

É FOTOCÓPIA, NA PARTE RESPECTIVA, DA MINUTA DA ATA
DA REUNIÃO ORDINÁRIA DE **23 DE MARÇO** DE 2026
Câmara Municipal de Alenquer, 26 de março de 2026
A Coordenadora Técnica,



III. ORDEM DO DIA:

-----**8. – Plano de Pormenor do Brandão – Início de Procedimentos:** - Subscrita pelo Presidente, em 16 de março corrente, foi presente a proposta número 5613-P/2026, que se transcreve: -----

-----**“CONSIDERANDO:** -----

-----A informação número 43, prestada pela Chefe da Divisão de Planeamento Territorial, em regime de substituição, Tânia Barroso, com o registo n.º 5613, em 12 de março em curso e que: -----

-----**1. INTRODUÇÃO** -----

-----Nos últimos anos, o agravamento das dificuldades de acesso à habitação tem vindo a assumir uma expressão particularmente relevante, refletindo o crescente desfasamento entre a procura habitacional e a disponibilidade de oferta adequada. Esta realidade é especialmente evidente nos territórios localizados no litoral, com particular incidência na envolvente das áreas metropolitanas, onde a pressão imobiliária, associada às dinâmicas de mobilidade, às transformações socioeconómicas e à crescente interdependência funcional entre municípios, tem vindo a intensificar a procura de soluções habitacionais em territórios periféricos. Neste contexto, os instrumentos de planeamento territorial assumem um papel determinante na criação de condições que permitam reforçar a oferta de habitação de forma estruturada, equilibrada e sustentável; -----

-----Neste enquadramento, e considerando as dinâmicas territoriais associadas à expansão da procura habitacional na envolvente da Área Metropolitana de Lisboa, o concelho de Alenquer assume uma posição particularmente relevante. A sua localização estratégica, bem como as relações funcionais que estabelece com os principais centros urbanos da região, conferem-lhe condições favoráveis para acolher parte desta procura habitacional crescente, constituindo simultaneamente uma oportunidade para promover uma ocupação mais equilibrada e qualificada do território; -----

-----Contudo, persistem no território municipal áreas que, apesar do seu potencial de valorização e da sua localização privilegiada, permanecem há vários anos em situação de

desqualificação ou subaproveitamento urbano. A reestruturação e qualificação destes espaços constitui, assim, uma oportunidade relevante para promover uma utilização mais eficiente do solo, contribuindo para o reforço da oferta habitacional e para a valorização da estrutura urbana do concelho; -----

-----Importa, contudo, assegurar que o aumento da oferta habitacional seja acompanhado por uma abordagem integrada de planeamento urbano, que contemple não apenas a criação de novas áreas residenciais, mas também o reforço e a adequada dimensão das infraestruturas urbanas, a disponibilização de equipamentos coletivos, a qualificação do espaço público e a requalificação de imóveis devolutos. A promoção de um modelo urbano assente nos princípios da cidade compacta, da proximidade funcional e da mobilidade sustentável assume, neste contexto, particular relevância, contribuindo para a criação de espaços urbanos mais acessíveis, inclusivos e eficientes. A integração de infraestruturas verdes, a valorização do espaço público enquanto elemento estruturador do tecido urbano e a definição de um desenho urbano coerente e articulado com a envolvente são igualmente fatores determinantes para garantir a qualidade e a sustentabilidade da intervenção; -----

-----Assim, torna-se evidente a necessidade de promover intervenções urbanísticas estruturadas que permitam orientar a transformação destes territórios de forma integrada e qualificada. Neste contexto, a elaboração de Planos de Pormenor assume um papel fundamental, enquanto instrumento de planeamento que possibilita definir uma estratégia detalhada de organização do espaço, estabelecer regras claras de ocupação do solo e criar as condições necessárias para o desenvolvimento de uma área urbana equilibrada, funcional e sustentável, capaz de responder às necessidades habitacionais atuais e futuras; -----

2.O LOTEAMENTO DA QUINTA DO BRANDÃO – CONTEXTUALIZAÇÃO

-----Localizado na encosta sul da vila de Alenquer, o loteamento da Quinta do Brandão teve o seu primeiro alvará emitido em 1992 (Alvará de Loteamento n.º 30/92), prevendo a constituição de 226 lotes urbanos, que totalizavam uma área de 55 238,00 m²; -----

