CCDR NORTE
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P.

Exmo.(a) Sr.(a)
Presidente da Câmara Municipal de Vila do Conde
Praça Vasco da Gama
4480-754 VILA DO CONDE

Data de expedição: 02-07-2026

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência
pcgt.dgterritorio.gov.pt	22-05-2026	**OF_DOST_SFT_6196/2026** DSOT-IGT_36/2018

Assunto|Subject Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Conde
Parecer sobre Proposta de Plano – Segunda Reunião Plenária da Comissão Consultiva

Serve o presente ofício para dar conhecimento do entendimento da CCDR NORTE sobre os elementos constituintes da proposta de Plano Diretor Municipal de Vila do Conde disponibilizados, por essa Câmara Municipal, na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), no dia 22 de maio de 2026, para efeitos da segunda reunião plenária da Comissão Consultiva.

Mais se informa que a CCDR NORTE está disponível para prestar esclarecimentos ou reunir sectorialmente, caso se considere pertinente.

Com os melhores cumprimentos,

Diretora da Unidade de Ordenamento do Território

Alexandra Cabral

Anexos: Parecer da CCDR NORTE em referência (Anx_19703/2026)

CCDR NORTE

Plano Diretor Municipal de Vila do Conde (1.ª Revisão)

PARECER DA CCDR NORTE
SEGUNDA REUNIÃO PLENÁRIA DA COMISSÃO CONSULTIVA

PORTO, 01 DE JULHO DE 2026

CCDR NORTE
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P.

Índice

1. Introdução 3

2. Conteúdo Documental e Material 5

2.1. Regulamento 6

2.2. Ordenamento 19

2.2.1. Classificação e Qualificação do Solo 20

2.2.2. Programação e Execução 24

2.2.3. Zonamento Acústico e Mapa Municipal de Ruído 33

2.2.4. Estrutura Ecológica Municipal e Riscos 39

2.3. Condicionantes 41

2.3.1. Reserva Ecológica Nacional 41

2.3.2. Reserva Agrícola Nacional 43

2.4. Avaliação Ambiental 43

2.5. Aspetos de pormenor e sugestões/Outras considerações 49

3. Conclusão 52

1. Introdução

No dia 02 de julho de 2026 terá lugar a segunda reunião plenária da Comissão Consultiva (CC) do processo de Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Conde (PDMVCD), com os objetivos constantes da alínea b) do artigo 13.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro:

> *"b) Segunda reunião plenária, em conferência procedimental, para ponderação e votação final da proposta do plano, com todo o seu conteúdo material e documental, devendo as posições manifestadas e a deliberação final serem vertidas em ata."*

A segunda reunião plenária inclui ainda a conferência procedimental prevista no n.º 1 do artigo 11.º do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, publicado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto, por remissão da alínea a) do n.º 2 do Artigo 15.º.

Nesse sentido, a Câmara Municipal de Vila do Conde (CMVCD) remeteu os elementos de suporte à referida reunião, que foram disponibilizados a todos os membros da CC, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), nos termos do artigo 2.º da Portaria suprarreferida.

Foram convocadas a participar todas as entidades representadas na CC, com exceção da Agência para a Competitividade de Inovação (IAPMEI, I.P.) que, através de comunicação dirigida à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, Instituto Público (CCDR NORTE), no dia 24-03-2025 (ref.ª 223/2025/DPR-DPAI), veio solicitar a dispensa da participação nas comissões consultivas dos planos municipais de ordenamento do território com processos de dinâmica em curso, e consequentemente da emissão de pareceres sobre as propostas de plano submetidas a apreciação das entidades, fundamentando não ter "*interesses específicos e políticas setoriais a fundamentar uma participação generalizada*" nas CC das revisões de planos dos Municípios da região Norte, invocando o n.º 4 do Artigo 83.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

O presente parecer, que se propõe que seja anexo à ata e que reflita a posição da CCDR NORTE, relativa a matérias de ordenamento do território, incide genericamente sobre:

- Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- Compatibilidade ou conformidade da proposta de plano com a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT),

aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;

- Fundamento técnico das soluções defendidas pela Câmara Municipal;

- Mapa de Ruído, atentas as competências atribuídas pelo artigo 2.º, n.º 5, alínea i) da Deliberação n.º 701/2026, 23 de junho, em articulação com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro;

- Análise da delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) à luz do disposto no Regime Jurídico da REN (RJREN), publicado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto, e das Orientações Estratégicas Nacionais e Regionais (OENR) consignadas na Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 264/2020, de 13 de novembro;

- Análise da Reserva Agrícola Nacional (RAN) à luz do disposto no Regime Jurídico da RAN (RJRAN), publicado pelo Decreto-Lei n.º 73/2009 de 31 de março, na sua redação atual;

- Análise sobre o Relatório Ambiental, no âmbito do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

Refira-se ainda que, no dia 06-02-2026, a CMVCD havia já submetido a apreciação a proposta de PDM na sua globalidade, para efeitos da segunda reunião plenária da CC, inicialmente convocada para 25-03-2026.

Embora essa reunião tenha sido cancelada e não se tenha concretizado, a CCDR NORTE transmitiu, ao Município, o seu entendimento sobre a proposta de plano (OF_DOST_SFT_3059/2026, de 26-03-2026), o qual foi considerado na versão da proposta de PDMVCD agora em análise, conforme documento de ponderação elaborado pela Câmara Municipal, disponibilizado à CCDR NORTE via ofício e mensagem de correio eletrónico de 27-05-2026.

CCDR NORTE
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P.

2. Conteúdo Documental e Material

O PDMVCD deve vir a ser constituído pelos elementos constantes do artigo 97.º do RJIGT, que devem ter o conteúdo material constante do artigo 96.º do mesmo diploma legal.

Para a segunda reunião plenária, a CMVCD remeteu todos os elementos que constituem, acompanham e complementam o plano, com exceção das Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação (alínea e) do n.º 3 do artigo 97.º do RJIGT), o que é compreensível dada a fase de acompanhamento em que se encontram os trabalhos de revisão do plano.

Considerando a estrutura do PDMVCD definida no artigo 3.º da proposta de Regulamento, constata-se estar ainda em falta o desdobramento 2.4. Perigosidade de Incêndio Rural da Planta de Condicionantes, o Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios e a Planta e relatório da estrutura ecológica municipal, devendo o Município verificar se tal é ou não propositado e realizar os ajustes necessários ao artigo 3.º da proposta de Regulamento e ao Relatório da proposta de plano que, na sua página 4, identifica esta estrutura de forma diferente da proposta de Regulamento, e que, no capítulo 10, identifica a peça gráfica 2.4. - Planta de Condicionantes Perigosidade de Incêndio Rural, pese embora tenha sido suprimido o subcapítulo que anteriormente se intitulava de *Perigosidade de incêndio rural - Classes alta e muito alta*.

Refira-se ainda que a Carta Educativa, que deverá constar dos elementos que acompanham o plano por força do n.º 7 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 21/2019, de 30 de janeiro, na sua atual redação, com a adaptação ao RJIGT no que se refere à aprovação do Plano Diretor Municipal (PDM), foi também submetida a apreciação desta CC, acompanhada da pronúncia favorável do Ministério da Educação e da ata de aprovação em Assembleia Municipal.

Assim, embora o conteúdo documental para a presente fase não esteja completo, verificando-se que foram entregues os elementos fundamentais da proposta de plano e que a cartografia de base utilizada (escala 1:5.000) está devidamente certificada e homologada pela Direcção-Geral do Território (número de homologação: 376; data de homologação: março de 2017), considera-se passível a avaliação da generalidade da proposta de PDMVCD.

Nesse sentido, nos subcapítulos seguintes deste parecer, procede-se à verificação do conteúdo material do plano e à análise dos elementos constituintes da proposta, no que mais diretamente se relaciona com as atribuições e competências da CCDR NORTE, com especial enfoque relativamente à verificação da correta aplicação dos novos conceitos de solo urbano e de solo rústico, à avaliação do Zonamento acústico e do Mapa de Ruído, à análise da delimitação da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva

Agrícola Nacional, enquanto entidade de tutela destas restrições de utilidade pública, e à avaliação do Relatório Ambiental, enquanto Entidade com Responsabilidades Ambiental Específicas (ERAE).

Esta análise tem, naturalmente, em consideração o documento de ponderação da CMVCD sobre o parecer emitido pela CCDR NORTE à proposta de PDMVCD disponibilizada, na PCGT, no dia 06-02-2026.

São ainda elencadas algumas sugestões de melhoria sobre outros elementos da proposta de plano que, embora de carácter não obrigatório, se apela ao Município para que tenha igualmente em consideração.

2.1. Regulamento

Analisada a proposta de Regulamento, contata-se que a atual versão acolhe uma parte significativa das observações efetuadas pela CCDR NORTE sobre a versão disponibilizada, na PCGT, no dia 06-02-2026.

Sem prejuízo do exposto, subsistem alguns aspetos que merecem apreciação adicional, pelo que se reiteram as observações e recomendações anteriormente emitidas, bem como se formulam os seguintes comentários:

Artigo 3.º

No n.º 1 do artigo 3.º, relativamente à subalínea iv) da alínea c), consta que a Planta de Condicionantes se encontra desdobrada, entre outras, na Planta de Perigosidade de Incêndio Rural, contudo a mesma não foi remetida.

Acresce referir que, relativamente ao seu n.º 2, verifica-se ainda que não foram enviados os seguintes elementos:

- Relatório da estrutura ecológica municipal, a que se refere a alínea i);
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios prevista na subalínea iii) da alínea l).

Tal como reportado, a propósito da verificação do Conteúdo Documental, importará verificar se estas falhas são ou não intencionais e uniformizar os diferentes elementos da proposta de plano, ao nível da identificação e descrição do seu Conteúdo Documental.

No caso do Mapa de Ruído, de acordo com a subalínea iv) da alínea l), é desdobrado em dois relatórios acústicos. Ora, das peças remetidas constam peças escritas (Memória descritiva e Resumo Não Técnico) e peças desenhadas (Plantas *Lden e Ln*) não coincidindo a respetiva designação com o mencionado na referida subalínea iv) da alínea l), situações a aferir, corrigir/colmatar.

Artigo 4.º

Dá-se nota de que entrou já em vigor o Programa Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-NORTE), conforme Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 56/2026, de 23 de março.

Artigo 8.º

Relativamente ao disposto no artigo 8.º, e sem prejuízo da pronúncia da Agência Portuguesa do Ambiente, I.P., (APA, I.P.), recomenda-se que em relatório sejam vertidas as intenções e os objetivos a atingir na execução do PDMVCD nessas matérias (ou seja, o que tenha carácter descritivo e ou orientador); e que em regulamento do PDMVCD (ou até em regulamento municipal, caso não faça parte de conteúdo material de plano territorial - cfr. artigo 96.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação) se estabeleça regras/normativo a esse respeito, dando concretização a esses mesmos objetivos.

Artigo 9.º

O artigo 9.º versa sobre as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública (SRUP) em que se verifica a existência de condicionantes mencionadas na respetiva planta (como, por exemplo, a Paisagem Protegida Regional do Litoral de Vila do Conde e Reserva Ornitológica de Mindelo (PPRLVC E ROM) que não são referidas nesta norma.

Também no tocante à alínea g) do n.º 2, verifica-se a falta de menção às estradas e caminhos municipais.

Assim, recomenda-se que o artigo 9.º esteja compatibilizado com a Planta de Condicionantes.

Artigo 10.º

No n.º 3 do artigo 10.º prevê-se que *"Caso se identifiquem desfasamentos ou omissões entre a representação gráfica das linhas de água do domínio hídrico na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicam-se, às linhas de água existentes, todas as disposições referentes à servidão administrativa (...)"*.

Ora, em caso de desfasamentos ou omissões deve ser desencadeado o procedimento de correção material previsto no artigo 122.º do RJIGT, pelo que se recomenda fique salvaguardado na citada norma do regulamento.

Artigo 11.º

Quanto ao n.º 2 do artigo 11.º sugere-se, sem prejuízo da pronúncia da APA, I.P., que se retire, sendo certo que a situação aí prevista já decorre da lei.

Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (Artigos 12.º a 21.º)

No n.º 2 do artigo 19.º verifica-se uma alteração de redação que se prende com os alvarás de licenciamento de operações urbanísticas e de utilização em áreas abrangidas por Faixa de Salvaguarda, tornando-se imprescindível a pronúncia da APA, I.P. em matéria do Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE).

Artigo 23.º

Uma vez que é no plano que se deve estabelecer as ações permitidas, condicionadas ou interditas com incidência urbanística na área protegida de âmbito regional- cfr. n.º 9 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de Julho, na sua atual redação (e atento o previsto no artigo 23.º do regulamento e seu anexo II, que estabelece o regime para essa área), recomenda-se, sem prejuízo da pronúncia do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF, I.P.), que se reformule o citado anexo nessa parte, retirando as ações sem incidência urbanística. Por exemplo, a colheita, captura, apanha, abate, detenção, transporte ou comercialização de indivíduos ou parte de indivíduos de quaisquer espécies vegetais ou animais sujeitas a medidas de proteção (…).

Artigo 29.º n.º 2 a 4

Quanto à remissão ali disposta para regulamento municipal, alerta-se que o mesmo não pode dispor sobre matérias reservadas por lei a instrumentos de gestão territorial - cfr. alínea j) do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e 99.º do RJIGT.

A mesma observação para os artigos 30.º, n.º 3, artigo 57.º, n.º 2, artigo 99.º, n.º 1, artigo 101.º, n. º 1, artigo 103.º, n.º 1, artigo 104.º, n.º 1, artigo 106.º, n.º 1, artigo 107.º, n.º 1 e artigo 109.º, n.º 1.

Artigo 40.º

Recomenda-se que se indique qual é a *zona urbana consolidada* para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído (RGR), anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro (o que tem importância desde logo para aplicação do n.º 7 do artigo 12.º desse RGR, caso se verifique a violação dos valores limite de exposição estabelecidos para as zonas mistas e zonas sensíveis no artigo 11.º desse RGR).

Artigo 41.º

No artigo 41.º, sujeita-se a avaliação da Metro do Porto, S.A. as operações urbanísticas que incidam em prédios abrangidos pela zona de proteção funcional, a que se alude nessa norma.

É de referir que, caso não tenha sido constituída a servidão, não se vê base legal para exigir a citada pronúncia, sendo certo que não se está perante matéria que faça parte do conteúdo do Plano Diretor Municipal (PDM), pelo que se recomenda que seja retirado.

Quanto à zona de proteção que abranja prédios de particulares é de referir que as limitações introduzidas pelo plano que provoquem um grave prejuízo aos respetivos destinatários poderá, caso não sejam compensados através dos mecanismos de perequação, eventualmente, dar lugar a indemnização nos termos do artigo 171.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

Artigo 44.º

Na alínea b) deste artigo sugere-se que se pondere consagrar "*alinhamento/recuo e afastamentos de fachadas".* em vez de prever "*alinhamento e afastamentos de fachadas*" consagrar, em alternativa, "*alinhamento/recuo e afastamentos de fachadas".*

Artigo 45.º

No n.º 2, prevê que quando a edificabilidade de um prédio ou conjunto de prédios for determinada pela aplicação do índice de utilização do solo, considera-se a área total de construção, com exceção do disposto nas alíneas a) a e).

