

MINUTA DE CONTRATO DE PLANEAMENTO

Plano de Pormenor da Expansão da Plataforma Logística de Lisboa Norte

Entre:

Primeiro Contratante:

Município de Vila Franca de Xira, autarquia local com o número de pessoa coletiva de direito público n.º 506614913, com sede na Praça Afonso de Albuquerque, 2, 2600-052 Vila Franca de Xira, neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal de Vila

E

Segundos Contratantes:

- a) **AGRO IMOBILIÁRIA POUSADINHA, S.A.**, registada na conservatória do registo comercial de Lisboa e com o número de pessoa coletiva 508 264 316, com o capital de 50.000,00 euros e sede em Sítio do Castelo, nº9, rés-do-chão, Cascais, neste ato representada pelo seu gerente, com poder para o ato, o senhor João

Cidadão número ;

- b) **EXCLUSIVALPHABET, LDA.**, registada na conservatória do registo comercial de Lisboa e com o número de pessoa coletiva 515286850, com o capital de 5.000,00 euros e sede na Rua Jorge Segurado, n.º 12, 2.º esquerdo, Quinta dos Alcoutins, 1600 – 272 Lisboa, neste ato representada pelo seu administrador, com poderes

em Lisboa;

- c) **FROTIMO - FROTA IMOBILIÁRIA, LDA.**, registada na conservatória do registo comercial de Lisboa – 2ª secção e com o número de pessoa coletiva 504650327, com o capital de 8.350.011,60 euros e sede em Campo Grande, n.º 5 B-C, 1700-087 Lisboa, neste ato representada pelo seu gerente, com poderes para o ato, o
- d) **IMOLHALVO SOCIEDADE IMOBILIARIA, S.A.**, registada na Conservatória do Registo Comercial de Alenquer e com o número de pessoa coletiva 504 164 503, com o capital de 4.000.000,00 euros e sede na Rua Comendador Abreu Peixoto, nº 50, 2580-620 Olhalvo, município de Alenquer, neste ato representada pelo seu administrador, com poderes para o ato, o senhor
- ;
- e) **SOCIEDADE DE AGRICULTURA DE GRUPO CASAL DAS BORDARIAS, Lda.**, com sede no casal das Bordarias, freguesia e concelho de Arruda dos Vinhos, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e identificação fiscal 502.482.842, aqui representada pelos sócios e gerentes João

ambos emitidos pela República Portuguesa.

Considerando que:

1. Nos termos dos considerandos constantes da Reunião de Câmara de **data** que determinou a aprovação do presente contrato, ficou demonstrada a oportunidade

de elaborar um novo quadro planificatório através da figura de Plano de Pormenor, designado Plano de Pormenor da Expansão da Plataforma Logística de Lisboa Norte, adiante designado por PPEPLLN, visando o desenvolvimento de nova área destinada ao uso de atividades logísticas e aos usos complementares de serviços, de armazenagem e distribuição.

2. Estes objetivos pressupõem a elaboração de um Plano de Pormenor, para a superfície territorial identificada adiante, designada por Área de Intervenção;
3. Os Promotores, identificados no preâmbulo do presente contrato, são em conjunto proprietários da maior parte do território do Plano:
4. Nos termos do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a competência para determinar o momento e a oportunidade para a elaboração de planos municipais de ordenamento do território pertence à Câmara Municipal;
5. O presente Contrato para Planeamento concretiza o princípio da contratualização previsto na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

As partes acordam nos seguintes termos:

Cláusula Primeira
(Objeto e Âmbito do Contrato)

1. Pelo presente contrato, as partes contratantes comprometem-se a promover, de forma concertada, a elaboração de todas as peças escritas e desenhadas necessárias à elaboração do PPEPLLN, em conformidade com os Termos de Referência que constituem o Anexo I ao presente contrato.
2. O Plano de Pormenor objeto do presente contrato constitui um plano de pormenor com efeitos registais, integrando a reclassificação de solo rústico para solo urbano, nos termos do artigo 72.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.
3. Em conformidade com o disposto nos artigos 108.º e 109.º do RJIGT, o Plano de Pormenor produzirá efeitos registais, constituindo título bastante para a

realização dos atos de registo predial e demais operações jurídico-prediais dele diretamente decorrentes, dispensando a realização de operações de transformação fundiária autónomas sempre que os respetivos elementos constem do plano e este observe os requisitos legalmente exigidos.

