

LEGENDA:

--- Limite da área de intervenção

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (na área do plano)

- Solo rustico**
- Espaços florestais
 - Espaços naturais e paisagísticos
 - Espaços agrícolas complementares

INFORMAÇÃO DE BASE

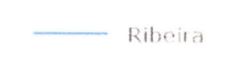
Edificado



Hidrografia



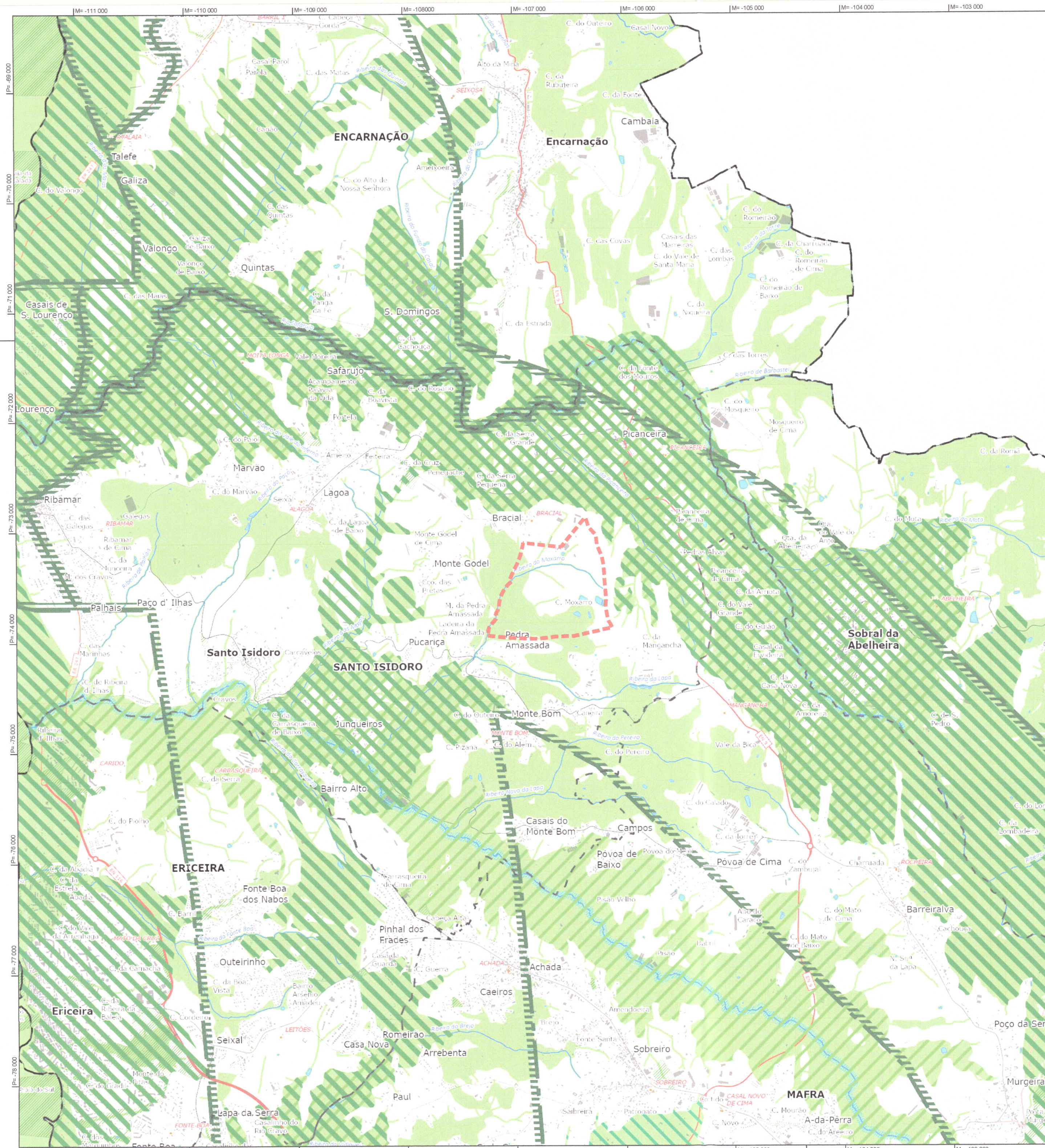
Curso de água



Rua Mário Castrim, nº 7
1750-340 Lisboa
Tel: 217 590 625
geral@mundoaeriscas.pt
www.mundoaeriscas.pt



Projeto		Código	
PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO		PT - 048	
Cintografia		Título	
Fonte: PDM de Mafra em vigor		Extrato da Planta de Ordenamento do PDM - Classificação e qualificação do solo	
Nome do Ficheiro	Versão	Data	Escala
PT-048-Vol-III-02_a_10-Extratos-PDM_Mafra_v1.dwg	V1	Março 2025	1:25000
Volume III		02	



LEGENDA:

--- Limite da área de intervenção

ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL (na área do plano)

Área de proteção

INFORMAÇÃO DE BASE

Edificado



Hidrografia

Albufeira/Lagoa

Rio

Ribeira



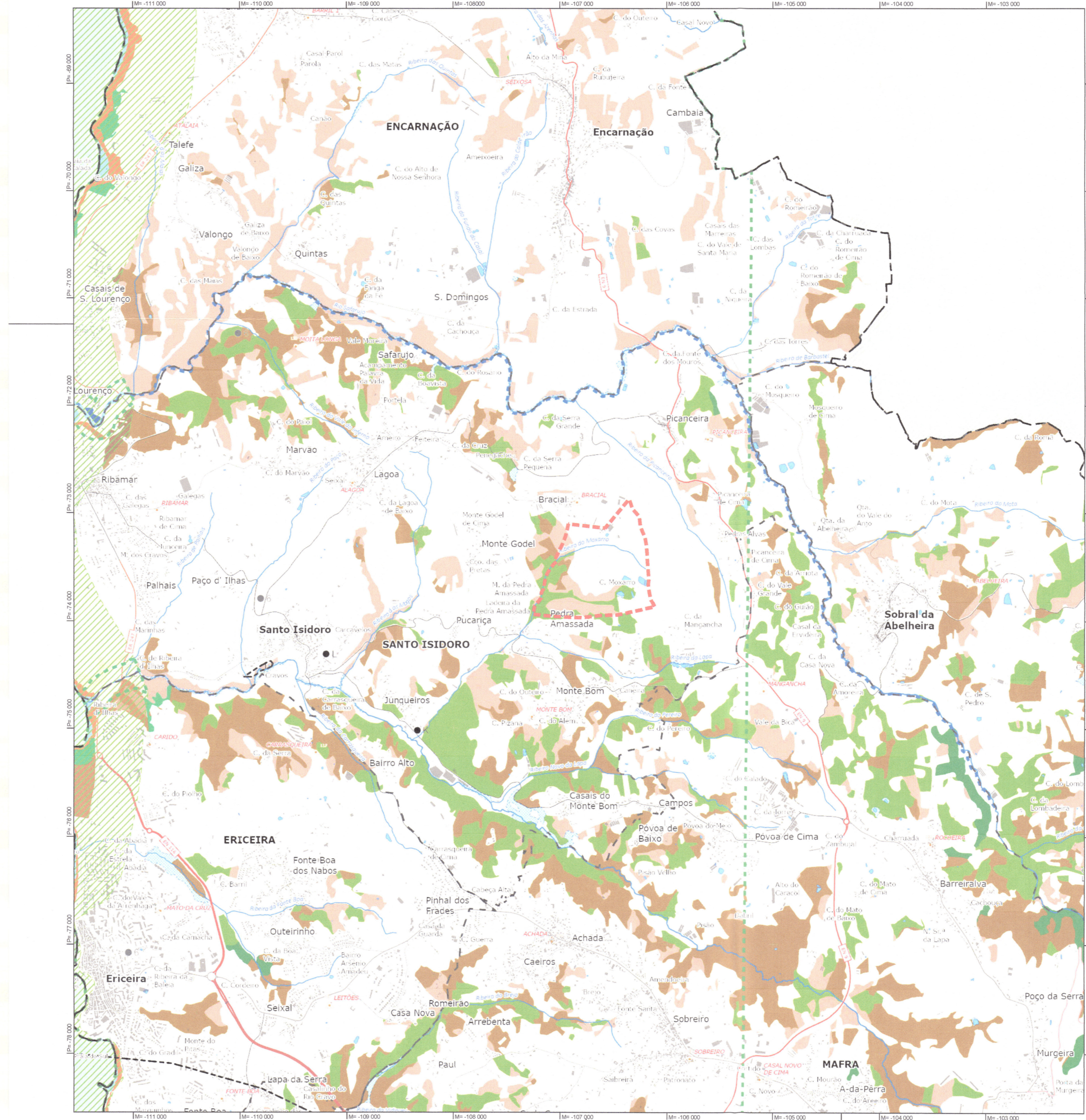
Rua Mário Castrim, nº 7
1750-340 Lisboa
Tel: 217 590 825
geral@mundosistemicas.pt
www.mundosistemicas.pt



