

**Termos de Referência para Elaboração do Plano de Pormenor do
Brandão
Alenquer**

Março de 2026

Câmara Municipal de Alenquer

Índice geral:

	Página
1. Introdução e Enquadramento Geral	Pág. 3
2. Localização	Pág. 5
3. Enquadramento no Plano Diretor Municipal de Alenquer	Pág. 13
4. Enquadramento Legal da Elaboração do Plano de Pormenor	Pág.16
5. Oportunidade e Objetivos	Pág. 17
6. Formalização da Elaboração, Faseamento e Prazo	Pág. 23
7. Equipa Técnica	Pág. 25

1. Introdução e Enquadramento Geral:

O presente documento consubstancia a proposta de Termos de Referência (TdR) destinada a suportar a deliberação de elaboração do **Plano de Pormenor do Brandão (PPB)**, localizado no Lugar de Paredes, na União das Freguesias de Alenquer (Santo Estêvão e Triana), nos termos do disposto no artigo 76.º, conjugado com o artigo 119.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A área de intervenção (**AI**) objeto do **PPB** encontra-se delimitada pela poligonal constante da Planta com a delimitação da área de intervenção, anexa ao presente documento (Anexo I), abrangendo os lotes 170 a 235, bem como a respetiva área envolvente. Esta delimitação visa assegurar uma abordagem integrada e coerente do ponto de vista urbanístico, paisagístico e funcional.

A **oportunidade de elaboração** do Plano de Pormenor resulta da vontade concertada da Associação de Proprietários da Quinta do Brandão e da Câmara Municipal de Alenquer, visando a reavaliação e redefinição do uso e da disciplina de ocupação do solo, de modo a

adequá-los a princípios de desenvolvimento urbano sustentável, de correta integração paisagística e de qualificação do espaço urbano.

Esta intenção decorre, designadamente, da necessidade de superar o enquadramento anteriormente previsto no Alvará de Loteamento n.º 30/92, posteriormente alterado pelo Alvará de Loteamento n.º 04/1997, entretanto caducado, cuja solução urbanística se revela desajustada face às atuais exigências funcionais e territoriais. Assim, a elaboração do PPB permitirá implementar uma **solução urbana coerente, harmoniosa e integrada**, em consonância com o território envolvente.

Neste contexto, e em conformidade com o disposto no n.º 3 do artigo 76º e no artigo 101º do RJIGT, a deliberação de elaboração do Plano de Pormenor fundamenta-se na *evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes*, justificando-se a necessidade de um novo instrumento de planeamento que assegure uma resposta atualizada, sustentável e estrategicamente adequada para a área em causa.



Figura 01 – Extrato da Carta Militar, com a localização da AI na Quinta do Brandão e sua relação com o Concelho.

(Fonte: Carta Militar - CIGeoE)

2. Localização:

A Área de Intervenção (AI) do Plano de Pormenor do Brandão (PPB) apresenta uma área aproximada de **75.068,94 m²**, correspondendo aos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial e identificados no Anexo III da Minuta do Contrato de Planeamento para a Elaboração do Plano de Pormenor do Brandão, a celebrar entre o Município de Alenquer e a Associação de Proprietários da Quinta do Brandão, sendo constituída pelos lotes 170 a 235

e respetivos espaços envolventes confinantes. Assinala-se que nos lotes 186, 195, 207, 214 e 233 já se encontram edifícios construídos.

A área encontra-se servida por **vias públicas**, as quais constituem elementos estruturantes a **integrar e qualificar** no âmbito do Plano de Pormenor, assegurando-se uma abordagem integrada da rede viária e dos espaços públicos.

O Plano de Pormenor deverá, também, promover uma reflexão aprofundada sobre o papel do espaço-canal, entendido na sua relação alargada com a qualidade do espaço público, a mobilidade e a estrutura urbana, privilegiando soluções que reforcem a **centralidade do peão**, a segurança, a acessibilidade universal e a continuidade dos percursos pedonais, enquanto princípios fundamentais no (re)desenho da cidade contemporânea.