Cláusula Segunda

(Objetivos da Elaboração do Plano de Pormenor)

1. A elaboração do PPEPLLN tem por objetivo estruturar, ordenar e qualificar o território de intervenção, viabilizando a sua transformação urbanística de forma integrada e sustentável, através da consolidação de uma nova área de uso dominante empresarial.
2. O PPEPLLN tem os seguintes objetivos:
 - a. Estruturação de um polo logístico e tecnológico de relevância supramunicipal - O Plano visa consolidar e expandir a Plataforma Logística de Lisboa Norte enquanto polo estratégico de logística, armazenagem, distribuição, serviços especializados e infraestruturas tecnológicas avançadas, criando condições para a instalação de atividades económicas de elevada intensidade infraestrutural e forte impacto na competitividade regional e nacional, designadamente centros de processamento de dados, operadores logísticos e atividades complementares de suporte empresarial.
 - b. Valorização da intermodalidade e das infraestruturas estratégicas existentes - O Plano pretende potenciar a localização estratégica da Castanheira do Ribatejo através do aproveitamento integrado das infraestruturas rodoviárias, ferroviárias, energéticas e fluviais existentes, promovendo soluções de intermodalidade e eficiência logística assentes na articulação entre a A1, a Linha do Norte, o porto fluvial e as redes de abastecimento energético e digital, reduzindo a dispersão territorial de atividades e racionalizando os investimentos públicos e privados.

- c. Reforço da competitividade económica, inovação e atração de investimento estratégico - O Plano visa criar um território competitivo e apto à captação de investimento nacional e internacional, promovendo a instalação de atividades associadas à economia digital, à inovação tecnológica, à gestão de dados, à automação logística e aos serviços de elevado valor acrescentado, reforçando o papel do concelho de Vila Franca de Xira como plataforma estratégica de desenvolvimento económico no contexto metropolitano e ibérico.
- d. Estruturação territorial e qualificação urbana da frente nascente da Castanheira do Ribatejo - O Plano pretende assegurar uma ocupação territorial coerente, integrada e funcionalmente estruturada, promovendo a consolidação urbana da área nascente da Castanheira do Ribatejo, a articulação entre os diferentes usos do solo e a criação de uma relação qualificada com a frente ribeirinha do Rio Tejo, através de uma lógica de planeamento que compatibilize atividades produtivas, acessibilidades, espaços verdes e valorização paisagística.
- e. Sustentabilidade ambiental, eficiência energética e resiliência territorial- O Plano visa promover um modelo de desenvolvimento territorial ambientalmente responsável, assente na eficiência energética, na racionalização dos recursos, na adaptação às alterações climáticas e na minimização dos impactes ambientais, assegurando simultaneamente a salvaguarda dos sistemas ecológicos, das linhas de água, das áreas inundáveis e da estrutura ecológica municipal, em articulação com as exigências ambientais aplicáveis às infraestruturas logísticas e tecnológicas de grande escala.
- f. Integração das orientações estratégicas nacionais e metropolitanas de desenvolvimento territorial- O Plano pretende concretizar, à escala local, os objetivos estratégicos definidos nos instrumentos de gestão territorial e nas políticas públicas nacionais e europeias associadas à logística, transição digital, competitividade económica, mobilidade sustentável e

infraestruturas críticas, reforçando o papel da Castanheira do Ribatejo enquanto território estratégico da Área Metropolitana de Lisboa.

- g. Risco e salvaguarda de pessoas e bens – O Plano deverá assegurar a adequada consideração do risco de inundação, prosseguindo como objetivos: a) garantir a salvaguarda da área de intervenção, assegurando a proteção de pessoas e bens; e b) salvaguardar que as medidas adotadas para a proteção da área de intervenção não têm interferência direta no aumento do risco de inundação nas áreas envolventes, incluindo a Lezíria.

Cláusula Terceira

(Área de Intervenção do Plano de Pormenor)

1. A área de intervenção abrange um território de 340 hectares e encontra-se delimitada nos anexos II e III que integram o contrato.
2. Os promotores do PPEPLLN são detentores da maior parte dos prédios abrangidos que integram a área de intervenção do PPEPLLN, conforme descrito e representado no Anexo I e II ao Contrato.