-----Posteriormente, o referido alvará foi objeto de aditamento em 5 de junho de 1997, alteração que incidiu sobre diversos parâmetros urbanísticos, designadamente o número de lotes, a área dos lotes, a respetiva implantação e o número de pisos. Esta reformulação conduziu à redução da área total de construção prevista, bem como do número total de fogos, tendo dado origem ao Alvará de Loteamento n.º 4/97. De acordo com esta alteração, passaram a estar previstos 237 lotes, correspondentes a uma área total de 52 479,00 m², encontrando-se o referido alvará em vigor até 27 de março de 1998; -----

-----Entre março de 1995 e agosto de 2003 foram concedidas quatro prorrogações do prazo para a conclusão das obras de urbanização previstas no loteamento; -----

-----Posteriormente, em 20 de março de 2007, foi celebrado um protocolo com o objetivo de estabelecer um novo prazo para a conclusão das referidas obras de urbanização, tendo sido concedida uma prorrogação adicional por um período de 18 meses;-----

-----Contudo, em 27 de junho de 2008 foi realizada uma vistoria à área objeto da operação de loteamento, tendo-se verificado que as obras de urbanização permaneciam por concluir;

-----Face a esta situação, na reunião de Câmara de 27 de outubro de 2008 foi deliberado propor: -----

- a) o indeferimento do requerimento apresentado pelo loteador em 22 de agosto de 2008, através do qual era solicitada nova prorrogação do prazo para conclusão das obras de urbanização por um período adicional de 36 meses; e -----
- b) a declaração de caducidade da licença de loteamento emitida, bem como a eventual execução das obras de urbanização em falta por conta do titular do alvará; -----

-----Posteriormente, em reunião de Câmara realizada em 9 de dezembro de 2008, e após a realização da audiência prévia do loteador, foi deliberado indeferir o pedido de prorrogação do prazo para a conclusão das obras de urbanização e declarar a caducidade da licença de loteamento;-----

-----A referida declaração de caducidade foi posteriormente objeto de impugnação judicial;

-----Com a declaração de caducidade dos alvarás de loteamento cessaram os direitos urbanísticos por eles titulados;-----

-----No âmbito deste processo foi igualmente solicitado parecer jurídico à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT), que, através do parecer n.º DSAJAL/DAJ n.º I05275-202103, concluiu que, nas operações em que a caducidade ocorre ao abrigo da alínea c) do n.º 1 do artigo 71.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), a caducidade não extingue a divisão ou o reparcelamento fundiário resultante da operação de loteamento. Assim, mantêm-se os lotes constituídos, com a respetiva área e localização, cessando, contudo, a aplicação do regime urbanístico do loteamento nas restantes matérias, passando a aplicar-se os índices e parâmetros urbanísticos previstos no regulamento do Plano Diretor Municipal de Alenquer;-----

-----Importa ainda referir que nem todos os efeitos da operação urbanística cessam com a declaração de caducidade, uma vez que os atos administrativos de licenciamento de obras de construção entretanto emitidos mantêm a sua validade, não sendo afetados por essa caducidade;-----

-----Em 30 de setembro de 2019 foi proferida sentença que absolveu o município e os respetivos vereadores, a qual, não tendo sido objeto de recurso, transitou em julgado, adquirindo carácter definitivo e irrecorrível; -----