Figura 02 – Extrato de Ortofotomapa com a delimitação da área de intervenção.
(Fonte: Câmara Municipal de Alenquer, Divisão de Planeamento Territorial)

A Área de Intervenção localiza-se a sul do centro da Vila de Alenquer, beneficiando de proximidade funcional aos principais serviços, equipamentos e atividades instalados na sede do município. Encontra-se implantada num ponto territorialmente estratégico, assumindo elevada relevância urbana e paisagística.



Figura 03 – Extrato de ortofotomapa com a sobreposição do número dos lotes da AI.

(Fonte: Câmara Municipal de Alenquer, Divisão de Planeamento Territorial)

A zona destaca-se, em particular, pela sua posição topográfica dominante, decorrente da altitude a que se situa, bem como pela ampla visibilidade e forte relação visual com a paisagem envolvente, fatores que conferem à área um papel determinante na imagem urbana e na leitura territorial da cidade, justificando uma **abordagem cuidada e qualificada** no âmbito do Plano de Pormenor.



Figura 04 – Fotografia do local e sua relação com a paisagem envolvente – vista a partir de sul.



Figura 04.1 – Fotografia do local e sua relação com a paisagem envolvente – vista a partir de sudoeste.



Figura 04.2 – Fotografia do local e sua relação com a paisagem envolvente – vista a partir de oeste.



Figura 04.3 – Fotografia do local e sua relação com a paisagem envolvente – vista a partir de norte.



Figura 04.4 – Fotografia do local e sua relação com a paisagem envolvente – vista a partir de nordeste.



Figura 04.5 – Fotografia do local e sua relação com a paisagem envolvente – vista a partir de sudeste.



Figura 04.6 – Fotografia do local em vista aérea.



Figura 04.7 – Fotografia do local com uma das vias em primeiro plano.