Cláusula Quarta

(Obrigações do Primeiro Contratante)

1. O Primeiro Contratante compromete-se a assegurar a tramitação do procedimento de elaboração do PPEPLLN, promovendo, no âmbito das suas competências legais, as diligências administrativas e procedimentais necessárias ao respetivo desenvolvimento, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
2. Compete ao Primeiro Contratante promover a articulação com as entidades da administração central, regional ou demais entidades externas com competência sobre o território ou matérias abrangidas pelo Plano, bem como assegurar a condução dos procedimentos de concertação, conferência procedimental, participação pública, discussão pública e demais atos legalmente exigíveis.
3. O Primeiro Contratante compromete-se ainda a apreciar os elementos técnicos e documentais apresentados pelos Segundos Contratantes no âmbito da

elaboração do PPEPLLN, comunicando-lhes os pareceres, orientações técnicas, deliberações, pedidos de elementos adicionais ou demais pronúncias emitidas no decurso do procedimento.

4. O Primeiro Contratante assegurará o acompanhamento técnico e institucional do procedimento de elaboração do PPEPLLN, promovendo a necessária articulação entre os serviços municipais e os Segundos Contratantes, com vista à prossecução dos objetivos estratégicos subjacentes ao presente Contrato para Planeamento.
5. O presente Contrato para Planeamento não prejudica nem condiciona o exercício dos poderes públicos de planeamento territorial, gestão urbanística e decisão administrativa legalmente atribuídos ao Primeiro Contratante, não ficando este vinculado à aprovação da solução urbanística concreta que venha a ser proposta.

Cláusula Quinta

(Obrigações dos Segundos Contratantes)

1. Os Segundos Contratantes comprometem-se a colaborar ativamente no procedimento de elaboração do PPEPLLN, assegurando a disponibilização atempada de todos os elementos, informações, estudos e contributos técnicos necessários ao regular desenvolvimento dos trabalhos.
2. Os Segundos Contratantes obrigam-se a assegurar a elaboração dos estudos, peças escritas, peças desenhadas e demais elementos técnicos necessários à instrução do procedimento, em conformidade com os Termos de Referência aprovados, com a legislação aplicável e com as orientações técnicas emitidas pelo Primeiro Contratante no decurso do procedimento.
3. O Segundo Contratante compromete-se a fornecer, todos os elementos técnicos, documentais e cartográficos, em conteúdo e formato, necessários à publicação do Plano de Pormenor da Expansão da Plataforma Logística de Lisboa Norte (PPEPLLN), em conformidade com as especificações técnicas e requisitos estabelecidos pela Direção-Geral do Território (DGT) e pela Imprensa Nacional-Casa da Moeda (INCM), assegurando a sua completude, conformidade e adequação para efeitos de publicação.

4. Os Segundos Contratantes comprometem-se igualmente a assegurar os meios técnicos e financeiros necessários ao desenvolvimento do PPEPLLN, incluindo a contratação das equipas técnicas multidisciplinares legalmente exigidas e dos estudos complementares considerados necessários à fundamentação da solução urbanística e ambiental.
5. Após a conclusão do procedimento de elaboração do PPEPLLN, os Segundos Contratantes comprometem-se a ceder ao Primeiro Contratante, sem quaisquer ónus ou reservas, todos os direitos de utilização, reprodução e alteração das peças escritas, desenhadas, estudos e demais elementos produzidos no âmbito do presente Contrato para Planeamento, para efeitos de tramitação, aprovação, publicação, execução, gestão e monitorização do PPEPLLN.

Cláusula Sexta

(Execução Técnica e Direitos de Autor)

1. Os Segundos Contratantes declaram que recorrerá à sociedade Dynamic Land II, Lda., pessoa coletiva número 516174649, com escritório no Taguspark, Núcleo Central, nº298, 2740-122 Oeiras, empresa credenciada para o efeito, para a elaboração técnica de todas as peças escritas e desenhadas do Plano de Pormenor e dos respetivos estudos técnicos e cartográficos.
2. Os Segundos Contratantes garantem ao Primeiro Contratante um direito pleno de utilização, reprodução, alteração e gestão das peças produzidas no âmbito do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, para todos os efeitos associados à sua tramitação, aprovação, publicação, execução e gestão urbanística.
3. Até à entrega integral prevista no número anterior, o Município de Vila Franca de Xira detém apenas um direito de uso restrito, exclusivamente para efeitos de análise, apreciação e discussão no âmbito do procedimento de planeamento.

