberação é sujeita a discussão pública nas situações em que não haja plano de urbanização ou plano de pormenor, a qual obedece às regras da discussão dos planos de pormenor, designadamente quanto a prazos, publicidade e necessidade de elaboração de um relatório de ponderação (n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT).

Finda a discussão pública, e ponderados os respetivos resultados, podem ser feitos acertos à proposta de delimitação da unidade de execução. Caso se introduzam



alterações que se considerem significativas àquela delimitação, deve proceder-se à repetição da discussão pública, tal como sucede com os planos municipais em geral.

Segue-se a aprovação final da delimitação da unidade de execução, da competência da Câmara Municipal. Tal deliberação deve ser publicitada nos termos gerais das decisões das Autarquias Locais e notificada aos proprietários abrangidos.

Segue-se toda a tramitação referente ao licenciamento das operações urbanísticas a concretizar na unidade de execução, que é feita nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

### Capacidade de carga e custos de urbanização

A capacidade prevista para a unidade de execução, em acordo com o estudo urbanístico que se apresenta, é a estabelecida no quadro seguinte:

DESIGNAÇÃO LOTE	ÁREA DO LOTE (m <sup>2</sup> )	ÁREA IMPLANTAÇÃO máxima (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE CONSTRUÇÃO máxima (m <sup>2</sup> )
1	58 905,94	37 510,45	41 234,16
2	10 751,29	7 044,00	7 525,90
3	1 800,00	800,00	1 260,00
4	1 800,00	800,00	1 260,00
5	1 800,00	800,00	1 260,00
6	1 800,00	800,00	1 260,00
7	1 800,00	800,00	1 260,00
8	1 800,00	800,00	1 260,00
9	1 800,00	800,00	1 260,00
10	1 793,51	795,00	1 255,46
11	1 493,51	600,00	1 045,46
12	1 500,00	600,00	1 050,00
13	1 500,00	600,00	1 050,00



<b>DESIGNAÇÃO LOTE</b>	<b>ÁREA DO LOTE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ÁREA IMPLANTAÇÃO máxima (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ÁREA DE CONSTRUÇÃO máxima (m<sup>2</sup>)</b>
14	1 500,00	600,00	1 050,00
15	1 464,54	583,00	1 025,18
16	2 493,50	1 200,00	1 745,45
17	2 500,00	1 200,00	1 750,00
18	2 500,00	1 200,00	1 750,00
19	2 500,00	1 200,00	1 750,00
20	1 753,38	566,00	1 227,37
21	2 009,44	900,00	1 406,61
22	2 368,73	1 169,00	1 658,11
<b>TOTAL</b>	<b>107 633,84</b>	<b>61 367,45</b>	<b>75 343,69</b>

Na totalidade, a área de construção prevista é de 75.343,69 m<sup>2</sup>.

A estimativa de encargos para a execução das obras de urbanização considera a abertura de novos arruamentos e respetiva infraestruturação, assim como a criação de plataformas para os lotes a constituir. O valor considerado para as obras referidas é de 3.991.024,69€

Face à edificabilidade prevista, o encargo médio de urbanização é de 52,97€/m<sup>2</sup> de área de construção.

### **Situação fundiária**

A situação fundiária atual é apresentada na respetiva peça desenhada (a que corresponde também a proposta de delimitação da unidade de execução). Estão abrangidos 8 prédios, assim como área de caminhos públicos.

O Município encontra-se em processo de aquisição dos prédios abrangidos.



## **Sistema e Prazo de Execução**

O sistema de execução a adotar é o de imposição administrativa, em acordo com o Artigo 151º do RJIGT. Tal como referido acima, o Município será o único proprietário, pelo que não existirá distribuição de benefícios e encargos.

O prazo de execução é de cinco anos e poderá vir a ser executada de forma faseada.

## **7. SUJEIÇÃO DA PROPOSTA A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Decorre do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, e do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nas suas redações mais recentes, a competência municipal no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

Estão sujeitos a AAE os planos municipais de ordenamento do território que constituem enquadramento para a futura aprovação dos projetos sujeitos a AIA, os que devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10º, do Regime Jurídico da Rede Natura 2000, e os que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Encontram-se isentos de AAE, nos termos do artigo 4º, do normativo supramencionado, os planos em que se determine a utilização de pequenas áreas a nível local e pequenas alterações não suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

No quadro seguinte apresentam-se os critérios referidos na legislação para qualificação da alteração como suscetível de possuir efeitos significativos no ambiente e a verificação na sua não aplicabilidade ao procedimento em causa:

CRITÉRIOS (a que se refere o n.º 2 do art. 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio)

<b>Crítérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente</b>	<b>Proposta de reclassificação/requalificação</b>
O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e	O procedimento não altera significativamente o quadro geral para os usos e atividades previstos não enquadrando projetos a sujeitar a AIA.

**CRITÉRIOS (a que se refere o n.º 2 do art. 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio)**

<b>Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente</b>	<b>Proposta de reclassificação/requalificação</b>
condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;	
O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;	A alteração proposta não influencia qualquer outro plano ou programa.
A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;	Não se prevê alteração significativa aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;	Não se prevê alteração significativa aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	Não se prevê alteração das condições que possam implicar a aplicação de outra legislação em matéria de ambiente.
<b>Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada</b>	<b>Proposta de reclassificação/requalificação</b>
A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Não se prevê alteração significativa aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
A natureza cumulativa dos efeitos;	Não se prevê alteração significativa aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável
Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	Não se prevê alteração significativa aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;	Não se prevê alteração significativa aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
O valor da vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a: - Características naturais específicas ou património cultural;	Não aplicável
- Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;	Não se prevê alteração significativa aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
- Utilização intensiva do solo.	Não se prevê alteração significativa aos efeitos prováveis do Plano em vigor.



**CRITÉRIOS (a que se refere o n.º 2 do art. 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio)**

<b>Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente</b>	<b>Proposta de reclassificação/requalificação</b>
Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional	Não aplicável

Neste sentido, considera-se que o presente ponto deste relatório fundamenta a dispensa do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

Mondim de Basto, setembro de 2025