



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

Para a Elaboração do Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico do Núcleo de Desenvolvimento Turístico Casal da Junceira

ENTRE:

MUNICÍPIO DE MAFRA, pessoa coletiva de direito público com o n.º 502 177 080, com sede na Praça do Município, 2644-001, freguesia de Mafra, representado, neste ato, por [...], na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Mafra, com poderes para o ato nos termos do preceituado no artigo 35.º, n.º 2, alínea f) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, adiante designado por **Primeiro Outorgante** ou **Município**, e

E

NORTHERN FRONTIER, LDA., matriculada na Conservatória do Registo Comercial com o número único de matrícula e pessoa coletiva 517.952.092, com sede na Av. Duarte Pacheco, Empreendimento Amoreiras, Torre 2, Piso 4, Sala 7, Lisboa, neste ato representada por [...], na qualidade de [...], com poderes para o ato, adiante designada por **NORTHERN FRONTIER** ou **Segundo Outorgante**.

Quando mencionados conjuntamente, designados por "**Partes**".

Considerando que:

- A.** O **Primeiro Outorgante** dispõe de atribuições no domínio do ordenamento do território e urbanismo, em conformidade com as disposições conjugadas do artigo 2.º, n.º 1 e alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
- B.** O artigo 47.º da Lei de Bases da Política Pública dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação, determina que *"a elaboração, a alteração e a revisão, a suspensão e a execução de planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, pode ser precedida da celebração de contratos entre o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais"*;



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- C.** Conforme dispõe o artigo 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RGIT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, “os interessados na elaboração, na revisão ou na alteração de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor, podem propor à câmara municipal a celebração de um contrato para planeamento” e que a celebração desse contrato depende de deliberação da câmara municipal devidamente fundamentada;
- D.** No exercício dos seus legítimos poderes no âmbito do ordenamento do território e urbanismo, o **Primeiro Outorgante, deliberou**, em reunião ordinária pública realizada em [...]:
- i. Aprovar a presente **Minuta** de contrato para planeamento e a respetiva celebração, conforme disposto no artigo 47.º da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, na sua atual redação, e nos artigos 79.º a 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (adiante “RJIGT”), na sua atual redação;
 - ii. Aprovar os **Termos de Referência** do futuro Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, nos termos do disposto nos artigos 76.º e 81.º, n.º 1, alínea b) do RJIGT;
- E.** O referido Plano visa, conforme os Termos de Referência constantes do presente contrato, o seguinte:
- a) Criação de um empreendimento turístico pautado por elevados padrões de qualidade arquitetónica e urbanística;
 - b) Garantir o ordenamento da paisagem no espaço rústico, através da qualificação e da integração paisagística das intervenções, assegurando o seu enquadramento cénico e valorizando a paisagem da região;
 - c) Garantir a integração sustentada entre os usos turísticos e os sistemas de ocupação agrícola e florestal, promovendo as culturas características da região, de modo a possibilitar diferentes experiências aos utentes do empreendimento;
 - d) Garantir a gestão eficiente dos recursos, assente na racionalização da utilização dos recursos hídricos e energéticos, na integração de energias renováveis e na reutilização de águas residuais tratadas e águas pluviais para rega;
 - e) Contribuir para a fixação da população, motivada pela criação de emprego e valorização dos recursos humanos;
 - f) Valorizar e conservar o património natural e a biodiversidade a ele associada;
- F.** A aprovação de NDT permite a criação de novos empreendimentos turísticos, com a tipologia de conjunto turístico, e, bem assim, a implementação de projetos turísticos de maior escala,

CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

PRAÇA DO MUNICÍPIO • 2644-001 • MAFRA
TELEF. 261 810 100 • FAX 261 810 130
E-MAIL: geral@cm-mafra.pt
INTERNET: www.cm-mafra.pt





CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- nomeadamente, no que respeita ao índice máximo de utilização do solo (0,15);
- G.** A viabilidade do Projecto urbanístico preconizado pelo **Segundo Outorgante**, desde logo no que respeita à área máxima total de construção preconizada, depende da prévia elaboração e aprovação de um Núcleos de Desenvolvimento Turístico ("**NDT**"), a concretizar, nomeadamente, através da aprovação de um Plano de Pormenor;
- H.** O **Primeiro Outorgante** entende ser de interesse municipal promover-se uma intervenção na área do Imóvel, através da elaboração de um plano de pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, tendo em vista a concretização da solução urbanística preconizada, que vai ao encontro dos interesses públicos que o Município de Mafra pretende prosseguir na área do Prédio;
- I.** Há convergência dos interesses públicos e privados na concretização dos objetivos preconizados nos Termos de Referência para a elaboração do plano de pormenor referido nos considerandos anteriores, que constituem o **Anexo I** ao presente Contrato, e do mesmo fazem parte integrante;
- J.** O **Segundo Outorgante** é promitente adquirente do prédio rústico sito em Paço de Ilhas, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 166 da secção F, da freguesia de Santo Isidoro, Mafra, registado na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob o número 128 da Freguesia de Santo Isidoro, adiante designado por Prédio, com uma área de 47.003m²;
- K.** O **Segundo Outorgante**, devidamente autorizado pelos atuais proprietários do Prédio e no exercício do seu direito de participação previsto no artigo 6.º, n.º 2, do RJIGT, requereu junto da Câmara Municipal de Mafra ("CMM") a abertura do procedimento de elaboração de um Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico e apresentou uma proposta de celebração de contrato para planeamento para tal efeito;
- L.** O Prédio melhor identificado *supra* cumpre os requisitos definidos no artigo 96º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Mafra para efeitos de aprovação de um NDT.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

É mutuamente aceite entre as Partes a celebração do presente Contrato para Planeamento, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 47.º da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, na sua atual redação, e do n.º 2 do artigo 79.º do RJIGT, que se regerá pelos Considerandos *supra*, pelas disposições legais aplicáveis e pelas Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Objeto do Contrato

1. O presente Contrato tem por objeto definir e regular a relação entre as **Partes** tendo em vista a elaboração do e Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Solo Rústico, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico Casal da Junceira (adiante designado por "**Plano**"), de acordo com o definido nos Termos de Referência, aprovados em reunião ordinária realizada em [...], constantes no anexo I que constitui parte integrante do presente Contrato.
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do PIER regem-se pelo disposto no RJIGT, na sua atual redação.

CLÁUSULA SEGUNDA

Área de Intervenção

1. A área de intervenção territorial do **Plano** abrange 47.003 m² e corresponde à área delimitada na planta de delimitação, que integra os Termos de Referência constantes no **Anexo I** ao presente contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA

Obrigações do Primeiro Outorgante

1. O **Primeiro Outorgante** obriga-se a:
 - a) Promover e executar, de forma célere e diligente, todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito do procedimento tendente à aprovação da elaboração do **Plano**, que não estejam dependentes de parecer de entidades terceiras ou sujeitas a atrasos devido a circunstâncias extraordinárias como pandemias, desencadeando todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente **Contrato**;
 - b) Tomar em consideração e avaliar todos os documentos apresentados pelo **Segundo Outorgante**, procurando uma harmonização entre as propostas que deles constem e as regras a consagrar no **Plano**;
 - c) Envidar todos os esforços necessários para que o **Plano** integre os objetivos de desenvolvimento e os princípios gerais de ocupação do solo que o representante do **Segundo**



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- Outorgante** venha a apresentar, de acordo com os Termos de Referência constantes do Anexo I ao presente contrato;
- d) Acompanhar, dirigir e controlar o desenvolvimento dos trabalhos de elaboração do Plano, promovendo a realização de reuniões periódicas sempre que sejam consideradas necessárias ou sempre que a equipa técnica do **Segundo Outorgante** o solicite;
 - e) Facultar ao **Segundo Outorgante** todas as informações, pareceres e comunicações de quaisquer entidades, emitidos no decurso do procedimento de elaboração do Plano, incluindo de todas as participações recebidas em sede de participação dos interessados;
 - f) Disponibilizar ao representante do **Segundo Outorgante** toda a informação relevante ou necessária para a elaboração do **Plano**, nomeadamente, todos os elementos e estudos existentes para a zona e que tenham influência e relevância para a respetiva execução, prestando o apoio administrativo que se revele útil ou conveniente à elaboração da proposta do **Plano**;
 - g) Responder aos pedidos de informação relativos à elaboração do Plano, efetuados pelo representante do(s) Segundo(s) Outorgante(s), no prazo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da data do pedido;
 - h) Promover todas as diligências necessárias no sentido de propor a aprovação da proposta de elaboração do **Plano** à Assembleia Municipal de Mafra num prazo razoável;
 - i) Cumprir e fazer cumprir, no âmbito das suas competências, os prazos fixados na legislação aplicável.
2. As **Partes** reconhecem que o estrito e zeloso cumprimento, pelo **Primeiro Outorgante**, das obrigações resultantes dos números anteriores da presente cláusula, constitui um elemento essencial para a celebração do presente Contrato.
 3. Nos casos em que não exista norma expressa relativa ao prazo a cumprir num dos trâmites procedimentais de elaboração e aprovação do **Plano**, aplicar-se-á o prazo supletivo de 60 (sessenta) dias úteis fixado no artigo 128.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que poderá ser prorrogado até ao limite máximo de 90 dias úteis, em casos excecionais e devidamente fundamentados, excluindo-se expressamente a possibilidade da ocorrência de deferimento tácito quando o mesmo não for cumprido.
 4. O **Primeiro Outorgante** não assume qualquer obrigação de reembolsar o **Segundo Outorgante** pelos encargos por eles assumidos no âmbito do presente contrato para planeamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

