

Discussão Pública da Unidade de Execução

Relatório de ponderação

Dezembro de 2025

APROVADO

REUNIÃO ORDINÁRIA

05/02/2026

A secretaria

Cátia Candeias



GIPP, Lda.

Gestão Integrada de Projectos e Planeamento

APROVADO
REUNIÃO ORDINÁRIA
05/02/2026
A secretária
Cátia Candeias



UE18 do PU AFIPR Vila Nova de Milfontes

Índice

I.	Introdução	4
II.	Análise e Ponderação da Participações	5



I. INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde à ponderação da discussão pública da proposta de delimitação da Unidade de Execução 18 (UE18) do Plano de Urbanização da Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rústica (PU AFIPR) de Vila Nova de Milfontes.

É de referir que, previamente à discussão pública da proposta de delimitação que é objeto de ponderação no presente relatório, a Câmara Municipal, ao abrigo dos Artigos 5º e 6º do RJIGT, promoveu uma apresentação dos trabalhos efetuados à data em reunião realizada no dia 26 de maio de 2025, da qual resultaram observações e sugestões que foram objeto de deliberação na reunião de Câmara de 14 de agosto, e que integraram a proposta de delimitação que foi presente a discussão pública.

A discussão pública foi promovida nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua mais recente redação, ao abrigo do disposto no n.º 4 do Artigo 148º, pese embora o facto de não ser obrigatória a discussão pública dado se tratar da delimitação de uma unidade de execução prevista em plano de urbanização.

A discussão pública foi deliberada em reunião pública de Câmara de 25 de setembro de 2025, com o respetivo aviso a ser publicado na 2ª série do Diário da República (Aviso n.º 24521/2025/2, de 3 de outubro), e decorreu entre os dias 10 de outubro e 6 de novembro de 2025.

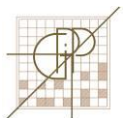
Foram recebidas 14 participações, cuja análise e ponderação é feita no ponto seguinte, que foram agrupadas da seguinte forma:

1. Pedidos de alteração à proposta;
2. Consulta da proposta e fornecimento de dados quanto à titularidade das benfeitorias;
3. Consulta da proposta e pedido de informação sobre infraestruturas, de parâmetros urbanísticos, identificação de número de parcela.

II. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÕES

Parcela	Resumo da exposição	Ponderação	Resultado
1. Pedidos de alteração à proposta			
F4	Indica um erro no levantamento topográfico no limite com a parcela F3.	Confirma-se no ortofotomapa a existência de árvore de grande porte que pode ter levado ao erro na delimitação das parcelas. Tendo em conta idêntica participação relativa à parcela F3, deve ser efetuada a correção nas diversas peças.	Participação acolhida. Serão corrigidas as peças desenhadas e quadros constantes das mesmas.
F3	Indica um erro no levantamento topográfico no limite com a parcela F4, bem como na implantação do edifício existente no fundo da parcela. Solicita a divisão da sua parcela em duas, por corresponderem a dois lotes no loteamento dos anos 90 e existirem atualmente na parcela dois edifícios autónomos.	Confirma-se no ortofotomapa a existência de árvore de grande porte que pode ter levado ao erro na delimitação das parcelas. Tendo em conta idêntica participação relativa à parcela F4, deve ser efetuada a correção nas diversas peças. Relativamente à divisão da parcela solicitada, é de referir que no loteamento dos anos 90 os dois lotes indicados apenas abrangem parcialmente a parcela em causa, havendo um arruamento mais a sul que estabeleceria uma nova frente urbana que aqui não existe. Por outro lado, a edificação que existe no fundo do lote constitui uma situação de clara interioridade, que não é desejável que aconteça. No entanto, em	Participação acolhida no que respeita ao limite da parcela. Serão corrigidas as peças desenhadas e quadros constantes das mesmas. No momento do levantamento da situação existente não foi possível identificar que na parcela F3 existiam duas construções distintas. Assim, a proposta será alterada, tendo em conta que se trata de uma situação existente, passando a prever dois lotes na parcela F3. Chama-se a atenção para a necessidade de dar cumprimento, na legalização da edificação, aos