No Decreto Regulamentar (DR) n.º 5/2019, de 27 de setembro, define-se área de construção do edifício e área total de construção (respetivamente na ficha I-8 e I-13 do seu anexo I), sendo que de acordo com a definição legal, por exemplo, a área das varandas cobertas é contabilizada para o cálculo da área de construção do edifício, bem como as áreas em cave com pé direito regulamentar.

Não querendo a Câmara Municipal, como assim parece, considerar toda a área de construção, tal como se encontra definida legalmente (cfr. ficha I-8 e I-13 do Anexo I do citado DR) para efeitos de aplicação do índice, (o que é possível), deve reformular-se a norma do regulamento em apreço, desagregando a área de construção conforme se prevê nas notas complementares das fichas I-8, I-13 do anexo I ao citado DR n.º 5/2019, (estacionamento, arrecadação, espaços exteriores cobertos…).

A proposta atual ainda não parece dar total acolhimento a um dos desdobramentos apontados pela lei como possível.

Artigo 55.º

Clarificar o disposto na subalínea iii) da alínea b) do n.º 1 do artigo 55.º, atento os parâmetros estabelecidos nas subalíneas i) e ii) da alínea b) do mesmo número e artigo, para facilitar a aplicação do plano.

Artigo 56.º

Nos n.ºs 2 e 3 do presente artigo, não havendo cedência para estacionamento público, deve acautelar-se que haja lugar ao pagamento de uma compensação ao município, conforme previsto no artigo 44.º do RJUE.

Artigo 59.º

Sugere-se que, no artigo 59.º, a redação seja corrigida, no sentido de dar uma maior abrangência à excecionalidade prevista, no âmbito da vigência do plano, ou seja, não restringir apenas às conferências decisórias, mas a outros mecanismos legalmente aplicáveis.

Artigo 61.º

No n.º 3 deste artigo, admitem-se *"sistemas autónomos de abastecimento de água para consumo humano, como furos e outras captações, ou de drenagem de águas residuais, como fossas sépticas, e desde que estanques, quando o prédio objeto da operação urbanística se encontrar a mais de 20 metros de rede pública de abastecimento de água ou de drenagem de águas residuais."*

Não sendo matéria que faça parte do conteúdo material do PDM (cfr. artigo 96.º do RJIGT), pode, contudo, ser tratada, caso assim se entenda, em regulamento municipal, em conformidade/respeito com o disposto na lei.

Igual observação para o disposto no n.º 7 do artigo 74.º, n.º 6 do artigo 76.º, bem como as demais normas do regulamento que versem sobre matéria de infraestruturação.

Artigo 62.º

Sugere-se que, no artigo 62.º, o afastamento seja de acordo com o legalmente estabelecido, variável com a espécie, classe/encabeçamento e regime de exploração, nos termos do Novo Regime de Registo da Atividade Pecuária (NREAP).

Artigo 63.º

O n.º 3 deste artigo estabelece que *"Não se admitem estufas com uma área contínua superior a 5.000 m2, garantindo-se corredores livres na separação de estufas com uma largura mínima de 4 metros."*

Recomenda-se que, no artigo 63.º, se acautele que, quando as pretensões se localizem em áreas da RAN, aquelas devam conformar-se com aquele regime (cfr. alínea c) do n.º 2 do artigo 2.º da Portaria n.º 162/2011, de 18 de abril, conjugada com a alínea a) do n.º 1 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março).

Artigo 65.º

- De referir que as novas instalações de comércio, serviços e indústria que não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais, ou de exploração recursos energéticos ou geológicos são considerados incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico (com exceção dos aglomerados rurais), de acordo com a alínea a) do n.º 3 do artigo 16.º e n.º 3 do artigo 17.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto.

  Assim, quanto à alínea b) do n.º 2 do artigo 65.º introduzir uma vírgula, a seguir à palavra "serviços", para que fique claro que também os outros usos indicados nessa norma têm de estar diretamente ligados à atividade agrícola ou pecuária.

  A mesma observação é feita para alínea b) do n.º 2 do artigo 75.º.

- Na alínea e) do n.º 2 do artigo 65.º prevê-se, em espaços agrícolas, equipamentos e estruturas de suporte a atividades de carácter cultural e desportivas, cuja natureza e dimensão não permitem a sua integração em espaço urbano, ou de atividades para as quais seja reconhecido o relevante interesse público municipal. Clarificar que atividades se permitem nesta categoria de solo, as quais têm de ser compatíveis com o estatuto de solo rústico, atento o disposto no n.º 3 do artigo 16.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto.

- Na alínea f) do n.º 2 do artigo 65.º, alude-se aos empreendimentos turísticos. Recomenda-se clarificar que são empreendimentos turísticos nas tipologias admitidas em solo rústico – cfr. alínea c) do n.º 3 do artigo 16.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, bem como Orientação e Diretriz de Conteúdo e Gestão n.º 134 do PROT–NORTE.

  A mesma observação é feita para a alínea c) do n.º 1 do artigo 69.º, alínea f) do artigo 71.º.

- Na alínea h) do n.º 2 do artigo 65.º, refere-se que em espaços agrícolas admitem-se *"Edifícios para acomodação de animais domésticos ou alojamento para hospedagem de animais de companhia"*. Acautelar a compatibilidade dessa finalidade com a classe de solo rústico para que não implique a classificação do solo como urbano – cf. alínea f) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 16.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto. Não parece que alojamentos de animais de companhia com fins comerciais ou higiénicos, ou centros de atendimento médico veterinários (consultório, clínica, ou hospital médico veterinário) sejam compatíveis com o solo rústico, ou com todo ele (cfr. Decreto-Lei n.º 276/2001, de 17 de outubro, na sua atual redação). Situação a rever.

- Na alínea i) do n.º 2 do artigo 65.º prevê-se *"Edifícios de habitação de tipologia unifamiliar, para residência própria e permanente, quando justificada essa necessidade por inerência à exploração*

de atividades agrícola ou pecuária, do proprietário ou titular da exploração", na categoria espaços agrícolas.

Ora, em solo rústico, a edificação para este fim está fortemente condicionada pelos princípios da excecionalidade e da limitação (cf. n.º 3 do artigo 14.º do RJIGT, n.º 2 e 3 do artigo 16.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto e a diretriz 74 do Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro).

Assim, quanto aos "espaços agrícolas" e às normas do regulamento que os regem, deve prever-se, para além de habitação unifamiliar para residência própria e permanente de agricultores em exploração sustentáveis (existentes ou que comprovadamente se venham a constituir), que a mesma é contribuinte da melhoria da estruturação fundiária (cfr. Orientação e Diretriz de Conteúdo e Gestão n.º 132 constante do PROT-NORTE, e anexo I da ATA da 33.ª Reunião Ordinária da CNT, de 30 de março de 2023, disponível em https://cnt.dgterritorio.gov.pt/pagina-reunioes)

Artigo 66.º

Retirar a menção às obras de reconstrução e alteração do quadro constante no n.º 2 do artigo 66.º.

Artigo 75.º

- Na alínea b) do n.º 2 do artigo 75.º, admite-se comércio e serviços em "áreas de edificação dispersa". Quanto ao comércio e restauração ou bebidas, quando ligados ao turismo não há observações a fazer (artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua atual redação). Quando assim não aconteça, e também quando se esteja perante outros serviços (que não a restauração ou bebidas), refira-se que as novas instalações de comércio, serviços que não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais, ou de exploração recursos energéticos ou geológicos são consideradas incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico (com exceção dos aglomerados rurais) – cfr. alínea a) do n.º 3 do artigo 16.º e n.º 3 do artigo 17.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto.

  Face ao exposto, e sem prejuízo da observação supra, deve reformular-se a norma do regulamento em apreço clarificando as utilizações/usos de entre as supra indicadas (agrícolas, pecuárias…).

- Na alínea d) do n.º 2 do artigo 75.º e n.º 2 do artigo 76.º prevê-se, em áreas de edificação dispersa, indústria compatível com habitação. Acautelar que a nova instalação para indústria é diretamente ligada às atividades agrícola, florestal…- cfr. n.º 3 do artigo 16.º e n.º 3 do artigo 17.º do DR nº 15/2015, de 19 de agosto.

- Na alínea f) do n.º 2 do artigo 75.º e n.º 2 do artigo 76.º clarificar que são equipamentos de utilização coletiva compatíveis com o estatuto de solo rústico (cfr. alínea f) do n.º 1 do artigo 16.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Artigo 78.º

Recomenda-se clarificar os parâmetros de edificabilidade que observam – cfr. n.º 1 do artigo 74.º do RJIGT.

A mesma observação é feita para o artigo 80.º.

Artigo 86.º

Recomenda-se balizar a edificabilidade permitida.

Artigo 92.º

Relativamente ao disposto na alínea e) do n.º 3 do artigo 92.º, quanto ao estabelecimento de novos alinhamentos, recuos ou altura máxima de fachada, entende-se que não pode a Câmara Municipal, através de uma unidade de execução, estabelecer novos alinhamentos, recuos ou altura máxima de fachada contra o que esteja disposto a esse respeito num plano territorial (PDM, Plano de Urbanização, ou Plano de Pormenor) preexistente, antes terá de cumprir o nele estabelecido. Situação a clarificar na norma (retirando a menção a instrumentos de programação da execução adequados que não são instrumentos de gestão territorial).

Artigo 93.º

No n.º 1 do presente artigo prever, igualmente, as operações urbanísticas que segundo regulamento municipal sejam consideradas como de impacte relevante – cfr. n.º 5 do artigo 44.º do RJUE.

Artigo 100.º

No n.º 1 do artigo 100.º, recomenda-se que se concretize a que "outros usos" se refere. A mesma observação vale, a título de exemplo, para o artigo 102.º n.º 2 e artigo 105.º n.º 1.

Programação e Execução (Artigos 122.º a 127.º)

Artigo 123.º

- No artigo 123.º é evidenciado que a proposta prevê três tipologias de áreas de execução programada e que algumas se inserem em UOPG. No entanto, deverá ser clarificado que as UOPG se aplicam às áreas a estruturar, informação que apenas é percetível no Anexo VI.

- Recomenda-se que a definição de áreas a consolidar assegure a abrangência do conceito constante do Programa de Execução que alude à ausência de infraestruturas e edificações.

Artigo 124.º

No artigo 124.º e no Anexo V, identificam-se 24 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), oferecendo-se referir o seguinte:

- No n.º 6 desse artigo estabelece-se que os parâmetros urbanísticos a cumprir nas UOPG são os que decorrem da classificação e qualificação do solo e dos respetivos termos de referência.

  Quanto à UOPG 10, mencionada no anexo V, verifica-se que se indica como forma de execução o plano pormenor com efeitos registais, sendo os termos de referência os correspondentes à subcategoria de espaço definida na reclassificação de solo rústico para solo urbano, ou seja, espaços habitacionais do tipo 2. Como somente se pretende a reclassificação de parte da área da UOPG, sugere-se que na respetiva alínea d) do anexo V se clarifique melhor qual o regime que se observa na área que permanece em solo rústico.

  No que respeita aos parâmetros urbanísticos desta UOPG, corrigir "subcategorias" por "subcategoria" de espaço.

- Relativamente à UOPG 03, constata-se, a partir da planta de ordenamento, que abrange espaços urbanos de baixa densidade tipo 2, contudo, indica-se como parâmetros urbanísticos a observar nesta UOPG também os da subcategoria "espaços habitacionais do tipo 2". Situação a aferir e corrigir.

- Quanto à UOPG 06, dado que também abrange espaços de uso especial – equipamento, ponderar a necessidade de mencionar também essa subcategoria de espaço a propósito dos *"parâmetros urbanísticos"* a observar na área da UOPG. Note-se que a alteração da qualificação do solo constante na planta de ordenamento do PDM processa-se segundo a dinâmica prevista no RJIGT, e não pela delimitação de uma ou mais unidades de execução, (aplicando os parâmetros de uma categoria de solo a outra categoria de solo distinta). Situação a ponderar e corrigir.

  A mesma observação é feita para as UOPG 17 e 20, que abrangem mais do que uma categoria ou subcategoria de espaço.

- No que respeita à UOPG 13, parcialmente em área abrangida pelo Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (faixa de proteção complementar e área proeminentemente artificializada), afigura-se pertinente a pronúncia da APA, I.P, sendo certo que aquela UOPG incide também em solo urbano segundo a proposta de revisão do PDM.

- Quanto à UOPG 22, que abrange espaços urbanos de baixa densidade tipo 1, refere-se, certamente por lapso, que em caso de reversão para solo rústico, parte da área mantém-se em solo urbano "espaços habitacionais do tipo I". Situação a corrigir.

- Em algumas UOPG, o Anexo V estabelece que caso a área abrangida não disponha de obras de urbanização recebidas provisoriamente, no todo ou em parte, até 8 anos após a publicação do PDM, a mesma reverta para uma categoria de solo rústico (definida diferenciadamente par cada caso), exceto na faixa de 50 metros ao eixo de uma determinada via (que se manterá em solo urbano), desde que a mesma se encontre infraestruturada com redes públicas de abastecimento de água e saneamento. Uma vez que a existência de infraestruturas não é critério único para a classificação como solo urbano, recomendando-se reponderação desta exceção nas seguintes UOPG:

    - UOPG 5 – Em caso de não execução, a faixa de 50m à Avenida Manuel Ferreira da Costa, assim como ao longo da Rua Nossa Sra. do Ó, constituirá solo urbanizável, recomendando-se que a exceção seja eliminada, por forma a conter toda essa área, tal como já sugerido, em sede de acompanhamento da elaboração da proposta de perímetros.

    - UOPG 12 – Em caso de não execução, a faixa de 50m à Rua da Praia, constituirá solo urbanizável, recomendando-se que a exceção seja eliminada, por forma a conter a área, tal como já sugerido, em sede de acompanhamento da elaboração da proposta de perímetros.

    - UOPG 22 – As edificações existentes na faixa de 50m à Rua da Igreja aparentam fazer parte de um assento de lavoura, pelo que não se vê mais-valia na exceção assinalada.

Artigo 125.º

Na alínea a) do n.º 1 do artigo 125.º, estabelece-se como regra a execução sistemática nas áreas a consolidar e a estruturar. Como exceção, prevê-se no n.º 4 desse artigo que o Município pode autorizar operações urbanísticas avulsas nessas áreas quando *"as soluções propostas sejam também enquadradas em estudo urbanístico que abranja a totalidade da área programada e assegurem uma correta articulação formal e funcional com o solo infraestruturado e não prejudiquem o ordenamento urbanístico a promover nas seguintes situações: a) Sejam limitadas à ampliação de edifícios existentes ou a situações de colmatação; b) Digam respeito a parcelas situados em solo infraestruturado; c) Não ponham em causa a prossecução dos objetivos da UOPG, caso se aplique."*

Ora, é de salientar que em resultado de uma ação de controlo por parte da Inspeção-Geral de Finanças a um Município da Região Norte, foram tecidas recomendações no sentido de ser promovida a elaboração

de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor e/ou delimitação de Unidades de Execução, previamente à aprovação de operações urbanísticas "*em solos urbanizáveis*", cumprindo as regras de programação e execução do respetivo PDM, "*garantindo a qualidade do desenho urbano, o controlo e contenção da expansão urbana e o correto dimensionamento das infraestruturas".*

Com efeito, refere essa Inspeção que a execução assistemática do PDM nessas áreas através de licenciamento de operações urbanísticas individuais, não garante a necessária integração e harmonização com a envolvente, tanto ao nível paisagístico como da compatibilização com as infraestruturas e equipamentos existentes.

