



10 anos a desenhar Portugal

**Desenhamos** cidades,  
gerimos **mobilidades**



**Câmara Municipal de Mondim de Basto**

**Área de Reabilitação Urbana  
ARU**

PJ. 15.0212 | 22 de Janeiro 2016

## FICHA TÉCNICA

**Coordenação Geral** | Paula Teles (Engenheira Civil)

**Equipa Técnica** | Pedro Silva (Urbanista)

Fernanda Quinta (Urbanista)

Diana Vela (Arquiteta)

Joana Pinto (Arquiteta)

Ana Silva (Arquiteta Paisagista)

Henrique Alves (Geógrafo)

Jorge Gorito (Geógrafo)

Ana Cláudia Guedes (Jurista)

## ÍNDICE

<b>ÍNDICE</b> .....	2
<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>2. OBJETIVOS</b> .....	7
<b>3. ENQUADRAMENTO</b> .....	8
3.1. NO TERRITÓRIO .....	8
3.2. NA HISTÓRIA .....	11
<b>4. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO</b> .....	14
4.1. MORFOLOGIA URBANA .....	14
4.2. EDIFICADO .....	21
4.2.1. PARQUE HABITACIONAL .....	21
4.2.2. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO .....	23
4.2.1. EQUIPAMENTOS.....	27
4.3. ESPAÇO PÚBLICO.....	29
4.3.1. ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA .....	29
4.3.2. REDE DE CIRCULAÇÃO VIÁRIA E PEDONAL .....	34
4.3.3. INFRAESTRUTURAS.....	36
4.4. ANÁLISE SWOT .....	37
<b>5. DELIMITAÇÃO DA ARU</b> .....	38
5.1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO .....	38
5.2. DELIMITAÇÃO DA ARU .....	39
<b>6. ESTRATÉGIA</b> .....	41
6.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....	42
6.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	43
<b>7. BENEFÍCIOS FISCAIS</b> .....	44
<b>8. BIBLIOGRAFIA</b> .....	44
<b>9. ÍNDICE DE IMAGENS</b> .....	44

## 1. INTRODUÇÃO

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação urbana é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbanística e socioeconómica das áreas urbanas consolidadas, em geral, e das históricas, em particular.

Não obstante a maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX terem incidido quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociadas do contexto local, excluindo intervenções no tecido económico e social, o conceito de reabilitação urbana evoluiu e ganhou hoje outro significado.

Efetivamente, atualmente, a prática de reabilitação urbana corresponde a uma abordagem mais integrada<sup>1</sup> que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações como se infere de uma leitura

---

<sup>1</sup> Segundo Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, “No texto de referência *Guidance on Urban Rehabilitation*, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas”.

10 anos a desenhar Portugal

atenta do art.º 3.º do Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”<sup>2</sup>

Constitui, ainda, uma política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo<sup>3</sup>, que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais.<sup>4</sup>

Esta política visa a requalificação<sup>5</sup> e revitalização<sup>6</sup> urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Requalificação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, registando-se neste último um desinvestimento dos proprietários, decorrente do congelamento de rendas e da reduzida atualização das mesmas, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana:

**1- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;**

**2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;**

<sup>2</sup> Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

<sup>3</sup> *Idem, ibidem*, p.10

<sup>4</sup> Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.21.

<sup>5</sup> Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

<sup>6</sup> Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente, recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

10 anos a desenhar Portugal

**3- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;**

**4- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;**

**5- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.**

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana<sup>7</sup>, e colocar nos municípios a responsabilidade da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

Deste modo, a partir da delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, definida na Lei n.º 32/ 2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área “...que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifique uma intervenção integrada...”, poder-se-á proceder a uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**.

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação da ARU para a Vila de Mondim de Basto.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, de acordo com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, este documento apresenta a seguinte estrutura:

**1- Descrição e justificação, escritos que incluem os critérios inerentes à Delimitação da área a reabilitar;**

---

<sup>7</sup> Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p. 9, p.12 e p.31, “ (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista, apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas” nomeadamente “apontando para uma disciplina integrada, coordenada e dirigida das intervenções”.

**2- Planta com delimitação da área abrangida;**

**3- Os quadros de benefícios fiscais, nomeadamente relativos aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.**

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, nomeadamente, intervir de forma integrada na reabilitação do edificado, qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, a ARU determina uma operação de reabilitação urbana sistemática, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.



## 2. OBJETIVOS

Através da delimitação de uma ARU pretende-se devolver à Vila de Mondim de Basto, atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à **Reabilitação Urbana**.

Esta forma de intervenção, que não se limita à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, compreende medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

A delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor,<sup>8</sup> dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e conseqüentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade.

Desta forma, a delimitação da ARU poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação da Vila de Mondim de Basto e do território concelhio.

---

<sup>8</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.



## 3. ENQUADRAMENTO

### 3.1. No Território

O concelho de Mondim de Basto tem uma área de 172 km<sup>2</sup> que engloba seis freguesias: Atei, Bilhó, a União das Freguesias de Ermelo e Pardelhas, Mondim de Basto, a União das Freguesias de Campanhó e Paradança e Vilar de Ferreiros. Segundo os últimos censos de 2011, tinha uma população residente de cerca de 7493 habitantes, tendo decrescido para 7231 habitantes em 2014.<sup>9</sup>

Situa-se no extremo ocidental do distrito de Vila Real, na margem esquerda do rio Tâmega. É limitado a norte por Ribeira de Pena, a sul e leste por Vila Real, a sudoeste por Amarante, a oeste por Celorico de Basto e a noroeste por Cabeceiras de Basto. Mondim faz parte da NUT III Ave, estando integrado nas chamadas Terras de Basto, juntamente com os concelhos de Ribeira de Pena, Cabeceiras de Basto e Celorico de Basto, sendo um concelho de transição entre o Minho e Trás-os-Montes.



Fig. 1. Localização e enquadramento do Concelho de Mondim de Basto.

De facto “Na paisagem das Terras de Basto, ao longo do troço mediano do rio Tâmega e de alguns dos seus afluentes, a sensação dominante é a de se entrecruzarem traços característicos das paisagens do Minho e das paisagens de Trás-os-Montes. Esta sensação

<sup>9</sup> Segundo as Estimativas Anuais da População Residente, INE, consultado em dezembro de 2015

10 anos a desenhar Portugal

repete-se noutras unidades” de paisagem “próximas desta, de uma forma pontual, mas aqui de forma mais expressiva.

Por um lado, o vigor do relevo, a dimensão e inclinação das encostas, os maciços pedregosos junto às cumeadas, fazem lembrar Trás-os-Montes. Por outro, a diversidade de ocupação dos vales, as culturas dispostas em terraços, a verdura, a evidente abundância de água, a pequena dimensão das parcelas e a delimitação destas por árvores de fruto e por cordões de vinha, são já características das terras minhotas; não do Minho litoral, mais povoado e com maior diversidade de atividades económicas, mas um Minho mais interior, muito rural e sobretudo agrícola.”<sup>10</sup>

Com assento no maciço montanhoso entre as serras do Marão e do Alvão, o concelho é atravessado por diversos cursos de água, sendo os principais o Rio Ôlo e o Cabril. Além disso, como já foi referido, localiza-se na margem esquerda do Rio Tâmega. As paisagens naturais do concelho justificam, por si só, uma visita ao município. Destaca-se a beleza do Alto da Senhora da Graça, no cume do Monte Farinha, famoso pela etapa da Volta a Portugal em Bicicleta que aí termina, atraindo ao local sempre multidões de curiosos.

O Parque Natural do Alvão é outro dos recantos naturais que merece visita. Distribui-se por dez aldeias dos concelhos de Mondim de Basto e de Vila Real e foi criado, em 1983, com uma área de 7220 hectares, confinado à cabeceira e troço médio do rio Olo (rio que nasce a 1250 metros de altitude). O mesmo rio é responsável pelo principal monumento geológico do parque: as quedas de água das Fiskas de Ermelo, local onde o rio se precipita em cascata de uma altura de mais de duzentos metros.<sup>11</sup>

A Vila de Mondim de Basto, sede do concelho, dista 48 km de Vila Real, 55 km de Guimarães, 32 km de Amarante, 90 km do Porto e 390 km de Lisboa. Aqui, mais uma vez, salienta-se o facto da posição de transição de Mondim de Basto entre o Minho e Trás-os-Montes, entre os distritos de Vila Real, Braga e Porto.

Os serviços administrativos, hospitalares (com três hospitais praticamente à mesma distância: Vila Real, Guimarães e Penafiel) e outros, a que os habitantes recorrem, encontram-se

<sup>10</sup> “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental”, Vol. II, DGOTDU, 2004

<sup>11</sup> <http://retratoserecantos.pt/concelho.php?id=42>, acedido em 25 de novembro de 2015

10 anos a desenhar Portugal

repartidos por três distritos devido às distâncias semelhantes, aos acessos mais facilitados com o distrito de Braga e do Porto e uma vez que Vila Real é a sede de distrito, o que, nos respetivos casos, nomeadamente nos serviços administrativos, se torna a única cidade provedora desses serviços. Mesmo a nível de delimitações administrativas trata-se de uma situação de sobreposição de limites.

Assim, Mondim pertence ao distrito de Vila Real, mas à NUT III Ave, juntamente com uma maioria de concelhos minhotos, pertencentes ao distrito de Braga, fazendo parte da Comunidade Intermunicipal do Ave.

Mondim de Basto é atualmente servido pela autoestrada A7, no norte do concelho, que faz a ligação entre o Minho e Trás-Os-Montes, cruzando, nesse percurso, importantes autoestradas de ligação com o litoral e interior do país e com Espanha como a A28, A3, A11, e A24.

Apesar de a autoestrada A7 atravessar, a norte, o concelho de Mondim de Basto, para quem se dirige à vila a partir do litoral e do sul, o acesso mais utilizado e o mais rápido, relativamente à área metropolitana do Porto, faz-se a partir da A4, tomando depois, em Amarante, a EN 210 até à Vila de Mondim. A Vila de Mondim de Basto é também servida pela EN 304 que a liga a Vila Real (via EN 15 ou A4).