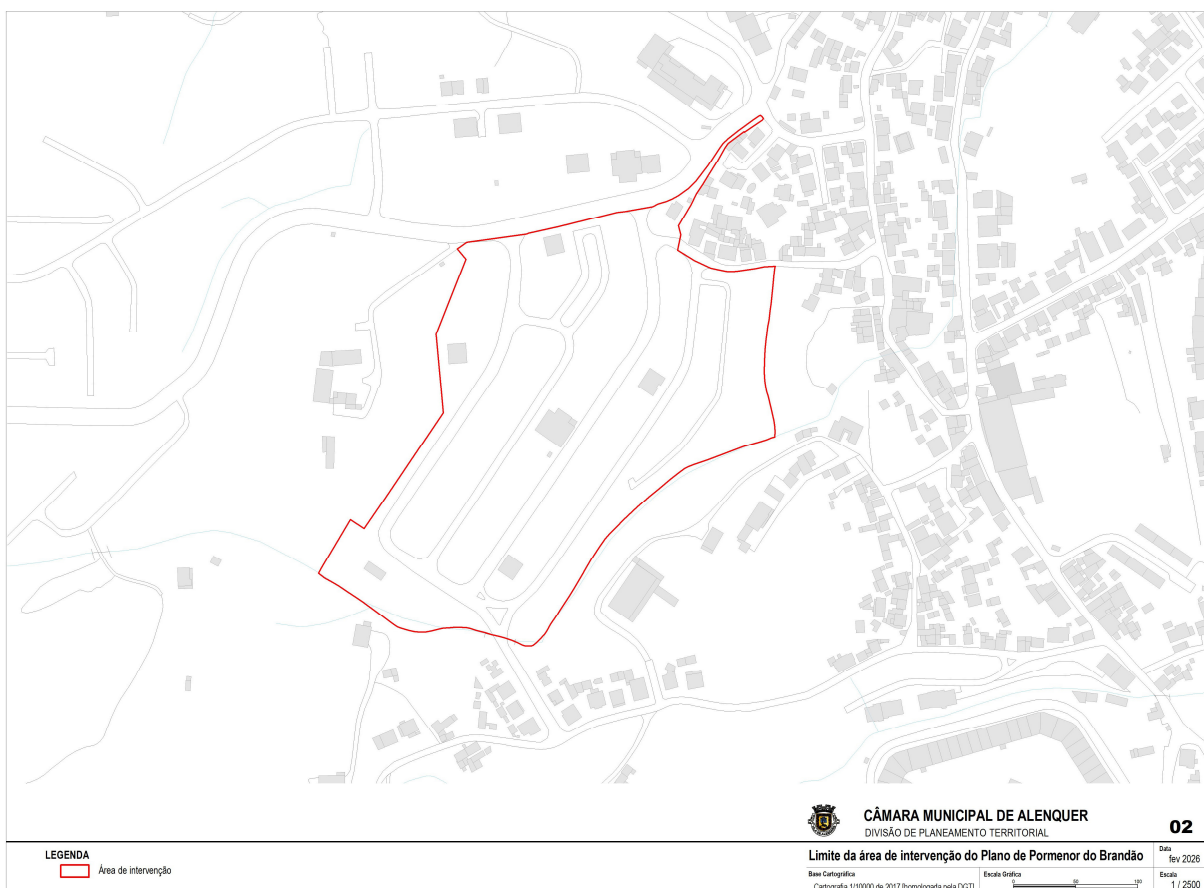


Figura 05 – Cartografia com a delimitação da área de intervenção.

(Fonte: Câmara Municipal de Alenquer, Divisão de Planeamento Territorial)

3. Enquadramento no Plano Diretor Municipal de Alenquer:

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Alenquer foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 13/95, publicada no Diário da República n.º 38, da I Série-B, de 14 de fevereiro.

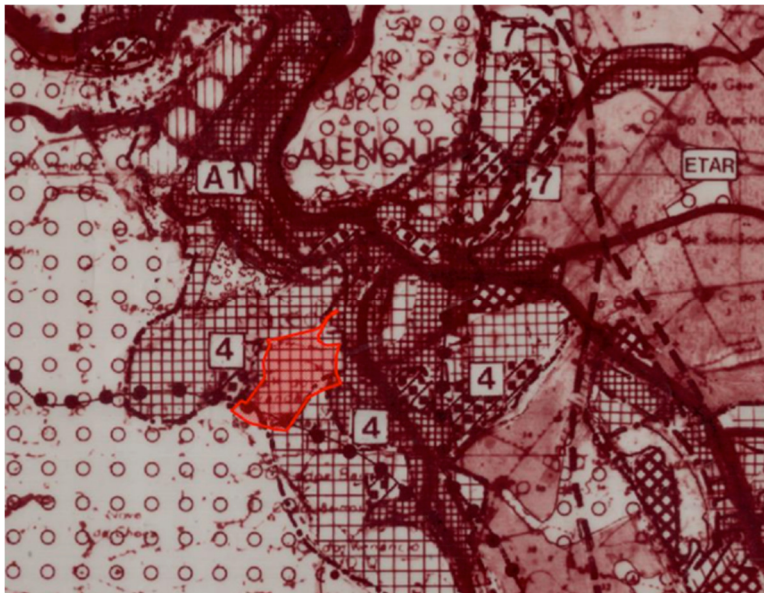
Posteriormente, foi objeto de sucessivas alterações, encontrando-se, atualmente, em processo de revisão.

Em conformidade com o PDM em vigor, a AI encontra-se maioritariamente inserida em solo urbano. De acordo com a Planta de **Ordenamento**, verifica-se o seguinte:

- Uma grande parte da área de intervenção (AI) encontra-se em **Espaços Urbanizáveis (loteamentos aprovados)**;
- Uma pequena parte do terreno, a sudoeste, encontra-se em **Espaços Agrícolas não integrados na RAN**. De notar que nesta área não se perspetiva qualquer tipo de construção, apenas uma zona verde dotada de espécies autóctones ou mesmo destinada a uma pequena horta comunitária, devidamente alinhada com a orientações do PDM para este tipo de solo;
- Refira-se ainda que a zona frontal ao Quartel dos Bombeiros Voluntários de Alenquer, conforme identificado nas Figuras 02 e 05, se encontra classificada como Espaços Urbanos, Tipo A: A1 Alenquer.