Parcela	Resumo da exposição	Ponderação	Resultado
		situações idênticas (caso da parcela M8) foi admitida a interioridade, o que deve também ser tido em conta.	artigos 1360º e seguintes do Código Civil, relativos à abertura de vãos sobre terrenos vizinhos.
H4	Relativamente à parcela H4, manifesta-se contra a alteração proposta devido à diminuição da área e à necessidade de alteração de lotes e vedações.	A reformulação da parcela H4 resulta da necessidade de conformar o espaço público, designadamente para dar cumprimento ao dimensionamento de vias previsto no plano de urbanização. Por outro lado, a dotação de estacionamento público é também obrigatória. Nesse sentido, considera-se que deve ser mantida a proposta. As alterações à parcela são condição necessária à requalificação do caminho e do espaço público existentes. Na elaboração da proposta o Município tentou minimizar, na medida do possível, o número de demolições a concretizar, mas verificou-se não ser possível, considerando que o perfil transversal do caminho não permite o cumprimento mínimo da legislação.	Participação não acolhida. Será mantida a proposta atual em relação à parcela H4.
K1	Reitera discordância apresentada em sede de consulta informal, designadamente no que respeita à redução da profundidade da sua parcela, bem como com a previsão de estacionamento ao longo da sua parcela.	Tal como referido anteriormente, a redução de área da parcela decorre da necessidade de alteração do perfil do arruamento principal em acordo com o PU AFIR, nomeadamente a criação de passeios, bem como a introdução de arborização ao longo da EM, com vista à sua qualificação.	Participação não acolhida. Será mantida a solução apresentada, aprovada pela Câmara Municipal na reunião nº 17/25 de 14.08.2025. No caso se de verificar a validade dos elementos apresentados, após consulta jurídica, na fase de operação de



GIPP, Lda.

Gestão Integrada de Projectos e Planeamento



APROVADO

REUNIÃO ORDINÁRIA

05/02/2026

A secretária

Cátia Candeias

UE18 do PU AFIPR Vila Nova de Milfontes

Parcela	Resumo da exposição	Ponderação	Resultado
	Apresenta uma autorização emitida pela Câmara Municipal (válida por 21 dias), "para construção de um muro de vedação".	A versão do estudo urbanístico presente a discussão pública já não contempla o estacionamento ao longo da estrada municipal, eliminação que decorreu da exposição anteriormente apresentada. Quanto ao muro construído ao abrigo da referida autorização, a documentação recebida será analisada para aferição de eventuais direitos constituídos.	reparcelamento a proposta de estudo urbanístico poderá ser reponderada.
J1	Manifesta discordância em relação à proposta de demolição de anexos e árvores de fruto.	Em acordo com o levantamento efetuado e com o trabalho de campo, as construções em causa são anexos, aparentando inclusive alguma precaridade no que respeita a materiais. A CM tem como objetivo promover a qualificação da área, para o que considera necessário proceder à demolição de algumas edificações existentes (as quais poderão inclusive não estar em situação legal do ponto de vista urbanístico), mantendo, todavia, as edificações principais destinadas a habitação, o que não é o caso. As alterações à parcela são condição necessária à requalificação do caminho e do espaço público existentes. Na elaboração da proposta o Município tentou minimizar, na medida do possível, o número de demolições a concretizar, mas verificou-se não ser possível, considerando que o perfil transversal do	Participação não acolhida. Será mantida a proposta atual para a parcela.

Parcela	Resumo da exposição	Ponderação	Resultado
		caminho não permite o cumprimento mínimo da legislação.	
K2 K4	Reitera discordância apresentada em sede de consulta informal, designadamente no que respeita à redução das parcelas, bem como da construção da rotunda, mas caso o MO mantenha a proposta de via, considera excessivo o número de lugares definido. Solicita ainda a consideração de 3 fogos na parcela K4.	Tal como referido anteriormente, a redução de área das parcelas decorre da necessidade de alteração do perfil do arruamento principal em acordo com o PU AFIR, nomeadamente a criação de passeios, bem como a introdução de arborização ao longo da EM, com vista à sua qualificação. Pretende-se também introduzir medidas de acalmia de trânsito, para garantir a segurança dos residentes, como é o caso da rotunda proposta. A versão do estudo urbanístico presente a discussão pública já não contempla o estacionamento ao longo da EM, assim como deixou de contemplar estacionamento num dos lados do arruamento a sul da parcela K4, eliminação que decorreu da exposição anteriormente apresentada. Relativamente à consideração de 3 fogos na parcela K4, deve ser ponderado se estes fogos serão constituídos em propriedade horizontal ou se o usufrutuário pretende a divisão da parcela em 3.	Participação não acolhida. Será mantida a solução apresentada, aprovada pela Câmara Municipal na reunião nº 17/25 de 14.08.2025. Sobre o número de fogos, esta decisão será tomada na fase da operação de reparcelamento após consulta com o interessado.