Face ao exposto, a previsão de operações urbanísticas avulsas como forma de execução das UPOG (que se localizem em solo urbano e aparentemente sem edificação) e das demais áreas a consolidar, em igual situação, deve ser retirada.

A manter-se a norma, propõe-se que os critérios estabelecidos no n.º 4 sejam cumulativos, por forma a evitar a ocupação fragmentada, dispersa e pouco estruturada, sem articulação com a envolvente.

Artigo 126.º

- Recomenda-se reformular o n.º 2 do artigo 126.º para que dele decorra que a reversão para solo rústico é automática se as áreas a estruturar e a consolidar não forem infraestruturadas e nem edificadas no prazo definido para tal no plano.

- Relativamente às áreas a consolidar (sem prejuízo da revisitação das áreas delimitadas como tal, para aferir se correspondem efetivamente a áreas a consolidar ou antes a áreas a estruturar) tratando-se, em princípio, de áreas que coincidem com miolos urbanos, e, por vezes, com pequena dimensão, sugere-se a sua revisitação para aferir se efetivamente todas as áreas devem reverter para solo rústico no fim do prazo estabelecido para a sua execução.

Regime Económico-Financeiro (Artigos 128.º a 139.º)

O artigo 128.º e seguintes do Regulamento versa sobre regime económico-financeiro, o qual carece de reformulação e de ser completado, destacando-se o seguinte:

- A redistribuição dos benefícios e encargos aplica-se a todas as operações urbanísticas (sistemáticas e não sistemáticas) que ocorram no território em causa, concretizando a afetação das mais-valias decorrentes do plano ou de ato administrativo – cfr. artigo 64.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação.

Verifica-se que o plano não estabelece edificabilidade(s) média(s) para todo o solo urbano (cfr. artigo 131.º e 132.º), não obstante se referir no artigo 134.º que toda e qualquer operação urbanística a realizar em solo urbano é afetada pela redistribuição de benefícios e encargos.

Não se vislumbra, assim, que haja uma perequação global.

Acresce referir que o estabelecer-se perequação apenas para parte do solo urbano (com exceção dos espaços urbanos de baixa densidade do tipo 2, dos espaços verdes e dos espaços de uso especial) carecerá de justificação, nomeadamente no relatório do plano, a não inclusão da restante área urbana, através da demonstração, de forma cabal, que não são criadas desigualdades pelo PDM, não carecendo consequentemente de perequação. Situação a esclarecer e/ou colmatar.

- No artigo 131.º, em articulação com o artigo 132.º, é estabelecido que a redistribuição dos benefícios é feita em todo o solo urbano com exceção dos espaços verdes, espaços de uso especial e espaços urbanos de baixa densidade de tipo 2. Relativamente à não aplicação do mecanismo a espaços verdes e espaços de uso especial contraria o objetivo da redistribuição dos benefícios previsto no artigo 64.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBGPPSOTU), uma vez que correspondem a áreas sem aproveitamento edificatório por parte dos proprietários e, por isso, a sujeita a compensação por défice de edificabilidade. Recomenda-se que seja aplicada a redistribuição dos benefícios a todo o solo urbano.

  Relativamente aos espaços urbanos de baixa densidade de tipo 2 e considerando que o índice máximo de utilização do solo é de 0,40 e se localizam nas Unidades Territoriais 2 e 3, cujas edificabilidades médias são 0,65 e 0,60, constata-se que nestes espaços haveria, por norma, lugar a compensação dos proprietários por edificabilidade a menos. Assim, recomenda-se que seja fundamentada a não aplicação dos mecanismos redistributivos dos benefícios aos espaços urbanos de baixa densidade de tipo 2 ou que seja aplicada a redistribuição dos benefícios a todo o solo urbano.

  A respeito das Unidades Territoriais recomenda-se que, com o objetivo da mais fácil aplicação na gestão urbanística, que os seus limites sejam associados a elementos físicos concretos ou em solo rústico, evitando situações como a abaixo exemplificada.

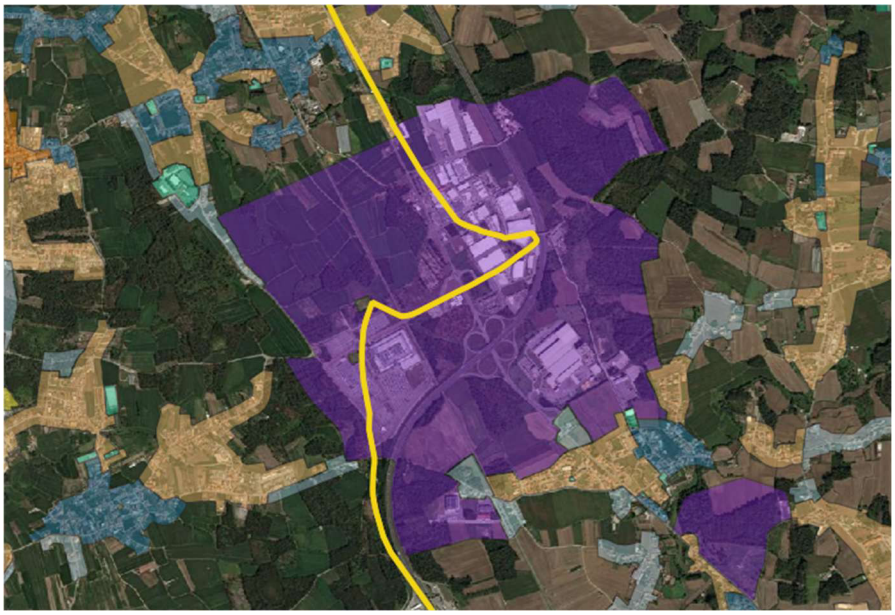

Figura 1. Exemplo de limite da Unidade Territorial (a amarelo) de difícil aplicação na gestão urbanística

- No artigo 131.º e no artigo 138.º são estabelecidas a abrangência territorial das mais-valias e a afetação social das mesmas. Assinala-se que não são definidos os critérios para a sua parametrização (cf. n.º 6 do artigo 64.º da LBGPPSOTU), pelo que não é percetível a aplicação das normas estabelecidas nestes artigos. Situação a clarificar ou colmatar.

  A este respeito, no artigo 138.º depreende-se que é feita afetação social das mais-valias em todas as operações urbanísticas onde ocorra edificabilidade adicional a preexistências ou a direitos concretos já titulados, e que é cedida ao FMSAU 10% da edificabilidade concreta em todas as operações urbanísticas. Situação a clarificar.

- Sobre os encargos da urbanização, o artigo 135.º estabelece os encargos padrão (cedência média (cf. artigo 136.º) e encargos médios de infraestrutura local e de infraestrutura geral (a definir em regulamento municipal)). Carecem de definição os mecanismos perequativos a aplicar, à semelhança dos definidos para a redistribuição dos benefícios.

- Retirar o n.º 4 do artigo 136.º, pois não é matéria que faça parte do conteúdo material do PDM (artigo 96.º do RJIGT).

- O artigo 138.º versa sobre afetação social da mais-valias.

  A edificabilidade não está contida no direito de propriedade, decorrendo antes de plano municipal (que estabelece o regime de uso, ocupação e transformação do solo); quando tal ocorre, traduz-se na criação de mais-valia nos prédios a que se aplicam, entendendo-se mais-valia como evolução do valor do mercado de um prédio não resultante de investimentos do proprietário.

Completar o artigo 138.º para que dele decorra que toda a edificabilidade, admitida de forma abstrata no plano e permitida de forma concreta no licenciamento municipal, traduz-se em criação de mais-valias nos prédios a que se reporta, bem como na reclassificação para solo urbano - cfr. artigo 64.ºe n.º 2 do artigo 68.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação].

- Não se estabelece mecanismos concretos de compensação aplicáveis aos casos de desvio à cedência média e aos encargos padrão estabelecidos.

- Recomenda-se que o regulamento municipal das compensações previstas no presente regulamento, seja publicado em simultâneo com a revisão do PDM, no sentido da cabal eficácia dos mecanismos redistributivos previstos.

Artigo 142.º

No artigo 142.º, estabelecendo-se um prazo de vigência (10 anos) em acordo com o disposto na alínea r) do n.º 1 do artigo 96.º do RJIGT, deve o plano ser revisto findo o mesmo. De resto, o próprio Programa de Execução/Plano de Financiamento estará seguramente articulado com esse prazo.

Poderá, caso assim o entenda, a Câmara Municipal estabelecer um prazo de vigência mais alargado. Situação a ponderar/corrigir

2.2. Ordenamento

A Planta de Ordenamento, partindo das estratégias e opções tomadas pelo Município relativamente ao ordenamento do território municipal, deverá definir o modelo da estrutura espacial do território do concelho, primeiro, através das duas classes fundamentais de solo, rústico e urbano, de acordo com o previsto no RJIGT e, segundo, através da qualificação do solo, seguindo os critérios estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

A Planta de Ordenamento da proposta de PDMVCD (peça gráfica 1) apresenta-se desdobrada nas seguintes cartas:

- 1.1. Classificação e Qualificação do Solo;
- 1.2. Programação e Execução;
- 1.3. Zonamento Acústico;
- 1.4. Proteção e Salvaguarda dos Recursos e Valores Naturais
    - 1.4.1. Estrutura Ecológica Municipal (EEM) e Riscos;
    - 1.4.2. Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE);

- 1.4.3. Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF-EDM) e Paisagem Protegida Regional do Litoral de Vila do Conde e Reserva Ornitológica de Mindelo (PPRLVC e ROM);
- 1.5. Património Arquitetónico e Arqueológico;
- 1.6. Mobilidade e Equipamentos.

2.2.1. Classificação e Qualificação do Solo

A propósito da Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em sede da primeira reunião plenária da CC, e através do ofício com a ref.ª OF_DOST_SFT_7964/2022, de 30-05-2022, a CCDR NORTE identificou os aspetos essenciais a ter em consideração pelo Município na proposta de ordenamento, tendo em vista um melhor enquadramento nas disposições legais em vigor.

Através de algumas situações exemplificativas, destacou a necessidade de definir prioridades, identificar de forma completa todas as áreas não infraestruturadas a programar, eliminar situações que configuravam expansão ou dispersão (que a proposta de PDM não pode legalmente promover) e manter em solo rústico edificações dispersas fora de qualquer contexto edificado estruturado.

Nas fases de acompanhamento que se seguiram, por forma a assegurar a correta aplicação dos novos conceitos de solo urbano e de solo rústico à luz do previsto na LBGPPSOTU, do disposto no artigo 71.º do RJIGT e do estipulado no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, em particular no seu artigo 7.º, a CCDR NORTE adotou como metodologia proceder a uma análise mais pormenorizada das áreas edificáveis propostas, assinalando, sobre as bases cartográficas disponibilizadas pelo Município, as situações que entendia que deveriam ser revistas ou alvo de discussão e nova reflexão, catalogando-as da seguinte forma:

- Contenção (208 anotações) – áreas que a CCDR NORTE entendeu que, por não deterem características de solo urbano ou de categorias edificáveis em solo rústico, por configurarem expansão ou dispersão, ou pela necessidade de *"garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial"* (alínea e), n.º 3, artigo 7.º, Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), deveriam ser eliminadas, subtraídas ou redelimitadas/redefinidas;

- Conversão (14 anotações) – áreas que a CCDR NORTE considerou que deveriam ter uma classificação e/ou qualificação distinta da proposta, para maior coerência da mesma ou por questões de natureza estratégica passíveis de ponderar;

- Programação (53 anotações) – áreas que a CCDR NORTE entendeu que deveriam ser devidamente programadas para que pudessem ser classificadas como solo urbano;

- Colmatação (1 anotação) - pequenas áreas que a CCDR NORTE entendeu que poderiam incorporar as áreas edificáveis propostas para maior coerência dos mesmos.

Particularmente no que respeita às áreas identificadas como a conter, importa referir que as mesmas tiveram não só em atenção o cumprimento da legislação em vigor, mas também alguns outros aspetos que o próprio Município entendia como relevantes na delimitação dos perímetros, em matéria de salvaguarda ambiental, paisagística e de recursos:

- Áreas de grande dimensão que não cumpriam os critérios estabelecidos pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para a sua classificação como solo urbano e que configuravam situação de expansão, especialmente quando localizadas na extrema de perímetros urbanos, alguns dos quais com espaços interiores ainda a colmatar;

- Áreas extensas, isoladas ou localizadas nas extremidades de perímetros mais coesos, que não cumpriam os critérios estabelecidos pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto e que potenciavam a ocupação e expansão linear (ao longo de vias), sobretudo quando implicavam com SRUP, ou com áreas de aptidão ecológica ou agrícola;

- Extremidades não edificadas (de um ou dos dois lados da via), propostas em resultado da aplicação da metodologia adotada pelo Município e para rentabilização de infraestruturas, que não contribuíam para promover a contenção e colmatação do aglomerado contíguo, sobretudo quando implicavam com SRUP, ou com áreas de aptidão ecológica ou agrícola;

- Áreas que, em caso de futura urbanização, potenciavam a ocupação "em anel", promovendo o surgimento de novos vazios urbanos e a fragmentação do solo rústico sem que tal beneficiasse a estruturação do solo urbano;

- Edificações dispersas e construídas de forma avulsa, fora de qualquer contexto edificado estruturado.

Com base nesse trabalho, desenvolveram-se, então, várias reuniões setoriais que envolveram não só a CCDR NORTE e a CMVCD, mas também a, à data, Direção-Regional de Agricultura e Pecas do Norte (DRAP-N), nas quais se procedeu a uma concertação sobre toda a proposta de áreas edificáveis, analisando cada perímetro e anotação da CCDR NORTE, de forma individual. Embora tivesse ficado condicionada ao desenvolvimento da programação da execução e à salvaguarda das SRUP, que à data estavam ainda em desenvolvimento, a proposta de classificação e qualificação do solo, em termos de definição dos limites das áreas edificáveis em solo urbano e rústico, foi considerada estabilizada em março de 2024, conforme registado no parecer emitido pela CCDR NORTE, através do ofício com a ref.ª OF_DOST_SFT_3367/2024, de 20-03-2024, sobre proposta submetida a apreciação a 23-02-2024 (última

versão da proposta de classificação e qualificação do solo disponibilizada às entidades em fase de acompanhamento, em momento prévio ao pedido de convocatória da segunda reunião plenária da CC).

Ainda em matéria de classificação e qualificação do solo, analisando o território de Vila do Conde no seu todo, verificou-se que este é claramente caracterizado por duas unidades territoriais que, por variadas razões bem patentes no REOT municipal, se distinguem em termos de povoamento – uma unidade mais a poente, de carácter urbano e evidente crescimento populacional e económico e outra unidade, mais a nascente, de carácter urbano-rural e rural, com uma tendência demográfica menos positiva.

