



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, NIPC 502 177 080, com sede na Praça do Município, 2644-001, freguesia de Mafra, representado neste ato por **Hugo Manuel Moreira Luís, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Mafra**, com os poderes para o ato nos termos da legislação aplicável (cf. alínea a) do n.º 1 do artigo 35º do anexo I da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua atual redação), adiante designado como **Primeiro Outorgante**;

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 Diogo Filipe Marcos Saraiva de Ponte**, contribuinte nº 226 551 261 com domicílio profissional na Rua Serpa Pinto, 14ª, 1º andar, 1200-445 Freguesia Santa Maria Maior, Concelho de Lisboa, **na qualidade de Sócio-Gerente, Eduardo Nuno Leitão Horta e Costa**, contribuinte nº 238 580 865, com domicílio profissional na Avenida da Liberdade, nº 144 - 6º Esquerdo, 1250-146, Freguesia Santo António, Concelho de Lisboa, **na qualidade de Sócio-Gerente e Manuel Serra Andrade**, contribuinte nº 232 566 160, com domicílio profissional na Avenida da Liberdade, nº 144 - 6º Esquerdo, 1250-146, Freguesia Santo António, Concelho de Lisboa, **na qualidade de Sócio-Gerente**, com poderes para o ato, adiante designada como **Segunda Outorgante**;

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



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

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”*;
- C.** Conforme dispõe o artigo 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), 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 30 de setembro de 2024:
- 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 RJIGT, na sua atual redação;
 - 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:
- Criação de um empreendimento turístico pautado por elevados padrões de qualidade arquitetónica e urbanística;
 - 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;



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- iii. 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;
 - iv. 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;
 - v. Contribuir para a fixação da população, motivada pela criação de emprego e valorização dos recursos humanos;
 - vi. 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, nomeadamente, no que respeita ao índice de utilização do solo (0,15);
- G.** A viabilidade do Projeto urbanístico preconizado pela **Segunda Outorgante**, desde logo no que respeita à área máxima total de construção preconizada, depende da prévia elaboração e aprovação de um Núcleo de Desenvolvimento Turístico ("**NDT**"), a concretizar, nomeadamente, através da aprovação de um **Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico**;
- 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.** A **Segunda 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.** A **Segunda Outorgante**, devidamente autorizada 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



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico e apresentou uma proposta de celebração de contrato para planeamento para o 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.

É **mutuamente aceite pelas partes a celebração do presente Contrato para Planeamento** ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 47º da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, na sua atual redação e do disposto no n.º 2 do artigo 79º do DL n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, o qual tem por pressupostos os considerandos supra e rege-se pelas disposições legais aplicáveis e pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Objeto do Contrato

1. O presente contrato tem por objeto a regulação das relações entre as Partes, tendo em vista a elaboração do 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 a 30 de setembro de 2024, constantes no anexo I que constitui parte integrante do presente contrato.
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do **Plano** regem-se pelo disposto no RJIGT, na sua atual redação.

CLÁUSULA SEGUNDA

Área de Intervenção

A área de intervenção territorial do **Plano abrange** 47.003m² 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** compromete-se:
 - a. Promover e executar, de forma célere, todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito dos procedimentos necessários à aprovação 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**;



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- b. Tomar em consideração e avaliar todos os documentos apresentados pelo representante comum da **Segunda 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 comum da **Segunda 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 da **Segunda Outorgante** o solicite;
 - e. Facultar à **Segunda 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 da **Segunda 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 a **Segunda Outorgante** pelos encargos por ela assumidos no âmbito do presente contrato para planeamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

CLÁUSULA QUARTA

Obrigações da Segunda Outorgante

A **Segunda Outorgante** obriga-se:

- a. Observar os Termos de Referência aprovados para a elaboração do **Plano** e constantes do **Anexo I** ao presente contrato;
- b. Elaborar, no prazo de máximo de 4 (quatro) 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 o que consta no Anexo I, 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 de Plano para aprovação da Assembleia Municipal, após análise da CMM;
- d. Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a execução e concretização do presente Contrato;
- 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 para o **Primeiro Outorgante** a propriedade intelectual de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues, que delas poderá livremente dispor, introduzindo as alterações que entenda convenientes e que 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 comum 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** será elaborado no prazo de 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 RJIGT, na sua atual redação, 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 o Anexo I ao presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

Cessão da posição contratual

1. A **Segunda 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, a **Segunda 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 por parte da **Segunda Outorgante** de que a função de planeamento é pública 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 PP, 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 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



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

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, RJIGT.

CLÁUSULA DÉCIMA

Notificações

1. Qualquer notificação ou comunicação a ser efetuada entre as **Partes**, nos termos deste contrato, deverá ser feita por escrito, por meio de carta registada com aviso de receção, ou por email seguido de carta registada enviada para os seguintes endereços:
 - a. **Primeiro Outorgante:** Município de Mafra, Praça do Município, 2644-001 Mafra; geral@cm-mafra.pt
 - b. **Segunda Outorgante:** NORTHERN FRONTIER, LDA Av. Duarte Pacheco, Empreendimento Amoreiras, Torre 2, Piso 4, Sala 7, Lisboa, mandrade@squareview.pt
2. Qualquer alteração aos endereços referidos no número anterior deverá ser previamente comunicada à contraparte.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Boa-Fé

As **Partes**, na qualidade em que intervêm, de boa-fé, aceitam o presente contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas, 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 pela **Segunda Outorgante**, no âmbito do presente contrato.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Resolução de Conflitos

1. Em tudo o que o presente contrato for omissa rege 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 Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RGIT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e o Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação.
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

Todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito, datados e assinados pelas **Partes**, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, alteradas ou suprimidas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Vigência do Contrato

1. O presente contrato entrará em vigor na data da sua assinatura e vigorará até à publicação da **Plano** em Diário da República, nos termos do disposto no artigo 191º do RJIGT, salvo se o **contrato** cessar em data anterior por acordo entre as **Partes** ou resolução por parte da **Segunda Outorgante**, se esta entender que não se verificam os pressupostos de viabilidade ou sustentabilidade técnica, legal, económica ou financeira necessários ao licenciamento, instalação, construção ou exploração do empreendimento turístico preconizado, no todo ou em parte.
2. A resolução do **contrato** por parte da **Segunda Outorgante** nos termos do número anterior não confere ao **Primeiro Outorgante** um direito de indemnização ou compensação, seja a que título for.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

3. 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, fazem ainda parte integrante do presente contrato os seguintes anexos:

- a. Termos de Referência – Anexo I
- b. Situação Jurídica dos prédios – Anexo II

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

Feito em **Mafra**, na data da assinatura do **Primeiro Outorgante**, representado por Hugo Manuel Moreira Luís, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, em cinco exemplares com valor de original, ficando cada uma das Partes com um exemplar.

O PRIMEIRO OUTORGANTE,

Pelo Município de Mafra,

(Hugo Manuel Moreira Luís)

A SEGUNDA OUTORGANTE,

Pela NORTHERN FRONTIER, LDA.

(Diogo Filipe Marcos Saraiva de Ponte)

(Eduardo Nuno Leitão Horta e Costa)

(Manuel Serra Andrade)