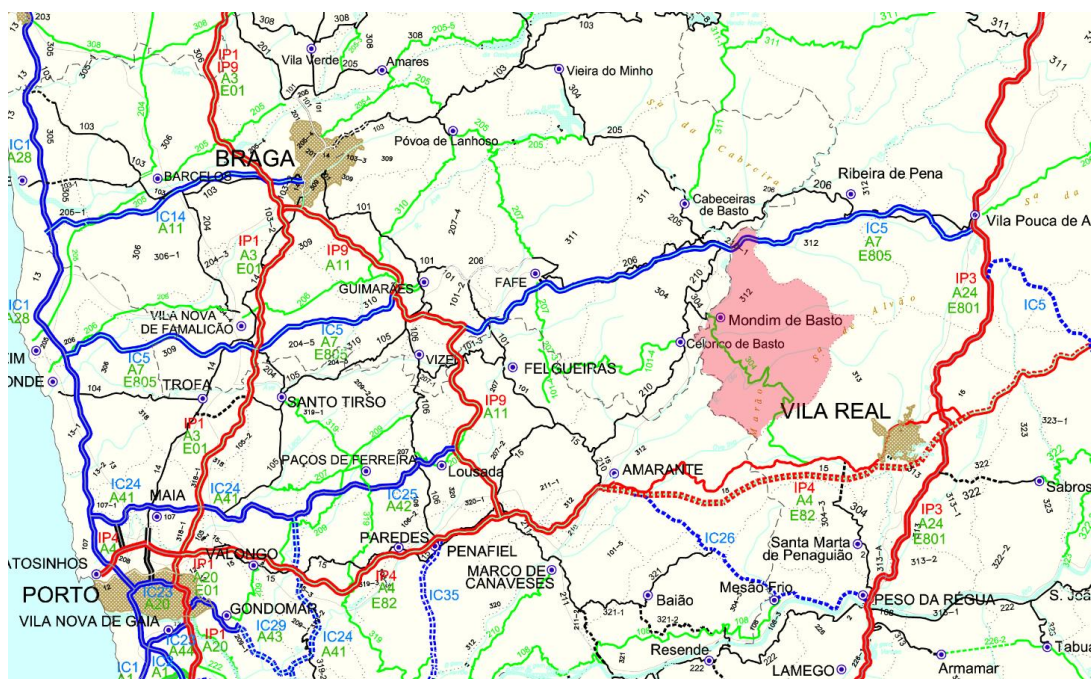


Fig. 2- Enquadramento Viário do Concelho de Mondim de Basto

(Fonte: adaptado de <http://www.estradasdeportugal.pt/>, acessado em dezembro de 2015)

### 3.2. Na História

Em toda a zona do Alvão, abundam indícios pré-históricos da presença do Homem. Dos vários redutos castrejos existentes nesta zona, salienta-se o do sopé do Monte Farinha, onde no passado existiram três castros.

A Vila de Mondim de Basto, assim designada desde pelo menos 1713, é também rica em vestígios e testemunhos históricos do seu passado.<sup>12</sup>

Inserido numa região de montanha, a implantação do núcleo antigo de Mondim numa zona alta, permitia o domínio dos terrenos agrícolas circundantes, não existindo, contudo, estudos que permitam situar no tempo a sua origem, sendo este um problema ainda em aberto, que só a arqueologia poderá vir a solucionar.

Segundo fontes arqueológicas, terá existido uma ocupação medieval do local de povoamento disperso, que contrariamente ao que geralmente acontecia, não se desenvolveu na envolvente próxima da sua Igreja Matriz, estando esta situada numa encosta para Nordeste, e separada da vila pela planície aluvial fertilizada pela ribeira do Valinho.

A Igreja Paroquial de São Cristóvão, assim denominada, já era referenciada nas Inquirições Afonsinas de 1220 como um espaço de importância religiosa, económica e social, não favorecendo, todavia, a ancoragem de um núcleo urbano na sua envolvente mais próxima.

O acesso da vila à Igreja era efetuado pela Rua Viacova, e dada a importância desta ligação, a rua terá elevado o seu estatuto, hierarquizando-a num primeiro plano. Aqui foi edificada a Capela de Santa Quitéria, transladada por volta de 1917 para o local que ocupa atualmente. Ainda na Viacova terá existido a Capela de São Francisco das Chagas, setecentista, de que hoje apenas resta uma referência documental.

De acordo com fontes escritas, a povoação de Mondim de Basto pode ser entendida como um aglomerado de edificações articuladas entre si por ruas e terreiros com alguma coerência

---

<sup>12</sup> Silva, Liliana, “Cabeceiras, Celorico e Mondim de Basto : análise e reflexão sobre a evolução da forma urbana”, Dissertação de Mestrado, Porto: 2005

10 anos a desenhar Portugal

urbanística e ligada a outras povoações por vias de comunicação devidamente estruturadas, e parece já estar definida no século XV.<sup>13</sup>

O foral de D. Manuel I, concedido em 1514, a existência, em 1530, da “Ponte de Mondim”, sobre o rio Tâmega e a edificação, em 1587, de uma capela na parte mais central da urbe são provas do desenvolvimento socioeconómico e do valor estratégico de Mondim de Basto, na ligação de Trás-os-Montes ao Minho.<sup>14</sup> Por esta altura, a Rua Velha era o eixo estruturante da vila, e a partir desta saíam outras ruas, ditas secundárias.

Na Rua Velha concentrava-se um núcleo importante de pessoas ligadas às mais variadas profissões, indústrias e de diferentes classes sociais.<sup>15</sup> Salienta-se ainda, que mais tarde, algumas construções setecentistas e oitocentistas reforçaram o estatuto da Rua Velha como a mais importante da urbe e contribuíram para enobrecer a vila.

O largo de maior centralidade da vila, formado pelo entroncamento da Rua Velha com a Rua das Lajes, foi o local elegido para a implantação da Capela do Santíssimo Sacramento e da Paixão do Senhor, vulgo Capela do Senhor, construída no último quartel do século XVI, o que sugere a existência de uma estrutura hierarquizada no desenvolvimento deste núcleo.<sup>16</sup>

A construção da capela, veio assim, minimizar as queixas dos moradores de Mondim de Basto, desagradados com a distância e acesso à Igreja Paroquial.<sup>17</sup>

Em Janeiro de 1811, na sequência da II Invasão Francesa, uma grande parte da vila foi saqueada e destruída pelas tropas francesas. Ainda nesse século, entre 1895 e 1898, Mondim de Basto perdeu o estatuto de concelho e passou a ser uma freguesia de Celorico de Basto. Terminado esse período, voltou a ter autonomia administrativa.<sup>18</sup>

No início do século XX, é dado um grande impulso à vila pela mão de alguns capitalistas mondinenses, brasileiros de torna-viagem.<sup>19</sup>

<sup>13</sup> “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Gabinete Técnico Local

<sup>14</sup> “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Gabinete Técnico Local

<sup>15</sup> <http://municipio.mondimdebasto.pt/index.php/turismo/para-visitar/7-menu-turismo/menu-turismo/159-nucleo-historico>, acedido em dezembro de 2015

<sup>16</sup> Silva, Liliana, “Cabeceiras, Celorico e Mondim de Basto : análise e reflexão sobre a evolução da forma urbana”, Dissertação de Mestrado, Porto: 2005

<sup>17</sup> “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Gabinete Técnico Local

<sup>18</sup> <http://retratoserecantos.pt/concelho.php?id=42>, acedido em 25 de novembro de 2015

<sup>19</sup> “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Gabinete Técnico Local

Movidos pelo desejo de ostentar o sucesso alcançado fora de Portugal, e imbuídos de um genuíno espírito “bairrista”, estes emigrantes construíram imponentes habitações, que se destacam da tendência de edificação horizontal observada na vila, pela sua volumetria e verticalidade.

Para além deste crescimento construtivo, o século XX ficou ainda marcado por várias obras municipais e melhorias que vieram enriquecer e melhorar a qualidade de vida da população da vila de Mondim de Basto, conforme se verificará no próximo capítulo.



## 4. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Sendo inevitável e determinante o conhecimento da área urbana que se pretende reabilitar, para que sejam identificadas as suas potencialidades e estabelecidas estratégias de intervenção que permitam a sua adequada reabilitação, apresenta-se no presente capítulo uma breve caracterização da Vila de Mondim de Basto, a qual teve por base trabalhos de campo.

Nesta caracterização é feita uma abordagem da morfologia urbana, do edificado, do espaço público, das infraestruturas e dos equipamentos que representam sem dúvida as principais componentes estruturantes da área que se pretende delimitar.

Por fim, tendo em consideração todas estas características que particularizam a Vila de Mondim de Basto, é apresentada, no capítulo seguinte, a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana.

### 4.1. Morfologia Urbana

A Vila de Mondim de Basto, a cerca de 50 km de Vila Real e 40 km de Amarante, apresenta uma deficiente articulação com a macroestrutura de comunicação que se refletiu diretamente na sua dinâmica económica, apresentando alguns problemas no âmbito das acessibilidades.<sup>20</sup>

O aglomerado de Mondim de Basto, com edificações articuladas por ruas e praças, encontrava-se assim definido já no século XV.

Conforme o referido no anterior capítulo, por esta altura a Rua Velha era o mais importante eixo estruturante da urbe, orientado para Noroeste no sentido da ponte sobre o Tâmega, para ligar às estradas que seguiam para Celorico, Amarante e Guimarães. O eixo desenvolve-se para nascente, entroncando nas vias que conduziam a Ribeira de Pena, por Atei e Cerva, à serra do

<sup>20</sup> Silva, Liliana, “Cabeceiras, Celorico e Mondim de Basto : análise e reflexão sobre a evolução da forma urbana”, Dissertação de Mestrado, Porto: 2005



10 anos a desenhar Portugal

Alvão, através de Vilar de Ferreiros e Bilhó e ao Marão, passando por Vilar de Viando, Paradaça, Ermelo e Campanhó.<sup>21</sup>

A partir da Rua Velha, surgiam outras ligações viárias secundárias, funcionalmente imprescindíveis na articulação urbana e na ligação aos recursos agrícolas existentes nas cercanias, em cujos entroncamentos se estabeleceram terreiros, posteriormente praças, que viriam a ter um papel fulcral na definição do atual fâcies da vila.

No entroncamento da Rua Velha com a Rua das Lajes, onde se fazia o acesso aos campos agrícolas sobranceiros à Costeira e a Ribadal, formou-se o Largo do Souto, fixando a toponímia à antiga paisagem pontuada de castanheiros.

Mais para Nascente, no Eiró, a Rua Velha entroncava a via para Atei, com a Rua do Cavalo (saída para Vilar de Ferreiros e Bilhó), e com a Rua de Viacova, que fazia a ligação da Vila à Igreja Paroquial, a Vilar de Viando, Paradaça e ainda às aldeias próximas ao Marão, neste cruzamento formar-se-ia outro terreiro, o terreiro do Rego, mais tarde denominado Largo Municipal pela sua proximidade aos órgãos de poder local.

Da Rua Velha, entre o Largo do Souto e do Rego, surgia uma ruela estreita na direção da Veiga do Valinho, com ligação à Rua da Viacova e, conseqüentemente, à Igreja Matriz.

Embora de grande importância estrutural, esta rua foi muito desprezada pelas populações que aqui faziam os seus despejos de lixos e imundícies sendo, por isso, alvo de muitas queixas dos utentes e dos residentes mais próximos.

A estrutura urbana da vila manteve-se praticamente inalterada até finais do século XIX, inícios do século XX.<sup>22</sup> Datam igualmente desta época obras e melhorias que vieram enriquecer a urbe, nomeadamente, o abastecimento de água às populações através da instalação de novos fontanários e tanques de água, a implementação da iluminação pública com candeeiros a gás acetileno, a reformulação do cemitério paroquial e a construção, junto do Olival do Senhor, de um edifício para as aulas do ensino primário elementar, sendo o projeto da autoria do Arquiteto Adães Bermudes.<sup>23</sup>

<sup>21</sup> “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Gabinete Técnico Local

<sup>22</sup> “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Gabinete Técnico Local

<sup>23</sup> “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Gabinete Técnico Local

As três primeiras décadas do século XX foram muito importantes para o desenvolvimento de Mondim de Basto, tendo-se verificado um surto construtivo. O Monumento aos Mortos da Grande Guerra, da autoria do Arquiteto Tenente João de Queirós, foi inaugurado como corolário desse surto construtivo. Edificado no centro do Jardim do Largo de Camões, e, entretanto, rebatizado de 9 de abril, este Monumento teve um importante contributo na construção da Praça Municipal, projeto complexo e moroso, iniciado ainda na década de 1910 segundo ideia do Dr. Joaquim Augusto Alves Ferreira, juiz da Relação de Lisboa.<sup>24</sup>

A construção do Largo Municipal integrou-se num projeto mais alargado de remodelação urbana de Mondim de Basto. O projeto contemplou a Rua Nova, de ligação deste Largo ao Largo do Souto, e ainda a abertura de outra rua, na zona denominada do Escourido, estabelecendo a comunicação com a Rua Velha, obra polémica pelas demolições que forçou e nunca totalmente concretizada.