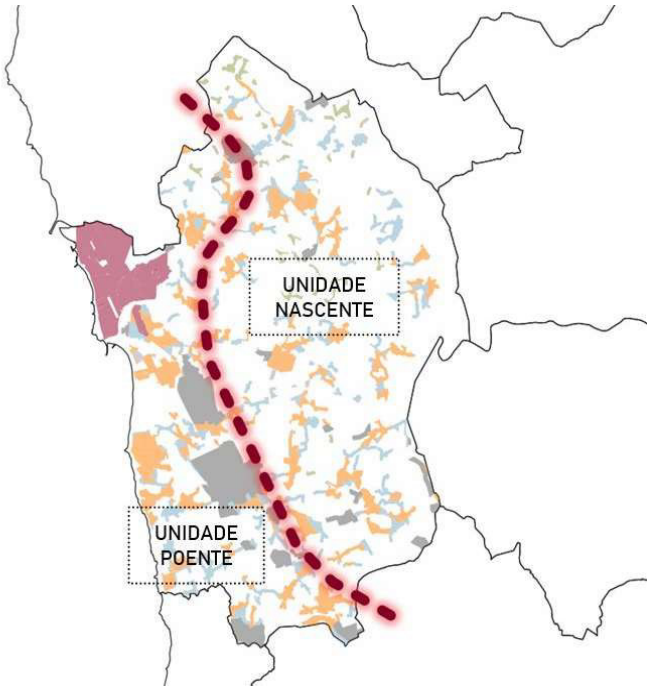

Figura 2. Análise global do território de Vila do Conde

Por esse motivo, na unidade mais a nascente, foi sugerido ao Município uma nova reflexão sobre as categorias de solo propostas, sendo que a aposta na categoria de urbano de baixa densidade e nas categorias edificáveis de solo rústico, para além de mais consentânea com a realidade do povoamento existente, poderia permitir ao Município definir estratégias de planeamento e prioridades de investimento, em função de uma hierarquização das áreas edificáveis mas, acima de tudo, das singularidades e distintas necessidades dessa unidade territorial, que garantissem a preservação e valorização do carácter e funções da paisagem existente.

Contudo, uma vez que o objetivo da formulação de um Plano Diretor Municipal não se prende com uma mera caracterização do existente, mas antes pressupõe a tomada de opções de planeamento territorial, conforme estabelecido na LBGPPSOTU, com base num conhecimento profundo do território de que só o Município dispõe, são admissíveis abordagens distintas da sumariamente apresentada no cartograma da figura 2, desde que devidamente fundamentadas no Relatório da proposta de plano.

Posto isto, não obstante o planeamento seja um processo em que é infinda a possibilidade de reflexão e de aperfeiçoamento, perante os elementos apresentados, considera-se que a proposta de ordenamento do PDMVCD, ao nível da definição dos limites das áreas edificáveis em solo urbano e rústico, sintetiza-se como um exercício que, ao longo do tempo, evoluiu de forma significativa relativamente à adequação aos novos conceitos de solo urbano e de solo rústico, à contenção do solo urbano e face ao esforço implícito ao facto de se tratar da 1.ª revisão de um PDM de 1.ª geração, em vigor desde 1995, registando-se, no global, como equilibrada a distribuição pelas categorias de qualificação do solo, tanto em solo rústico como em solo urbano.

Todavia, considera-se que a fundamentação sobre as opções de planeamento tomadas e sobre a classificação e qualificação do solo proposta para as diferentes áreas do concelho, nomeadamente nas duas unidades acima ilustradas, deveria estar mais desenvolvida no Relatório da proposta de plano, demonstrando o alinhamento e adequação às dinâmicas demográfica, económica e urbanística caracterizadas nos Estudos de Caracterização. Note-se que, no capítulo 3.1 do Relatório da proposta, a descrição sobre as categorias de solo urbano é também bastante parca, até mesmo quando comparada com as categorias de solo rústico. Apesar de estar em causa a trajetória de um plano de 1.ª geração para um de 3.º geração, entende-se que, nessa fundamentação, seria igualmente importante dar ênfase à evolução do modelo territorial, designadamente ao nível do balanço entre as categorias edificáveis do PDM em vigor e as da proposta de revisão, apresentando evidência e dados quantitativos, quer da contabilidade por classe de aproximação, quer das áreas passíveis de edificabilidade objeto de contenção.

Passando a uma análise de maior detalhe sobre a peça gráfica 1.1., de uma forma geral, não se registam diferenças significativas entre a presente proposta de classificação e qualificação do solo e a versão estabilizada em março de 2024, na sequência dos pareceres e reuniões setoriais anteriormente referidas, que comprometam a generalidade do resultado das concertações havidas entre as entidades em relação aos interesses a salvaguardar e ao cumprimento da legislação em vigor, designadamente, do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Pelo contrário, em algumas zonas, verifica-se uma ligeira redução das áreas edificáveis e uma melhor aferição da qualificação do solo nas categorias de Espaços verdes, Espaços de uso especial – equipamentos, Espaços de uso especial – infraestruturas, Espaços destinados a equipamentos destinadas a equipamentos, Espaços de ocupação turística, Espaços culturais e Espaços naturais e paisagísticos.

Conforme reportado no parecer emitido sobre a proposta de PDMVCD submetida na PCGT a 06-02-2026, registam-se, contudo, pontuais alterações à proposta de classificação e qualificação do solo estabilizada em março de 2024 que não merecem a concordância da CCDR NORTE, assim como algumas situações que não foram acauteladas em função do acordado entre entidades, cuja reponderação se recomenda por forma a garantir o cumprimento da legislação já referida (para mais fácil localização das situações em causa, utiliza-se a numeração das observações da CCDR NORTE que foi seguida nas reuniões setoriais de discissão da proposta de classificação e qualificação do solo):

- ID 21 - A área tinha sido contida na sequência do parecer da CCDR NORTE e foi agora ligeiramente expandida até ao limite da margem do curso de água da REN, o que, para além de desnecessário, dever ser evitado.

- ID 23 – Imediatamente a sul do ID 23, o perímetro foi ligeiramente ampliado sobre uma área que já havia sido contida na sequência da concertação entre entidades, recomendando-se que a proposta estabilizada em março de 2024 seja reposta.

- ID 179 - A presente configuração e qualificação do perímetro ficou condicionada à inclusão, na Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos, de mais dois compromissos urbanísticos que, segundo o Município, já existiam. Uma vez que os mesmos não constam desses elementos da proposta de plano, deverá o perímetro ser reformulado em função do acordado em reunião setorial.

2.2.2. Programação e Execução

Tal como transmitido pela CCDR NORTE ao longo do acompanhamento dos trabalhos de revisão do plano, a programação e execução da proposta de PDM é fundamental para sustentar e fundamentar as opções de planeamento, de acordo com as necessidades e capacidades municipais, de modo a:

- Garantir que a proposta de ordenamento se adequa correta e eficazmente aos novos conceitos de solo urbano e rústico estabelecido pela LBGPPSOTU e que as áreas classificadas em solo urbano obedecem a todos os requisitos necessários para o efeito, à luz do disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

- Assegurar e demonstrar a sustentabilidade económico-financeira da proposta de plano nos termos da LBGPPSOTU e do RGIJT.

A este nível, considera-se que, comparativamente com a versão disponibilizada na PCGT no dia 06-02-2026, a proposta de PDMVCD evoluiu de forma significativa, verificando-se uma melhoria substancial nos pressupostos de base da delineação, fundamentação e prossecução da estratégia pretendida, em articulação com os princípios da legislação em vigor – LBPPSOTU, RJIGT e Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Não obstante, é entendimento de que a proposta poderá ser mais bem desenvolvida em termos de definição de prioridades e da demonstração da sustentabilidade financeira e que carece de uma melhor sistematização da informação e de uma melhor articulação entre os diferentes elementos que compõe a proposta de PDMVCD – nomeadamente Programa de Execução, Plano de Financiamento, Regulamento, Planta de Ordenamento – Programação e Execução (peça gráfica 1.2.) e Relatório da proposta de plano - para que o modelo que se pretende adotar seja totalmente claro, o que nem sempre se afigura garantido.

Assim sendo, para além dos aspetos já assinalados no presente parecer, no capítulo referente à proposta de Regulamento, passam a expor-se os aspetos que, no entender da CCDR NORTE, poderão ainda ser melhorados.

Como considerações prévias sobre as infraestruturas urbanas, identifica-se o seguinte:

- De acordo com o Relatório da proposta de plano, a área do concelho de Vila do Conde encontra-se maioritariamente servida por rede pública de abastecimento de água e existe capacidade para a população atualmente residente e que se espera vir a servir com a execução das áreas programadas (considerando acréscimo populacional de 30 000 habitantes).

  Esta afirmação carece de fundamentação com a apresentação de dados quantitativos, nomeadamente: população a servir, população servida, capacidade de captação, capacidade dos equipamentos (estações elevatórias e reservatórios), estado da rede de distribuição e qualidade da água fornecida; e aferição de eventuais carências face aos habitantes equivalentes a servir (considerando a projeção demográfica e as necessidades estimadas que resultam das novas áreas de atividades económicas).

  No relatório do Programa de Execução não são identificados investimentos na manutenção da rede existente.

- No que respeita à rede de drenagem e tratamento de águas residuais, de acordo com o Relatório da proposta de plano, a área do concelho encontra-se apenas parcialmente infraestruturada, sendo, no entanto, de salientar que as infraestruturas de tratamento, nomeadamente Ave e Onda, possuem ainda capacidade disponível, na ordem dos 50%, estimando-se que esta venha a ser reforçada durante a vigência do PDM.

  Esta afirmação carece, igualmente, de fundamentação com a apresentação de dados quantitativos, nomeadamente: população a servir, população servida, capacidade de captação, capacidade dos equipamentos (estações elevatórias e ETARs), estado da rede de drenagem e tipos de tratamento realizado; e aferição de eventuais carências face aos habitantes equivalentes a servir (considerando a projeção demográfica e as necessidades estimadas que resultam das novas áreas de atividades económicas).

  No Programa de Execução não são identificados investimentos no sistema em alta da rede de drenagem de águas residuais.

Ao nível do relatório do Programa de Execução, destacam-se os aspetos abaixo:

- Relativamente à prioridade de execução, são estabelecidos três níveis - Curto Prazo (2026-2029), Médio Prazo (2030-2033), Longo Prazo (>2034) – afigurando-se desadequado que o último não

apresente términus, considerando o exposto no artigo 142.º da proposta de Regulamento, sobre o prazo de vigência da proposta de PDMVCD. Para além disso, sugere-se que a identificação dos anos civis seja substituída pelo número de anos a contar da data de publicação, evitando a eventual desarticulação com aquela que venha a ser essa data, recomendação que se estende à identificação que é também feita no segundo parágrafo da página 11 do Plano de Financiamento.

- O artigo 123.º da proposta de Regulamento é claro relativamente às três tipologias de áreas de execução programada – áreas a infraestruturar, áreas a consolidar e áreas a estruturar – aspeto que não é tão evidente na forma como está organizado o capítulo 3 do Programa de Execução. Assim, recomenda-se que os diferentes elementos da proposta de plano (Regulamento, Programa de Execução e Planta de Ordenamento – Programação e Execução) traduzam de forma uniforme esta hierarquização e clarifiquem que todas as áreas a estruturar se inserem em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), uma vez que esta informação apenas é percetível através da coluna "Tipologia" da tabela constante do Anexo VI da proposta de regulamento e das páginas 10 e 11 do Programa de execução.

- Na página 8 do Programa de Execução é referido que "*Esta figura tem como vocação planear, consolidar ou estruturar determinado território, sendo executada de forma sistemática, por uma ou várias unidades de execução.*" Sem prejuízo do entendimento da CCDR NORTE, já anteriormente manifestado, de que também as áreas a consolidar podem inserir-se em UOPG (como aliás é corroborado por esta afirmação), assinala-se que, nesta informação, ressalta mais uma vez a falta de alguma clarificação sobre o facto de todas as UOPG abrangerem apenas áreas a estruturar e alguma explicação sobre este conceito. Para além disso, recomenda-se que a afirmação seja complementada, uma vez que uma das UOPG será executada através de plano de pormenor com efeitos registais e não por intermédio de unidades de execução.

- De acordo com o Anexo V da proposta de Regulamento, todas as UOPG (exceto a UOPG 10) serão executadas *"preferencialmente através do sistema de cooperação, não excluindo a possibilidade de adoção do sistema de imposição administrativa"* e num prazo máximo de 8 anos a contar da data de publicação do PDM, informação que se encontra vertida na tabela constante do Anexo VI da proposta de regulamento e das páginas 10 e 11 do Programa de Execução. Assim, para maior coerência entre documentos, sugere-se a reformulação da figura que esquematiza os horizontes temporais para a execução das UOPG, constante da página 9 do Programa de Execução. Caso seja intenção do Município aplicar uma sucessão de sistemas de execução cumulativos (com se depreende do esquema e da tabela do Programa de Execução) e não alternativos (conforme indica a proposta de Regulamento), deverá ser claro o prazo associado a cada um dos sistemas (dentro do prazo limite estabelecido de 8 anos), tanto no esquema, como na tabela constante das páginas 10 e 11 e do Anexo VI da proposta de Regulamento.

- Sugere-se ainda que a tabela constante das páginas 10 e 11 do Programa de Execução e do Anexo VI da proposta de Regulamento e a tabela que inicia na página 13 do Programa de Execução indiquem também os instrumentos de execução previstos - unidades de execução ou PP com efeitos registais - e distingam o custo total de cada área de execução programada do montante a suportar pelo Município, em caso de execução por cooperação e em caso de execução por imposição administrativa, distinção essa que deverá ser estendida a todas as tabelas do Programa de Execução. Apenas por comparação minuciosa entre documentos é percetível que a coluna "Estimativa orçamental" das diferentes tabelas é relativa apenas ao valor do financiamento municipal. Acrescenta-se, ainda, que o asterisco da coluna "Sistema de execução" (nas tabelas referentes às UOPG, áreas a consolidar e áreas a infraestruturar) deverá ser retirado pois confunde-se com os da coluna "Estimativa orçamental", salvo se for intenção acrescentar uma nota de rodapé adicional que terá de ser sinalizada de forma distinta.

- Sem prejuízo das incoerências identificadas, e conforme reportado no anterior parecer, considera-se ser impercetível o grau de prioridade de cada uma das áreas a estruturar (UOPG) e das áreas a consolidar, em função das dinâmicas demográficas e económicas das diferentes zonas do concelho, recomendando-se uma melhor ponderação e/ou fundamentação das opções programáticas de modo a ir ao encontro do princípio da legislação de criar solo urbano só após colmatação do existente, o que é particularmente relevante no concelho de Vila do Conde, considerando as 34 áreas a consolidar definidas e o espaço para construção ainda disponível em solo urbano não programado ou apenas a infraestruturar.

  Por outro lado, de acordo com o Programa de Execução, o custo das ações previstas pela proposta de plano para a CMVCD é de cerca de 136 milhões de euros (M€), dos quais cerca de 18,7 M€ se destinam à execução das UOPG e áreas a consolidar.

  É de ressalvar que a comparticipação do Município na execução das UOPG é de 10%, o que, conjugado com a possibilidade de adoção do sistema de execução por cooperação ou por imposição administrativa (conforme previsto no anexo V da proposta de Regulamento), indica o reduzido investimento municipal na execução do plano. Assim, recomenda-se que o Município repondere a manutenção de todas as UOPG (exceto apenas uma) em solo urbano, definindo prioridades e ponderando a classificação de algumas áreas como solo rústico. Essa definição de prioridades deverá também ficar clara no Programa de Execução.