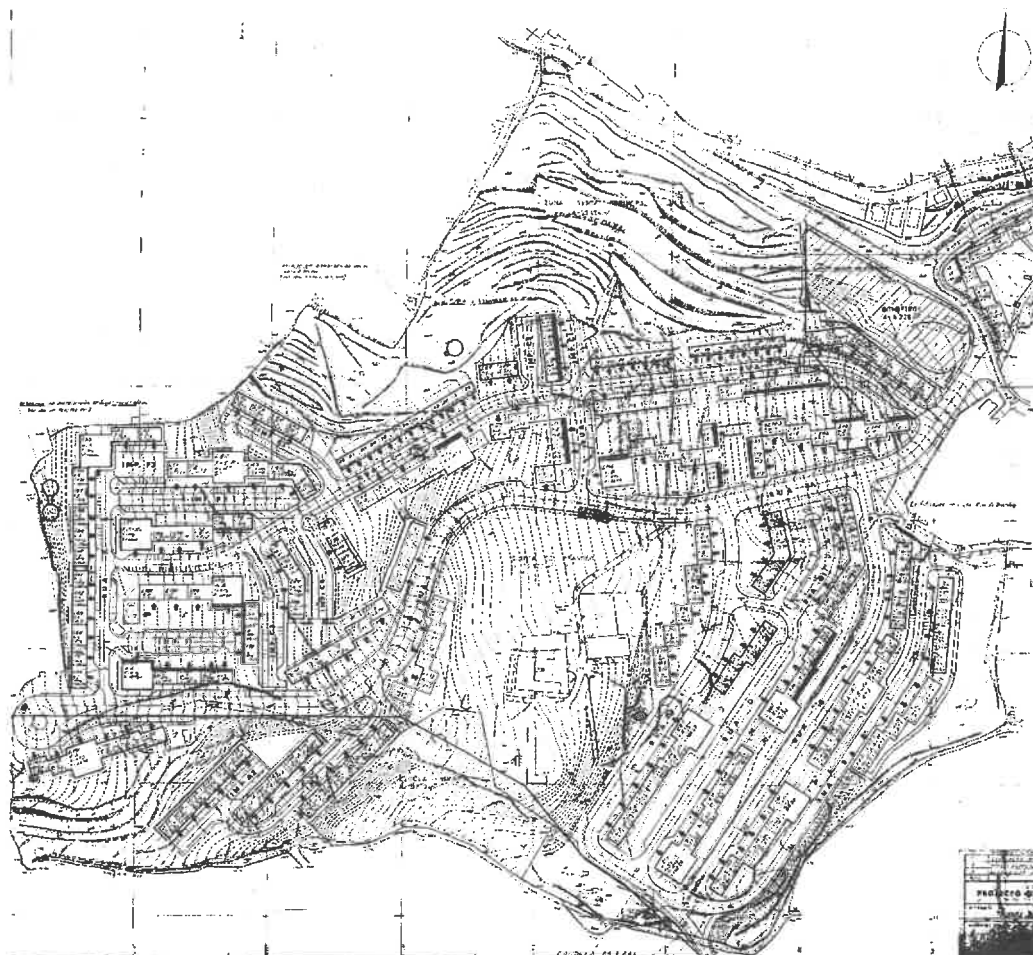


Figura 1. Planta de Implantação do Loteamento da Quinta do Brandão

-----Face ao histórico associado à caducidade do Alvará de Loteamento e considerando o estado atual deste espaço, verifica-se a existência de um conjunto de constrangimentos de natureza urbanística, funcional e regulamentar que têm contribuído para a manutenção de uma imagem urbana marcadamente desqualificada, com impactos negativos na qualidade do território e na perceção global do concelho de Alenquer; -----

-----Acresce que a aplicação direta dos índices urbanísticos previstos no Plano Diretor Municipal de Alenquer aos lotes, entretanto constituídos, se revela, na prática, de difícil concretização, quer do ponto de vista técnico-urbanístico, quer do ponto de vista funcional e da viabilidade de implementação, não permitindo a definição de uma solução coerente, integrada e sustentável para a área de intervenção; -----

-----A área do loteamento se encontra maioritariamente inserida na categoria de **solo de espaços urbanizáveis**, aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos na alínea a) do artigo 29.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Alenquer, designadamente: -----

- a) Densidade máxima: 40 fogos/ha -----
- b) Índice de construção máximo: 0,48 -----
- c) Altura máxima dos edifícios: 3 pisos -----

d) A altura dos edifícios poderá atingir, pontualmente, cinco pisos acima do terreno natural, em áreas desenvolvidas em plano de pormenor;-----
----Ora, facilmente se depreende que estes parâmetros urbanísticos foram definidos para parcelas de terreno que ainda não foram objeto de processos de parcelamento da propriedade. Assim, a sua aplicação direta a “lotes” já constituídos, e com dimensões significativamente reduzidas, revela-se, na prática, de difícil ou mesmo impossível concretização do ponto de vista técnico-urbanístico, não permitindo a definição de uma solução de ocupação do solo coerente, funcional e urbanisticamente equilibrada;-----
----Tendo consciência da problemática instalada, a Câmara Municipal promoveu duas reuniões com os proprietários dos “lotes” localizados na Quinta do Brandão, realizadas em 17 de maio de 2022 e em 31 de janeiro de 2025;-----
----Atendendo ao elevado número de proprietários envolvidos, se optou por iniciar este processo de auscultação com os proprietários dos lotes compreendidos entre os lotes 170 e 235: -----



Figura 2. Identificação dos “lotes” 170 a 235

----Estas reuniões permitiram sensibilizar os proprietários para a necessidade de se envolverem ativamente na definição de uma solução para a área em causa, bem como para a importância de promover um processo de reestruturação fundiária que viabilize uma intervenção urbanística coerente e integrada; -----

-----Neste contexto, foi formalmente constituída a Associação de Proprietários da Quinta do Brandão, com o objetivo de representar os interesses convergentes dos proprietários abrangidos e de assegurar a sua articulação no âmbito das diligências técnicas e institucionais preliminares desenvolvidas em colaboração com a Câmara Municipal de Alenquer; -----