Estas intervenções fixaram aqui o centro cívico da vila, remodelando-se e qualificando-se com mobiliário urbano e plantação de novas árvores e roseirais. Para além destes melhoramentos do espaço público, foram também deslocados para o local equipamentos importantes, como o Talho, o Mercado Municipal e posto de abastecimento de combustíveis automóveis.<sup>25</sup>

Na década de 1930, e pela mão do governo, inicia-se o processo que culminará, nos anos 60, com a aprovação do Plano de Urbanização para a vila. O Município de Mondim de Basto, como resposta ao Decreto 24 802 e tentando contrariar a restrição da comparticipação estatal em obras de urbanização quando estas não fizessem parte de planos gerais, promove ainda o levantamento da planta topográfica da vila, trabalho preliminar de organização do respetivo Plano de Urbanização concluído em 1942. Apenas 5 anos mais tarde, em 1947, é concedida assistência técnica gratuita para a elaboração do Plano, tarefa do Arquiteto Luís de Oliveira Martins, sendo o antepiano revisto pelo Arquiteto Lúcio M. de Azevedo, em 1962.<sup>26</sup>

<sup>24</sup> “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Gabinete Técnico Local

<sup>25</sup> “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Gabinete Técnico Local

<sup>26</sup> “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Gabinete Técnico Local

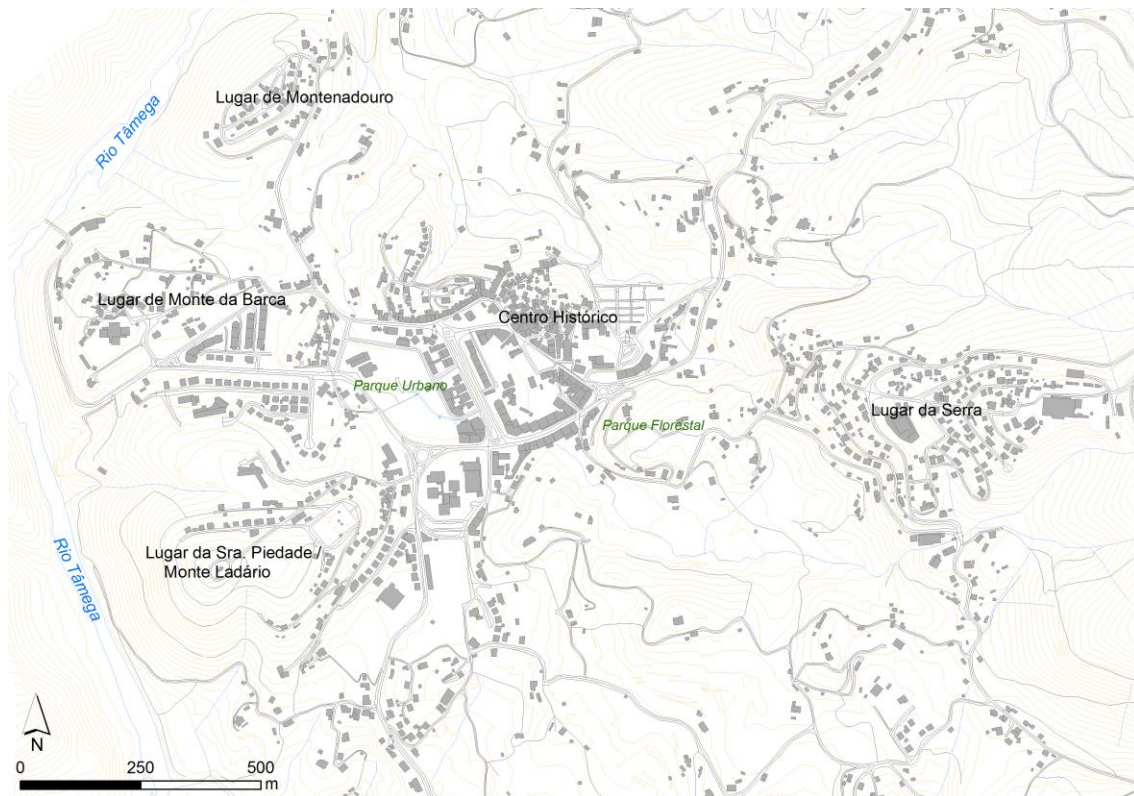


Fig. 3. Planta da Vila de Mondim de Basto

Após a década de 50, foram várias as alterações operadas em Mondim de Basto já integradas nesta fase em que a planificação era um conceito assumido. Dessas modificações destaca-se a deslocação dos Paços do Concelho para a Casa do Eiró, adquirida em 1968 e adaptada às novas funcionalidades e ainda a criação do Parque Florestal nos terrenos designados de Pomar, que ocupavam o morro que domina o centro histórico a Sudeste.

Estas operações consubstanciam a transferência definitiva da centralidade de Mondim de Basto para a sua ala mais nascente, fixando neste espaço as futuras intervenções urbanísticas, processos ofuscados pelas obras decorrentes da abertura da Avenida Augusto de Brito, que rasgou longitudinalmente a Veiga do Valinho e que passará a funcionar como um novo Pólo estruturador da vila o qual apagará, definitivamente, o fâcies mais rural que caracterizou Mondim de Basto durante séculos.



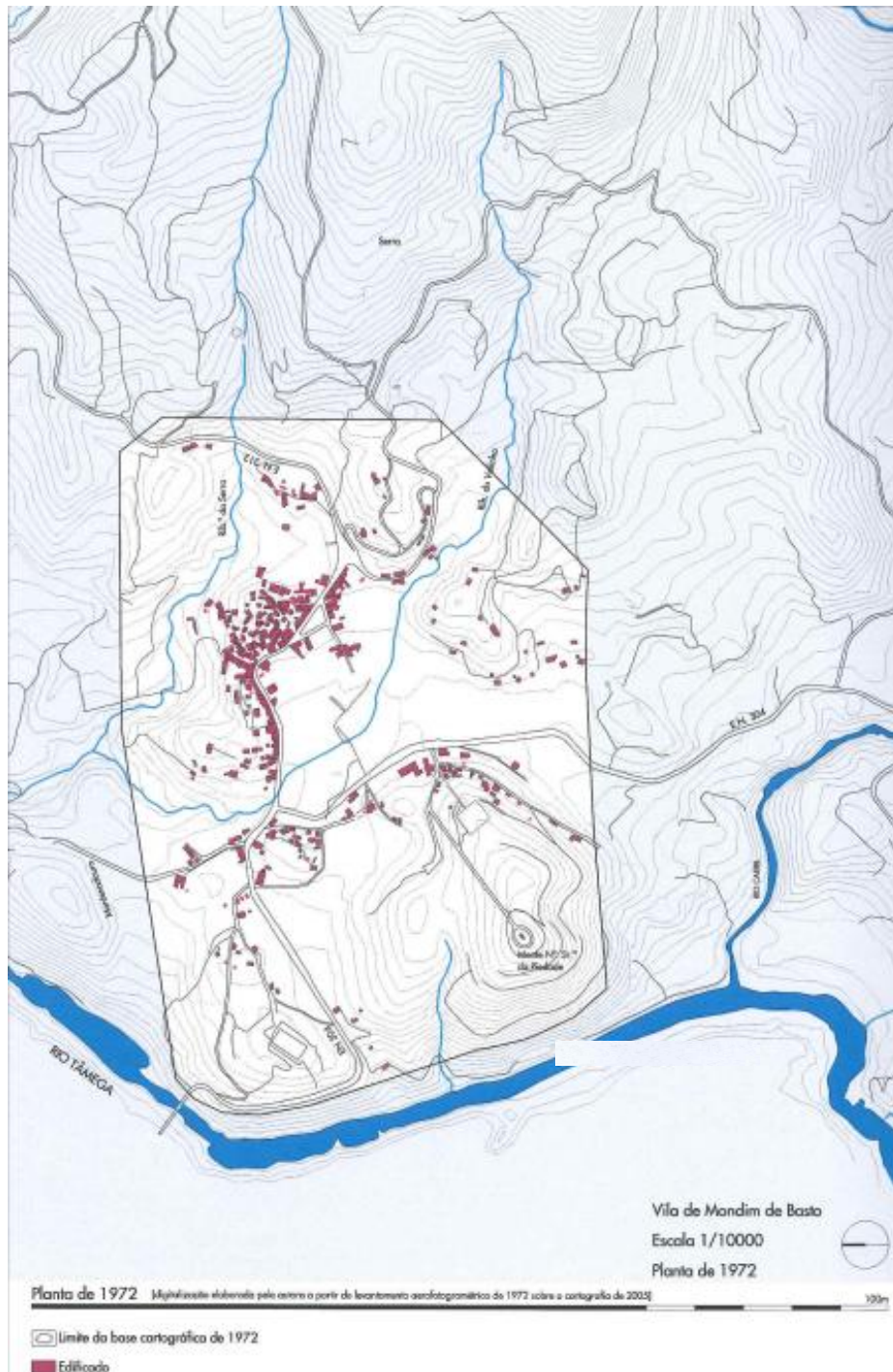


Fig. 4. Evolução da malha urbana de Mondim de Basto (1972)

(Fonte: “Cabeceiras, Celorico e Mondim de Basto: análise e reflexão sobre a evolução da forma urbana”,  
 Dissertação de Mestrado, Liliana Silva, Porto: 2005)