- Na página 15, é referido que as áreas a infraestruturar *"têm 4 anos para a sua infraestruturação, estando suspenso o licenciamento urbanístico até à garantia da dotação dessas áreas com o nível de infraestruturação necessário"*, o que se encontra de acordo com o RJUE, mas não está plasmado na proposta de Regulamento. Não obstante, em alguns locais, recomenda-se reponderação sobre os efeitos do não cumprimento do prazo de 4 anos, considerando que, no

entender da CCDR NORTE, algumas áreas a infraestruturar, pela sua posição limítrofe e dimensão, deveriam reverter para solo rústico no fim do prazo (introduzindo a devida ressalva na proposta de Regulamento), sob pena de adquirirem carácter de solo urbanizável que a legislação pretende abolir. O mesmo tipo de efeito será desejável para as áreas já infraestruturadas de dimensão significativa que estrategicamente foram classificadas pelo Município como solo urbano e que, no fim de um prazo a estabelecer, não tenham sido edificadas e, por tal, não tenham características de solo urbano, mas sim de solo urbanizável.



Figura 3. Exemplos de áreas a infraestruturar (AI48, AI55 e AI62) em que, no entender da CCDR NORTE, deverá ponderar-se a reversão total ou parcial para solo rústico, findo o prazo para a respetiva execução de infraestruturas



Figura 4. Exemplos de áreas a infraestruturar (AI37 e AI57) e de áreas já infraestruturadas (a amarelo, no caso, contíguas) em que, no entender da CCDR NORTE, deverá ponderar-se a reversão total ou parcial para solo rústico, findo o prazo para a respetiva execução de infraestruturas ou urbanização/edificação



Figura 5. Exemplos de áreas já infraestruturadas (a amarelo) em que, no entender da CCDR NORTE, deverá ponderar-se a reversão total ou parcial para solo rústico, findo o prazo para a respetiva urbanização/edificação

- Na página 19, é referido que "*As propostas materializam-se com a execução das áreas programadas destinadas a fins habitacionais retratadas no capítulo anterior (...)*" e na página 20, refere-se que *"As propostas materializam-se com a execução das áreas programadas destinadas à instalação de atividades económicas retratadas no capítulo anterior em complementaridade com o sistema de transportes existente e proposto."*. No entanto, nos quadros do capítulo em referência não é descrito o fim a que se destina cada uma das áreas de execução programada, aspeto que se recomenda que seja melhorado para correlação entre os diferentes capítulos e conteúdos do documento.

- Ao nível das propostas por sistema territorial (página 19 a 22), questiona-se o facto das áreas a infraestruturar não serem contabilizadas em nenhum dos sistemas. Por outro lado, tal como já referido, considera-se que seria útil distinguir, nas tabelas, a despesa a suportar Município da estimativa orçamental global, ou até mesmo da parte que será paga pelos particulares ou por outras entidades.

- Para melhor compreensão, recomenda-se que, na tabela síntese da página 23, seja incluído o Sistema Económico e que as áreas de execução programada sejam correlacionadas (eventualmente como subalíneas) com o sistema territorial em que se inserem, ao invés de separadas. Por outro lado, alerta-se que, nesta tabela, afigura-se existir um lapso na contabilização do montante associado às UOPG, desde logo porque, comparativamente com a versão anterior da proposta, o número de UOPG aumentou e a respetiva estimativa orçamental total diminuiu.

- De uma forma global, a título de maior pormenor, sugere-se que os quadros e as figuras sejam numerados e intitulados e que os diferentes quadros incluam linhas com os totais parciais.

Por sua vez, tecem-se as seguintes considerações sobre o relatório do Plano de Financiamento:

- O relatório da sustentabilidade financeira é assente em GOP Orçamentais e não em Contas de Gerência (receitas e despesas efetivas), o que dificulta a demonstração financeira sustentada do Município para a execução programada do plano.

- Considerando o gráfico relativo ao balanço corrente e o período entre 2016 e 2025, estima-se que o município tenha disponíveis uma média de 6 M€, que num período de 10 anos representa 60 M€ - valor superior ao investimento de cerca de 39 M€ pelo Município.

  É afirmado que "*se entende como legalmente possível, técnica e económico viável e com adequado suporte orçamental e financeiro a cabal execução dos investimentos planeados e programados no âmbito do PDM, no horizonte de curto, curto/médio, e médio prazo, no montante previsível de 113 746 442,00 €, a preços constantes*", e que *"o orçamento municipal para 2026, é*

de 155.000,00 euros" (com receitas de 155 M€ e despesas de igual valor, conforme *"As grandes opções do plano e orçamento para 2026"*).

Porém, não é sistematizada a previsão da evolução da receita e da despesa para o período de vigência do plano (considerando as receitas e despesas correntes e de capital), não sendo cabalmente demonstrada a capacidade de financiamento pela Câmara Municipal da execução programada pelo Plano. Também não é clarificado qual o valor disponível para afetar à execução do plano em cada período estabelecido no Programa de Execução (2026/2029; 2030/2033; após 2034) e não são apresentados valores globais de investimento (face às ações estabelecidas no Programa de Execução) para cada período.

O restante montante (cerca de 74 M€) será financiado por fundos comunitários, fundos nacionais, contratos programa e endividamento municipal, o que, novamente, não garante a execução da proposta de plano.

- De acordo com alínea c), do n.º 2 do artigo 97.º do RJIGT referenciada no Plano de Financiamento, este documento deve não só *"debruçar-se em particular sobre o financiamento das propostas da responsabilidade municipal de curto e médio prazo"*, mas também considerar os custos a suportar pela Câmara Municipal para a execução das ações previstas a longo prazo cujo financiamento é exclusivamente municipal (canais de circulação rodoviária VR-01-A, VR-09-A, VR-10-A, VR-19-A, VR-26-A, VR-27-B, VR-28-B, VR-30-C, VR-35-C, VR-39-D – 10,23 M€) ou implica comparticipação municipal (canais de circulação pedonal e ciclável PC-01 e PC-02 e canal de circulação rodoviária VR-33-C – 3,41 M€). Este acréscimo de cerca de 13,64 M€ deve ser considerado na demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta de plano.

- No que respeita à articulação das UOPG com demais investimentos, alerta-se que, nas situações em que o desenvolvimento da UOPG (UOPG 4, 5, 6, 8 e 12) esteja dependente da execução das vias, os custos de execução devem ser associados para efeitos de demonstração da capacidade de financiamento municipal:

    - Nas UOPG 5 e 12 deve ser incorporado o custo de 1.325.000 euros;

    - Nas UOPG 4, 6 e 8 deve ser prevista a percentagem de comparticipação municipal na execução da via (com o custo global de 22.025.000 euros).

- O mesmo é aplicável a todas as ações com financiamento partilhado entre a Câmara Municipal e outras entidades públicas ou privadas, recomendando-se ainda que sejam considerados os investimentos necessários, caso as áreas de execução programada (UOPG e/ou áreas a consolidar) venham a ser concretizadas por imposição administrativa. Note-se que, as UOPG e as áreas a consolidar são executadas, preferencialmente pelo sistema de cooperação, não se

excluindo a possibilidade de execução por via de imposição administrativa, com recurso a capitais próprios do município, que financia todas as ações.

- Relativamente às áreas a infraestruturar, o investimento municipal corresponde a 0,69 M€ e os demais 2,9 M€ serão financiados por fundos europeus, a executar em 4 anos, com enquadramento no PENSAARP2030 que é parcialmente compaginável com o horizonte temporal do "Programa Sustentável 2030". Alerta-se que, não é garantido financiamento através deste programa.

- À semelhança do reportado a propósito do Programa de Execução, o montante total das UOPG está incorretamente identificado na tabela que inicia na página 13. Nessa sequência, terão também de ser atualizados os montantes globais descritos no parágrafo que segue a tabela (página 14), os valores relativos às UOPG da tabela contante da página 14, o valor de receitas próprias e o total na tabela da página 16 e o montante descrito no último parágrafo do relatório (página 18). Esta confirmação dos cálculos efetuados deverá ter reflexo na demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta de PDMVCD.

Sobre a espacialização da proposta, com representação na Planta de Ordenamento – Programação e Execução (peça gráfica 1.2.), salientam-se alguns aspetos:

- Em termos gráficos:

    - Para melhor organização e correlação entre as diferentes peças da proposta de PDMVCD, recomenda-se que a legenda espelhe a hierarquia de tipologias de áreas de execução programada descritas no artigo 123.º da proposta de Regulamento e o facto das áreas a estruturar estarem inseridas em UOPG.

    - Tal como mencionado no anterior parecer, para melhor informação dos particulares e mais fácil gestão urbanística, poderá ser particularmente útil que a planta identifique os prazos e os efeitos no término, assim como as áreas que, por opção do plano revertem ou não para solo rústico findo esses prazos. Embora se compreendam os fundamentos apresentados pelo Município no documento de ponderação, reitera-se esta sugestão, pois os prazos são uniformes dentro de cada tipologia de área de execução programada, o que permitirá que o mesmo seja identificado, por exemplo, na legenda.

- Face às observações elencadas ao longo do presente capítulo do parecer, salienta-se ainda que algumas propostas de perímetro urbano debatidas em reuniões setoriais ficam comprometidas com a programação e execução proposta:

    - ID 190, 222, 252, 272 – Em reunião setorial, ficou acordado que as áreas assinaladas ficariam condicionadas a uma cláusula de reversão para solo rústico, o que não se

verifica, pois as áreas a infraestruturar em que se encontram incluídas não revertem para solo rústico, de acordo com a proposta de Regulamento.

- ID 220, 231 – Em reunião setorial ficou acordado que as áreas assinaladas ficariam condicionadas a uma cláusula de reversão para solo rústico, o que não se verifica.

- Outras observações:



Figura 6. AC19 e AC 21 – Recomenda-se uma melhor articulação do limite das áreas de execução programada com a rede viária proposta.

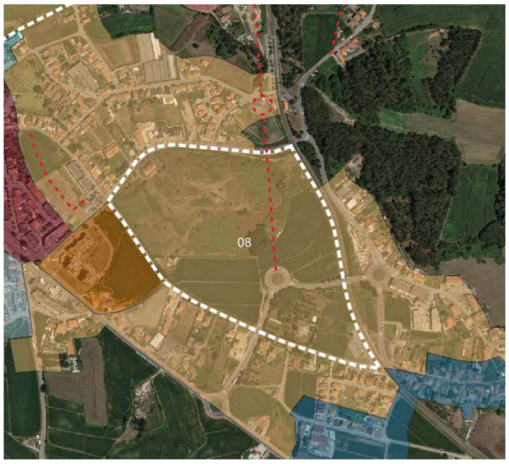

Figura 7. UOPG 08 - Sugere-se a articulação da delimitação da UOPG com a via proposta. Por outro lado, a classificação e qualificação do solo deve ser articulada com a rede viária proposta, evitando a existência de áreas residuais de solo rústico.

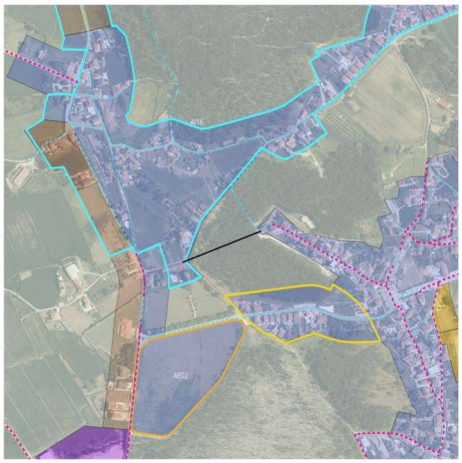

Figura 8. Área urbana com muita programação, mas sem contenção e estruturação do solo urbano (assinala-se a preto a possibilidade de continuar cul-de-sac (com a devida programação) e de estruturar o solo urbano a norte da UOPG 11, abdicando desta área de execução programada)

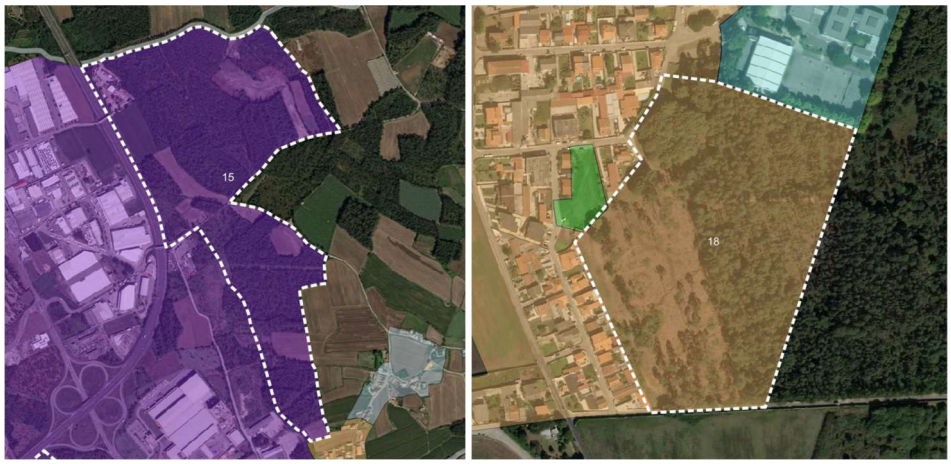

Figura 9. Alerta-se para a necessidade de articular a UOPG 15 e a UOPG 18 com o SGIFR, reponderando a reversão para espaço florestal de produção

2.2.3. Zonamento Acústico e Mapa Municipal de Ruído

No parecer emitido pela CCDR NORTE sobre a proposta de PDMVCD disponibilizada, na PCGT, no dia 06-02-2026 (ref.ª OF_DOST_SFT_3059/2026, de 26-03-2026), foi identificada a necessidade de atualizar o Mapa de Ruído em consonância com a legislação em vigor e com as mais recentes diretrizes emanadas pela APA, I.P..

Nessa sequência, em reunião setorial de 25-03-2026 entre a CMVCD e CCDR NORTE para esclarecimentos sobre o parecer referido, transmitiu o Município que essa atualização implicaria a adjudicação de serviços externos à Câmara Municipal, o que poderia não se coadunar com o reagendamento da segunda reunião plenária. Assim, ficou acordado que, uma vez que a atualização do Mapa de Ruído não teria implicações substanciais no modelo territorial da proposta de PDM, o Município faria o possível para atualizar este

elemento a tempo de o submeter em conjunto com a proposta de PDM a sujeitar a reunião plenária e que, na impossibilidade, o mesmo seria atualizado até ao momento de submissão da proposta de PDM a discussão pública, integrando essa proposta.

De acordo com o documento de ponderação da CMVCD sobre o parecer emitido pela CCDR NORTE à proposta de PDMVCD disponibilizada, na PCGT, no dia 06-02-2026, *"o Município encetou já as necessárias diligências para proceder à atualização do Mapa Municipal de Ruído com bases nas diretrizes entretanto definidas pela APA"*.

Como tal, reiteram-se os aspetos assinalados no parecer anterior (ref.ª OF_DOST_SFT_3059/2026, de 26-03-2026), para que sejam considerados na atualização que terá de ser concluída e integrada na proposta de PDMVCD, com os eventuais ajustes ao Zonamento Acústico e ao modelo territorial, até ao momento de submissão da proposta de PDM a discussão pública.

Mapa Municipal de Ruído (MMR)

O Mapa Municipal de Ruído (MMR) apresentado na presente revisão do PDMVCD é de 2020 e foi realizado pela empresa MONITAR, LDA. (ref.ª RT 02/10 – 07/19 ED01/REV00).