Quanto à Planta de **Condicionantes**:

- Identificou-se que uma pequena parte da AI, a sudoeste, é abrangida por Outros Canais - Adutoras Principais;
- Identificou-se, ainda, que parte da AI, a norte, é abrangida por Servidão Militar particular, terrestre e aeronáutica do CFMTFA – servidão militar.



LEGENDA DA PLANTA DE ORDENAMENTO

- LIMITE DO CONCELHO
 - LIMITE DA FREGUESIA
 - ESPAÇOS URBANOS
 - LIMITE DOS PERÍMETROS URBANOS
- AGLOMERADOS DO TIPO A
- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| A1 ALENQUER | A11 MICA |
| A2 CARRIGADO | A12 O-SILVO |
| A3 ARNADIA | A13 PENEDO DE SALMOGUA |
| A4 A.S. MERCENARIA | A14 PENASINHE DA VENTOSA |
| A5 MERCENARIA | A15 VILA VERDE DOS FRANGOS |
| A6 OVA | A16 RISAFIRA |
| A7 ALGIDA-SARINHA | A17 CASAS DO CIELO |
| A8 CASAS DE TORRES | A18 CASAS DA MARMELEIRA |
| A9 CADAFAS | A19 CAMARVAL |
| A10 SANTIAGA DA CARMOITA | A20 CHEGADOS |
- ESPAÇOS VERDES (URBANO)
 - ESPAÇOS URBANIZÁVEIS (LOTAMENTOS APROVADOS)
 - ESPAÇOS URBANIZÁVEIS
 - ESPAÇOS AGRÍCOLAS NÃO INTEGRADOS NA R.U.A.N.

Figura 06 – Extrato da Planta de Ordenamento, com localização da AI a vermelho.
(Fonte: PDM de Alenquer – sem escala)



LEGENDA DA PLANTA DE CONDICIONANTES

- OUTROS CANAIS
- LINHAS DE ALTA TENSÃO (MAIS DE 60kV)
- GASODUTO EM PROJETO
- ADUTORAS PRINCIPAIS

Figura 07 – Extrato da Planta de Condicionantes, com localização da AI a vermelho.
(Fonte: PDM de Alenquer – sem escala)

Importa referir, que pela caducidade do Alvará de Loteamento, os espaços urbanizáveis (loteamentos aprovados), passam a reger-se pelos índices dos espaços urbanizáveis, e neste contexto, **a aplicação desses índices à área das parcelas, torna-se inexecutável face à dimensão das mesmas**, maioritariamente com 180 m² e 216 m².

Com a aplicação dos índices do Plano Diretor Municipal de Alenquer em vigor, verificam-se os seguintes parâmetros:

- Índice de construção máxima: 0,48;
- Altura máxima dos edifícios: 3 pisos;
- Densidade máxima: 40 fogos / ha.

Face ao exposto, torna-se **necessária a reestruturação da propriedade** através da elaboração de um Plano de Pormenor.

4. Enquadramento Legal da Elaboração do Plano de Pormenor:

O Plano de Pormenor traduz-se num instrumento de gestão territorial inserido na categoria dos planos municipais que, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, *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.

Assim, a elaboração do Plano de Pormenor (PPB), desenvolve-se ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 117/2024 de 30 de dezembro, na sua redação atual) e legislação conexas.

O PPB terá o conteúdo material previsto no artigo 102º do RJIGT e o conteúdo documental constante do artigo 107º do mesmo diploma, incluindo os elementos para efeitos de registo predial em conformidade com o n.º 3 do mesmo artigo.

5. Oportunidade e Objetivos:

Em face do histórico associado à **caducidade do Alvará de Loteamento n.º 04/1997**, e considerando o estado atual da área correspondente aos lotes **170 a 235**, verifica-se a existência de um conjunto de constrangimentos urbanísticos, funcionais e regulamentares que têm contribuído para a manutenção de uma **imagem urbanística profundamente desqualificada**, com impacto negativo 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 em vigor** aos referidos lotes se revela, na prática, **inexequível**, quer do ponto de vista técnico-urbanístico, quer do ponto de vista funcional e de viabilidade de implementação, não permitindo a concretização de uma solução coerente, integrada e sustentável para a área de intervenção. Conforme referido no ponto 3 do presente documento, a caducidade do Alvará de Loteamento determinou que os lotes passassem a reger-se pelos índices aplicáveis aos espaços urbanizáveis, cuja aplicação direta se revela inviável face à reduzida dimensão das parcelas (maioritariamente com 180 m² e 216 m²), justificando a necessidade de uma reestruturação fundiária através de Plano de Pormenor.