Projeto	PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO	Código	PT - 048
---------	---	--------	-----------------

Cartografia	Fonte: PDM de Mafra em vigor	Título	Extrato da Planta de Ordenamento do PDM - Estrutura ecológica municipal
-------------	------------------------------	--------	--

Nome do Ficheiro	Versão	Data	Escala	Desenho
FT-048-Vol-III-02_a_10-Extratos-PDM_Mafra_v1.dwg	V1	Março 2025	1:25000	03



LEGENDA:

--- Limite da área de intervenção

HABITATS NATURAIS, SEMINATURAIS E ESPÉCIES (na área do plano)

Restante área do Município

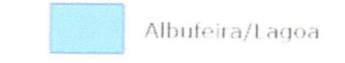
- 5230* | 5330g25 | 5330g77 - Matagais arbórescentes de Laurus nobilis ou Matos termomediterrânicos pre-desêrticos
- 6210 | 6220* - Prados secos semi-naturais e faixas arbustivas em substrato calcário ou Subestepes de gramíneas eumais.
- 9550 - Pinhais Mediterrânicos

INFORMAÇÃO DE BASE

Edificado



Hidrografia



Curso de água



Rua Mario Casteln, nº 7
1750-340 Lisboa
Tel: 217 590 425
geral@mundoarbores.pt
www.mundoarbores.pt

PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO	Código PT - 048
---	---------------------------

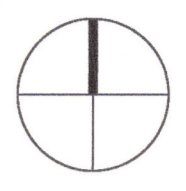
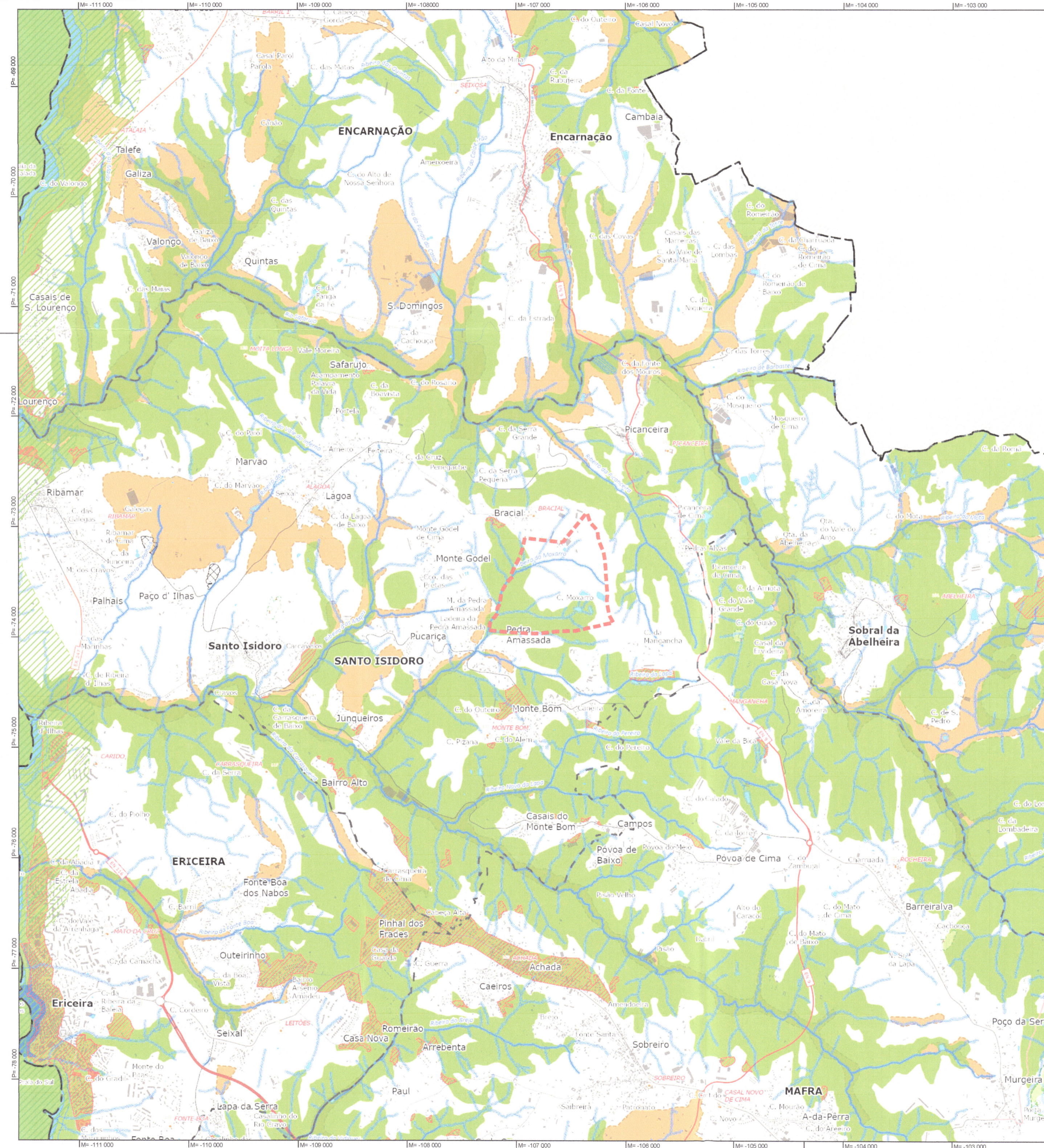
Cartografia Fonte: PDM de Mafra em vigor	Título Extrato da Planta de Ordenamento do PDM - Distribuição de habitats e espécies
---	--

Nome do Ficheiro PT-048-VolIII-02_a_10-Extratos-PDM_Mafra_v1.dwg	Versão V1	Data Março 2025	Escala 1:25000	Volume III	Desenho 04
---	--------------	--------------------	-------------------	------------	----------------------