-----Perante o exposto, e considerando a necessidade de promover uma solução urbanística integrada que permita ultrapassar os constrangimentos atualmente existentes, entende-se adequado avançar com a elaboração de um Plano de Pormenor para a área em causa. Este instrumento de gestão territorial permitirá enquadrar, de forma estruturada, o processo de reestruturação fundiária, definir um modelo de ocupação do solo coerente e estabelecer as condições urbanísticas necessárias para a qualificação do espaço urbano, assegurando simultaneamente a adequada articulação com as infraestruturas, os equipamentos coletivos e o espaço público; -----

3. ENQUADRAMENTO LEGAL E FUNDAMENTAÇÃO -----

-----O Plano de Pormenor se traduz num instrumento de gestão territorial inserido na categoria dos planos municipais que, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual), *desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação de infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização das demais atividades de interesse geral* (n.º 1 do artigo 101.º); -----

-----A possibilidade de elaboração de Plano de Pormenor por iniciativa de particulares se encontra expressamente prevista no n.º 1 do artigo 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), admitindo a celebração de contrato de planeamento. Tal possibilidade não prejudica o livre exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, ao procedimento de elaboração, aprovação e execução do plano, nem dispensa a observância dos regimes legais aplicáveis ao uso do solo e das disposições constantes dos demais programas e planos territoriais, conforme estabelece o n.º 2 do artigo 80.º do mesmo diploma; -----

-----Foi neste enquadramento que a Associação de Proprietários da Quinta do Brandão manifestou junto da Câmara Municipal de Alenquer a intenção de promover a elaboração de um Plano de Pormenor para a área compreendida entre os lotes 170 e 235, bem como para os espaços envolventes, conforme figura 3. Importa salientar que, na área de intervenção, se encontra o prédio urbano correspondente ao artigo matricial n.º 3035 da

União das Freguesias de Alenquer, com uma área aproximada de 8.353 m², propriedade da Câmara Municipal;-----

----No âmbito do processo de loteamento do Brandão, este prédio encontrava-se destinado à implantação de uma piscina, podendo agora constituir uma oportunidade para a sua afetação a um uso mais adequado às suas características físicas e morfológicas; ---

----De acordo com o n.º 3 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), compete à Câmara Municipal definir a oportunidade e os termos de referência para a elaboração dos planos municipais. Neste sentido, atendendo aos fundamentos, ao interesse e à oportunidade de promover a elaboração do Plano de Pormenor do Brandão (PPB), tal como expresso nos Termos de Referência para a elaboração do referido plano (vide anexo 1), será de, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º e do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, promover a elaboração do PPB, recorrendo à contratualização para planeamento, de acordo com a minuta de contrato que se anexa (vide anexo 2);-----

----Importa ainda salientar que a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Alenquer preconiza, para este espaço, a necessidade de desenvolvimento de Planos de Pormenor e/ou Unidades de Execução que assegurem a adequada qualificação urbanística deste território. Deste modo, a presente proposta encontra-se alinhada com a estratégia territorial definida no futuro plano territorial;-----

----A área de intervenção do Plano se encontra, em grande medida, já inserida em solo urbano e parcialmente infraestruturada e edificada, entende-se que o Plano de Pormenor do Brandão não é suscetível de provocar efeitos significativos no ambiente, pelo que não deverá ser sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos e para os efeitos do n.º 2 do artigo 78.º do RJIGT. Esta matéria encontra-se melhor fundamentada no Anexo 3 da

presente proposta,-----



Figura 3. Área de intervenção do Plano de Pormenor do Brandão

-----Em síntese, **PROPONHO** que a Câmara Municipal delibere:-----

-----a) **Dar início à elaboração do Plano de Pormenor do Brandão (PPB)**, que deverá decorrer no prazo de 18 meses, aprovando os respetivos Termos de Referência e promovendo a sua publicitação, através da abertura de um período de participação pública de 15 dias, para formulação de sugestões e apresentação de informações, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT); ---

-----b) **Contratualizar a elaboração do Plano de Pormenor do Brandão**, aprovando a minuta de contrato de planeamento a celebrar entre o Município de Alenquer e a Associação de Proprietários da Quinta do Brandão, delegando no Presidente da Câmara Municipal, os poderes necessários para a respetiva outorga, nos termos do n.º 3 do artigo 81.º do RJIGT;-----