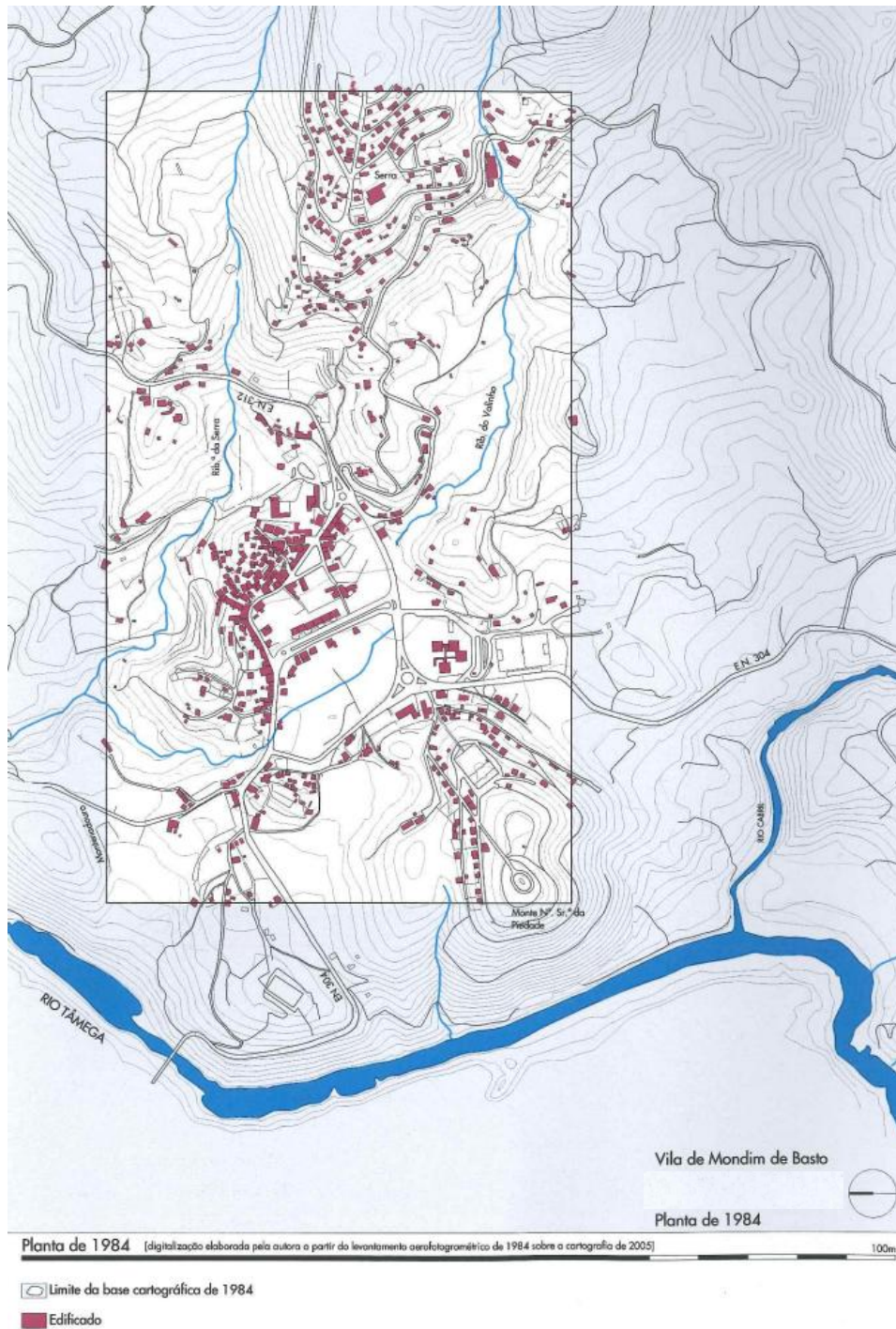


Fig. 5. Evolução da malha urbana de Mondim de Basto (1984)

(Fonte: “Cabeceiras, Celorico e Mondim de Basto: análise e reflexão sobre a evolução da forma urbana”,  
 Dissertação de Mestrado, Liliana Silva, Porto: 2005)





Fig. 6. Evolução da malha urbana de Mondim de Basto (2005)

(Fonte: "Cabeceiras, Celorico e Mondim de Basto: análise e reflexão sobre a evolução da forma urbana",  
Dissertação de Mestrado, Liliana Silva, Porto: 2005)

## 4.2. Edificado

### 4.2.1. Parque Habitacional

O estado de conservação do edificado na freguesia de Mondim de Basto é neste momento bom. Segundo os Censos mais recentes,<sup>27</sup> na freguesia de Mondim de Basto, 76% dos edifícios não tinham necessidade de reparação. Com necessidade de pequenas reparações eram 16%, com necessidade de reparações médias apenas 6% e com necessidade de grandes reparações ou em estado muito degradado representavam apenas 1% do total.

O parque edificado da Vila de Mondim de Basto era constituído, em 2011, por 755 edifícios concluídos. Uma análise ao número de edifícios por época de construção dá-nos uma imagem de um parque habitacional muito recente. Praticamente 60% dos edifícios foram construídos depois de 1981, e, o que é ainda mais notável, apenas 16% são de data anterior aos anos de 1970. O crescimento do parque edificado foi também muito grande nas duas últimas décadas: entre 1991 e 2000 e entre 2001 e 2011 edificaram-se 20% e 17%, respetivamente, do parque edificado total.<sup>28</sup>

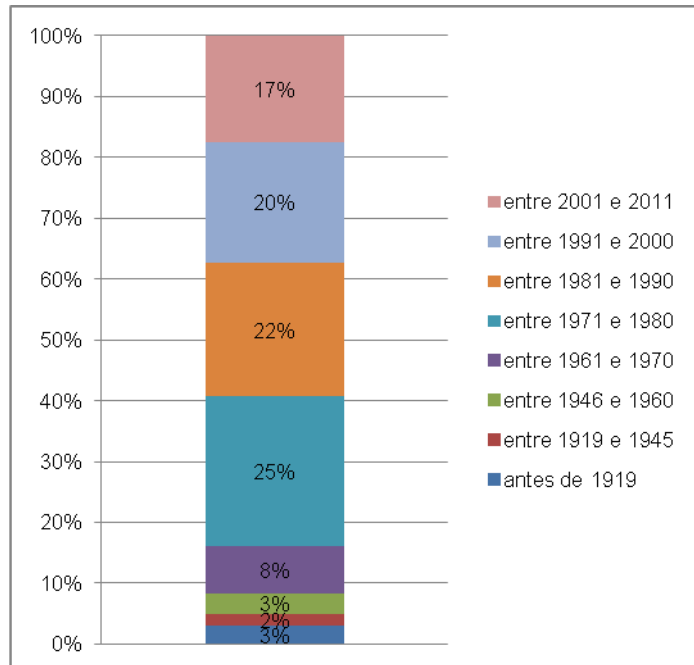


Fig. 7. Percentagem de Edifícios por época de construção na Vila de Mondim de Basto

(Fonte: INE Censos 2011)

<sup>27</sup> Conforme dados definitivos dos Censos de 2011 do INE, acedido em 7/12/2015

<sup>28</sup> Conforme dados definitivos dos Censos de 2011 do INE, acedido em 6/12/2015



10 anos a desenhar Portugal

A Vila de Mondim de Basto era, em 2011, particularmente dominada por edifícios exclusivamente residenciais, 87%, sendo que os edifícios principalmente não residenciais eram apenas 1%.

O número de alojamentos na Vila de Mondim de Basto era, em 2011,<sup>27</sup> de 1185. Quanto à forma de ocupação, os alojamentos de residência habitual eram 63%, os de uso sazonal ou secundário representavam 31% e havia apenas 6% de alojamentos vagos.

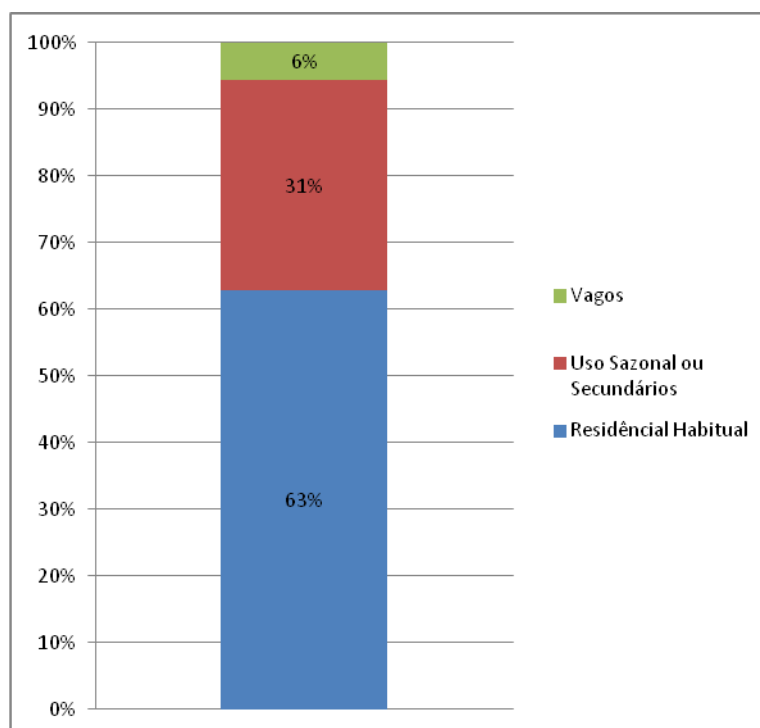


Fig. 8. Percentagem de Edifícios por tipo de ocupação na Vila de Mondim de Basto

(Fonte: INE Censos 2011)

## 4.2.2. Património Classificado

Na sua mais ampla dimensão, “património”, conforme reconhece a UNESCO, é o testemunho de distintas tradições e realizações espirituais do passado e constitui-se como um elemento marcante da evolução das populações. Estes testemunhos, para além do seu valor histórico, fazem parte dos locais e são parte da sua identidade, como tal, devem ser respeitados.

Segundo a Carta de Cracóvia (2000), património é “o conjunto das obras do homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particularidades e com os quais se identifica. A identificação e a valorização destas obras como património é, assim, um processo que implica a seleção de valores”.<sup>29</sup>

Conhecer esses valores, quer sejam eles físicos, socioculturais e/ou históricos é, para além de uma ambição, uma necessidade na procura da identidade de uma comunidade e o seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer os valores patrimoniais da mesma.

A consciência da realidade que nos envolve, desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que consigam melhorar a nossa qualidade de vida e perpetuar a nossa memória coletiva, aprofundando os sentimentos que nos ligam a um lugar específico.<sup>30</sup>

No domínio da revitalização urbana, a criação de instrumentos de planeamento que apoiem a gestão de áreas urbanas em estado de perda, empobrecimento e envelhecimento, são uma ferramenta inadiável para os municípios e para os cidadãos, nomeadamente na perspetiva da reabilitação física, reanimação sociocultural e da salvaguarda do património.

O Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto foi já uma oportunidade de reunir e enquadrar todas as expectativas técnicas, políticas e sociais em relação a este aglomerado urbano, procurando soluções estratégicas para a resolução dos

<sup>29</sup><http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/cartadecracovia2000.pdf>, acedido em dezembro de 2015; Carta de Cracóvia, 2000

<sup>30</sup> “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Gabinete Técnico Local

10 anos a desenhar Portugal

problemas diagnosticados, e procurando abrir caminhos para formas de intervenção que preservem e conservem o atual património local.<sup>31</sup>

Mondim de Basto, tem atualmente dois edifícios classificados. O Solar dos Azevedos está classificado como Imóvel de Interesse Municipal e a Capela do Senhor como Imóvel de Interesse Público. Ambos se encontram devidamente identificados na Planta de Ordenamento e Condicionantes que integra o PDM do Município.