- LEGENDA:**
- - - Limite da área de intervenção
 - ZONAS DE RISCO** (na área do plano)
 - Risco sísmico**
 - Moderado (PROTAML)
 - Risco de ameaça de cheia**
 - Risco de ameaça de cheia
 - Risco de instabilidade de vertentes**
 - Risco de instabilidade de vertentes
 - Perigosidade de incêndios rurais**
 - Muito alta
 - Alta
 - INFORMAÇÃO DE BASE**
 - Edificado**
 -
 - Hidrografia**
 - Albufeira/Lagoa
 - Curso de água**
 - Rio
 - Ribeira

Rua Mário Castrim, nº 7 1750-340 Lisboa Tel: 217 560 625 geral@mundosiscas.pt www.mundosiscas.pt			
PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO			Código PT - 048
Fonte: PDM de Mafra em vigor		Extrato da Planta de Ordenamento do PDM - Riscos	
Nome do Ficheiro	Versão	Data	Escala
PT-048-Vol-III-02_a_10-Extratos-PDM_Mafra_v1.dwg	V1	Março 2025	1:25000
Volume III		Desenho	
		05	



770

LEGENDA:

--- Limite da área de intervenção

RECURSOS NATURAIS (na área do plano)

Recursos hídricos/Domínio público hídrico

Domínio público lacustre e fluvial

Albufeira/Lagoa

Cursos de água

REN

Restantes

Domínio público lacustre e fluvial

Recursos ecológicos

Reserva Ecológica Nacional (REN)

Área afeta à REN

INFORMAÇÃO DE BASE

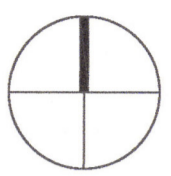
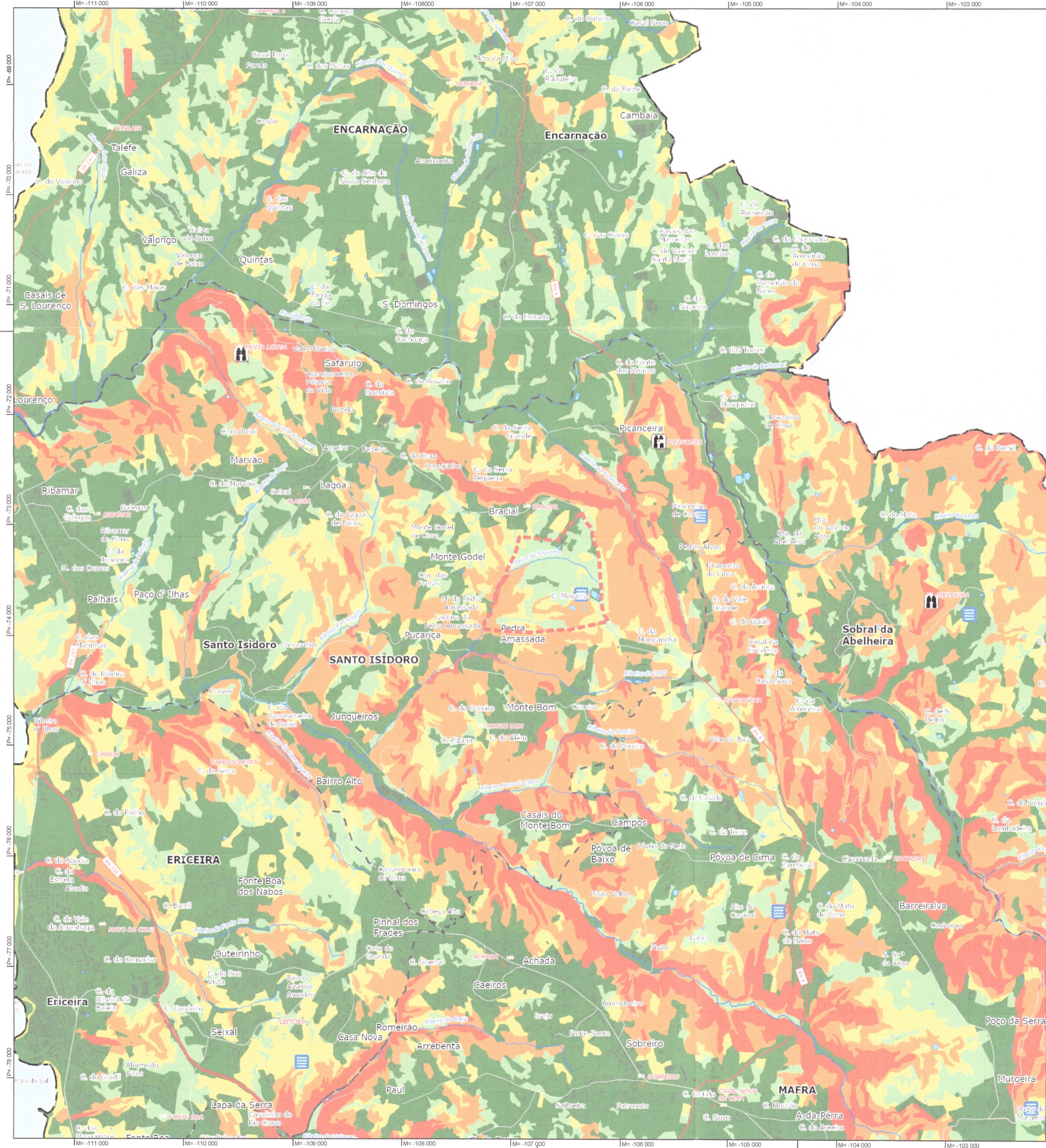
Edificado



Rua Mário Castilho, nº 7
1750-340 Lisboa
Tel: 217 590 625
geral@mundosescalas.pt
www.mundosescalas.pt



Projeto		Código	
PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO		PT - 048	
Cartografia	Título		
Fonte: PDM de Mafra em vigor	Extrato da Planta de Condicionantes do PDM - Serviços e restrições de utilidade pública: Recursos Naturais		
Nome do Ficheiro	Versão	Data	Escala
PT:048-VolIII-02_a_10-Extratos-PDM_Mafra_v1.dwg	V1	Março 2025	1:25000
Volume III		06	



LEGENDA:

--- Limite da área de intervenção

REDE DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS

Abastecimento de água

☒ Ponto de água

Vigilância e deteção de incêndios

☒ Posto de vigilância

Rede viária forestal

Rede viária forestal

PERIGOSIDADE DE INCÊNDIOS RURAIS

☑ Muito alta

☑ Alta

☑ Média

☑ Baixa

☑ Muito baixa

INFORMAÇÃO DE BASE

Edificado

☑

Hidrografia

☑ Albufeira/Lagoa

Curso de água

☑ Ribeira



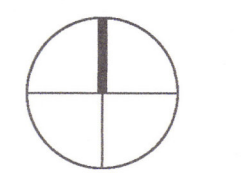
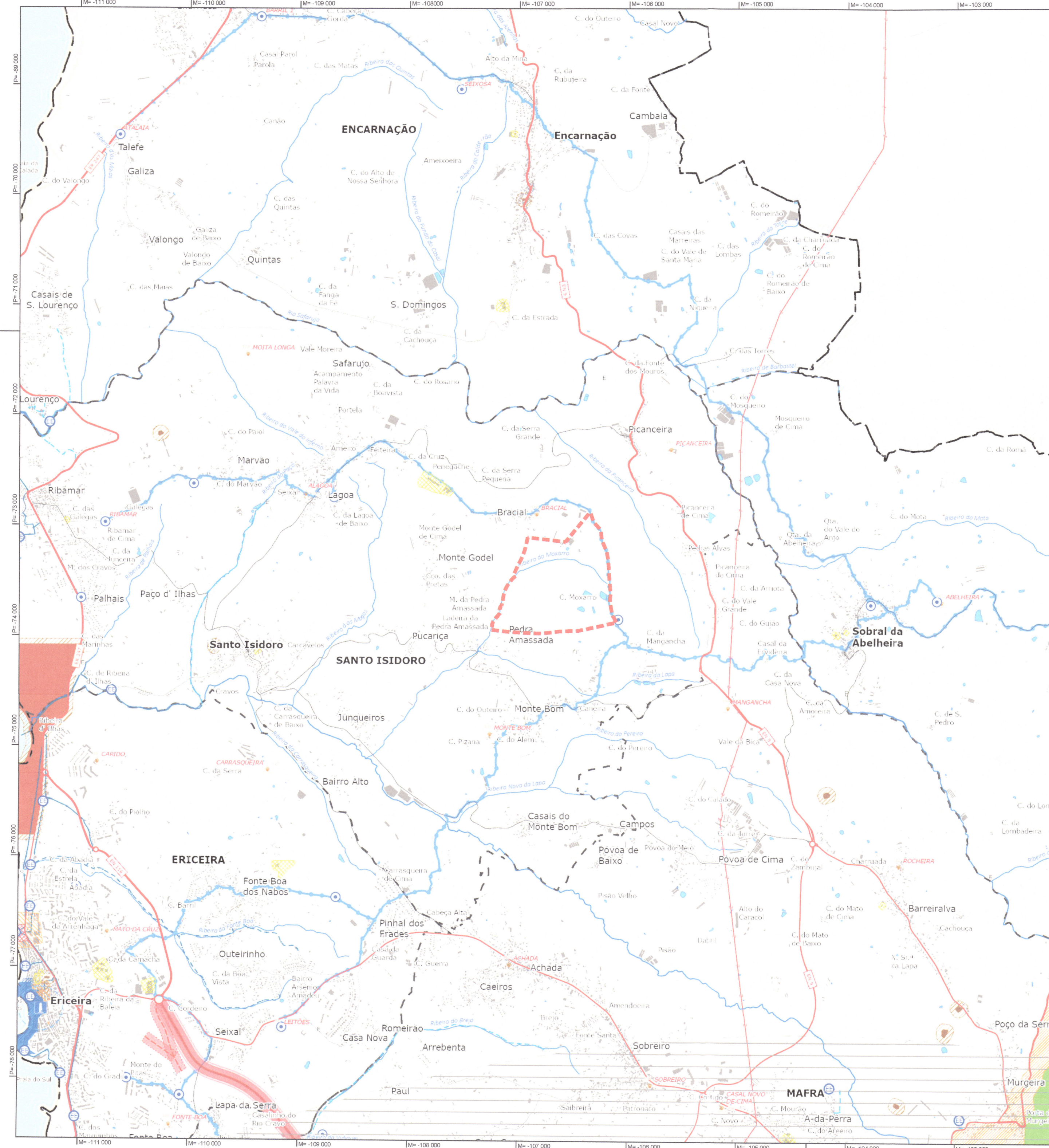
Rua Mário Castán, nº 7
1750-340 Lisboa
Tel: 217 590 625
geral@mundosocis.pt
www.mundosocis.pt



Projeto	PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO	Código	PT - 048
---------	---	--------	-----------------

Cartografia	Fonte: PDM de Maia em vigor	Título	Extrato da Planta de Condicionantes do PDM - Servidões e restrições de utilidade pública: Perigosidade de incêndios rurais
-------------	-----------------------------	--------	---

Nome do Ficheiro	PT-048-Vol.III-02_a_10-Extratos-PDM_Mafra_v1.dwg	Versão	V1	Data	Março 2025	Escala	1:25000	Volume	III	Desenho	07
------------------	--	--------	----	------	------------	--------	---------	--------	-----	---------	-----------



772

LEGENDA:

--- Limite da área de intervenção

INFRAESTRUTURAS (na área do plano)