-----c) **Determinar a não sujeição do Plano de Pormenor do Brandão a Avaliação Ambiental Estratégica**, nos termos do n.º 2 do artigo 78.º do RJIGT, atendendo às características da área de intervenção e à fundamentação constante do Anexo 3 da presente proposta;-----

-----d) **Promover a publicitação da deliberação**, nos termos legalmente previstos, designadamente através da sua publicação no Diário da República, na plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio institucional do Município de Alenquer.” -----

-----O **Presidente** fez o enquadramento da proposta, salientando que o loteamento do Brandão tem uma grande história neste município, tendo, em 2008, sido deliberada a caducidade da licença de loteamento emitida e o indeferimento do requerimento para prorrogação das obras de urbanização. passando a aplicar-se os índices de parâmetros urbanísticos, previstos no atual regulamento do PDM, torna-se, praticamente, inviável a construção nos lotes existentes no Brandão, face aos parâmetros urbanísticos que se aplicam, deixando de ser um loteamento válido. -----

-----O município, ao longo dos anos, tem vindo a reunir-se. -----
com uma associação de proprietários de alguns lotes da Quinta do Brandão, os quais têm demonstrado interesse em avançar com um Plano de Pormenor para uma área em concreto da referida urbanização, explícita na proposta, que permita a definição de uma solução para a área em causa, bem como o processo de reestruturação fundiária que viabilize a intervenção urbanística integrada neste perímetro delimitado no Plano de Pormenor e deixarem de ter uma urbanização expectante e voltar a ter reabilitação do espaço que tem dimensão e impacto no concelho, propondo-se o início deste Plano de Pormenor, considerando a necessidade de promover uma solução urbanística integrada, que permita ultrapassar os constrangimentos atualmente existentes e enquadrar, de forma estruturada, o processo de reestruturação fundiária, definir o modelo de ocupação de solo coerente e estabelecer as condições urbanísticas necessárias para a qualificação do espaço urbano. -----

-----Acrescentou que o próprio município possui um artigo matricial com uma área aproximada de 8.000 m², dentro deste perímetro e, também dentro deste Plano de Pormenor este prédio poderá vir a ter como oportunidade afetar esta área de terreno de um uso mais adequado do que aquele que estava descrito na urbanização inicial, mas que nestas condições e no tempo atual possam dar algum enquadramento para um uso mais adequado às suas características e à morfologia do terreno, nomeadamente para uso habitacional, porque têm de avançar, podendo constituir uma oportunidade para, dentro deste espaço incluírem algum espaço para habitação pública de raz, por parte do município, o que terá de ser desenvolvido ao longo da execução de um Plano de Pormenor.

-----O vereador **Tiago Pedro** referiu que teve oportunidade de abordar este tema num vídeo, muito longo, a explicar esta questão durante a campanha eleitoral. Trabalhou no tema, participou nas reuniões com os proprietários em 2022 e em 2025 e com a Divisão de Planeamento, tiveram oportunidade de desenhar, um bocadinho, a filosofia agora está vertida nesta informação, congratulando a câmara, pelo facto de o estar a fazer.-----

-----A estratégia desta urbanização naquele local sempre foi muito polémica e motivo de discussão aqui em Alenquer, por parte de todos. -----

-----Sabe que 2008 é muito lá atrás no tempo, mas, a forma como foi feita foi um bocadinho crítica e crê que todos concordam. O que é ainda pior e mais crítico para o território é, desde então, com este arrastar, têm uma ferida aberta para o território, para aquilo que é a urb alenquerense, a linha de paisagem ou horizonte urbanístico, mas também não menos importante para os proprietários, os de origem, os de ocasião, todos aqueles que acabaram por comprar ali um ativo e que, de repente, se viram a braços com um grande problema, que foi o congelamento de um investimento sem uma rota definida, sem um novo método que lhes permitisse ter alguma esperança ou algum caminho. -----

-----Concorda com a proposta da abertura para o procedimento do Plano de Pormenor, que reflete aquilo que é um polígono numa cota mais inferior, que também resulta do entendimento os proprietários nesse sentido, mas a urbanização em questão tem em cota superior problemas e desafios que não podem ignorar e para os quais têm de meter energia e também, porque também lá estão. -----

-----Nesta fase e nesta cota, acha que a forma como como está desenhada a orientação política territorial faz todo o sentido, mas, para além deste polígono têm de olhar para toda a zona que sobeja e que, entre outras coisas tem infraestruturas que se estão a degradar constantemente, tem um espaço que é muito interessante e pode ser usado para fins também habitacionais, numa lógica diferente, se calhar, o que sugere, ou até para algum equipamento público, algum espaço urbano, alguma coisa que seja não mais do que 20 anos de uma letargia que deixou toda esta zona pior do que estava antes da sua intervenção em urbanização. -----