No âmbito da arquitetura civil/solar, o Solar dos Azevedos, vulgo Solar dos Borges Azevedos e Casa do Escourido, encontra-se classificado como Interesse Municipal (IM), sendo que a anterior classificação como Valor Concelhio foi convertida para IM nos termos do n.º 2 do art.º 112 da Lei n.º 107/2001, publicada no DR, I Série-A, N.º 209, de 8-09-2001 Decreto n.º 95/78, DR, I Série, n.º 210, de 12-09-1978.<sup>32</sup>



Fig. 9. Solar dos Azevedos

(Fonte: Plano de Pormenor e Salvaguarda do Núcleo Histórico de Mondim de Basto)

O solar, implantado no eixo principal do mais antigo núcleo de Mondim de Basto, foi possivelmente edificado no século XVIII.<sup>33</sup>

Numa planta retangular, a casa desenvolve-se em quatro pisos, dos quais os últimos dois foram executados já no século XIX ou XX. Destaca-se na fachada principal a abertura do piso

<sup>31</sup> “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Gabinete Técnico Local

<sup>32</sup> <http://www.patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/71043>, acedido em dezembro de 2015

<sup>33</sup> [http://www.monumentos.pt/Site/APP\\_PagesUser/SIPA.aspx?id=5762](http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=5762), acedido em dezembro de 2015

10 anos a desenhar Portugal

térreo de cinco portas de verga reta e no andar nobre, acessível por uma ampla escadaria através da fachada lateral, quadro janelas de sacada única. O terceiro piso possui uma varanda alpendrada e o último andar é recuado e em estrutura de madeira. Salienta-se que ao nível da varanda, no cunhal direito do Solar, se encontra o brasão de armas dos Azevedos com características barrocas.<sup>34</sup>



Fig. 10. Capela do Senhor

(Fonte: Plano de Pormenor e Salvaguarda do Núcleo Histórico de Mondim de Basto)

No campo da arquitetura religiosa, a Capela do Senhor, classificada como Imóvel de Interesse Público (IIP), Decreto nº 42 007, DG, 1.ª série, n.º 265 de 06 dezembro 1958, terá provavelmente sido construída no século XVI e dois séculos depois foi redecorada a nível de interiores.

No ano 2000, a Câmara Municipal celebrou um contrato para se dar início a trabalhos de conservação e três anos depois, durante as obras, colocaram-se a descoberto pinturas murais atrás do retábulo-mor, representando São Francisco das Chagas e São Cristóvão, datadas de 1588.<sup>35</sup>

A Capela, de planta retangular longitudinal e com apenas uma nave e capela-mor, apresenta-se numa volumetria escalonada e com cobertura de duas águas.

Provavelmente a entrada seria feita socialmente através de uma porta de arco redondo, da qual ainda se observam vestígios. Atualmente a porta tem uma configuração retangular, encimada por uma pequena janela, também de forma retangular. É também ainda possível observar vestígios do encosto do alpendre na fachada principal.

<sup>34</sup> <http://www.patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/71043>, acedido em dezembro de 2015

<sup>35</sup> [http://www.monumentos.pt/Site/APP\\_PagesUser/SIPA.aspx?id=626](http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=626), acedido em dezembro de 2015

A sineira, localizada na fachada lateral sobre o telhado, conserva um relógio solar em granito. A nível interior, o teto da capela encontra-se revestido por vinte e nove caixotões com molduras douradas, pintados com motivos bíblicos do Antigo Testamento. Contem dois retábulos de talha policroma e colocados de ângulo que ladeiam o arco triunfal. As paredes da Capela-mor estão revestidas a azulejos dos séculos XVII/XVIII e a parede testeira retábulo a talha policroma.<sup>36</sup>

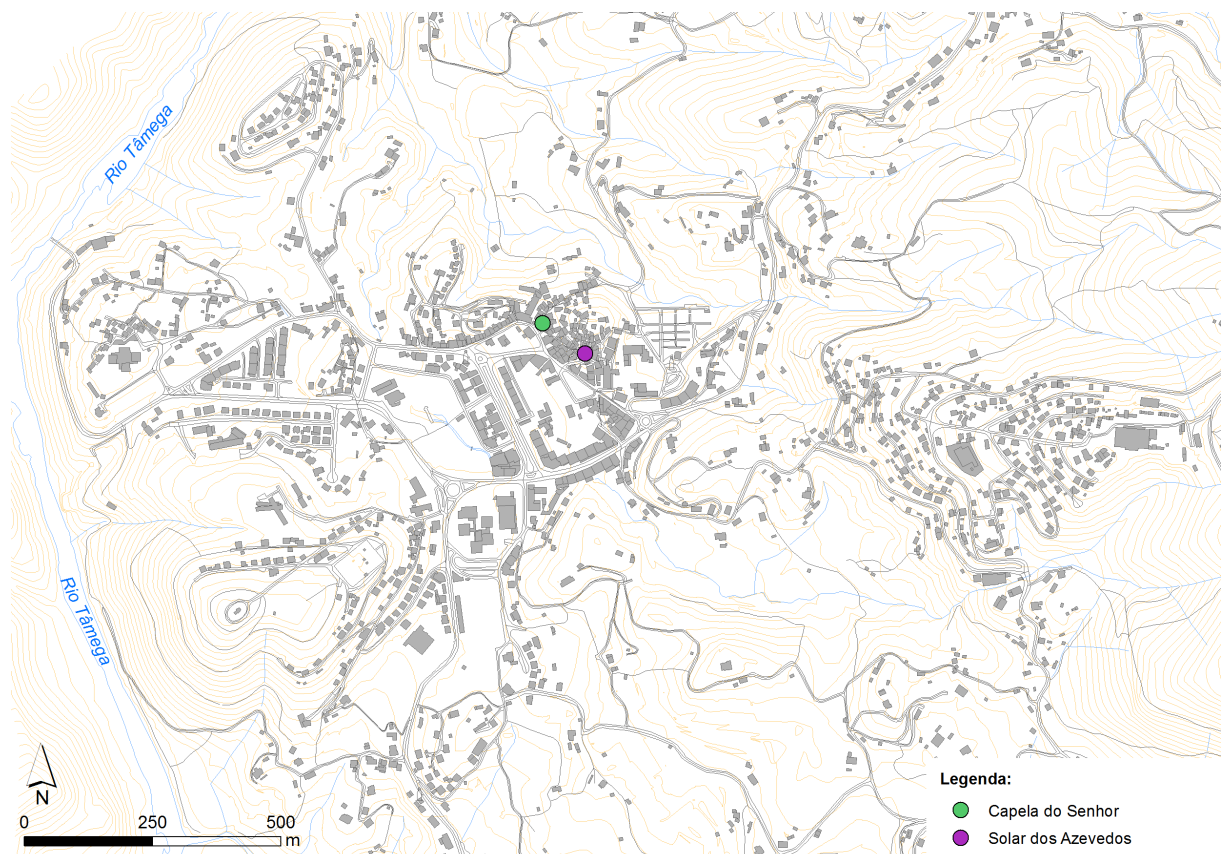


Fig. 11. Planta de Património Classificado da Vila de Mondim de Basto

<sup>36</sup> [http://www.monumentos.pt/Site/APP\\_PagesUser/SIPA.aspx?id=626](http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=626), acedido em dezembro de 2015



### 4.2.1. Equipamentos

A Vila de Mondim de Basto conta com uma razoável quantidade de equipamentos, que se encontram, de uma maneira geral, num bom estado de conservação.

A rede de equipamentos existente e o seu bom estado de conservação e manutenção potenciam a regeneração e a requalificação urbanas ao atraírem turistas e ao fixarem a população com condições e modos de vida modernos e atrativos. Nesse sentido é importante inventariar os equipamentos e enumerar as suas valências.

Mediante análise da Fig. 12 e do Quadro 1, a Vila de Mondim de Basto dispõe de um bom número de equipamentos. Foram contabilizadas 32 valências as quais correspondem aos seguintes tipos de equipamentos:

Quadro 1. Equipamentos da Vila de Mondim de Basto

#### EQUIPAMENTOS ADMINISTRATIVOS

- Câmara Municipal de Mondim de Basto;
- Junta de Freguesia;
- Tribunal Judicial do Mondim de Basto;
- Posto de Turismo;
- Segurança Social;
- Repartição de Finanças.

#### EQUIPAMENTOS CULTURAIS

- Biblioteca Municipal;
- Museu Municipal de Mondim de Basto - Núcleo Museológico Azenha Casa da Igreja;
- Casa da Cultura.

#### EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS

- Campo de Futebol em relva sintética;
- Pavilhão Desportivo Municipal;
- Polidesportivos da Recta da Pena;
- Polidesportivo da Zona Verde;
- Campo de Mini-Golf da Zona Verde.

#### EQUIPAMENTOS DE RECREIO E LAZER

- Piscina Municipal;
- Parque da Zona Verde.

### EQUIPAMENTOS DE ENSINO

- Centro Escolar de Mondim de Basto;
- Escola EB 2, 3/S de Mondim de Basto;
- Jardim de Infância de Mondim de Basto;
- Jardim de Infância da Santa Casa da Misericórdia.

### EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO E SEGURANÇA PÚBLICA

- Bombeiros Voluntários de Mondim de Basto;
- Guarda Nacional Republicana.

### EQUIPAMENTOS RELIGIOSOS

- Capela do Senhor;
- Capela de Santa Quitéria;
- Igreja Paroquial/ Igreja de São Cristóvão;
- Capela Sra. da Piedade;
- Cemitérios (2).

### EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO SOCIAL

- Loja Social;
- Lar da 3.ª Idade da Santa Casa da Misericórdia;
- Centro Paroquial e Comunitário de Mondim de Basto.

### EQUIPAMENTOS COMERCIAIS

- Mercado Municipal.

### OUTROS EQUIPAMENTOS

- Estação de Correios;

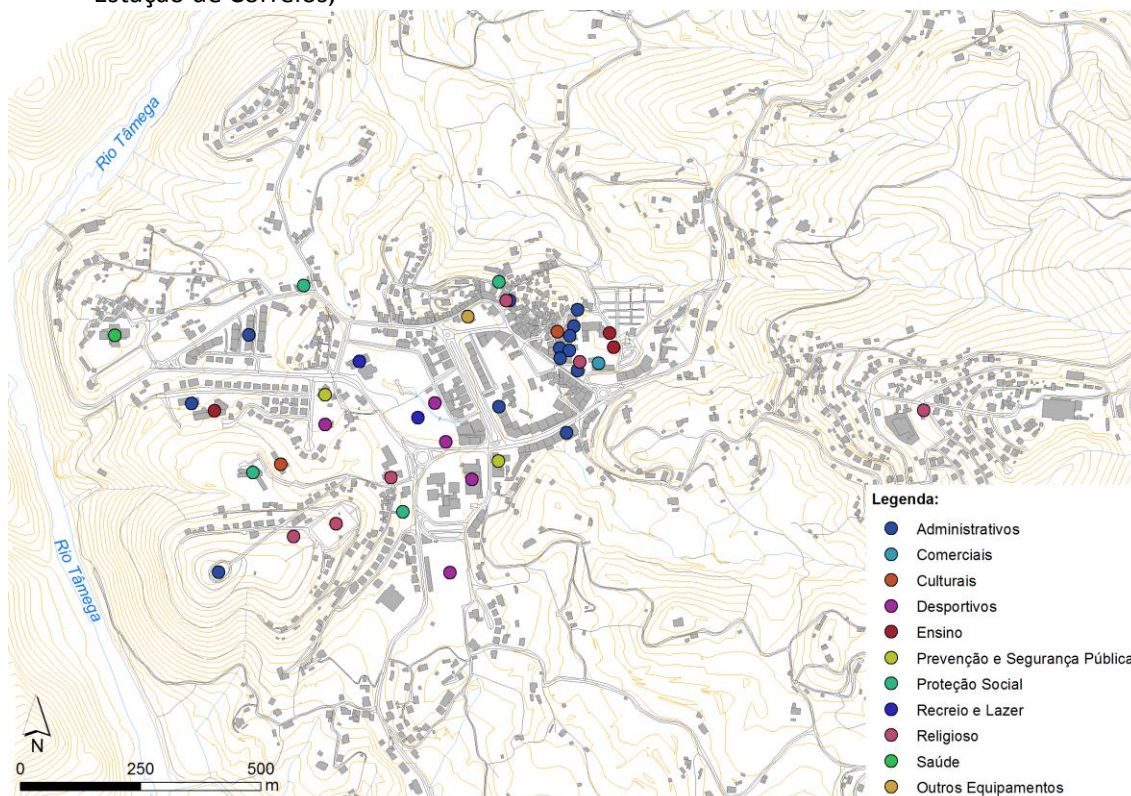


Fig. 12. Planta de Equipamentos da Vila de Mondim de Basto



### 4.3. Espaço Público

#### 4.3.1. Espaços urbanos de utilização coletiva

“O espaço público representa a cidade, tanto fisicamente como simbolicamente. É o espaço mediador, ou espaço democrático entre o território, sociedade e política. Projetar o espaço público pressupõe a existência de um coletivo que partilha a identidade e dignidade, nos seus direitos e deveres.”<sup>37</sup>

O espaço público é cada vez mais considerado como um contributo positivo para a boa qualidade de vida das populações, espaço que deve ser pensado para servir as necessidades de quem o vive e proporcionar um equilíbrio do ambiente urbano.