É referido que a elaboração do MMR teve em consideração as diretrizes do método CNOSSOS-EU, com aplicação obrigatória a partir de 2020, tendo sido elaborado de acordo com as 'Diretrizes para Elaboração de Mapas de Ruído' (APA, I.P., 2011).

Para o concelho de Vila do Conde, foram já publicados 2 mapas de ruído anteriores a este, realizados pela empresa dBLab, a versão 1, do ano 2004, e a versão 2, do ano 2009, correspondente a uma atualização segundo o Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro.

Por comparação entre o anterior MMR (ano 2009) e este último (ano 2020), percebe-se que a legenda é a mesma. Ora, sendo referido que este último MMR foi realizado segundo o método de cálculo CNOSSOS-EU, a respetiva legenda deveria estar de acordo com o quadro XI e não como a apresentada.

Quadro XI - Relação de cores para as classes de níveis sonoros

Classe do Indicador (dB (A))	Code list (CDG)	L_{den}	L_n	Cor		RGB
< 40	LdenLowerThan40 / LnightLowerThan40	X*	X*	Verde claro		80,255,0
≥ 40 a < 45	Lden4044 / Lnight4044	X*	X*	Verde escuro		0,180,0
≥ 45 a < 50	Lden4549 / Lnight4549	X*	X	Amarelo		255,255,70
≥ 50 a < 55	Lden5054 / Lnight5054	X*	X	Ocre		255,220,0
≥ 55 a < 60	Lden5559 / Lnight5559	X	X	Laranja		255,180,0
≥ 60 a < 65	Lden6064 / Lnight6064	X	X	Vermelho		255,0,0
≥ 65 a < 70	Lden6569/ Lnight6569	X	X	Carmim		200,0,0
≥ 70 a < 75	Lden7074/ LnightGreaterThan70	X	X	Magenta		255,0,255
≥ 75	LdenGreaterThan75	X		Azul		0,0,255

* Opcional no mapa (pdf)

Figura 10. Quadro XI do guia 'Diretrizes para elaboração de mapas de ruído - métodos CNOSSOS-EU (APA, I.P., 2022)

Deste modo, a escala de cores do MMR de Vila do Conde não corresponde à escala de cores normalizada pela Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA, I.P.), nas diretrizes do método CNOSSOS-EU.

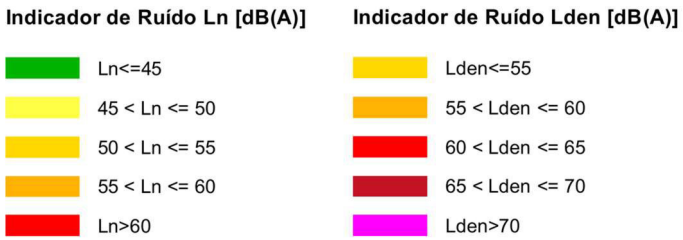

Figura 11. Legenda do Mapa de Ruído de Vila do Conde, de 2020

No MMR de 2020, foi utilizada a cartografia topográfica de base homologada pela Direção-Geral do Território (DGT) em 28/03/2017 e uma versão desatualizada da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP). O limite administrativo do concelho deve corresponder aos limites da CAOP do ano de referência considerado na produção do MMR.

No presente estudo, utilizou-se uma metodologia baseada na técnica de modelação. O cálculo computacional dos níveis sonoros de uma área em estudo carece da definição de um conjunto de parâmetros de base ao cálculo que influenciam aspetos como o detalhe e rigor da abordagem e o tempo de cálculo para a obtenção dos papas de ruído. Desconhece-se se os dados utilizados na versão de 2020 foram sujeitos a validação topológica adequada que permita a identificação e correção de todas as inconsistências geométricas, de forma a garantir a integridade e qualidade dos dados.

O MMR deve ser apresentado à mesma escala que a Planta de Ordenamento e complementado, quando se justifique, com extratos a escalas superiores que permitam uma visualização mais rigorosa das isófonas, com vista a uma melhor aferição da compatibilidade dos usos com os níveis sonoros. A escala do mapa de ruído (1:25 000) não é a mesma da Planta de Ordenamento (1:10 000). Esta situação impossibilita a visualização das isófonas, o que torna complicada a comparação entre estas duas peças gráficas.

O MMR em apreciação teve em consideração as seguintes fontes de ruído:

- Infraestruturas rodoviárias de grande capacidade;
- Infraestrutura ferroviária também ela de grande capacidade, nomeadamente a linha da Metro do Porto, S.A.;
- Infraestrutura aeroportuária do Aeroporto Francisco Sá Carneiro;
- Espaços de atividades económicas de grande dimensão;
- Espaços de exploração de recursos geológicos em término de exploração.

Os dados de entrada no modelo de cálculo acerca dos comboios/metros foram fornecidos pela Metro do Porto, S.A..

Os dados de tráfego rodoviário da Autoestrada A7 foram fornecidos pela concessionária responsável pela exploração da via, para o ano de 2019. As principais fontes ruidosas são as rodovias estruturantes (A28 e A7) e o Aeroporto Francisco Sá Carneiro. Acrescem ainda as estradas nacionais n.º 13 (N13), 206 (N206) e 306 (N306) e as estradas municipais n.º 525 (M525) e 530 (M530).

Relativamente ao ruído industrial, não se percebe, no MMR, o contributo desse ruído nos recetores sensíveis próximos.

Na Memória Descritiva do MMR, é referido que a metodologia utilizada e os pressupostos considerados reportam a dados de 2019, exceto os dados de entrada das Grandes Infraestruturas de Transporte (GIT) - tráfego rodoviário na A28 e tráfego aéreo do aeroporto Francisco Sá Carneiro.

Em relação à autoestrada A28, foram utilizados os dados do Mapa Estratégico de Ruído elaborado em 2017 e relativos aos dados de tráfego rodoviário registado no ano de 2015.

Em relação ao Aeroporto Francisco Sá Carneiro, foram utilizados os dados do Mapa Estratégico de Ruído elaborado em outubro de 2017 e relativo aos dados de tráfego aéreo de 2016.

É assumido, na Memória Descrita do MMR, que os recetores sensíveis expostos a níveis de ruído mais elevados estão localizados junto das principais vias de tráfego rodoviário e ferroviário e no corredor aéreo de acesso ao Aeroporto Francisco Sá Carneiro, sendo que, pela análise dos indicadores Lden e Ln obtidos a partir do modelo, existem várias áreas em conflito junto destes locais, verificando-se assim necessária a atualização da informação acústica desta fontes de ruído, de acordo com o método CNOSSOS-EU.

Consultada a página institucional da APA, I.P., o Mapa Estratégico de Ruído da A28 é de 2025 e o Mapa Estratégico de Ruído do Aeroporto Francisco Sá Carneiro é de 2021 - já existem planos de ação de 2024-2029 que devem estar vertidos nesta revisão do PDMVCD.

O MMR foi elaborado considerando uma grelha com uma resolução de 20×20 metros e foi considerada a primeira ordem de reflexões.

Deve utilizar-se uma malha máxima de 10x10 metros nos Mapas Municipais de Ruído para articulação com o PDM. A escolha de uma malha de cálculo inadequada pode levar a erros consideráveis na vizinhança imediata das fontes de ruído, nas isófonas de maior valor, e pode causar erros de até 10 dB(A) de diferença.

A informação deverá ser georreferenciada e acompanhada pelos respetivos metadados, de acordo com as diretrizes da APA, I.P. constantes da versão I, de 18/07/2023, do guia 'MAPAS MUNICIPAIS DE RUÍDO Modelo e formato de dados'.

Deste modo, o MMR de Vila do Conde:

- Deverá ser atualizado e elaborado, tendo em linha de conta, as 'Diretrizes para a Elaboração de Mapas de Ruído – Métodos CNOSSOS–EU', na sua versão 2, de novembro de 2023, disponível em https://apambiente.pt/ar-e-ruido/notas-tecnicas-e-guias;

- Deve ser apresentado, tendo em linha de conta o guia 'MAPAS MUNICIPAIS DE RUÍDO Modelo e formato de dados', na sua versão 1, de julho de 2023, disponível em https://apambiente.pt/ar-e-ruido/notas-tecnicas-e-guias.

Relatório da Proposta de Ordenamento na 1ª revisão do PDM

No Relatório da proposta de PDMVCD é referido que o Mapa de Ruído é desdobrado em:

- Relatório acústico da situação atual, incluindo a memória descritiva, mapa de situação existente e mapa de conflitos;

- Relatório acústico da situação prospetiva, incluindo a memória descritiva mapa de situação prospetiva e mapa de conflitos.

Contudo, o relatório acústico da situação prospetiva e mapas de conflito não aparecem nos elementos entregues e que acompanham o PDM.

Foram definidas na proposta de Regulamento do PDMVCD as regras/critérios para a classificação das:

- **Zonas Sensíveis**: as áreas definidas em plano municipal de ordenamento do território como vocacionadas para uso habitacional, ou para escolas, hospitais ou similares, ou espaços de lazer, existentes ou previstos, podendo conter pequenas unidades de comércio e de serviços, destinadas a servir a população local, tais como cafés e outros estabelecimentos de restauração, papelarias e outros estabelecimentos de comércio tradicional, sem funcionamento no período noturno e que não deve ficar exposta a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Lden e superior a 45 dB(A), expresso pelo indicador Ln;

- **Zonas Mistas**: as áreas definidas em plano municipal de ordenamento do território, cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível e que não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador Lden e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador Ln.

Contudo, na planta de Zonamento Acústico (peça gráfica 1.3.) da proposta de plano, a legenda não identifica as zonas sensíveis, confundindo estas áreas (jardins, hospital, centro de saúde, parques, etc.) com fontes produtoras de ruído, como se mostra na figura abaixo.

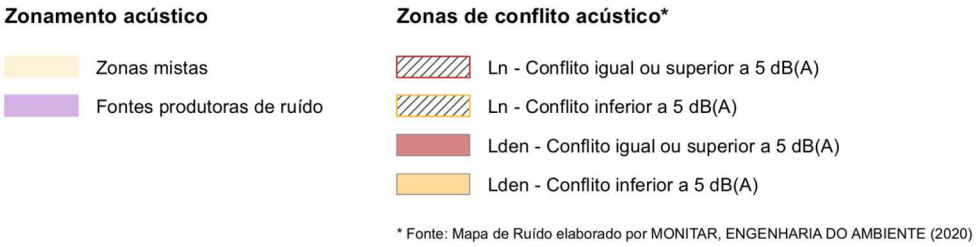

Figura 12. Legenda da planta de Zonamento Acústico (peça gráfica 1.3.)

Também na legenda relativa às áreas de conflito, os intervalos apresentados na legenda para Lden e Ln, não estão corretamente definidos para o valor igual a 5 dB (A), já que o valor foi incluído na escala do superior a 5 dB(A) e devia estar na escala do inferior a 5 dB(A).

A título indicativo, o conflito acústico pode ser apresentado, conforme a figura a seguir apresentada.



Figura 13. (fonte: documento orientador da APA, I.P. sobre os MMR - Zonamento acústico)

No relatório da proposta de PDM é referido, relativamente às áreas de conflito, que, na sequência da elaboração do Mapa de Ruído, foram detetadas situações de conflito para as quais devem ser estabelecidos planos de ação, com medidas de redução do ruído, que não foram apresentados.

Deve estar vertido no PDM o plano de ação das GIT geradores de conflito acústico (A28 e Aeroporto Francisco Sá Carneiro), a quantificação da população exposta afetada nas áreas de conflito e as medidas de minimização de ruído, a serem solicitadas às entidades gestoras destas GIT.

O Relatório da proposta de PDMVCD identifica e prevê a criação das seguintes 14 UOPG's:

- UOPG 01 – Galo (Freguesia de Rio Mau);
- UOPG 02 – Pigeiros (União de Freguesias de Touguinha e Touguinhó);
- UOPG 03 – Lamelas (Freguesia da Junqueira);
- UOPG 04 – Quinta do Mosteiro (Freguesia da Junqueira);
- UOPG 05 – Estádio do Rio de Ave (Freguesia de Vila do Conde);
- UOPG 06 – Santana (Freguesia de Azurara);
- UOPG 07 – Corgo (Freguesias de Azurara e Árvore);

- UOPG 08 – Bairro da Louça (Freguesia de Vila Chã);
- UOPG 09 – Pedras (Freguesias de Mindelo e Vila Chã);
- UOPG 10 – Lamaçães (Freguesia de Gião);
- UOPG 11 – Viso (Freguesia de Modivas e União de Freguesias de Vilar e Mosteiró);
- UOPG 12 – Passal (União de Freguesias de Vilar e Mosteiró);
- UOPG 13 – Gandras (União de Freguesias de Vilar e Mosteiró);
- UOPG 14 – Sete (Freguesia de Vilar de Pinheiro).

Em termos acústicos, assinalam-se as seguintes propostas, com maior impacto na zona envolvente:

- Na UOPG 05, está prevista a criação/ampliação do complexo desportivo;

- Nas UOPG 09, UOPG 11, UOPG 13 e UOPG 14 está prevista a criação/ampliação de áreas de acolhimento empresarial.

Nestas zonas em que está previsto instalar atividades potencialmente geradoras de ruído (equipamentos desportivos e áreas comerciais /industriais), deverá ser tida em consideração a eventual proximidade a áreas habitacionais, e a possibilidade de se poderem gerar conflitos e situações de incómodo aos residentes nestas áreas habitacionais, devido ao ruído gerado pelas referidas atividades. O ruído deve ser visto como uma condicionante indispensável no planeamento ao nível da prevenção do aparecimento de situações de conflitualidade.

Deverão ser avaliadas as implicações da proposta de ordenamento nas fontes sonoras (existentes e previstas) por aproximação de usos sensíveis ou de zonas sensíveis e mistas e o acréscimo de tráfego / de níveis sonoros.

No Relatório da proposta de PDMVCD, devem estar claramente identificadas as zonas de conflito a sujeitar à apresentação dos planos municipais de redução de ruído ou outras medidas/estratégias já previstas para a redução de níveis sonoros nessas zonas.

2.2.4. Estrutura Ecológica Municipal e Riscos

No que respeita à Estrutura Ecológica Municipal (EEM), verifica-se que a mesma se encontra integrada no desdobramento da Planta de Ordenamento com a designação Proteção e Salvaguarda dos Recursos e Valores – Estrutura Ecológica Municipal + Riscos (peça gráfica 1.4.1.), à escala 1:10.000.

Tal como refere o ponto 4.1.1 do Relatório da proposta de plano, as várias tipologias definidas na EEM foram agregadas em duas macro tipologias, Estrutura Ecológica Fundamental (EEF) e Estrutura Ecológica Complementar (EEC), sendo que, através da informação geográfica em formato *shapefile* disponibilizada,

se verifica que toda a REN integra a EEM, tal como decorre do disposto n.º 4 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto.

Por último, no que diz respeito à proposta de Regulamento sobre esta matéria, mais precisamente na Subsecção IV, verifica-se que, genericamente, é dado cumprimento aos objetivos da EEM.