-----O vereador **Francisco Guerra** disse que perceberam a proposta que vem hoje aqui a votação e como diz o povo na sua sabedoria, o diabo está nos detalhes. Estão no princípio e concordam que têm de enfrentar, como dizia o vereador Tiago Pedro, que têm um elefante na sala há mais de 20 anos. Também queria dizer, ao presidente, com total transparência, que não há forma correta de fazer a coisa errada, portanto, embora sem responsabilidades políticas na altura, estavam contra aquilo que se previa inicialmente fazer no Brandão, achavam que era uma tragédia urbanística para a vila e não deixarão, com este critério de acompanhar qualquer solução que se pretenda extrair daquele território. -----

-----Percebem, compreendem, respeitam a expectativa jurídica que alguns investidores possam ter tido quando adquiriram os lotes, mas os bons ensinamentos de Direito, dizem-lhes que quando existe colisão de interesses tem de se perceber qual é o interesse mais importante a prevalecer, sem pôr em causa, obviamente, o mínimo de expectativa jurídica que gerou o investimento por parte do particular, tendo presente que o interesse público,

designadamente não permitir a construção de arranha-céus naquele local que é uma tragédia. Infelizmente, alguns já estão construídos, sublinhando, infelizmente.-----

-----Antes do ponto em concreto, referiu que não se utilize o argumento do facto de já terem sido permitidos, erradamente, prédios com uma determinada volumetria para que se amplie o erro, não contarão com eles para isso.-----

-----Relativamente ao ponto em concreto, os vereadores eleitos pela Coligação "TODOS", concordam com a elaboração de um Plano de Pormenor para a Quinta do Brandão, que é um instrumento de planeamento adequado para reabilitar esta zona, que ficou em indefinida, após uma operação de loteamento não concluída. A área proposta é coerente e os princípios de planeamento são bons e veem com bons olhos a colaboração entre o município e os proprietários neste desígnio. -----

-----Há muita informação que falta conhecer. Quantos pisos se pretendem construir? Quantos habitantes se preveem para a área proposta? Em função da resposta a estas duas perguntas saber se há uma resposta social em termos de vias que garantam a mobilidade às pessoas, estão as escolas capacitadas para um aumento populacional na vila significativo?-----

-----Com a conclusão desta obra, que obras de urbanização o Plano vai incluir e quanto vão custar à câmara municipal, incluindo espaços públicos, redes de água e saneamento e outras que sabem, embora já tenham sido concluídos carecem de intervenção, tendo em conta os vinte anos de abandono. Qual será o impacto nas vias rodoviárias de acesso? Que investimentos municipais serão necessários para criar ou melhorar a acessibilidade? O que vai a câmara municipal fazer, ou o que pensa fazer, relativamente ao seu terreno de 8.353 m2, incluído no Plano? O que pensa a câmara municipal fazer do Palacete da Quinta do Brandão e como vai o Plano de Pormenor articular-se com essa solução?-----

-----Indo ao encontro do vereador Tiago Pedro, o que pensa a câmara para a restante área do antigo loteamento? -----

-----Estas respostas são indispensáveis para que possam perceber e avaliar o que se pretende fazer em concreto. Tudo o que podem fazer, neste momento, é viabilizar a criação do plano com a abstenção da sua força política.-----

-----Mantêm, assim, em aberto, um juízo posterior sobre o que vier a ser o seu conteúdo e as respetivas implicações nas infraestruturas públicas, no ordenamento do território, na paisagem e nas finanças municipais. -----

-----De seguida, o **Presidente** deu a palavra à Chefe da Divisão de Planeamento Territorial, em regime de substituição, **Tânia Barroso**, para prestar algum detalhe técnico sobre o referido Plano, a qual referiu perceber todas as questões levantadas pelos vereadores Francisco Guerra e Tiago Pedro.-----

-----Obviamente que não têm resposta para tudo, razão porque vão desenvolver um Plano de Pormenor para conhecer melhor também aquela área. No entanto, referiu que, à partida, a solução que estava preconizada no loteamento era dramática para a vila de Alenquer. Para terem uma ideia, era possível instalar naquele território mais de 6 mil pessoas, tendo em atenção os fogos que iam ser construídos. Considerando que a vila de Alenquer tem cerca de 2 mil habitantes, ali instalar-se-iam 6 mil pessoas se o loteamento não tivesse tido a declaração de caducidade.-----