Este assunto aparece atualmente na ordem do dia e tornou-se pertinente refletir sobre as suas funções, usos e vivências.

Os aglomerados urbanos deverão responder positivamente às aspirações do homem que neles habitam e nesse sentido, a relação do cheio/vazio é parte essencial dessa resposta. Como afirmava o Arquiteto Fernando Távora, é tão importante o espaço que se deixa como o que se preenche.

O espaço público, para além de possibilitar zonas de lazer, funciona também como articulador dos espaços envolventes e percursos, proporciona diversas vivências espaciais e diferentes sensações urbanas.

A preocupação com o desenho urbano começou por se prender com a falta de salubridade das cidades. O urbanismo moderno procurou respostas para favorecer a higiene, circulação de ar e a boa insolação, no sentido de melhorar as condições de vida das populações.

Atualmente as preocupações vão além disso, e pretende-se que os espaços coletivos possam também oferecer às populações momentos de qualidade. Os conceitos de espaço público e de cidade são indissociáveis, “É impossível desagregar o conceito de espaço público do de cidade.

---

<sup>37</sup> SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona.

10 anos a desenhar Portugal

O espaço público da cidade é o espaço quotidiano, dos jogos, das relações casuais ou habituais com os outros, do decorrer diário entre as diversas atividades e do encontro.”<sup>38</sup>

No caso do aglomerado urbano de Mondim de Basto, é possível identificar um conjunto de espaços públicos (Fig. 13) que têm sido cuidados, e se encontram neste momento em bom estado de conservação e com condições para o seu uso em conforto e segurança.

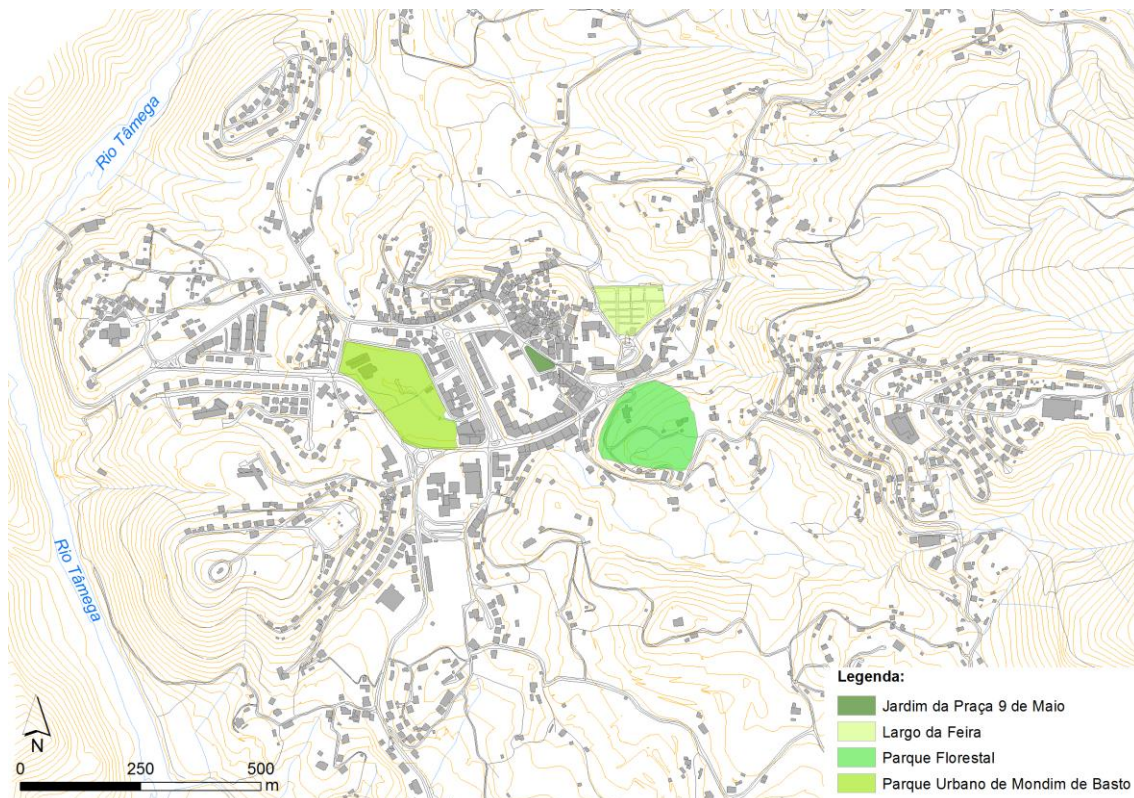


Fig. 13. Planta de espaços urbanos de utilização coletiva na Vila de Mondim de Basto

Para além dos espaços de estar, o espaço público de Mondim de Basto é também composto pelas vias de servidão ao núcleo, os Largos de Conde de Vila Real, do Souto e a avenida dos antigos Bombeiros.<sup>39</sup>

É importante referir uma particularidade urbana de Mondim de Basto: as construções do centro histórico são predominantemente em pedra de granito, com vãos e balanços de

<sup>38</sup> BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.

<sup>39</sup> “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Gabinete Técnico Local

10 anos a desenhar Portugal

pequena dimensão e as escadas exteriores de acesso aos pisos superiores estão muitas vezes implantadas no espaço público.<sup>40</sup>

Esta característica contribui para a ambiguidade entre o espaço público e o espaço privado, identificado pelo Gabinete Técnico Local como uma das dificuldades do local que deverá servir para a motivação da alteração do estado atual, assim como a falta de desenho de qualificação e dos espaços de lazer e espaços verdes de enquadramento.

Na vila, encontram-se quatro espaços públicos desenhados e em bom estado de conservação. O Jardim da Praça 9 de Abril, o Parque da Zona Verde de Mondim de Basto, o Parque Florestal e ainda o Largo da Feira.



Fig. 14. Jardim da Praça 9 de Abril

É de realçar o Jardim da Praça 9 de Abril de Mondim de Basto pelo seu interesse histórico e cultural. Construído na década de 1920, apresenta um conjunto relevante de camélias que terão sido plantadas aquando da construção deste espaço. Numa configuração aproximadamente triangular, apresenta zonas ajardinadas e outras pavimentadas. Contempla também mobiliário urbano, nomeadamente papeleiras, candeeiros e pontos de luz.

Salienta-se, naturalmente, o monumento aos mortos da Grande Guerra, que merece especial destaque.

<sup>40</sup> “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Gabinete Técnico Local





Fig. 15. Parque da Zona Verde

O Parque da Zona Verde, com um lago, contempla zonas verdes e de pavimento permeável. O Parque proporciona zonas de descanso, possui também um parque infantil e polidesportivo. A nível de mobiliário urbano estão disponíveis várias papeleiras, bancos de jardim e pontos de luz.



Fig. 16. Parque Florestal

Relativamente ao Parque Florestal, com grande parte da sua área arborizada, contempla zonas de terra batida e outras ajardinadas. É delimitado por um circuito pavimentado pedonal e acessível também a automóveis. Salienta-se ainda a existência de uma zona destinada a estacionamento.



Fig. 17. Largo da Feira

O Largo da Feira, implantado a uma cota inferior à cota das ruas da sua envolvente próxima, ainda que não seja um espaço verde à semelhança dos supracitados, é claramente um espaço de utilização coletiva.

O Largo já terá sido alvo de uma intervenção no ano 2010, com o objetivo de passar a albergar a Feira bimensal de Mondim de Basto que antes se realizava no centro da vila.<sup>41</sup>

Embora este não seja um espaço que convide à permanência, é importante para a realização de eventos com grande concentração de pessoas, dada a sua dimensão.

Aqui, observa-se um rigoroso desenho de pavimento, recurso a vários pontos de luz, e ainda a existência pontual de algumas árvores.

Ainda que, seja possível encontrar estes espaços cuidados, importa não descurar e procurar sempre intervir no sentido de melhorar, não só a sua qualidade espacial, mas também a acessibilidade aos mesmos.

<sup>41</sup> <http://municipio.mondimdebasto.pt/index.php/223-recinto-da-feira-foi-inaugurado>, acedido em dezembro de 2015.

### 4.3.2. Rede de circulação viária e pedonal

“No município de Mondim de Basto os problemas da circulação pedonal em meio urbano são semelhantes aos da maioria dos municípios de baixa densidade populacional, isto é, com uma zona central do principal aglomerado urbano dotado de uma rede adequada de passeios, mas ainda incompleta e com poucas ligações formais (passeios) a outros lugares urbanos próximos dessa área central e da principal rede de equipamentos municipais.”<sup>42</sup>

De uma forma geral, a estrutura urbana de Mondim de Basto encontra-se em bom estado de conservação, sendo que o perfil tipo inclui a faixa de rodagem e os passeios. Denota-se, em grande parte do seu desenho, uma preocupação com a segurança e comodidade dos peões e não apenas com o transporte individual, como se verifica em muitas localidades.

No entanto, esta preocupação está especialmente patente no núcleo histórico e na área objeto de intervenção, no âmbito do projeto de regeneração urbana, sendo que as zonas mais afastadas do centro apresentam insuficiências a este nível, em aproximadamente um quarto das vias verifica-se a inexistência de passeio.<sup>43</sup> A falta de planeamento das vias e de uma visão estratégica para a mobilidade urbana sustentável, leva a que os peões circulem a par de fluxos automóveis, aumentando a insegurança e desconforto para quem percorre a vila.

Salienta-se ainda que de acordo com o “Plano de Soluções Integradas de Acessibilidade para Todos” do Município de Mondim de Basto, aproximadamente metade das ruas é inacessível mas convertível em acessível ou transitável,<sup>44</sup> enquanto aproximadamente 15% é inacessível devido ao seu declive.<sup>45</sup>

<sup>42</sup> Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável do Ave, 23.10.2015

<sup>43</sup> “Plano de Soluções Integradas de Acessibilidade para Todos - Plano de atuação no Espaço Público – Diagnóstico”, volume III, Câmara Municipal de Mondim de Basto, Agosto de 2011.