Neste contexto, a **constituição formal da Associação de Proprietários da Quinta do Brandão**, em representação dos interesses convergentes dos proprietários abrangidos, associada às **diligências técnicas e institucionais preliminares desenvolvidas em articulação com a Câmara Municipal de Alenquer**, configura uma **oportunidade objetiva para a estruturação de uma solução de planeamento**, adequada à especificidade do território em causa.

Assim, entende-se que a elaboração do PPB, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, apresenta-se como o **instrumento urbanístico mais adequado** para:

- Promover e **valorizar a paisagem enquanto elemento estruturante** e gerador de qualidade vivencial do espaço urbano;
- **Reordenar e qualificar urbanisticamente a área de intervenção**, superando a situação resultante da caducidade do Alvará de Loteamento n.º 04/1997, através de uma solução integrada, coerente e exequível à escala do território;
- Definir um **modelo de ocupação** do solo adequado às características físicas, ambientais, paisagísticas e infraestruturais da área, assegurando uma implantação equilibrada das edificações, dos espaços e equipamentos públicos e das áreas verdes;
- **Estabelecer parâmetros urbanísticos claros e ajustados**, nomeadamente índices de ocupação, construção e volumetria, de forma a ultrapassar a inexecutabilidade da aplicação direta dos índices do Plano Diretor Municipal em vigor aos lotes abrangidos, salvaguardando o princípio, incontornável, da integração das volumetrias na leitura da paisagem;
- **Assegurar a compatibilização entre os interesses públicos e os privados**, promovendo uma solução urbanística que salvguarde o interesse coletivo, a qualidade do espaço urbano e a viabilidade económica da intervenção;
- **Promover a qualificação do espaço público**, garantindo a continuidade de espaços verdes, a valorização paisagística e a adequada integração ambiental da área de intervenção;

- **Privilegiar soluções que reforcem a centralidade do peão**, a segurança, a acessibilidade universal e a continuidade dos percursos pedonais, enquanto princípios fundamentais no (re)desenho da cidade contemporânea;
- **Qualificar a rede viária e os sistemas de circulação**, promovendo medidas de acalmia de tráfego numa das vias existentes e assegurando adequadas condições de acessibilidade, estacionamento e funcionalidade urbana.
- Sublinha-se a **relevância das áreas verdes e da incorporação de espécies autóctones** enquanto componentes essenciais da estrutura urbana, devendo estas estabelecer uma relação qualificada com as volumetrias e com o desenho do espaço público, afirmando-se como soluções estruturantes do modelo territorial, e não como meros elementos de composição paisagística.



Figura 08 – Exemplo, indicativo, de parque infantil em contexto urbano e sua relação com vegetação, Barcelona.

(Fonte: Portfólio da empresa de equipamentos infantis, Urbadis)



Figura 09 – Exemplo, indicativo, de integração de edifício na paisagem, Matosinhos.

(Fonte: Portfólio da empresa BIG Group)



Figura 10 – Exemplo, indicativo, de relação entre espaços verdes, volumetrias e a “pele” dos edifícios enquanto modelo de integração e regulação climática, Oslo.

(Fonte: Portfólio da empresa BIG Group)

Neste enquadramento, a concretização destes objetivos, visa estabelecer **princípios orientadores e o âmbito de intervenção** a considerar na elaboração do Plano de Pormenor do Brandão, garantindo a sua adequada articulação com os instrumentos de gestão territorial em vigor e com as orientações estratégicas do Município de Alenquer.