Parcela	Resumo da exposição	Ponderação	Resultado
M2.2	Manifesta discordância em relação à proposta de demolição de casa na sua parcela, que diz existir há cerca de 50 anos.	Em acordo com o levantamento efetuado, na parcela em causa está prevista a demolição de um anexo junto ao muro com uma área de 15m2 e não a casa referida pelo interessado. A CM tem como objetivo promover a qualificação da área, para o que considera necessário proceder à demolição de algumas edificações existentes (as quais poderão inclusive não estar em situação legal do ponto de vista urbanístico), mantendo, todavia, as edificações principais destinadas a habitação. As alterações à parcela são condição necessária à requalificação do caminho e do espaço público existentes. Na elaboração da proposta o Município tentou minimizar, na medida do possível, o número de demolições a concretizar, mas verificou-se não ser possível, considerando que o perfil transversal do caminho não permite o cumprimento mínimo da legislação.	Participação não acolhida. Será mantida a proposta atual para a parcela.
A4	Manifesta discordância em relação à proposta de demolição de anexos	Em acordo com o levantamento efetuado e com o trabalho de campo, as construções em causa são anexos, aparentando inclusive alguma precaridade no que respeita a materiais. A CM tem como objetivo promover a qualificação da área, para o que considera necessário proceder à demolição de algumas	Participação não acolhida. Será mantida a proposta atual para a parcela.

Parcela	Resumo da exposição	Ponderação	Resultado
		edificações existentes (as quais poderão inclusive não estar em situação legal do ponto de vista urbanístico), mantendo, todavia, as edificações principais destinadas a habitação, o que não é o caso. Acresce, no presente caso, que a área onde se localizam os anexos corresponde a Reserva Ecológica Nacional, e que será integrada em domínio público de acordo com o PUAFIPR, que também classifica esta área como 'espaços verdes de utilização coletiva', categoria que não admite o tipo de utilização atualmente existente.	
2. Consulta da proposta e fornecimento de dados quanto à titularidade das benfeitorias			
E3.5	Foram apresentadas duas participações relativas a esta parcela, em que os interessados identificaram-se respetivamente como titulares de direitos sobre parcela 179 do arrendamento rural (parcialmente abrangida pela parcela E3 do fracionamento informal).	As participações recebidas, por incidirem sobre questões de eventuais direitos constituídos, serão objeto de análise jurídica.	Nada a ponderar.
G11	Remete documentos relativos à titularidade de direitos sobre a parcela.	A documentação recebida será objeto de análise jurídica, para aferição de eventuais direitos constituídos.	Nada a ponderar.

Parcela	Resumo da exposição	Ponderação	Resultado
H2	Remete documentos relativos à titularidade de direitos sobre a parcela.	A documentação recebida será objeto de análise jurídica, para aferição de eventuais direitos constituídos.	Nada a ponderar.
3. Consulta da proposta e pedido de informação sobre infraestruturas, de parâmetros urbanísticos, identificação de número de parcela			
N/I	Solicita identificação da parcela correspondente ao anteriormente designado lote nº 42.	O anterior lote 42 corresponderá parcialmente às parcelas H8 e H9 indicadas na peça desenhada relativa ao parcelamento informal. No entanto, a localização enviada parece indicar a parcela E3. Relativamente aos documentos apresentados, devem ser remetidos ao GAOMAJ para validação de eventuais direitos, uma vez que o estudo urbanístico propõe a afetação das parcelas H8 e H9 ao domínio público.	Nada a ponderar.
G4	1. Solicita confirmação da identificação da parcela 65 do arrendamento rural. 2. Solicita informação sobre a possibilidade de edificação de habitação e parâmetros urbanísticos aplicáveis. 3. Solicita compatibilização com servidões administrativas e restrições de utilidade pública.	1. Trata-se da parcela G4 (fracionamento informal). 2. A parcela terá possibilidade de edificação para habitação. No entanto, a atribuição de edificabilidade, que decorre dos parâmetros urbanísticos aplicáveis à categoria de espaço referida, ainda será aferida em função da operação urbanística subsequente (reparcelamento).	Nada a ponderar.



GIPP, Lda.

Gestão Integrada de Projectos e Planeamento

APROVADO

REUNIÃO ORDINÁRIA

05/02/2026

A secretária

Cátia Candeias



UE18 do PU AFIPR Vila Nova de Milfontes

Parcela	Resumo da exposição	Ponderação	Resultado
	4. Solicita a execução de infraestruturas básicas. 5. Solicita o reconhecimento da regularização fundiária para os usufrutuários.	3. As referidas servidões não são aplicáveis à parcela em causa, por incidirem em solo urbano. 4. As infraestruturas em causa serão executadas no âmbito da operação urbanística subsequente, devendo o encargo ser distribuído pelas parcelas abrangidas. 5. Quanto à questão do reconhecimento e regularização fundiária está a ser objeto de análise jurídica, para aferição de eventuais direitos constituídos.	
F2.1	Refere a existência de fossa séptica na parcela F2 (fracionamento informal), que na proposta passou a estar integrada em espaço público.	Com a execução das infraestruturas básicas a fossa séptica será anulada.	Nada a ponderar.