<sup>44</sup> Ruas inacessíveis convertíveis em acessíveis ou em transitáveis: são as ruas que, pelas suas características físicas são inacessíveis, mas onde se podem propor intervenções para melhorar a acessibilidade. As características específicas são:

- Ruas com declives inferiores ou iguais a 12%.
- Ruas onde seja necessária a ampliação de passeios, como consequência de serem inferiores a largura exigida pela legislação ou de serem inexistentes.
- Existência insuficiente de espaço livre de passagem, como consequência da localização de árvores.

<sup>45</sup> Ruas inacessíveis devido ao declive: são as ruas que, pelas suas características orográficas são inacessíveis e onde quase não se pode fazer nenhuma intervenção para melhorar a sua acessibilidade. As características específicas são:

- Ruas com declives superiores a 12%.
- Ruas que têm escadas urbanas.

Em alguns casos, encontram-se ruas onde o declive geral da mesma é inferior a 12%, mas a existência de um elemento escada em algum dos passeios leva a que seja considerado inacessível devido à pendente.

10 anos a desenhar Portugal

Esta situação pode ser revertida através de um desenho urbano que reconheça o peão como protagonista da mobilidade, esta lacuna verifica-se essencialmente em caminhos ditos secundários e em estradas mais afastadas do centro, mas ainda nos limites da vila.

Salienta-se ainda que, devido ao perfil de algumas vias, o acesso automóvel não é possível a todos os edifícios da vila.

Existe, portanto, a necessidade de manter o bom estado de conservação existente das vias do núcleo urbano e melhorar as vias circundantes, dotando-as, sempre que possível, de passeios que ofereçam à população local e visitantes condições de segurança adequadas à sua circulação pedonal.

Para além da problemática da rede de circulação viária e pedonal, a falta de estacionamento é apontada como um dos maiores constrangimentos, sendo que em aproximadamente 75% da área da vila não existe estacionamento definido.<sup>46</sup> Esta questão pode, naturalmente, também ser alvo de melhorias, definindo-se áreas próprias e desenhadas para o estacionamento automóvel.

---

<sup>46</sup> “Plano de Soluções Integradas de Acessibilidade para Todos - Plano de atuação no Espaço Público – Diagnóstico”, volume III, Câmara Municipal de Mondim de Basto, Agosto de 2011.



### 4.3.3. Infraestruturas

No que respeita às infraestruturas da área da Vila de Mondim de Basto, este encontra-se coberto na sua totalidade pela rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais, rede de eletricidade, de telefones e de incêndios.

Relativamente à rede de gás canalizado e rede de canais por cabo não estão disponíveis nesta área. A rede de Águas Pluviais é pontual, podendo considerar-se inexistente. Esta rede surge ao longo da Rua Conselheiro José Maria D'Alpoim.

Também o estado das infraestruturas de abastecimento de água e saneamento em Mondim de Basto é neste momento deficitário. A rede de saneamento não tem cobertura total, existe apenas nos eixos principais da vila.

No Lugar Montenadouro, na zona a Noroeste do centro histórico e a sul do Lugar Senhora da Piedade, a rede de saneamento é inexistente e no Lugar Monte da Barca existe apenas parcialmente.

#### 4.4. Análise SWOT

Face à análise urbana da área da Vila de Mondim de Basto, e recorrendo à análise SWOT, reconheceram-se as diversas forças, fraquezas, oportunidades e ameaças, a partir das quais se podem delinear as estratégias ou medidas de intervenção.

Quadro 2. Análise SWOT.

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potencialidade do núcleo histórico enquanto motivador de estratégias comuns de empreendimento e renovação no concelho;</li> <li>• Edifícios com valor patrimonial;</li> <li>• Estrutura urbana consolidada;</li> <li>• História, identidade do lugar e memória coletiva;</li> <li>• Sentimento de autoestima dos habitantes;</li> <li>• Heterogeneidade dos percursos e riqueza perspetiva dos espaços públicos;</li> <li>• Estado de conservação e materialidade das estruturas urbanas razoável;</li> <li>• Existência generalizada de infraestruturas básicas;</li> <li>• Escala humana e pedonal existente/potencial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruas com perfis estreitos, sinuosos e de elevadas pendentes;</li> <li>• Núcleo histórico da Vila em processo de envelhecimento da população;</li> <li>• Existência de edifícios de habitação que carecem de obras de reabilitação;</li> <li>• Falta de articulação de espaços de estacionamento;</li> <li>• Ambiguidade entre o espaço público e privado;</li> <li>• Comércio pouco dinâmico e sem associativismo;</li> <li>• Desequilíbrio de vivências entre as ruas do núcleo histórico.</li> </ul>
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aposta na requalificação urbana;</li> <li>• Rede viária e pedonal que pode ser aperfeiçoada;</li> <li>• Potenciais espaços de passeio e recreio;</li> <li>• Apoio financeiro do quadro comunitário Portugal 2020;</li> <li>• Sinergias inter-concelhias, que se refletirão na estrutura cultural e valorização da comunidade</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Envelhecimento e degradação do património habitacional;</li> <li>• Desertificação e abandono de edifícios e propriedades;</li> <li>• Gentrificação através do mercado de segundas habitações e habitações sazonais no centro histórico</li> </ul>

## 5. DELIMITAÇÃO DA ARU

### 5.1. Critérios de delimitação

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a Delimitação da ARU proposta teve em consideração um conjunto de critérios que são os seguintes:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural;
- **Urbanísticos e Morfológicos** que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos e arruamentos;
- **Acessibilidade e Mobilidade** cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos;
- **Funcionais**, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios;
- **Dinâmicos**, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.

## 5.2. Delimitação da ARU

A Área de Reabilitação Urbana de Mondim de Basto que se pretende propor apresenta uma área aproximada de 121 ha.

A ARU abrange a totalidade do núcleo histórico da Vila de Mondim de Basto e ainda a área do Parque Florestal, o Lugar Monte da Barca, o Lugar da Sra. Da Piedade / Monte Ladário e área adjacente a sul e o Lugar da Serra.




 Limite da Área de Reabilitação Urbana

Fig. 18. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do núcleo histórico de Mondim de Basto

No processo de delimitação da ARU, há que fazer referência ao facto de a proposta contemplar áreas que não se encontram nos espaços urbanos atuais. Estas áreas correspondem a diferenças existentes entre os espaços urbanos do PDM de 1995 e do PDM de 2015, que se devem, por sua vez, ao facto das águas da albufeira da projetada barragem do Fridão atingirem a área do município de Mondim de Basto, inundando, eventualmente, algumas

10 anos a desenhar Portugal

áreas do espaço urbano anterior. Ora, estando o projeto de construção da barragem num impasse, optou-se por incluir áreas que faziam parte dos espaços urbanos anteriores, por uma questão de equidade.

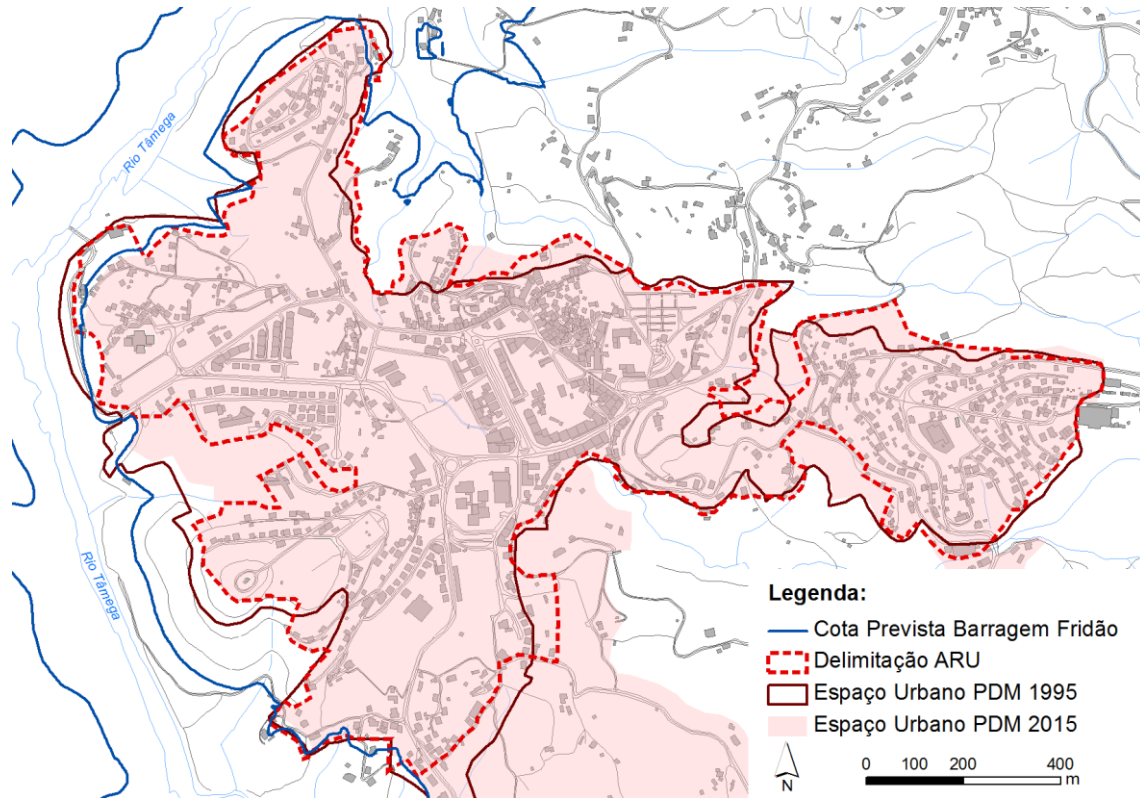


Fig. 19. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do núcleo histórico de Mondim de Basto juntamente com os limites dos espaços urbanos dos PDM de 1995 e de 2015 e cota das águas da Barragem do Fridão



## 6. ESTRATÉGIA

A necessidade de reparar e complementar a rede de infraestruturas, ruas com perfis estreitos, sinuosos e de elevadas pendentes, o núcleo histórico da vila em processo de envelhecimento da população, um fraco nível de reabilitação urbana, a falta de estacionamento e um comércio pouco dinâmico e sem associativismo, assumem-se como os principais problemas identificados na área que se pretende requalificar.

A resolução de todas estas patologias passa pela inevitável atuação e definição de uma **estratégia adequada**, que procure abordar as componentes físicas, sociais, funcionais e ambientais, através de uma **intervenção integrada**, que poderá ser concretizada, desde já, através da delimitação de uma ARU.

Deste modo, além de constituir um importante passo para a reabilitação e requalificação com incentivos à iniciativa privada, considera-se fundamental e quase inevitável a **delimitação da ARU**, uma vez que a partir da mesma será estabelecido um conjunto de **objetivos estratégicos e específicos** que permitirão criar condições favoráveis à **Reabilitação Urbana**.

Seguidamente enumeram-se os objetivos estratégicos e pormenorizam-se os objetivos específicos.

## 6.1. Objetivos Estratégicos

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

- Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;
- Valorizar o património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;
- Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva potenciando novas dinâmicas urbanas;
- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
- Diversificar e potenciar uma 'oferta urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Dinamizar a atividade cultural reabilitando equipamentos;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública, do estacionamento e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.

## 6.2. Objetivos Específicos

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais formulamos seguidamente:

### 1- MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Promover a vivência dinâmica e de qualidade na vila, onde existe um grande sentimento de autoestima por parte dos habitantes;
- Cezir malha urbana mais recente com malha urbana antiga/núcleo histórico;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Qualificação e diversificação do comércio local;
- Intervir no edificado para melhoramento das acessibilidades.