6. Formalização da Elaboração, Faseamento e Prazo:

Sendo da iniciativa da Associação de Proprietários da Quinta do Brandão, a elaboração do Plano de Pormenor é objeto de contratualização com o Município de Alenquer, através da figura do Contrato para Planeamento (prevista no n.º 2 do artigo 6.º e no n.º 2 do art.º 79.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação), competindo ao Município as funções de Direção e Coordenação Geral da elaboração do Plano e ao Parceiro o cumprimento de todas as demais obrigações conducentes à contratação da equipa técnica com as competências adequadas e a formalização das componentes materiais e documentais da proposta de plano.

A possibilidade e a forma de celebração de contratos para planeamento estão previstas nos Artigos 79.º, 80.º e 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT).

As peças desenhadas que constituem e acompanham o Plano, serão elaboradas nas escalas 1:1000 e 1:2000 (e outras sempre que se justificar no contexto dos enquadramentos), sobre cartografia de base homologada a fornecer pelo parceiro.

O **Faseamento geral** estabelecido para a elaboração do Plano de Pormenor é o seguinte:

Etapa 1 – Elaboração dos **Termos de Referência** (TdR);

Etapa 2 – Definição do **Programa Base** na relação com a situação existente e com as **orientações estratégicas do Município de Alenquer** (após terminada a consulta pública prévia);

Etapa 3 – **Estratégia Geral e Pré-estudo**, (após validada a Etapa 2 pela Câmara Municipal);

Etapa 4 – Sessões de trabalho para **articulação e concertação** da Estratégia Geral e Pré-estudo entre a Equipa Técnica e o Município de Alenquer, com fim à consolidação do Pré-estudo desenvolvido na etapa anterior, para dar base consistente ao Plano de Pormenor;

Etapa 5 – **Proposta do Plano de Pormenor**, (após validação da Etapa anterior);

Etapa 6 - **Versão do Plano de Pormenor para aprovação** da CMA e envio à CCDR LVT (após apreciação da etapa 5 por parte da Câmara Municipal);

Etapa 7 - **Versão do Plano para Discussão Pública** (após receção da ata da Conferência Procedimental);

Etapa 8 - **Versão do Plano para aprovação em Assembleia Municipal** (após aprovação do plano pela Câmara Municipal na sequência do período de discussão pública).

O **prazo global** de elaboração do Plano de Pormenor da Quinta do Brandão, incluindo todas as etapas supracitadas, é de 18 meses.

7. Equipa Técnica:

Pela Câmara Municipal de Alenquer:

Direção do Plano:

- Dr. João Nicolau – Presidente da Câmara Municipal

Coordenação Geral a cargo da Divisão de Planeamento Territorial:

- Dr^a Tânia Barroso – Chefe da Divisão de Planeamento Territorial
- Arq. José Gomes – Técnico superior
- Arq.^a Catarina Maurício – Técnico superior

Pelo Parceiro:

Coordenação:

- Arq. Marco Paz – Arquitecto Sénior

Especialidades:

- Dr^a Helda Mendes – Urbanista e Planeamento do Território
- Arq. Daniel Magalhães – Arquitecto Paisagista e Engenheiro Agrónomo
- Eng. Miguel Moreira – Engenheiro Civil
- Dr. Gonçalo Areia - Jurista

Farão parte da equipa técnica de trabalho, vários Arquitetos, Engenheiros e uma Designer Industrial Sénior no âmbito do Mobiliário Urbano, para apoio direto à coordenação e especialidades.

No caso de ocorrer manifesta impossibilidade de um ou mais técnicos manterem a sua participação na equipa, estes poderão ser substituídos por outros com qualificações não inferiores, sujeito à aprovação da Câmara Municipal de Alenquer.


Anexo I



CÂMARA MUNICIPAL DE ALENQUER
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