Cláusula Sétima

(Prazos de Execução do PPEPLLN)

O prazo global previsto para a execução do PPEPLLN é de 24 meses, com fases discriminadas para deliberação de início, consulta preventiva, elaboração da proposta, conferência procedimental, consulta pública, elaboração da versão final e aprovação:

1. Deliberação de abertura do procedimento, aprovação dos Termos de Referência e respetiva publicitação: 2 meses;
2. Participação preventiva: 2 meses;
3. Definição dos Fatores Críticos de Decisão para a Avaliação Ambiental Estratégica: 1 mês;
4. Diagnóstico territorial e ambiental: 2 meses;
5. Estruturação da proposta base e definição do modelo territorial: 1 mês;
6. Elaboração da proposta de Plano, incluindo desenvolvimento dos estudos técnicos e ambientais e articulação técnica com o Município: 4 meses;
7. Conferência procedimental: 3 meses;
8. Discussão pública: 3 meses;
9. Ponderação da discussão pública: 1 mês;
10. Elaboração da versão final do Plano: 1 mês;
11. Aprovação do Plano: 2 meses;
12. Publicação e entrada em vigor: 2 meses.

Cláusula Oitava

(Reserva de Exercício de Poderes Públicos)

O presente contrato não prejudica o exercício dos poderes públicos de planeamento territorial e gestão urbanística legalmente atribuídos ao Primeiro Contratante, podendo o procedimento de elaboração do Plano ser alterado, suspenso ou revogado nos termos legalmente aplicáveis e mediante fundamentação adequada.

Cláusula Nona

(Notificações e Comunicações)

Todas as notificações e comunicações entre as partes deverão ser efetuadas por escrito, mediante protocolo, carta registada ou correio eletrónico dirigido aos seguintes endereços institucionais:

Câmara Municipal de Vila Franca de Xira: Praça Afonso de Albuquerque, 2, 2600-052

Vila Franca de Xira; Email: lojadomunicipe@cm-vfxira.pt e planeamento.urbano@cm-vfxira.pt

Agro Imobiliária da Pousadinha, S.A.: Sítio do Castelo, nº9, Rés-do-Chão, 2750-314,

Cláusula Décima

(Alterações e Aditamentos)

As alterações ou aditamentos ao presente contrato, devem conter a expressa indicação das cláusulas/s aditadas/s, modificadas/s ou supridas/s apenas serão válidas se realizados por escrito, datados e assinados por ambas as partes contratantes.

Cláusula Décima Primeira

(Vigência do Contrato)

O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e manter-se-á em vigor até à publicação em Diário da República da deliberação de aprovação do Plano de Pormenor, podendo cessar em caso de incumprimento ou alteração legal relevante.

Anexos ao Contrato de Planeamento:

- **Anexo I:** Termos de Referência
- **Anexo II:** Planta de Delimitação sobre Carta Militar
- **Anexo III:** Planta de Delimitação sobre Fotografia Aérea