Não obstante, alerta-se para algumas incoerências de pormenor, cuja correção deverá ser ponderada:

- O Relatório da proposta de plano refere que *"a Estrutura Ecológica Fundamental integra também todas as áreas afetas à Reserva Ecológica Nacional, com exceção das exclusões do tipo C"*, afirmação que terá de ser revista em conformidade com o exposto na proposta de Regulamento, pois as áreas de REN abrangidas por exclusões do tipo E integram a EEC;

- Pontualmente, verificam-se pequenas áreas de REN não incluídas na EEM, o que deverá ser retificado, de modo que toda a REN (com exceção das áreas excluídas do tipo C) integre esta estrutura;

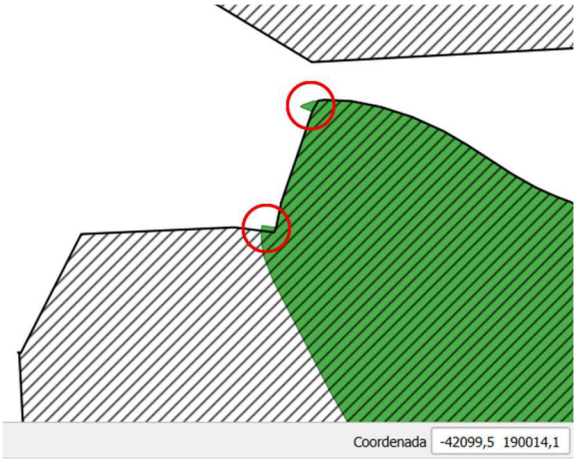

Figura 14. Exemplo de áreas de REN (a verde) não incluídas na EEM (trama preta)

- Constata-se que existem pequenas áreas de REN não abrangidas por qualquer exclusão que integram a EEC ao invés da EEF, contrariando o exposto na proposta de Regulamento, devendo o Município verificar se não se trata de um lapso ou retificar os diversos elementos da proposta de plano, de modo a garantir coerência entre os mesmos.

Relativamente às áreas de salvaguarda e risco que advêm das áreas excluídas da REN - Zonas de infiltração máxima, Zonas inundáveis, Áreas com risco de erosão hídrica do solo e Áreas de risco de movimentos de massa - verifica-se que também as mesmas se encontram transpostas para a peça gráfica 1.4.1. e com o devido normativo na proposta de Regulamento.

Importará, contudo, atualizar os subcapítulos 4.3.1. e 4.3.4. do Relatório da proposta de plano, bem como o n.º 1 do artigo 33.º e o n.º 1 do artigo 35.º da proposta de Regulamento, garantindo a sua coerência com

esta peça gráfica, uma vez que nem todas as Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos e Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo excluídas da REN integram as áreas de salvaguarda e risco identificadas em planta, mas somente as que incidem em UOPG.

2.3. Condicionantes

A Planta de Condicionantes identifica as SRUP em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos ao uso, ocupação ou transformação do solo.

A Planta de Condicionantes da proposta de PDMVCD (peça gráfica 2) apresenta-se desdobrada nas seguintes cartas:

- 2.1. Geral;
- 2.2. Reserva Ecológica Nacional;
- 2.3. Reserva Agrícola Nacional;
- 2.4. Redes de Defesa.

Alerta-se, tal como reportado no capítulo 2 do presente parecer, que o artigo 3.º da proposta de Regulamento identifica ainda o desdobramento intitulado por Perigosidade de Incêndio Rural, carta essa que não foi submetida a apreciação, importando apurar os respetivos motivos e garantir a coerência de todos os elementos da proposta de PDMVCD.

De acordo com o exposto no Relatório da proposta de plano e na proposta de Regulamento, afiguram-se estar representadas todas as SRUP com incidência territorial em Vila do Conde, com exceção, talvez, para a Área de jurisdição Docapesca - Portos e Lotas, S.A. e as Espécies florestais protegidas: sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo.

Contudo, esta planta será apreciada pelas entidades da Administração Central convocadas para a segunda reunião plenária da Comissão Consultiva que melhor se pronunciarão sobre as condicionantes da sua tutela.

2.3.1. Reserva Ecológica Nacional

A Reserva Ecológica Nacional (REN), delimitada de acordo com as Orientações Estratégicas Nacionais e Regionais (OENR), submetida à segunda reunião plenária da CC, encontra-se estabilizada, relativamente à fase de delimitação da REN Bruta, na presente versão V08, sendo que o Município de Vila do Conde dá resposta à apreciação da CCDR NORTE, transmitida através do ofício com a ref.ª OF_DOST_LA_6503/2025, de 05-05-2025 (processo REN_34/2018), bem como ao parecer da APA, I.P./ARH do Norte (ofício com a ref.ª S026030-202505-ARHN.DPI, de 05-05-2025). Assim, mantém-se o entendimento já transmitido à CMVCD, através do ofício com a ref.ª OF_DOST_LA_2598/2026, de 13-03-2026.

A CCDR NORTE, no que diz respeito à proposta de Acertos (A) e de Exclusões (C e E), analisou uma versão, sendo que, confrontando o parecer emitido (ref.ª OF_DOST_LA_6503/2025, de 05-05-2025) com a presente versão remetida a apreciação da CC, verifica-se que foi dado integral cumprimento ao parecer da CCDR NORTE.

Não obstante, realce-se que, nos ficheiros presentes à segunda reunião plenária da CC, carregados na PCGT a 22-05-2026, não foram apresentados os respeitantes às 68 propostas de Acerto, ficheiros esses que acompanharam a proposta de 06-02-2026, e que foram validados por esta CCDR NORTE pelo ofício com a ref.ª OF_DOST_LA_2598/2026, de 13-03-2026. Embora se julgue que tal poderá ter sido premeditado, dado que, sectorialmente, da parte desta CCDR NORTE, se considerou a REN Bruta estabilizada (REN Bruta), esses ficheiros deverão acompanhar o futuro processo de publicação.

Face ao exposto, considerando-se que o dossier autónomo relativo ao processo de delimitação da Reserva Ecológica Nacional à luz das OENR se encontra estabilizado, entende a CCDR NORTE existir condições para que, em sede da segunda reunião plenária da CC e para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, conjugada com o artigo 15.º do RJREN, possa ser emitido parecer favorável à aprovação da proposta de delimitação da REN apresentada.

Concretamente no que se refere à transposição da proposta de REN para a Planta de Condicionantes da proposta de PDMVCD, verifica-se que a REN está corretamente representada na Carta de Condicionantes Geral (peça gráfica 2.1.), distinguindo os cursos de água da REN, comparativamente àquelas que integram apenas o domínio hídrico, assim como no desdobramento da Planta de Condicionantes referente à REN (peça gráfica 2.2.). Todavia, na peça gráfica 2.1., o limite das exclusões é de difícil leitura, sugerindo-se que, para além da eventual melhoria da simbologia, as mesmas sejam representadas sobre a restante área de REN e não por baixo.

Já ao nível da peça gráfica 2.2., alerta-se que está em falta, na legenda, a simbologia associada ao Leito dos cursos de água de geometria poligonal.

Por outro lado, uma vez que a REN já se encontra representada na Planta de Condicionantes Geral e que a REN é publicada autonomamente pela CCDR NORTE, considera-se ser dispensável o desdobramento apresentado para esta restrição de utilidade pública.

Sem prejuízo do exposto, uma vez que a proposta de delimitação da REN irá ser objeto de aprovação final e publicação autónoma em *Diário da República*, alerta-se que a versão final desta REN prevalecerá em relação à versão final da proposta de plano, cabendo à Câmara Municipal assegurar a total compatibilidade entre ambos os instrumentos previamente à aprovação pela Assembleia Municipal.

2.3.2. Reserva Agrícola Nacional

A delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN) ocorre sempre que haja elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, conforme determina o n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro, cabendo à CCDR NORTE, através do Decreto-Lei n.º 36/2023, de 26 de maio, que integrou os serviços da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte, prestar as orientações indispensáveis ao ordenamento agrícola do território e assegurar o acompanhamento assíduo e continuado da elaboração técnica da proposta de delimitação do Município, dando cumprimento aos n.ºs 2 e 4 do mesmo artigo, respetivamente.

A RAN Final foi aprovada por despacho do Senhor Diretor da Unidade de Licenciamentos, Controlo e Estatística da CCDR NORTE, a 11-09-2025, tendo-se verificado a sua correta integração na Planta de Condicionantes disponibilizada na PCGT. No entanto, a simbologia desta condicionante deverá ser corrigida em conformidade com o estipulado na Norma técnica sobre o Modelo de Dados e Sistematização da Informação Gráfica dos Planos Diretores Municipais da DGT, publicada pelo Aviso n.º 9282/2021, de 17 de maio.

Relativamente à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, nada há a opor, estando na sua generalidade, a categoria de espaços agrícolas bem representada, cumprindo com o estipulado no artigo. 18º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

2.4. Avaliação Ambiental

Ao nível da Avaliação Ambiental, verifica-se que os documentos submetidos a apreciação são os mesmos que foram disponibilizados, na PCGT, no dia 06-02-2026. Como tal, reitera-se o conteúdo do parecer transmitido através do ofício com a ref.ª OF_DOST_SFT_3059/2026, de 26-03-2026.

O Relatório Ambiental (RA) tem como antecedente o Relatório Ambiental Preliminar (RAP), cujo conteúdo foi submetido a apreciação das Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas (ERAE). Dessa apreciação resultou a emissão de pareceres cuja ponderação levou à reformulação da estrutura do documento e alteração do seu conteúdo. Sobre a estrutura importa referir que se encontra em sintonia com as orientações metodológicas praticadas.

Da análise efetuada, considera-se, de uma forma generalizada, que as recomendações efetuadas no âmbito do RAP foram tidas em consideração, no entanto, existem salvaguardas, uma vez que não foram respondidas/ponderadas no RA, nomeadamente:

- Sobre o parecer emitido anteriormente, foram consideradas 30 sugestões/recomendações, com 27 recomendações acolhidas, 1 parcialmente acolhida, 1 não acolhida e 1 esclarecimento. Não obstante, constata-se que não foram tidos em consideração para ponderação os seguintes temas, que se recuperam, dada a manutenção da sua pertinência:

  "*Recomenda-se reforçar a importância da Estrutura Ecológica Municipal enquanto corredores ecológicos, a ponderar nos documentos relatório e regulamento do plano, no contexto da conectividade territorial no âmbito do "FCD2 – Coesão territorial e social que pretende avaliar o esforço do PDM no equilíbrio e coerência organizacional do território e na adequação dos equipamentos, serviços e infraestruturas às necessidades da população", para além da integração no âmbito do "FCD4 – Identidade local, património cultural e paisagem que pretende avaliar o modo como o PDM pretende promover a identidade local tirando partido das características distintivas do Município, do seu património edificado e dos valores ambientais e paisagísticos do território".*

Ainda se identificaram demais matérias que não foram objeto de ponderação, sendo que se considera que as mesmas foram abordadas nos presentes documentos em apreciação.

Análise do Relatório Ambiental

O Relatório Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) da revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Conde tem como objetivos principais identificar, descrever e avaliar os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis.

Tendo em conta a análise efetuada, considera-se que o RA apresentado se encontra bem delineado.

1. No subcapítulo 1.1 – Conteúdo do Relatório Ambiental – é indicado que as ponderações aos pareceres emitidos pelas diversas entidades no âmbito da primeira reunião plenária da CC, nos aspetos que dizem respeito ao RAP, constam do Anexo II. No entanto, no final do documento é indicado que as ponderações constam do Anexo I, o que tal se verifica, pelo que se recomenda esta correção.

2. No capítulo 5 – Quadro de Referência Estratégico (QRE) - constata-se a inclusão do n.º 24 do *"Programa Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-N)"*, com reflexo no Anexo II (págs. 38 a 40), onde é mencionado, e bem, que já foi *"aprovado no Conselho de Ministros de 22 de janeiro de 2026"*, apesar de ainda não ter sido publicado em Diário da República, e do mesmo ainda não ter força de lei à presente data. Seria recomendável que fosse vertido para o anexo, não apenas o mencionado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/2021, que determina a sua elaboração, mas que refletisse os documentos disponibilizados em https://www.ccdr-n.pt/pagina/prot-norte, designadamente a *"Agenda Transformadora", bem como a "Estratégia e Modelo Territorial"*.

Recorrendo ao SNIT, encontram-se ainda em vigor os seguintes IGT, recomendando-se reflexão para a sua inclusão no QRE:

- Plano para a aquicultura em águas de transição para Portugal continental, publicado pela RCM n.º 76/2022, de 12 de setembro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 28-A/2022, de 11 de novembro;

- Plano Ferroviário Nacional, publicado pela RCM n.º 77/2025, de 16 de abril, apesar da conversão da ferrovia de comboio para metro, a mesma mantém-se;

- Plano de Pormenor da Área do Parque Urbano de Vila do Conde, aprovado pela RCM n.º 109/2002, de 27 de abril, sendo que dependerá da opção do Município a sua revogação ou não, e caso a opção recaia sobre a sua manutenção, então forçosamente terá de ser incluído no QRE.

Recomenda-se ainda a inclusão dos seguintes documentos:

- Plano Estratégico da Política Agrícola Comum (PEPAC) 2023-2027, cujas questões estratégicas são as seguintes:

    - Promover um sector agrícola inteligente, resiliente e diversificado;
    - Apoiar a proteção do ambiente e a luta contra as alterações climáticas;
    - Reforçar o tecido socioeconómico das zonas rurais;
    - Modernização do setor.

- Zona Vulnerável de Vila do Conde (ZVVC)- Portaria n.º 164/2010, de 16 de março aprova a lista das Zonas Vulneráveis de Portugal Continental e as respetivas cartas, sendo a caracterização destas zonas dada pelo Anexo I da Portaria n.º 259/2012, de 28 de agosto (que estabelece o Programa de Ação para as ZV de Portugal Continental).

- Estratégia Nacional para o Ar (ENAR 2020).

- Plano de Ação Nacional para o Uso Sustentável dos Produtos Fitofarmacêuticos (PANUSPF).

- Programa Nacional de Ação para as Energias Renováveis (PNAER).

- Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE).

3. No subcapítulo 6.2 – Definição dos FCD- são apresentados 4 Fatores Críticos para a Decisão (FCD):

- FCD1 – Preservação do ambiente e alterações climáticas
- FCD2 – Coesão territorial e social
- FCD3 – Dinamização económica, emprego e tecnologia

- FCD4 – Identidade local, património cultural e paisagem

4. No subcapítulo 6.3 - Critérios e Indicadores de Avaliação - Através do Quadro 6, como critério de sustentabilidade surge a "*Ocupação do solo*" para o FCD1 e a "*Conectividade territorial*" para o FCD2.

No Quadro 7 encontra-se discriminado o quadro de avaliação, que compreende os FCD, Critérios e Indicadores de Avaliação. Associados a cada FCD, apresentam-se os critérios de sustentabilidade e os indicadores de avaliação, com indicação da métrica, mas sem indicar as fontes de informação, o que seria recomendável. No referido quadro são então apresentados os 4 FCD, acompanhados por 6 critérios de avaliação e de uma bateria de 51 indicadores, aparentando que o Município poderá identificar e controlar os principais efeitos ambientais significativos decorrentes da aplicação das propostas do PDM.

Todavia, recomenda-se a apresentação do valor do indicador na situação atual, pois irá certamente auxiliar e facilitar em muito a equipa do Município na monitorização das diretrizes para o seguimento do processo de AAE, sugerindo-se então de colocar os valores da situação atual em formato de quadro, podendo ser remetido para anexo.