Abastecimento de água

● Reservatório

— Conduta adutora

INFORMAÇÃO DE BASE

Edificado

■

Hidrografia

■ Albufeira/Lagoa

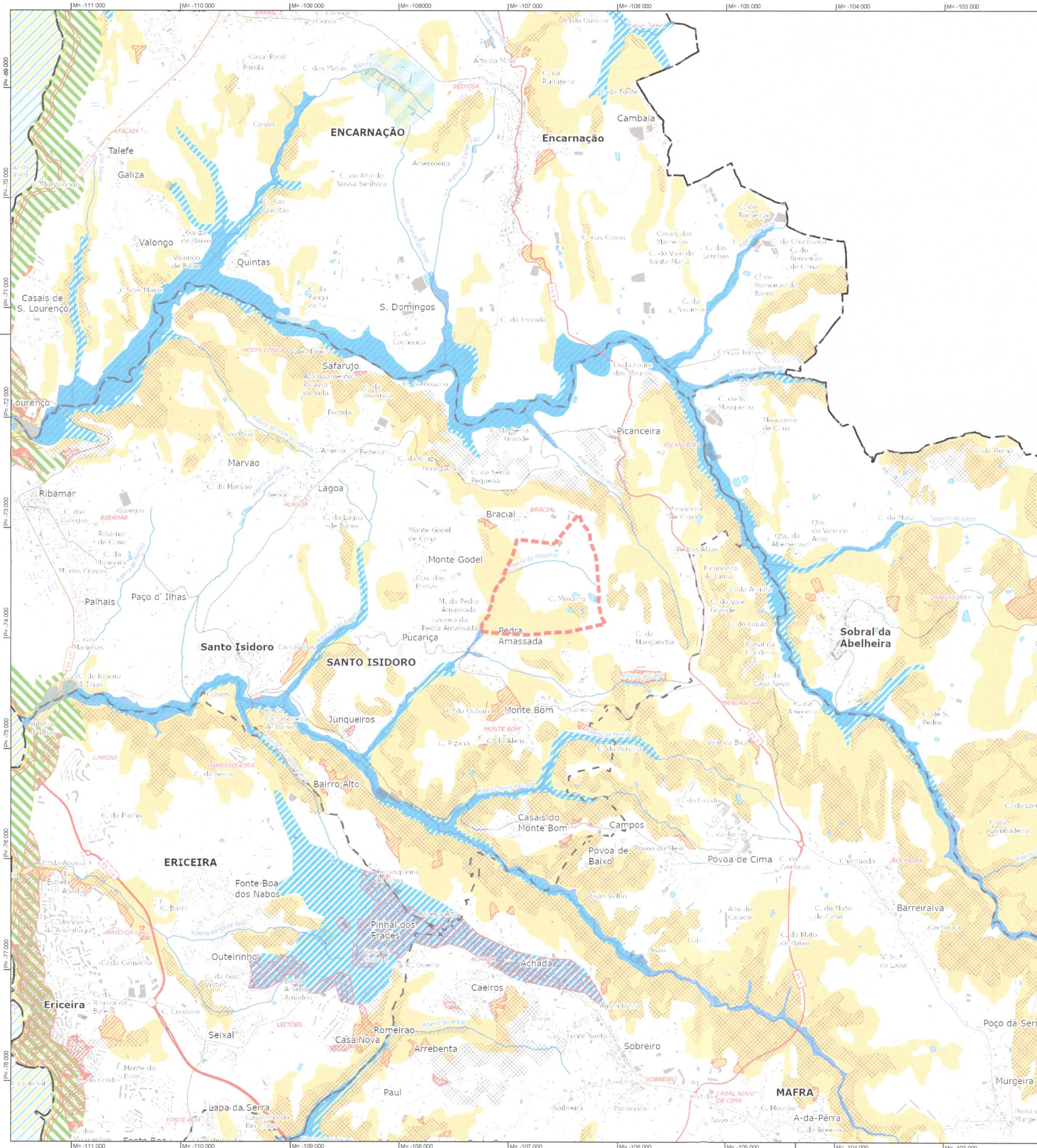
Curso de água

— Rio

— Ribeira



Projeto		Código	
<p align="center">PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO</p>		<p align="center">PT-048</p>	
Cartógrafo		Título	
<p align="center">Fonte: PDM de Maio em vigor</p>		<p align="center">Extrato da Planta de Condicionantes do PDM - Servidões e restrições de utilidade pública: Património, equipamentos e infraestruturas</p>	
Nome do Ficheiro	Versão	Data	Escala
PT-048-Vol III_02_a_10-Extratos-PDM_Maia_v1.dwg	V1	Março 2025	1:25000
Volume III		08	



LEGENDA:

--- Limite da área de intervenção

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN) (na área do plano)

Zonas ribeirinhas, águas interiores e áreas de apanhamento

Leitos dos cursos de água

— Curso de água (cu aberto)

■ Zonas ameaçadas pelas cheias

Zonas declivosas

■ Áreas com risco de erosão

■ Escarpas (e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica)

INFORMAÇÃO DE BASE

Edificado

■

Hidrografia

■ Albufeira/Lagoa



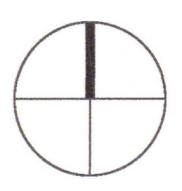
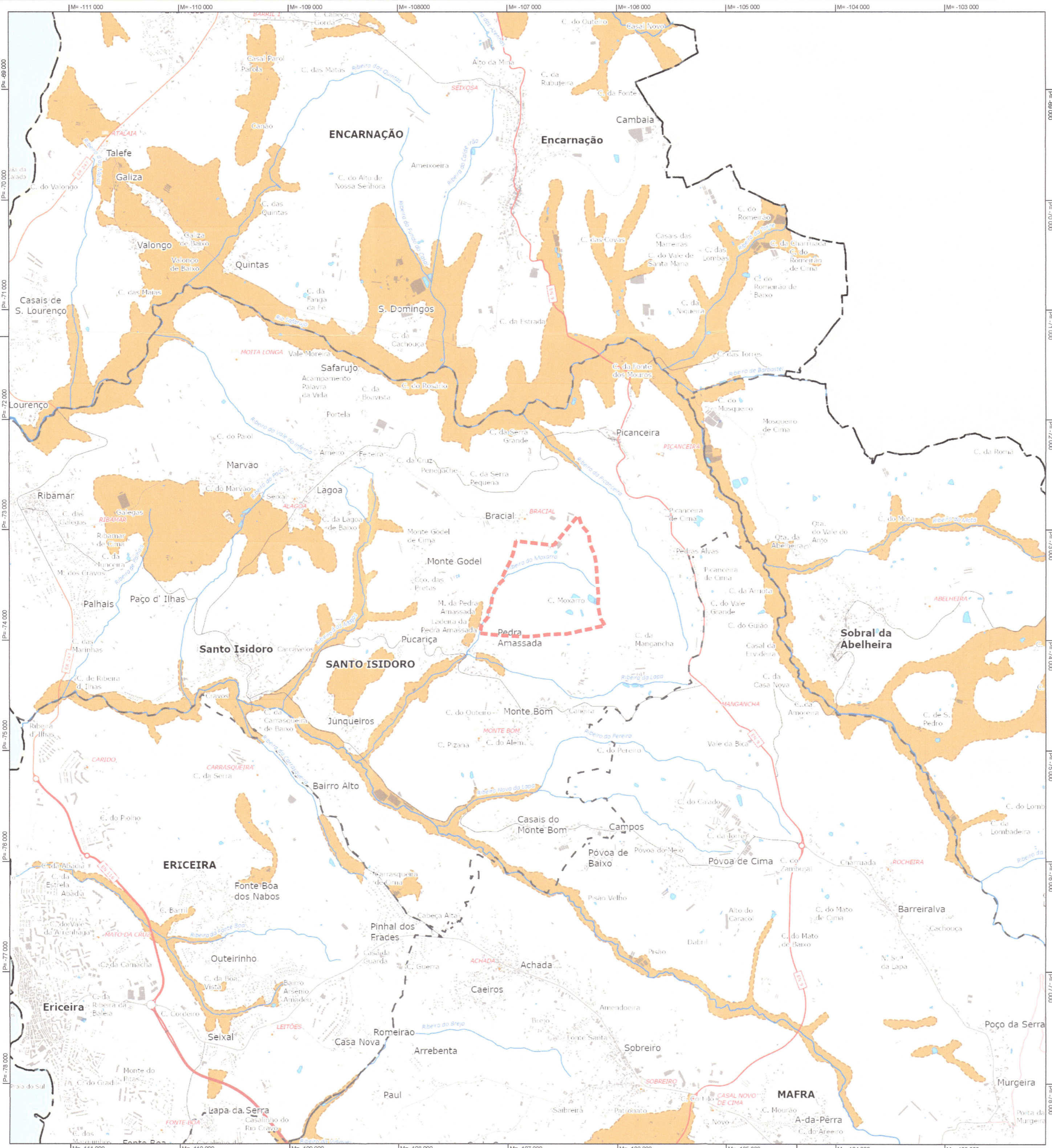
Rua Mário Castrim, nº 7
1750-340 Lisboa
Tel: 217 590 625
geral@mundosriscas.pt
www.mundosriscas.pt



Projeto	PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO		Código	PT - 048
---------	---	--	--------	-----------------

Cartografia	Fonte: PDM de Mafra em vigor		Título	Extrato da Planta de Condicionantes do PDM - Servidões e restrições de utilidade pública: Reserva Ecológica Nacional (REN), por tipo de áreas
-------------	------------------------------	--	--------	--

Nome do Ficheiro	Versão	Data	Escala	Volume	Desenho
PT-048-Vol-III-02_a_10-Extratos-PDM_Mafra_v1.dwg	V1	Março 2025	1:25000	Volume III	09



774

LEGENDA:

- - - - - Limite da área de intervenção
- Reserva Agrícola Nacional (RAN) (na área do plano)
- INFORMAÇÃO DE BASE**
- Edificado**
-
- Hidrografia**
- Albufeira/Lagoa
- Curso de água**
- Ribeira