-----Aquilo que falaram com os promotores nas reuniões que realizaram e estão explanadas na informação é que querem um conceito menos denso, que traga qualificação do espaço público. Atualmente o desenho urbanístico foi definido à década de 80, era o que se fazia. Foi feito, quer nas Paredes, quer na Barrada e não é o que querem para aquele território. Esta área foi escolhida, não porque se lembraram, mas porque chegaram à conclusão e para reunir com estes proprietários dos lotes 170 ao 235, foi muito difícil a primeira reunião, porque são muitos proprietários de zonas dispersas pelo país, ou seja, têm pessoas de Leiria, da zona Norte, da zona Sul. As primeiras reuniões foram tensas, porque os proprietários têm a expectativa criada de poder construir ali o prédio de X andares, com determinada área de construção e agora ficaram com uma mão cheia de nada e foi isso que a câmara lhes tentou explicar.-----

-----Ficaram com uma parcela de terreno em que é aplicado os índices do PDM. Obviamente que estes índices foram criados para áreas que ainda não tinham sido sujeitas a loteamento, para grandes áreas do território que seriam pensadas e loteadas, aplicada uma parcela que tem 160/230 m² não dá, porque ficam com uma habitação de 90/90, completamente descaracterizada e isso é que o município não pode permitir, construções avulso naquele território. O território tem que ser pensado e não é só a nível de habitação, habitação, inclui todo o habitat e a equipa que vai trabalhar com a câmara já está a par das exigências que a câmara quer ter, quer um espaço qualificado, que se defina uma rede viária estruturante que depois ligue à 2.^a fase da variante Álvaro Pedro. É óbvio que o Plano de Pormenor vai ter estudos de tráfego, estudos de mobilidade, querem dar também qualidade ao peão e às pessoas que lá vivem. Hoje as pessoas que lá vivem têm vários problemas, até de acesso ao seu próprio lote. Várias vezes lhes ligam a dizer que a câmara tem de cortar a vegetação, ou seja, foi pensada uma urbanização sem a preocupação da integração paisagística do local e não é isso que querem. Obviamente que não vai ser permitida a construção de mais de 4/5 pisos, isso também já está clarificado e aquilo que preveem para o lote da câmara e que integraram naquele lote que estava previsto, não sabe se é do conhecimento, mas, naquele terreno em plano inclinado estava prevista uma piscina, que não é o adequado em termos topográficos, o que não quer dizer que seja ali que a câmara vai implementar um prédio para habitação de custos controlados, porque

aquele local não é o ideal. Vão tentar perceber, vão para aquela área de cerca de 7 hectares, é por essa ordem de grandeza, 7,5 ha, voltar a juntar todos os lotes e fazer uma redistribuição e é por isso que depois há mecanismos para equação e o lote que caberia à câmara, ou não, pode estar numa área mais propícia a edificação e também se vão prever espaços verdes, espaços de equipamentos, porque sabem hoje que já têm as escolas e os jardins de infância com uma taxa de ocupação muito elevada.-----

----Têm de ver isto noutra perspetiva, não pode ser só pensar no betão, no alcatrão das estradas e não vai ser edificado, é todo o habitat à volta. -----

----Em relação ao Palácio do Brandão, o mesmo não está incluído nesta 1.ª fase, porque o que querem é que os outros proprietários, que são muitos, vejam como um bom exemplo daquilo que vai ser aplicado naquela cota que não têm tanto impacto sobre a vila, aquela cota está estabilizada até ao nível das infraestruturas e que possam trazê-los, também, para a solução e a solução da câmara que também está definida, no âmbito da proposta de revisão do PDM é que tudo o que está numa cota acima do palácio e que tem visão para a vila se possa construir mais habitação unifamiliar, podendo, eventualmente chegar algumas delas aos 3 pisos, até para manter uma certa estabilidade na volumetria que já está instalada, mas não será nunca de 7 pisos, 9 pisos, como têm alguns casos. -----

----Querem deixar aqui claro, porque também não é essa a intenção nem da câmara, nem dos técnicos que integram a Divisão de Planeamento.-----

----O **Presidente** perguntou se havia mais pedidos de intervenção. -----

----O vereador **Carlos Sequeira**, reconhecendo que é necessário encontrar aqui uma solução para esta área que hoje se encontra desclassificada e subaproveitada, no entanto, este ponto corresponde apenas ao início de um procedimento, não estando ainda claras as contrapartidas para o município e o impacto real da oferta habitacional, nem os encargos públicos associados. Sente que levanta dúvidas quanto ao nível de exigência do escrutínio que deve exigir uma intervenção desta natureza. Não se opõe à necessidade de requalificar esta área, mas considera que os processos carecem de ainda mais clareza, rigor e garantias de interesse público, sendo o sentido de voto de abstenção.-----