CLÁUSULA QUARTA

Obrigações do(s) Segundo(s) Outorgante(s)

1. O **Segundo Outorgante** obriga-se a:
 - a) Observar os Termos de Referência aprovados para a elaboração do Plano e constantes do **Anexo I** ao presente contrato;
 - b) Elaborar, no prazo máximo de 4 meses a contar da data da assinatura do presente Contrato, todas as peças escritas e desenhadas que constituem o conteúdo documental da proposta do **Plano**, de acordo com os respetivos Termos de Referência, salvo os casos em que os prazos estão dependentes de entidades terceiras, nomeadamente da Administração Central, ou sejam comprometidos devido a circunstâncias extraordinárias, como pandemias;
 - c) Elaborar a proposta Final do Plano para aprovação da Assembleia Municipal, após análise da CMM,
 - d) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato, nomeadamente o a avaliação ambiental estratégica;
 - e) Assumir os encargos financeiros diretamente relacionadas com a elaboração da proposta técnica da elaboração do **Plano**, incluindo a respetiva cartografia e sua homologação, e a Avaliação Ambiental Estratégica;
 - f) Fornecer, por intermédio do seu representante, todos os elementos relevantes e estudos que venham a ser desenvolvidos para concretização do projeto pretendido e tipificado no já referido Anexo I, que melhor enquadrem as soluções a plasmar no Plano e todos aqueles que lhe venham a ser solicitados pelo **Primeiro Outorgante**, por sua iniciativa ou por solicitação das entidades representativas dos interesses a ponderar e das entidades com responsabilidades ambientais específicas, para a elaboração do **Plano**;
 - g) Transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues, sem reservas, para o **Primeiro Outorgante**, que delas pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento;
 - h) Apresentar as peças escritas e desenhadas em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato Word e PDF e as peças desenhadas em formato AutoCAD-2000/LT-2000-Drawing (*.dwg) e Shapfile (ArcGIS).
 - i) Designar, no prazo de 8 (oito) dias, contados desde a assinatura do presente contrato, um representante a quem caberá, com os necessários poderes, representá-las em todos os contactos e diligências junto do Primeiro Outorgante.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

CLÁUSULA QUINTA

Integração nos Instrumentos de Gestão Territorial

As soluções a consagrar no **Plano** devem enquadrar-se na qualificação do solo constante do PDM em vigor e na delimitação das servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes.

CLÁUSULA SEXTA

Prazo e Metodologia

O **Plano** deverá ser elaborado no prazo 12 meses, podendo este prazo ser prorrogado, por uma única vez, por um período máximo igual ao previamente estabelecido, conforme o disposto no n.º 6 do artigo 76º do RJIGT, acrescendo a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos decorrentes de períodos dependentes de outras entidades ou da obtenção da cartografia de base homologada, de acordo com os Termos de Referência (Anexo I ao presente Contrato).

CLÁUSULA SÉTIMA

Cessão da posição contratual

1. O **Segundo Outorgante** obriga-se a comunicar ao **Primeiro Outorgante** qualquer intenção de transmissão de direitos sobre a propriedade ou cessão da posição contratual.
2. A comunicação prevista no número anterior deve ser efetuada com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data da transmissão.
3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o **Segundo Outorgante** obriga-se a assegurar expressamente, no ato formal de transmissão, que a entidade adquirente tem conhecimento dos termos do presente contrato e aceita assumir as obrigações nele definidas, incluindo as condições impostas à construção nas áreas de intervenção do **Plano**.

CLÁUSULA OITAVA

Exercício de Poderes Públicos

1. O presente **Contrato** em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete e compete, nos termos da lei, ao **Município de Mafra**, assim como não prejudicam o livre exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, e aprovação e de execução do Plano, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais, conforme. n.º 2 do



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

artigo 81.º do RJIGT.

2. Em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do **Plano**, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

CLÁUSULA NONA

Condição de Eficácia

Conforme determina o n.º 1 do artigo 191º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, o **Plano** apenas adquire eficácia com a respetiva publicação em Diário da República, na sequência da sua aprovação pela Assembleia Municipal de Mafra, sob proposta do Executivo Municipal, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 90º do RJIGT.