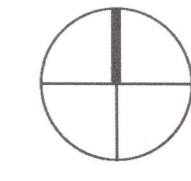
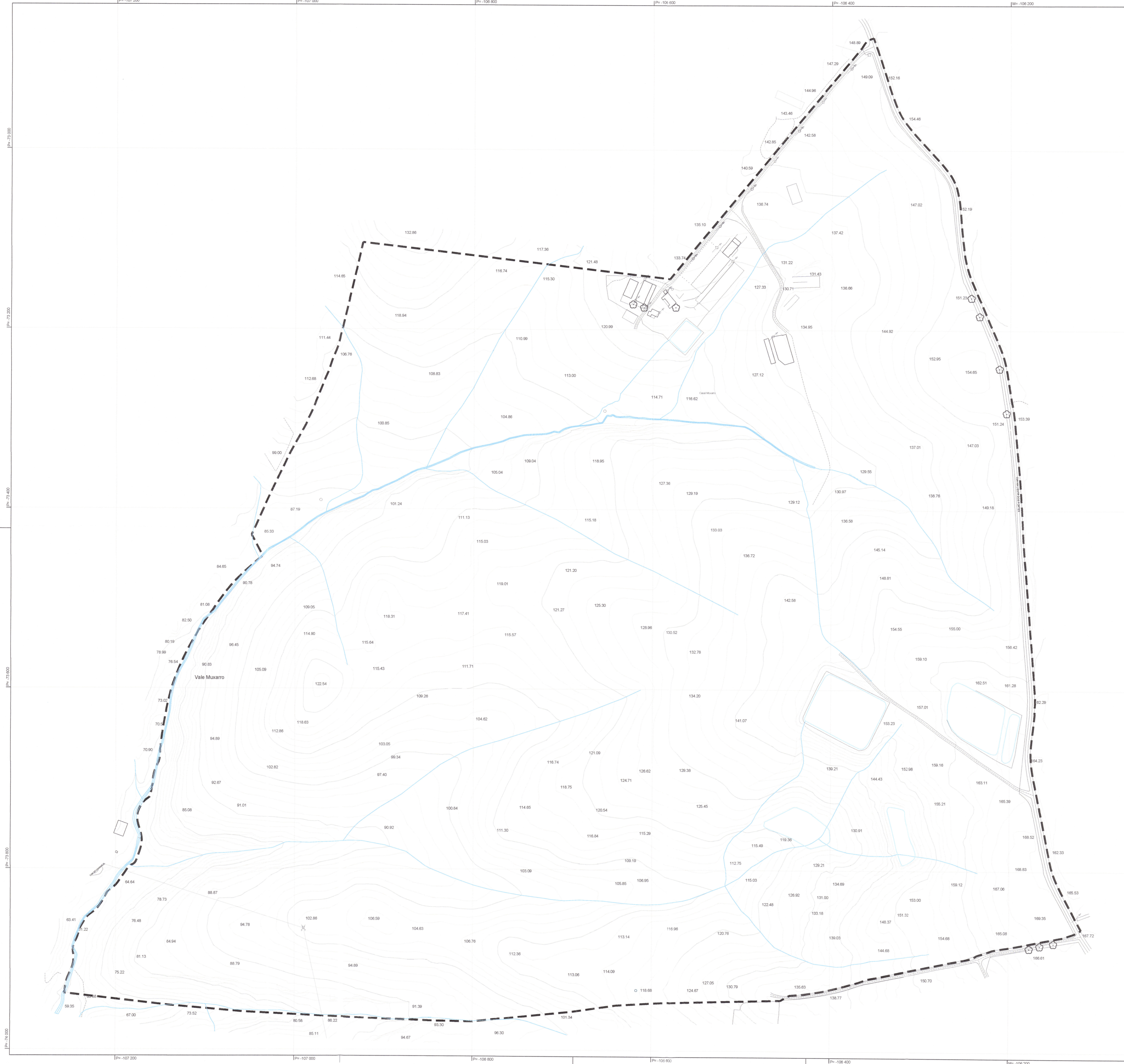
Rua Mário Castrim, nº 7
1750-340 Lisboa
Tel: 217 590 625
geral@mundosisica.pt
www.mundosisica.pt



PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO	Código PT - 048
---	---------------------------

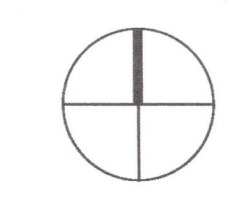
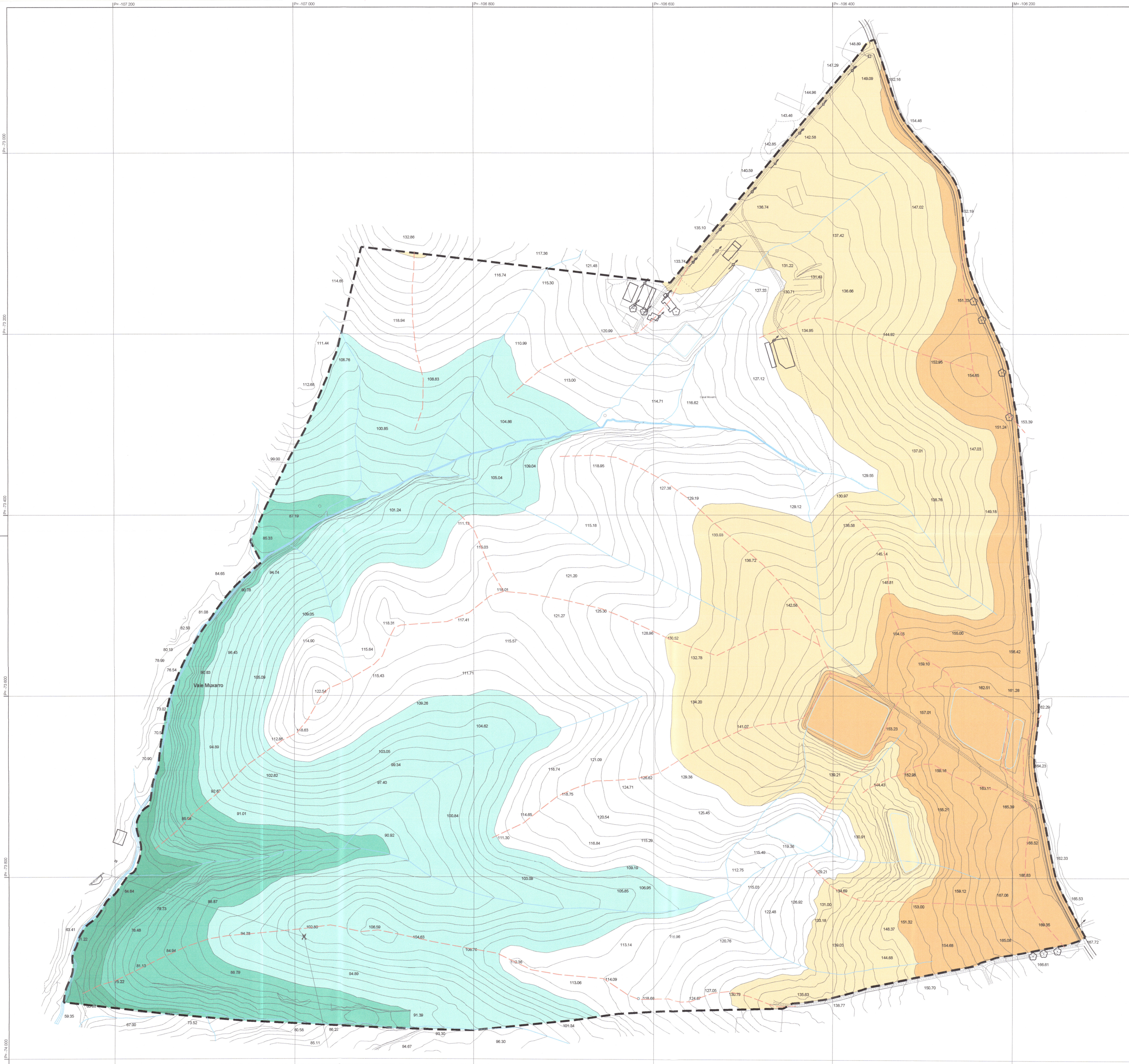
Cartografia	Título	
Fonte: PDM de Mafra em vigor	Extrato da Planta de Condicionantes do PDM - Servidões e restrições de utilidade pública: Reserva Agrícola Nacional (RAN)	