----O vereador **Tiago Pedro** disse ter escutado as palavras da Dr.ª Tânia, com quem teve oportunidade de falar, muitas vezes, sobre este tema no passado, efetivamente, estes lotes onde se podiam instalar as tais 6 mil pessoas, até estão até a ser muito contidos nos números, face àquilo que é hoje a capitação de um apartamento. De facto, acha que, mesmo à data, a rede de água e de esgotos não estava preparada, a jusante, para aquilo que era esta volumetria. Portanto, a diferença é que nos anos 90, viviam um caminho pródigo em que o EBITDA das cidades de construção crescia anualmente, de forma muito significativa, toda a gente a trabalhar de forma muito próspera e muito tranquila, mas hoje

têm problemas até com a urbanização das Fontainhas que já existe e está a caminhar rapidamente. -----

-----Para toda a gente lá em casa perceber, o que está aqui a acontecer, hoje estão a dar o primeiro passo, no sentido de poder criar uma solução que será parcial, só para uma zona apenas e não para toda a área, mas que pode dar aqui espaço a um caminho progressivo, quer nas infraestruturas, quer na solução para os proprietários, quer uma resposta àquilo que é também uma necessidade de habitação em Alenquer, como o presidente disse, quer seja pública, ou não, têm um espaço que pode ser adequado. Crê que a definição das cérceas, das volumetrias é um assunto que deve ser discutido, tanto na câmara, como ser objeto de discussão pública. O que estão a fazer é a abrir o caminho para evitar que passem mais vinte anos no mesmo sítio, não lhe parece que esta seja uma solução que se se vislumbre ao virar da esquina. Portanto, nesta área, em particular, crê que sim, ele, em particular, naquele terreno e até tendo em conta tudo aquilo que discutiram em reuniões anteriores, face ao mau tempo, considera que a zona é muito inclinada, para estarem aqui a olhar para construções com tantos andares, mesmo para estes prédios que estão aqui, hoje, a discutir o Plano de Pormenor. Depois, também, dizer que percebe que, por vezes, o interesse público possa conflitar com aquilo que são expectativas dos proprietários, quererem construir mais, para terem mais rentabilidade, mas há que ter alguma cautela, não deixando de proteger, obviamente, o direito do proprietário que está, ao fim destes anos todos, sem conseguir rentabilizar aquilo que foi a forma como empregou o seu capital. -----

-----Disse também que, de acordo com o que a Dr.^a Tânia tem, a redistribuição do espaço, tal como estava feita, nomeadamente na área que não está aqui contemplada e que está mais a montante, pode levar, no limite, a concluir que as obras das infraestruturas que serão aplicadas com essa retribuição tenham de ser diferentes, porque os custos para o proprietário e para o município, com essa redistribuição e com essa reconstrução de infraestruturas, pode fazer cair por terra toda esta questão do ponto de vista da sustentabilidade económica. Portanto, voltando ao começo é muito importante resolver esta questão que vai merecer o seu voto favorável, mas devem ser cautelosos e, sobretudo, ir conversando muito ao longo do tempo, sob pena de, mais à frente, terem aqui um novo impasse. Têm de ser muito críticos, sobretudo com aquilo que está fora do polígono que estão, hoje, a discutir e, para isso, têm de, obviamente fazer com que este seja um produto de decisão não unilateral, mas alargada, tão alargada quanto possível. Não fala apenas desta câmara, mas também da comunidade que se deve manifestar, coisa que não aconteceu atrás no tempo e hoje estão aqui a discutir, precisamente, os prejuízos trazidos por essa falta de inclusão da comunidade na discussão e na decisão. -----

-----**Deliberação:** A Câmara deliberou, por **maioria**, com 4 votos a favor do Presidente e dos vereadores Paulo Matias, Cláudia Luís (PS) e Tiago Pedro (MI) e 3 abstenções dos vereadores Francisco Guerra (PSD), Carlos Sequeira (CHEGA,) e Filipe Rogeiro (PSD), dar o seu acordo à proposta apresentada.-----

-----Um exemplar dos documentos que integram a proposta, devidamente rubricado em todas as suas folhas pelos membros presentes, fica arquivado na pasta anexa a este livro de atas, por analogia com o permitido pelo artigo 5.º do Decreto-Lei número 45362, de 21 de novembro de 1963, na redação dada pelo Decreto-Lei número 334/82, de 19 de agosto.