CLÁUSULA DÉCIMA

Notificações

1. Quaisquer notificações ou comunicações a efetuar pelas **Partes** no âmbito do presente Contrato deverão ser enviadas por um dos seguintes meios:
 - i. Por via postal, por meio de carta registada com aviso de receção;
 - ii. Por correio eletrónico com comprovativo de receção, seguido do envio de carta registada.
2. As comunicações a efetuar nos termos do número anterior deverão ser endereçadas para os seguintes endereços:
 - i. Município de Mafra:
 - Endereço: [...];
 - E-mail:[...];
 - ii. NORTHERN FRONTIER, Lda.:
 - Endereço: Av. Duarte Pacheco, Empreendimento Amoreiras, Torre 2, Piso 4, Sala 7, Lisboa;
 - E-mail: [...]
3. Qualquer alteração aos endereços referidos no número anterior deverá ser previamente comunicada à contraparte.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Boa-Fé

As **Partes**, na qualidade em que intervêm, de boa-fé, aceitam o presente contrato, nos seus precisos termos, vinculando-se ao seu estrito cumprimento, bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente, através do exercício do dever de informação mútua

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Resolução Unilateral do Contrato

O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo **Primeiro Outorgante** com fundamento na violação das obrigações assumidas pelo **Segundo Outorgante**, no âmbito do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Resolução de Conflitos

1. Em tudo o que o presente contrato for omissivo regerá a legislação aplicável, nomeadamente a Lei de Bases da Política Pública dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, o RJIGT e o Código do Procedimento Administrativo.
2. Para a resolução de qualquer desacordo ou conflito respeitante à interpretação ou execução do presente contrato, as Partes procurarão obter um acordo justo e adequado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data em que qualquer uma das Partes envie à outra uma notificação para esse efeito.
3. Em caso de frustração da obtenção de um acordo nos termos do número anterior, todos os litígios emergentes do presente Contrato ou com ele relacionados, nomeadamente relativos à respetiva interpretação, validade, eficácia, execução, cumprimento ou incumprimento, ou cessação, serão submetidos ao Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

Alterações e Aditamentos

CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
PRAÇA DO MUNICÍPIO • 2644-001 • MAFRA
TELEF. 261 810 100 • FAX 261 810 130
E-MAIL: geral@cm-mafra.pt
INTERNET: www.cm-mafra.pt





CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

As alterações, supressões e aditamentos ao clausulado do Contrato só serão válidos se reduzidos a escrito e assinados pelas **Partes**, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas alteradas, suprimidas ou aditadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Vigência do Contrato

1. O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação do **PIER**, nos termos do artigo 191.º do RJIGT, salvo se o **Contrato** cessar em data anterior por acordo entre as **Partes** ou resolução por parte do **Segundo Outorgante**, se esta entender que não se verificam os pressupostos de viabilidade ou sustentabilidade técnica, legal, económica ou financeira necessários ao licenciamento, instalação, construção e/ou exploração do Empreendimento Turístico preconizado, no todo ou em parte.
2. A resolução do Contrato por parte do **Segundo Outorgante** nos termos do número anterior não confere ao **Primeiro Outorgante** um direito de indemnização ou compensação, seja a que título for.
3. Em caso de incumprimento definitivo por causa imputável a uma das **Partes**, pode a outra, a qualquer momento, fazer cessar o **Contrato**, sem prejuízo do direito a indemnização nos termos gerais do direito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Anexos

Para além do respetivo clausulado, o seguinte anexo ao presente Contrato, que ora se indica, faz parte integrante do mesmo, para todos os devidos e legais efeitos:

Anexo I – Termos de Referência aprovados.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

Disposições Finais

1. As relações entre as partes são regidas pelo presente contrato, o qual constitui o acordo e ajuste total entre as Partes relativamente ao objeto contratualizado, e revoga qualquer outro acordo ou ajuste anterior referente a esta matéria.
2. As epígrafes das Cláusulas deste Contrato são usados somente como uma referência e não devem limitar, ou, de qualquer outro modo, afetar o significado das respetivas Cláusulas.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

3. Qualquer aditamento ou alteração a este contrato só será válido/a e eficaz se constar de documento escrito assinado por ambas as Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

Feito em _____, aos _____ dias do mês de _____ de _____, em cinco exemplares com valor de original, ficando cada uma das Partes com um exemplar.

O PRIMEIRO OUTORGANTE,

Pelo Município de Mafra,

O(S) SEGUNDO(S) OUTORGANTE,

Pelo [...]