No mesmo Quadro, sugere-se a introdução de indicadores relacionados com infraestruturas de ensino.

5. No capítulo 7 – Análise de Tendências e Situação Atual - por cada FCD são escalpelizados os objetivos de sustentabilidade, onde são abordados os indicadores anteriormente mencionados, mas agora acrescido de descrição textual. Uma mera observação, dado que são utilizadas 66 páginas para este capítulo, que no entender da CCDR NORTE, poderia parte da informação não essencial ser remetida para anexos, dado que grande parte das matérias já foram anteriormente tratadas.

6. No subcapítulo 7.1.1 – Qualidade Ecológica, manutenção e promoção dos tipos de habitat naturais – considera-se que poderia ser pertinente abordar a Reserva Ecológica Nacional (REN), apresentando análise análoga à da RAN no subcapítulo 7.1.4.

7. No subcapítulo 7.1.4 – Ocupação do Solo - considerando que o PDM, em matéria de ordenamento do território, apresenta nova classificação e qualificação de solo, de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, poderia ser pertinente a apresentação da quantificação das áreas das classes e categorias do solo do atual PDM, ainda em vigor, e que face às propostas emanadas na revisão do Plano a esse nível, onde se pudesse constatar a evolução do consumo, ou não, de solo, designadamente das áreas artificializadas, e que, de algum modo, o processo da AAE, avaliasse esses impactos e contribuísse com recomendações à equipa que se encontra a elaborar a revisão do plano. De salientar que a RAN é aqui abordada, denotando-se uma sucessiva ocupação com territórios artificializados, registando essa ocupação uma evolução em 5,9%, para o ano de 2018.

Uma recomendação extensiva às análises de ocupação do solo, uma vez já se encontram disponibilizados os valores para a COS 2023, considerando-se pertinente ter em consideração informação mais recente.

8. No que se refere ao subcapítulo 7.2.1 – Conetividade Territorial – a caracterização efetuada nos subcapítulos referentes à ocupação do solo e à conectividade territorial, retratam de modo fiel a pulverização da ocupação humana e o crescimento urbano decorrido neste território em particular, tal como o crescimento das áreas artificializadas, demonstrando a necessidade, de longa data, de revisão do PDM em vigor.

Mais se constata que *"na comparação efetuada entre 1995 e 2008, revelaram um crescimento de área urbanizada na ordem dos 43,6%"*, e ainda que *"O PDM em vigor classifica 76 zonas industriais, (...), em 2012, 17 Zonas industriais não apresentavam qualquer empresa com atividade"*, informação que terá sido tida em conta na elaboração do plano.

9. No subcapítulo 7.5 – Síntese – Principais Potencialidades e Problemáticas/Ameaças – destaca-se a menção no quadro 10 das seguintes problemáticas/ameaças, recomendando-se que a proposta de Plano apresente soluções para tal:

- *Existência de mais de mil edifícios localizados em áreas suscetíveis ao risco de inundação.*
- *Tendência de dispersão urbana acentuada com o crescimento do tecido edificado descontínuo.*
- *As comunidades piscatórias de Vila Chã e Caxinas mantêm-se como núcleos identitários resilientes.*
- *As águas subterrâneas enfrentam riscos de poluição química por nitratos de origem agrícola."*

10. No subcapítulo 8.2 - Avaliação dos Efeitos Significativos da Proposta Final – apresenta-se a avaliação dos efeitos significativos da proposta final de Plano, estruturadas por cada FCD.

No FCD1 são mencionadas diversas subcategorias de qualificação de solo, sendo uma opção do Município, estando tal previsto pelo n.º 3, dos artigos 16.º e 23.º, do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Nada se tem a opor quanto à criação de regimes de salvaguarda para áreas excluídas das tipologias de REN, apenas recordando que as exclusões de REN que venham a ser aceites, não deixam de pertencer aos sistemas da REN em causa, sendo que só poderão ocorrer usos e ações concorrentes aos fins que fundamentam a exclusão. Por outro lado, nas exclusões de REN do tipo E, que sejam objeto de programação do Plano, caso não se concretize a proposta no tempo definido para o efeito, essas áreas correm o risco de serem reintegradas, de acordo com o artigo 18.º do RJREN.

No que respeita ao FCD2 concorda-se com as propostas do Plano.

Sugere-se que para todos os FCD, no que respeita a efeitos de natureza negativa, sejam revistas medidas de forma que estes se tornem menos persistentes.

11. No capítulo - Diretrizes para o Seguimento - poderiam ainda ter sido apresentadas algumas recomendações e diretrizes, tais como:

- Promover a instalação de espécies e variedades mais bem-adaptadas às mudanças no clima e aos eventos extremos e a reconversão de culturas para espécies, variedades e cultivares menos exigentes em água;

- Salvaguarda das áreas agrícolas, principalmente as de RAN (42,4 % da área total do concelho), e promover e incentivar a atividade agrícola, incluindo a conversão de áreas agrícolas em abandono;

- Desenvolver parcerias entre o Município e as associações de agricultores e produtores locais, no intuído de estabelecer uma estratégia de promoção dos produtos de qualidade desenvolvidos no concelho;

- Promover, para além da compostagem comunitária que poderá ser usada nas hortas urbanas, a compostagem doméstica para uma atividade agrícola complementar em meio urbano.

12. No quadro 16, é mencionada a CCDR NORTE como ERAE, recorrendo às suas competências, nada havendo a sinalizar, realçando-se ainda, que a mesma também não foi indicada como fornecedora de informação para os indicadores de seguimento.

13. Relativamente aos indicadores de seguimento (Quadro 18) verifica-se que na sua maioria os mesmos têm uma periocidade anual.

Análise do Resumo Não Técnico

O RNT apresenta-se conciso e com uma linguagem acessível, sendo de fácil interpretação.

Não tendo nada de substancial a apontar, estará apto para a Consulta Pública. No entanto, consoante alterações que venham a ser efetuadas no RA, o mesmo deverá refletir essas mesmas alterações.

Conclusões

Da análise efetuada, resulta que o RA cumpre, genericamente, o propósito desta fase do processo de AAE, devendo incorporar inequivocamente todas as pronúncias das ERAE e demais entidades que o Município entenda consultar, existindo ainda alguns aspetos a melhorar para a disponibilização dos mesmos em período de discussão pública.

Recomenda-se que o exercício de AAE e o desenvolvimento das propostas do PDM, nos seus diversos elementos (condicionantes, ordenamento, regulamento, programa de execução e plano de financiamento) prossigam em permanente diálogo, de forma a garantir que os objetivos ambientais e de sustentabilidade são internalizados na proposta de plano, orientando a escolha das alternativas e soluções territorialmente e ambientalmente mais sustentáveis, bem como, a adoção de medidas que evitem ou reduzam eventuais efeitos negativos decorrentes da sua posterior execução.

2.5. Outras considerações

2.5.1. Relatório da proposta

Para além dos aspetos que foram sendo salientados ao longo dos capítulos anteriores, tecem-se ainda as seguintes considerações:

- Recomenda-se que a primeira vez em que é utilizada uma sigla, a mesma seja antecedida da descrição por extenso. Tal verifica-se, desde logo, no enquadramento programático (capítulo 1.2.), quando elencados os instrumentos em que a proposta de plano procura apoiar-se, não havendo uniformidade na forma com as respetivas designações são apresentadas.

- O título do capítulo 1.3. *"Compatibilização com outros instrumentos de gestão territorial"* poderá merecer correção, uma vez que seguidamente são identificados vários IGT já listados no capítulo 1.2., o que coloca em causa a expressão "outros".

- Embora o relatório refira que o Plano Nacional da Água, o Plano Rodoviário Nacional, o Plano Ferroviário Nacional e o Plano para a Aquicultura em Águas de Transição para Portugal Continental não têm impacto na classificação e qualificação do solo, questiona-se de que forma os mesmos foram tidos em consideração nas restantes dimensões do PDM, nomeadamente através do seu normativo e da sua programação e execução.

- Na Tabela 4, constante da página 21, relativamente à primeira medida/ação – *"Integrar a regulamentação da Paisagem Protegida do Litoral de Vila do Conde e Reserva Ornitológica do Mindelo"* – questiona-se se não se tratará de um lapso o facto de não ter sido identificado o desdobramento 1.4.3. da Planta de Ordenamento (Proteção e Salvaguarda dos Recursos e Valores Naturais – PROF-EDM e PPRLVC e ROM) na coluna *"A nível gráfico"*.

- Na Figura 5, da página 28, verifica-se que nem toda a área de RAN está incluída na categoria de Espaços agrícolas, pelo que se recomenda que seja verificado se não se trata de um lapso. O mesmo em relação à Figura 6, na qual se verifica que nem todas as Zonas ameaçadas pelas

cheias se encontram integradas nos Espaços naturais e paisagísticos, sem que o relatório faça referência aos respetivos fundamentos.

- Na página 30, o parágrafo respeitante à descrição das áreas de edificação dispersa, apresenta o seu final de frase incompleto, pelo que se recomenda uma revisão.

- Tal como já anteriormente referido, no capítulo 3.1., denota-se alguma falta de descrição sobre as categorias de solo urbano semelhante à que é apresentada para as categorias de solo rústico. Para além disso, seria útil que, neste documento, fosse apresentado um balanço do solo rústico e urbano, por categorias, em relação ao PDM em vigor.

- O capítulo 3.3. carece de integral atualização, face às alterações que foram introduzidas ao Programa de Execução da proposta de PDMVCD. A título de exemplo, destacam-se as referências desajustadas à UOPG 04 como UOPG em solo rústico e às áreas de reserva de solo. Esta atualização deverá ser também garantida nos capítulos 7 e 9.

- Embora possam não existir Zonas Ameaçadas pelas Cheias na restante área do concelho, sugere-se que a Figura 8 abranja a totalidade do território concelhio.

- O capítulo 4.3.8. deverá ser revisto, assim que o Mapa de Ruído seja atualizado e vertido para a proposta de PDMVCD.

- A matriz de indicadores para efeitos do REOT ao nível da dinâmica da execução do plano, não garante, de forma integrada e holística, a execução programada por dinâmica desagregada (tipologia e UOPG).

- Tal como já reportado, deverá o capítulo 10 ser articulado com a página 4, ao nível da identificação e descrição da peça gráfica 2.4. - Planta de Condicionantes Perigosidade de Incêndio Rural.

- A título de maior pormenor, alerta-se para o facto de, por lapso, a página 38 estar vazia, podendo ser suprimida.

2.5.2. Planta de Enquadramento Regional

Relativamente à Planta de Enquadramento Regional, alerta-se para os seguintes aspetos de pormenor a ponderar:

- Sugere-se a organização do conteúdo da legenda em grandes temas, tal como se verifica para a Rede Rodoviária Nacional e Municipal.

- Recomenda-se que a legenda identifique de forma mais específica o Programa Regional de Ordenamento Florestal que abrange o concelho de Vila do Conde - PROF de Entre Douro e Minho.

- Sugere-se que seja revisitada a pequena mancha azul representada em Rebordosa, uma vez que apresenta a mesma simbologia que as Áreas Portuária.

- Alerta-se que o Aeroporto Francisco Sá Carneiro não se encontra corretamente legendado, uma vez que apenas é representada a simbologia preta associada à pista, apesar da área total da infraestrutura estar representada a azul na planta. Por outro lado, a eventual retificação da legenda deverá ter em consideração que a simbologia azul utilizada para representar o aeroporto é comum à representação do Aeródromo da Maia.

- Na legenda, a designação "Sítios de Relevância Comunitária", para além de não estar correta, terá de ser atualizada face à recente classificação das Zonas Especiais de Conservação (ZEC). Para além disso, constata-se que não está representada a totalidade das ZEC incidentes na área territorial abrangida pela planta, faltando a Peneda/Gerês (PTCON001) e o Rio Lima (PTCON0020).

- Verifica-se que os diferentes níveis da rede rodoviária elencados na legenda não são totalmente distinguíveis, pois vários deles encontram-se representados com a mesma simbologia – mesma simbologia para "Auto-estrada", "Itinerário Complementar", "Itinerário Principal" e "Itinerário Complementar (concessão IMT)" e simbologia igual para a "Estrada Regional" e "Estradas Regionais (jurisdição IP)".

- Alerta-se que a rede ferroviária associada à linha de Metro e respetivas estações está em falta na legenda.

2.5.3. Relatório e Planta de Compromissos Urbanísticos

No que respeita aos Relatório e Planta de Compromissos Urbanísticos, deverá garantir-se que a informação se encontra devidamente filtrada, no sentido de incluir apenas os compromissos urbanísticos ainda não executados e que se mantêm válidos ou já executados, mas ainda não traduzidos na cartografia de base.

A este respeito, alerta-se para o facto de, no Anexo I do Relatório de Compromissos Urbanísticos, serem identificados diversos Alvarás de licença de obras e títulos de comunicações prévias com data de termo já ultrapassada, o que deverá ser verificado pelo Município, de modo a assegurar o acima exposto.

3. Conclusão

Em matéria de competência da CCDR NORTE, identificam-se, sumariamente, como aspetos positivos da proposta da revisão do PDMVCD, os seguintes:

- Relativamente ao artigo 97.º do RJIGT que estabelece o conteúdo documental fundamental exigível, apresenta os elementos fundamentais, embora deva ser complementado com os documentos em falta identificados no capítulo 2 do presente parecer;

- A proposta de classificação e qualificação demonstra uma evolução significativa perante a exigência de rever um PDM de 1.ª geração, apesar de carecer de evidências sobre esse progresso e de melhor fundamentação das opções de planeamento adotadas;

- De uma forma geral, a programação e execução e o regime económico e financeiro, dão resposta às matérias de tratamento obrigatório, de acordo com a LBGPPSOTU e o RJIGT, pese embora exista ainda espaço para desenvolver a definição de prioridades e a demonstração da sustentabilidade financeira e se verifique a necessidade de melhorar a sistematização da informação e a articulação entre os diferentes elementos que compõe a proposta de PDMVCD.

- Identifica o conjunto de condicionantes que incidem no território municipal, nomeadamente a delimitação da RAN que se encontra concluída e a delimitação da REN que, no entender da CCDR NORTE, apresenta condições para ser aprovada em sede da conferência procedimental prevista no n.º 1 do artigo 11.º do RJREN, por remissão da alínea a) do n.º 2 do artigo 15.º, que decorrerá no momento da segunda reunião plenária da CC;

- É acompanhada de Relatório Ambiental, o qual cumpre, genericamente, o propósito da fase de Avaliação Ambiental em curso.

Todavia, é de assinalar que o Mapa de Ruído não se encontra de acordo com a nova legislação específica em vigor, carecendo de atualização.

Face ao exposto, a CCDR NORTE, no âmbito das suas competências e relativamente às opções que constam dos elementos disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila do Conde para apreciação em sede da segunda reunião plenária da Comissão Consultiva, emite **parecer favorável condicionado** à proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Conde, designadamente, à introdução das correções elencadas no corpo do presente parecer e à atualização do Mapa de Ruído com a devida integração na proposta de PDMVCD, até ao momento de submissão da mesma a discussão pública.

Recomenda-se ainda a ponderação e eventual incorporação dos contributos e sugestões de correção e retificação elencados ao longo do presente parecer e nos demais pareceres que venham a ser emitidos em sede da segunda reunião plenária da Comissão Consultiva.

CCDR NORTE / Unidade de Ordenamento do Território