### 2- REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

- Reabilitação do edificado com graus diversificados de intervenção;
- Reforço da articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados.

### 3- QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

- Intervenção no espaço público tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios no perímetro envolvente;
- Introdução de mobiliário urbano adequado e/ou reposicionamento do existente;
- Requalificação e reperfilamento de passeios;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos;
- Qualificação do atual Centro de Saúde e do Posto da GNR;
- Reabilitação do Mercado;
- Qualificação do Monte Ladário.

#### 4- QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Alargamento da rede de saneamento, e manutenção da existente;
- Potenciar a rede de fibra ótica;
- Intervenção no construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobreelevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

#### 5- ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- Criação e definição de bolsas de estacionamento distribuídas ao longo do aglomerado, de modo a que haja estacionamento automóvel que cubra o território na sua totalidade tornando-o atrativo à fixação de população;
- Introdução de elementos que visem a acalmia de tráfego;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população escolar;
- Melhorar o acesso pedonal e permitir o acesso automóvel a todo o edificado.

#### 6- APOIO AOS PARTICULARES

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

## 7- POTENCIAR O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO

- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Aposta na produção de produtos regionais;
- Reforçar a divulgação e integração do Património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.



## 7. BENEFÍCIOS FISCAIS

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana<sup>47</sup> (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de Área de Reabilitação Urbana, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

De acordo com o mesmo, cumpre ao município de Mondim de Basto, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da Área de Reabilitação Urbana de Mondim de Basto.

Pelo facto da aprovação da atual proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Mondim de Basto constituir a primeira etapa do processo, que se concluirá com a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), o município considera oportuno avançar, neste primeiro momento, com o conjunto de incentivos de natureza fiscal, nomeadamente, os associados aos impostos municipais sobre o património e outros que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana, remetendo para o momento seguinte, no âmbito da ORU, uma ponderação mais consistente sobre o alcance destes, nomeadamente, em função das unidades territoriais e modelos de intervenção, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental.

### 1. Incentivos de natureza fiscal

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pelo Orçamento de Estado (OE) para 2008<sup>48</sup>, os quais foram reforçados pelo artigo 99.º do OE para 2009<sup>49</sup>, com o aditamento do

<sup>47</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

<sup>48</sup> Pelo artigo 82.º da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2008.

<sup>49</sup> Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

10 anos a desenhar Portugal

artigo 71.º – *Incentivos à Reabilitação Urbana* ao Estatuto dos Benefícios Fiscais<sup>50</sup> (EBF). O conjunto ampliado de incentivos de natureza fiscal previstos no EBF, com as mais recentes redações, constitui um importante instrumento de política para o incentivo e dinamização das ações de reabilitação.

De facto, o referido artigo vem estabelecer um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em Área de Reabilitação Urbana e cujas obras se encontrem concluídas até dezembro de 2020. A este propósito importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com mesmo diploma, dizem respeito a *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”*.

Assim, com a aprovação e constituição da Área de Reabilitação Urbana de Mondim de Basto, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizem no âmbito temporal anteriormente referido, passam a estar habilitados a um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas sobre imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão concedidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas em Área de Reabilitação Urbana, os seguintes de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais:

#### **IMI – Imposto Municipal sobre imóveis**

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período até cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71.º do EBF).

<sup>50</sup> Redação mais recente disponível em:  
[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/index\\_ebf.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/index_ebf.htm)

### **IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis**

- São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transição onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71.º do EBF).

No caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, importa referir que os mesmos estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal (n.º 19 do artigo 71.º do EBF).

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos municipais, descritos anteriormente, a constituição da Área de Reabilitação Urbana de Mondim de Basto confere igualmente aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste contexto, salienta-se o conjunto de incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visa, em articulação com os já descritos, uma intervenção mais ativa por parte dos particulares no processo de reabilitação urbana. São esses outros incentivos previstos, os seguintes:

### **IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular**

- Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 4 do artigo 71.º do EBF);
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 5 do artigo 71.º do EBF);

- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 6 do artigo 71.º do EBF).

#### **Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)**

- Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em ARU (n.º 1 do artigo 71.º do EBF);

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF (n.º 2 do artigo 71.º do EBF);

- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento (n.º 3 do artigo 71.º do EBF).

Alerta-se para o facto de que, o quadro de benefícios fiscais decorrente deste Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais poder ainda abranger imóveis que, mesmo localizados fora de ARU, constituam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) (alínea a) do n.º 21 do artigo 71.º do EBF).

10 anos a desenhar Portugal

Outra medida de incentivo ao processo de reabilitação urbana em ARU decorre da recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), acrescentando ao quadro de benefícios já apresentado, ao abrigo do EBF, o seguinte incentivo:

#### **IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado**

- Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA).

Os incentivos de natureza fiscal poderão ser assim mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.

#### **2. Incentivos de natureza administrativa**

Para além dos incentivos de natureza fiscal previstos será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa, associados à redução e/ou isenção das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como, taxas de licenciamento, taxas de ocupação de espaço público por motivo de obra, taxas devidas pela realização de vistorias, entre outras.

#### **3. Incentivos de natureza procedimental**

Tal como os incentivos de natureza administrativa, descritos anteriormente, poderá o Município ponderar a disponibilização de um conjunto de incentivos de natureza



10 anos a desenhar Portugal

procedimental associados eventualmente ao apoio técnico na elaboração de projetos e execução de obra, numa maior celeridade na apreciação dos processos, entre outros possíveis.

#### **4. Condicionantes de aplicação dos incentivos**

Aos apoios e incentivos previstos para as ações de reabilitação ficam elegíveis todos os prédios ou frações incluídos no perímetro da Área de Reabilitação Urbana de Mondim de Basto a aprovar, sendo que, para a sua concessão será necessário que as ações a realizar assegurem a correção das patologias existentes, no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como os de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, ou lhe confirmem novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou um mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, da qual resultem uma melhoria do estado de conservação no mínimo de dois níveis face à avaliação inicial antes da intervenção.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação dos imóveis são os seguintes: nível 1 – péssimo; nível 2 – mau; nível 3 – médio; nível 4 – bom; e nível 5 – excelente. Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos encontra-se devidamente determinado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

#### **5. Procedimento para atribuição de incentivos de natureza fiscal**

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal dispostos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, previstos anteriormente, decorrentes de ações de reabilitação de prédios ou frações abrangidas pela Área de Reabilitação Urbana a aprovar, o mesmo determina o processo administrativo que obriga a uma avaliação, com o propósito de apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

De acordo com o previsto no mesmo diploma, compete à Câmara Municipal, ou outra entidade legalmente habilitada, a comprovação do início e conclusão das ações de reabilitação, no sentido de certificar do estado de conservação dos imóveis através de vistoria, antes e depois as obras compreendidas na ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo

10 anos a desenhar Portugal

interessado. Esta avaliação tem como finalidade verificar que as ações de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração resultam numa melhoria do estado de conservação face à avaliação inicial antes da intervenção (mínima de dois níveis, conforme referido anteriormente).

Neste sentido, deverá o interessado instruir um processo de acordo com a intervenção que pretende efetuar, à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma. Após a análise do mesmo, por parte da Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação a executar. Após a execução da obra o interessado deverá comunica-lo à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, para nova avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação. Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação face a avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

Importa salientar, que este processo para atribuição de incentivos de natureza fiscal apenas se aplica aos benefícios decorrentes do EBF. No caso do incentivo previsto no Código do IVA – a aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana – o procedimento deverá ser articulado com o Serviço de Finanças.

## 8. BIBLOGRAFIA

BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.

CÂMARA MUNICIPAL DE MONDIM DE BASTO, [2012], “Plano de Soluções Integradas de Acessibilidade Para Todos, Município de Mondim de Basto”, Mondim de Basto.

COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DO AVE; TECMINHO; U.M.CIDADES, [2015], “Plano De Ação De Mobilidade Urbana Sustentável Do Ave”

DGOTDU, [2004], “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental”, Volume II, Mondim de Basto.

GABINETE TÉCNICO LOCAL, [2009], “Plano de Pormenor e Salvaguarda para o Núcleo Histórico da Vila de Mondim de Basto”, Mondim de Basto.

LOPES, Dulce, [2010], “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa.

SILVA, Liliana, [2005], “Cabeceiras, Celorico e Mondim de Basto: análise e reflexão sobre a evolução da forma urbana”, Dissertação de Mestrado, Porto.

SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona.

### Legislação consultada

Decreto-Lei n.º 215/89. Diário da República 1.ª série, n.º 149 de 01-07-1989. Redação mais recente disponível em:

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/index\\_ebf.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/index_ebf.htm)

Lei n.º 32/2012. Diário da República, 1.ª série, n.º 157 de 14-08-2012. Altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Lei n.º 67-A/2007. Diário da República 1.ª série, n.º 251 de 31-12-2007.

Lei n.º 64-A/2008. Diário da República 1.ª série, n.º 252 de 31-12-2008.

Decreto-Lei n.º 394-B/84. Diário da República 1.ª série, n.º 297, 26-12-1984. Redação mais recente disponível em:

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/civa\\_rep/index\\_iva.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/index_iva.htm)

Decreto-Lei n.º 266-B/2012. Diário da República 1.ª série, n.º 252, de 31-12-2012.

10 anos a desenhar Portugal

## SITES

<http://www.estradasdeportugal.pt> (visitado em abril de 2015)

<http://www.patrimoniocultural.pt> (visitado em dezembro de 2015)

<http://www.monumentos.pt> (visitado em dezembro de 2015)

<http://municipio.mondimdebasto.pt> (visitado em dezembro de 2015)

## 9. ÍNDICE DE IMAGENS

Fig. 1. Localização e enquadramento do Concelho de Mondim de Basto. ....	8
Fig. 2- Enquadramento Viário do Concelho de Mondim de Basto.....	10
Fig. 3. Planta da Vila de Mondim de Basto.....	17
Fig. 4. Evolução da malha urbana de Mondim de Basto (1972) .....	18
Fig. 5. Evolução da malha urbana de Mondim de Basto (1984) .....	19
Fig. 6. Evolução da malha urbana de Mondim de Basto (2005) .....	20
Fig. 7. Percentagem de Edifícios por época de construção na Vila de Mondim de Basto .....	21
Fig. 8. Percentagem de Edifícios por tipo de ocupação na Vila de Mondim de Basto.....	22
Fig. 9. Solar dos Azevedos .....	24
Fig. 10. Capela do Senhor .....	25
Fig. 11. Planta de Património Classificado da Vila de Mondim de Basto .....	26
Fig. 12. Planta de Equipamentos da Vila de Mondim de Basto .....	28
Fig. 13. Planta de espaços urbanos de utilização coletiva na Vila de Mondim de Basto .....	30
Fig. 14. Jardim da Praça 9 de Abril .....	31
Fig. 15. Parque da Zona Verde .....	32
Fig. 16. Parque Florestal.....	32
Fig. 17. Largo da Feira .....	33
Fig. 18. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do núcleo histórico de Mondim de Basto.....	39
Fig. 19. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do núcleo histórico de Mondim de Basto juntamente com os limites dos espaços urbanos dos PDM de 1995 e de 2015 e cota das águas da Barragem do Fridão .....	40



## I. ANEXOS

### - Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Mondim de Basto

Escala: 1 / 5000