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

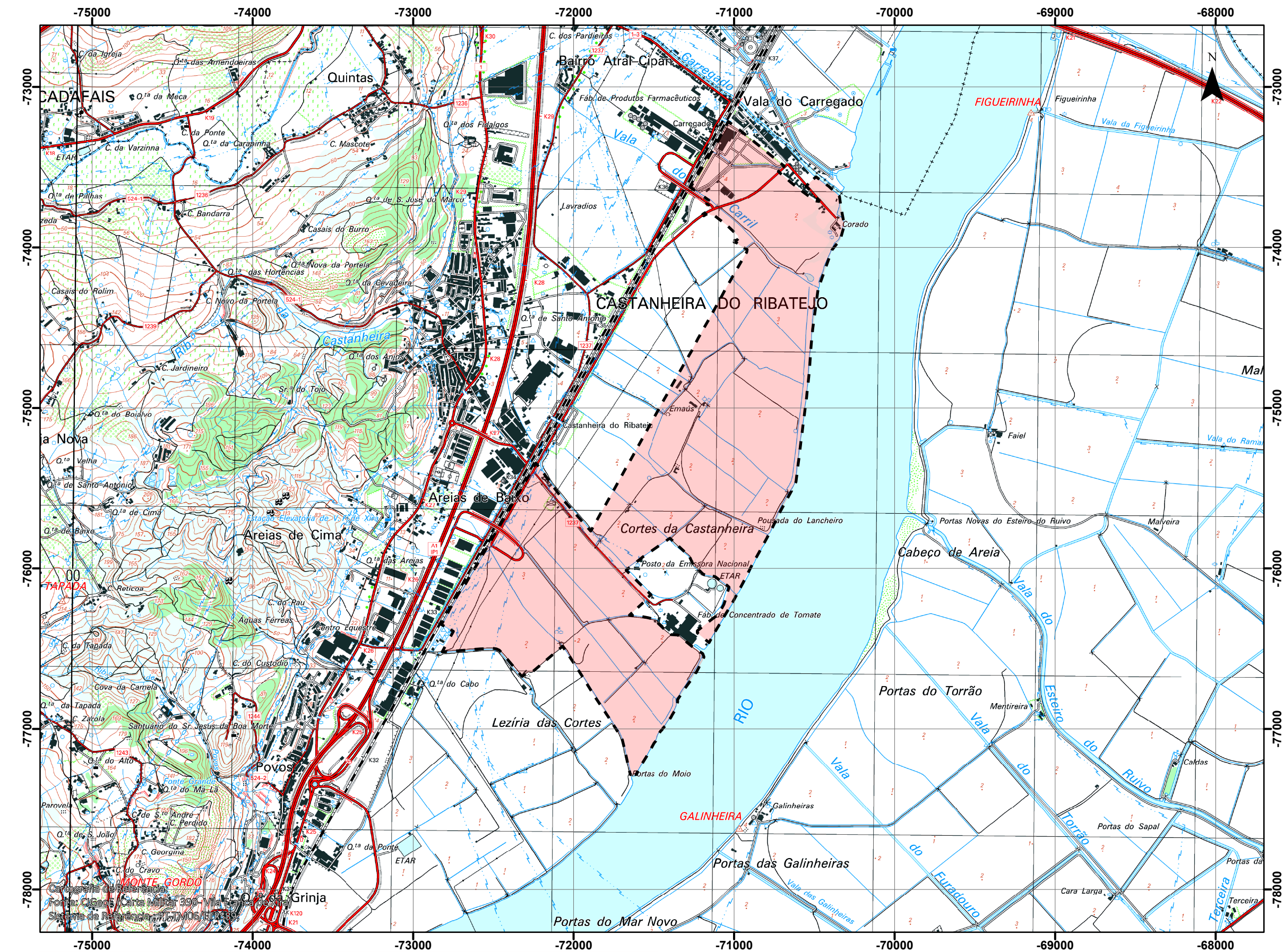
Agro Imobiliária da Pousadinha. S.A.

Exclusivalphabet- Lda.

Frotimo- Frota Imobiliária, Lda.

Imolhalvo Sociedade Imobiliaria, S.A.

Sociedade De Agricultura De Grupo Casal Das Bordarias, Lda.



Legenda

 Limite da área de intervenção do Plano



Plano de Pormenor da Expansão da Plataforma Logística de Lisboa Norte

Peça Gráfica:
Localização sobre extrato da Carta Militar do Exército

Data:
Junho, 2026

Planta nº:
I

Versão:
I

Escala:
1:25000

Entidade Responsável pelo Plano:
Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

Equipa técnica:

DYNAMIC
LAND



Fonte: Google Earth (ESRI)

Legenda

Limite da área de intervenção do Plano



Plano de Pormenor da Expansão da
Plataforma Logística de Lisboa Norte

Peça Gráfica:
Localização sobre fotografia aérea

Data:
Junho, 2026

Planta nº:
II

Versão:
I

Escala:
1:25000

0250500750

m

Entidade Responsável pelo Plano:
Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

Equipa técnica:

DYNAMIC
LAND