C/c C.M. Vila do Conde

Exmos. Senhores
Comissão de Coordenação do
Desenvolvimento Regional do Norte
Rua Rainha D. Estefânia, 251
4150-304 PORTO

V/ Refª.: PCGT – ID 197
V/Comunicação: 29.05.2026

N/ Refª.: SAI/2026/6930/DRO/DEOT/SS
Procº.: 14.01.9/52
Data: 12.06.2026

ASSUNTO: Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Conde – Proposta de Plano

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia parecer Ref.ª PROP/2026/3836 [DRO/DEOT/JC], deste Instituto.

Com os melhores cumprimentos,

Leonor Picão
Diretora Coordenadora



Em anexo: O mencionado

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacte ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal **T**. +351 211 140 200 **F**. +351 211 140 830 **NIF**: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.**turismodeportugal**.pt
www.**visitportugal**.com

REPÚBLICA PORTUGUESA | ECONOMIA E COESÃO TERRITORIAL

Informação de serviço n.º PROP/2026/3836 [DRO/DEOT/JC]

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Conde – Proposta de Plano
Processo: 14.01.9/52 | PCGT - ID 197

Despacho:

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado à ponderação dos aspetos de carácter técnico referidos nos pontos II.3 e II.4. do parecer que antecede.

Comunique-se à CCDR Norte e dê-se conhecimento à CM de Vila do Conde.

A Diretora Coordenadora



Leonor Picão
(Por subdelegação de competências)

11.06.2026

Informação Técnica:

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O presente parecer analisa a Proposta de Plano da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Conde (PDMVC), no seguimento da convocatória remetida pela CCDR Norte, através da PCGT (N/ Ref.ª ENT/2026/11327, de 29.05.2026), para a 2.ª reunião plenária da Comissão Consultiva deste plano, a realizar a 02.07.2026, que será destinada à ponderação e votação final da proposta.

O PDMVC em vigor foi ratificado pela RCM n.º 166/95, de 12 de dezembro, tendo sido posteriormente objeto de nove alterações, por último, através do Aviso n.º 7974/2024/2, de 15 de abril (alteração por adaptação ao Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho).

O Turismo de Portugal, IP pronunciou-se sobre a Proposta Preliminar de Plano da presente revisão e sobre uma primeira versão completa da Proposta de Plano, respetivamente, através das informações de serviço n.º INT/2022/5663 [DVO/DEOT/JC], de 26.05.2022, e n.º PROP/2026/1669 [DRO/DEOT/JC], de 17.03.2026, ambas de teor favorável condicionado.

II – APRECIAÇÃO

Analisada a Proposta de Plano da Revisão do PDMVC, do ponto de vista do turismo, e tendo por referência o anterior parecer destes serviços (informação de serviço n.º PROP/2026/1669 [DRO/DEOT/JC), informa-se o seguinte:

1. Verifica-se que a presente versão da proposta dá resposta à globalidade das questões de legalidade e à maioria das questões de natureza técnica suscitadas na apreciação anterior deste Instituto. Destaca-se, em particular, a introdução de critérios de eficiência ambiental aplicáveis à instalação de empreendimentos turísticos em solo rústico e solo urbano, em alinhamento com o objetivo estratégico da presente revisão "Desenvolvimento do turismo sustentável", bem como com os objetivos e metas de sustentabilidade ambiental definidos na Estratégia para o Turismo 2027 (ET27 - RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro).

2. Importa, contudo, formular algumas observações de natureza técnica relativas ao Regulamento e ao Relatório Ambiental, respeitantes a aspetos já identificados no parecer anterior que não foram acolhidos e que se considera continuarem a merecer ponderação, bem como sobre matérias que, embora tenham sido objeto de consideração, carecem ainda de aperfeiçoamento.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal **T**. +351 211 140 200 **F**. +351 211 140 830 **NIF**: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.**turismodeportugal**.pt
www.**visitportugal**.com

REPÚBLICA PORTUGUESA | ECONOMIA E COESÃO TERRITORIAL

3. **Regulamento**:

Zonas inundáveis:

a) Art.º 34.º, n.º 3, alínea a): Assinala-se positivamente a interdição da construção de empreendimentos turísticos em zonas inundáveis, em resposta ao parecer anterior destes serviços. No entanto, como os empreendimentos turísticos não constituem edifícios sensíveis nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, considera-se mais adequado que a respetiva referência conste em alínea autónoma.