01

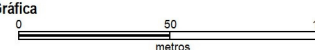
LEGENDA

 Área de intervenção

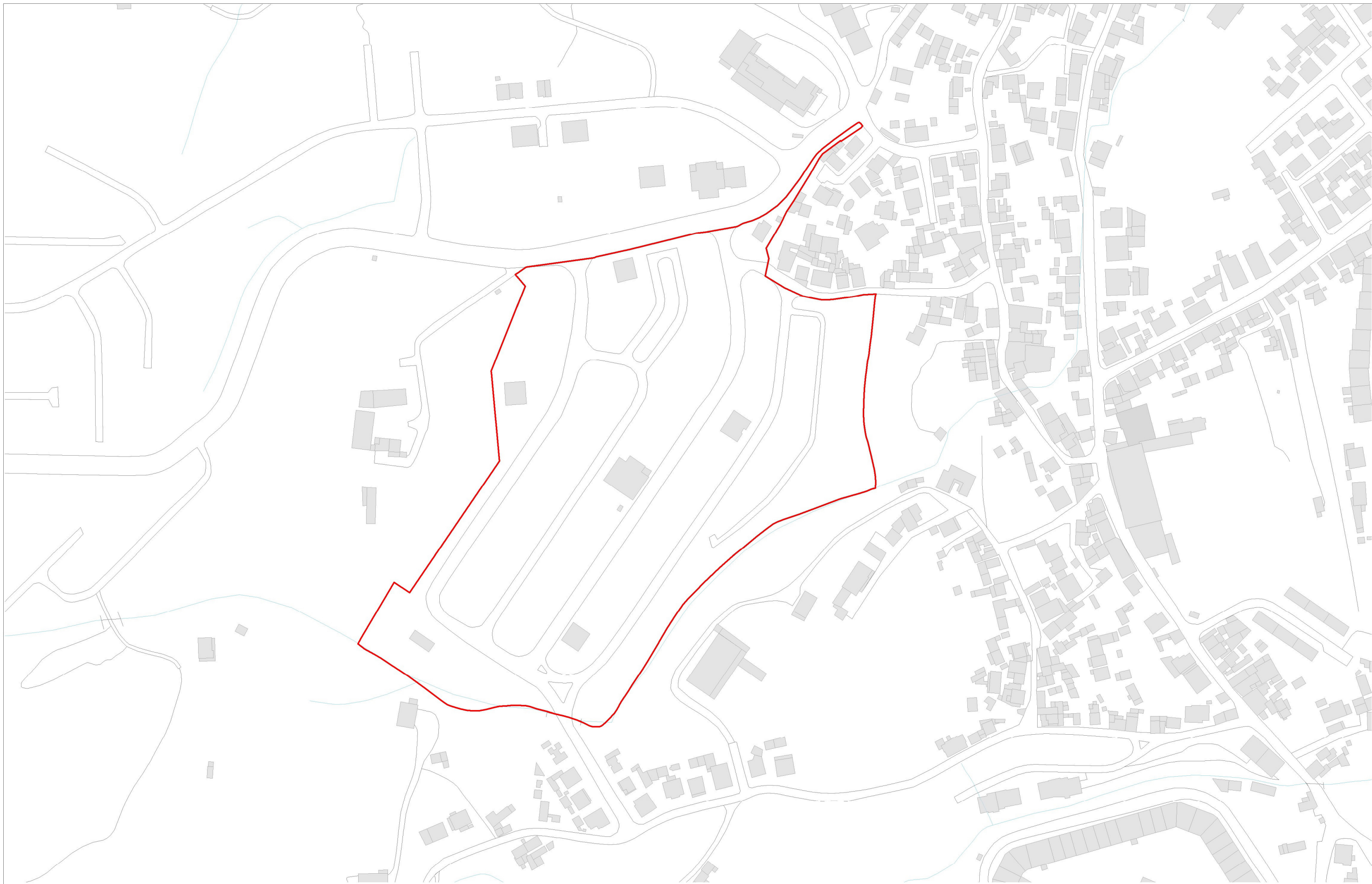
Limite da área de intervenção do Plano de Pormenor do Brandão

Data
fev 2026

Base Cartográfica
Orto SAT 2023 [disponibilizada pela DGT]

Escala Gráfica

0 50 100
metros


Escala
1 / 2500



CÂMARA MUNICIPAL DE ALENQUER
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

02

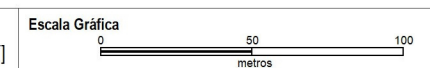
LEGENDA

 Área de intervenção

Limite da área de intervenção do Plano de Pormenor do Brandão

Data
fev 2026

Base Cartográfica
Cartografia 1/10000 de 2017 [homologada pela DGT]



Escala
1 / 2500