Estacionamento público:

b) Art.º 56.º, n.º 1, alínea d): Reitera-se que não é recomendável a exigência de uma dotação para estacionamento público em situações de instalação de empreendimentos turísticos, uma vez que o estacionamento privado dos empreendimentos procura já dar resposta às respetivas necessidades de procura, podendo ser utilizado por todos os seus utentes (incluindo os utentes dos respetivos equipamentos e serviços. Acresce que a exigência de estacionamento público poderá ser desincentivadora do investimento e, simultaneamente, implicar encargos para o município com a sua manutenção, por vezes em situações em que o mesmo não concorre para a qualificação da oferta (caso da instalação de empreendimentos turísticos em solo rústico).

Áreas potenciais para a exploração de recursos geológicos:

c) Art.º 64.º, n.º 2: Atendendo a que a exploração de recursos geológicos constitui uma atividade suscetível de afetar a saúde pública e a qualidade ambiental e paisagística da zona onde se insere, reitera-se a necessidade de definição de um afastamento mínimo entre esta atividade e os empreendimentos turísticos e aglomerados rurais.

Espaços agrícolas; Espaços florestais de proteção; Espaços florestais de produção; Aglomerados rurais; Áreas de edificação dispersa:

d) Art.º 66.º, n.º 2; art.º 70.º, n.º 1; art.º 72.º, n.º 2; art.º 74.º, n.º 3; art.º 76.º, n.º 2:

i. Reitera-se a proposta de definição do índice de impermeabilização do solo aplicável aos empreendimentos turísticos em função da área de implantação (p. ex. correspondendo à área de implantação dos edifícios acrescida de 20% ou 30%), de forma a promover a permeabilidade dos solos, em sintonia com o desígnio de sustentabilidade ambiental da ET27.

ii. Reforça-se, igualmente, a sugestão de completar o regime aplicável às situações de ampliação de edifícios existentes para a instalação de empreendimentos de Turismo de Habitação e de Turismo no Espaço Rural com a definição de um parâmetro máximo de ampliação das construções existentes (área de construção ou área de implantação), de forma a salvaguardar a autenticidade e a singularidade das construções existentes, bem como a prevenir a dispersão do edificado.

Espaços de ocupação turística:

e) Art.º 84.º: Destaca-se positivamente a fixação dos limiares de 2 pisos e 8 m de altura do edificado, em sintonia com os parâmetros adotados para a instalação de empreendimentos turísticos nas restantes categorias/subcategorias do solo rústico. Adicionalmente, recomenda-se o estabelecimento de índices máximos de utilização e de impermeabilização do solo, conforme abordagem também seguida nas demais qualificações do solo rústico, visando salvaguardar a adequada integração urbanística e paisagística do edificado. No que respeita ao índice de impermeabilização do solo, relembra-se a vantagem da sua definição em função da área de implantação das construções, atendendo a que tal solução favorece a permeabilidade dos solos.

Espaços centrais; Espaços habitacionais; Espaços urbanos de baixa densidade:

f) Art.º 94.º, n.º 2; art.º 102.º n.º 1; art.º 105, n.º 1: Reitera-se a conveniência de identificação dos usos complementares e compatíveis com estes espaços, conforme se verifica no regime de edificabilidade "Espaços de atividades económicas". No caso da abordagem ao turismo, deve efetuar-se a menção expressa a "empreendimentos turísticos", uma vez que os demais usos turísticos têm enquadramento no uso de serviços.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal **T**. +351 211 140 200 **F**. +351 211 140 830 **NIF**: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.**turismodeportugal**.pt
www.**visitportugal**.com

REPÚBLICA PORTUGUESA | ECONOMIA E COESÃO TERRITORIAL

4. **Relatório Ambiental**:

Relativamente aos indicadores de seguimento da AAE, deve ponderar-se a introdução, no contexto do FCD 3 "Dinamização económica, emprego e tecnologia", de um indicador que permita avaliar a oferta de alojamento turístico, sugerindo-se "Capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local (camas/utentes)" (fonte: SIGTUR)[1].

III – CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer **favorável** à Proposta de Plano da Revisão do PDMVC, **condicionado** à ponderação dos aspetos de carácter técnico referidos nos pontos II.3 e II.4.

À consideração superior,



Joana Colaço, arq.ª | 11.06.2026

[1] Sistema de Informação Geográfica do Turismo (https://sigtur.turismodeportugal.pt).

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal **T**. +351 211 140 200 **F**. +351 211 140 830 **NIF**: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.**turismodeportugal**.pt
www.**visitportugal**.com

REPÚBLICA PORTUGUESA | ECONOMIA E COESÃO TERRITORIAL