Nome do Ficheiro	Versão	Data	Escala	Volume	Desenho
PT-048VolIII-02_a_10-Extratos-PDM_Mafra_v1.dwg	V1	Março 2025	1:25000	Volume III	10






Legenda:
 --- Limite da Área de Intervenção

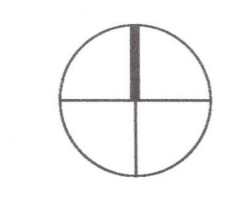
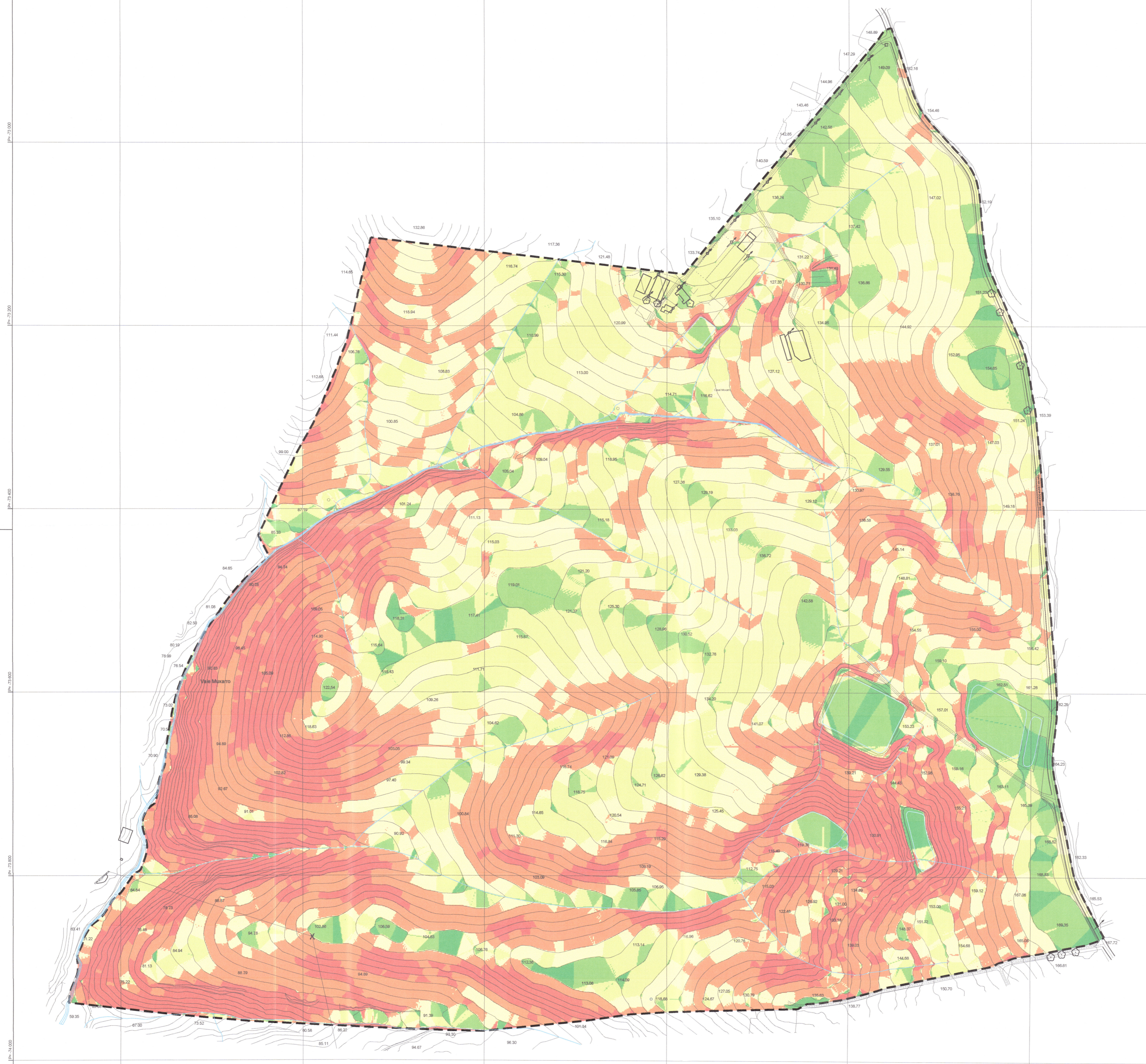
Projeto: PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO		Código: PT - 048	
Cartografia: <small>Entidade Promotora: Geresopengem - Os Imobiliários Fichada, S.A. Entidade produtora: Sotelo, Lda. Cobertura aérea: 03/05/2014. Projeção: UTM. Sistema de Referência: PT-TM64627359. Sistema de Referência: PT-TM64627359. Escala: 0:500. Projeção cartográfica: Transverso de Mercator. Exatidão posicional: 1.1M2 planimétrica de 5.5m e 0.6M2 altimétrica de 0.6m. Entidade Produtora de Cartografia: Tomática Mundo de Risco, Lda.</small>		Situação existente: Cartografia	
Nome do Ficheiro: PT-048-Vál-II-11-Cartografia_v1.dwg	Versão: V1	Data: Março 2025	Escala: 1:2000
Volume III		Desenho 11	



Legenda:

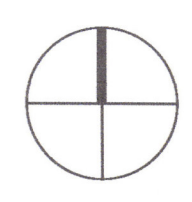
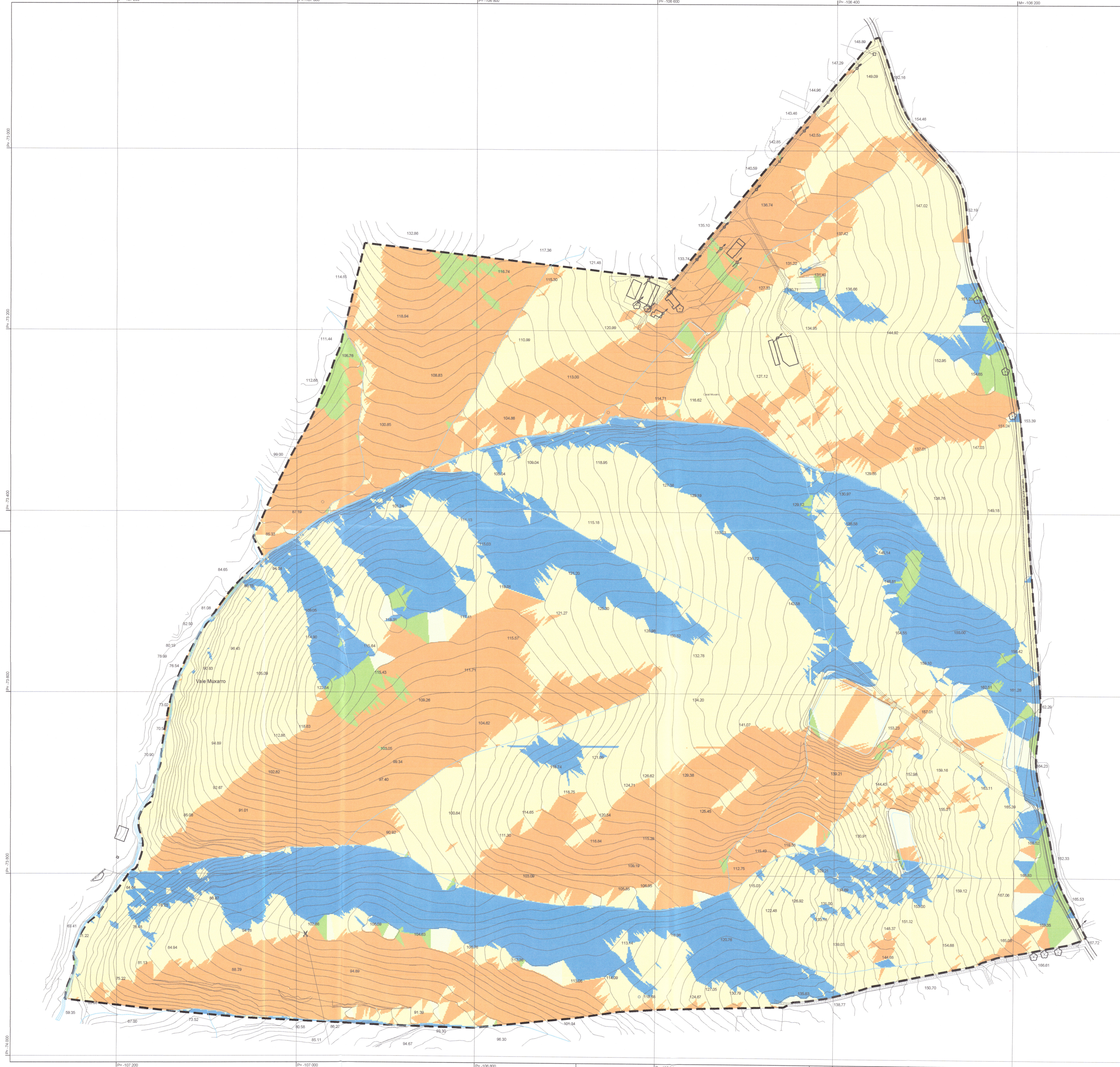
- Limite da Área de Intervenção
 - Linhas de água
 - Linhas de fecho
- CLASSES HIPSEMÉTRICAS (m)
- 50 - 70
 - 70 - 90
 - 90 - 110
 - 110 - 130
 - 130 - 150
 - 150 - 170

		
PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO		Código PT - 048
Entidade Proprietária: Orlasoupergan - Os Imobiliários Fechados, S.A. Entidade produtora: Sorceto, Lda. - Cobertura área 03-01-2024, Revitalização 10-10-2024 Sistema de Referência: PT-TMARCETRSB, Epígrafe: GR50 - Projeto cartográfico: Transmissão de Mercator Estado geográfico: ENU (projeção de UTM) e SRS: ETRS89 (datum de Lisboa)		Situação existente: Hipsometria e linhas principais do relevo
Nome do Ficheiro PT-048-VIII-12-Hipsometria_v1.dwg	Versão V1	Data Março 2025
Escala 1:2000	Volume III	Desenho 12



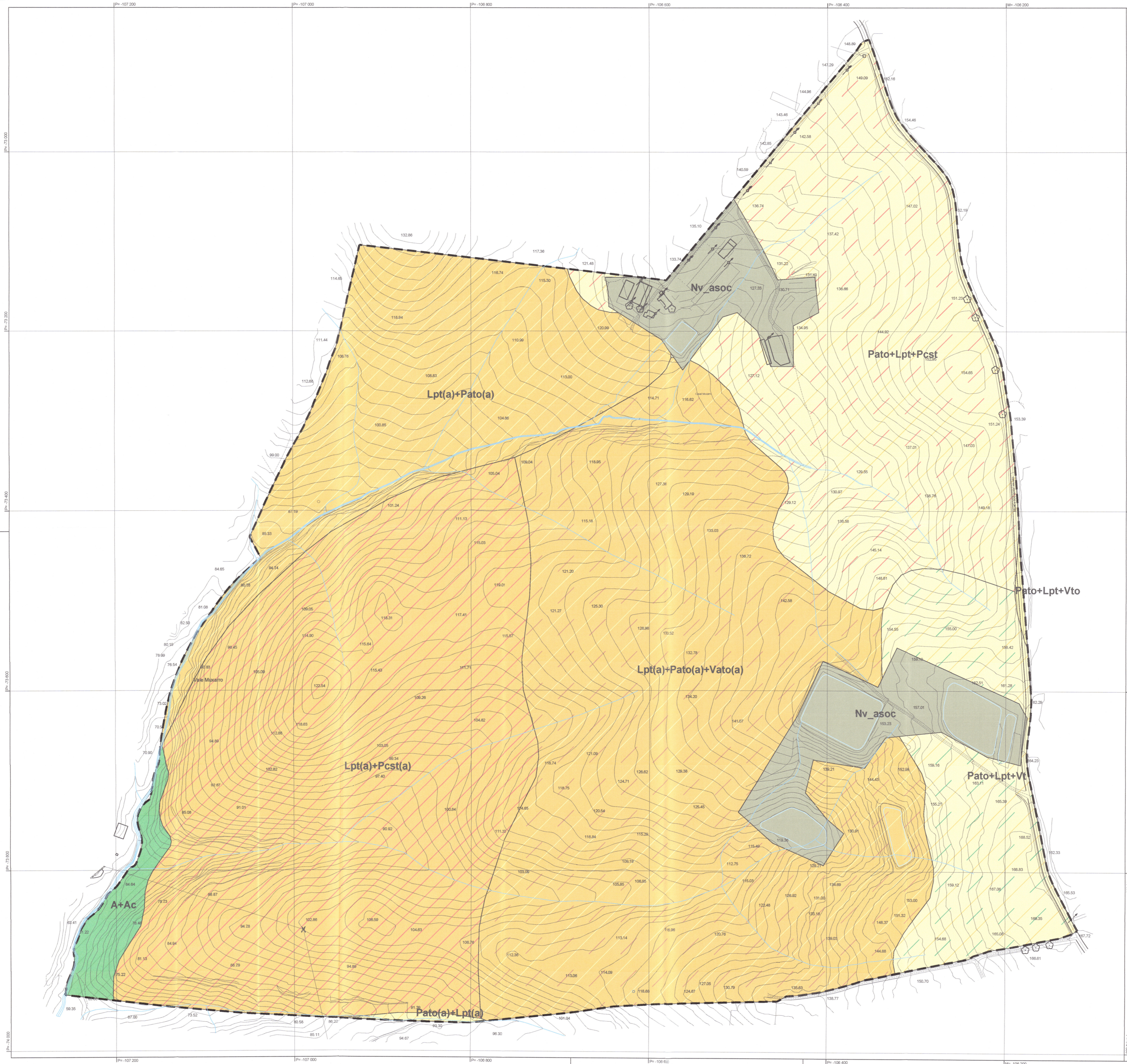
- Legenda:**
- Limite da Área de Intervenção
 - CLASSES DE DECLIVE (%)**
 - 0 - 3
 - 3 - 5
 - 5 - 8
 - 8 - 12
 - 12 - 16
 - 16 - 25

PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO	
PT - 048	
Situação existente: Declives	
Nome do Ficheiro: PT-048-Vál-B-13Declives_v1.dwg Versão: V1 Data: Março 2025 Escala: 1:2000 Volume III Desenho: 13	Rua Maria Costas, n.º 7 1750-340 Lisboa Tel: 217 560 825 gema@multidivisoes.pt www.multidivisoes.pt



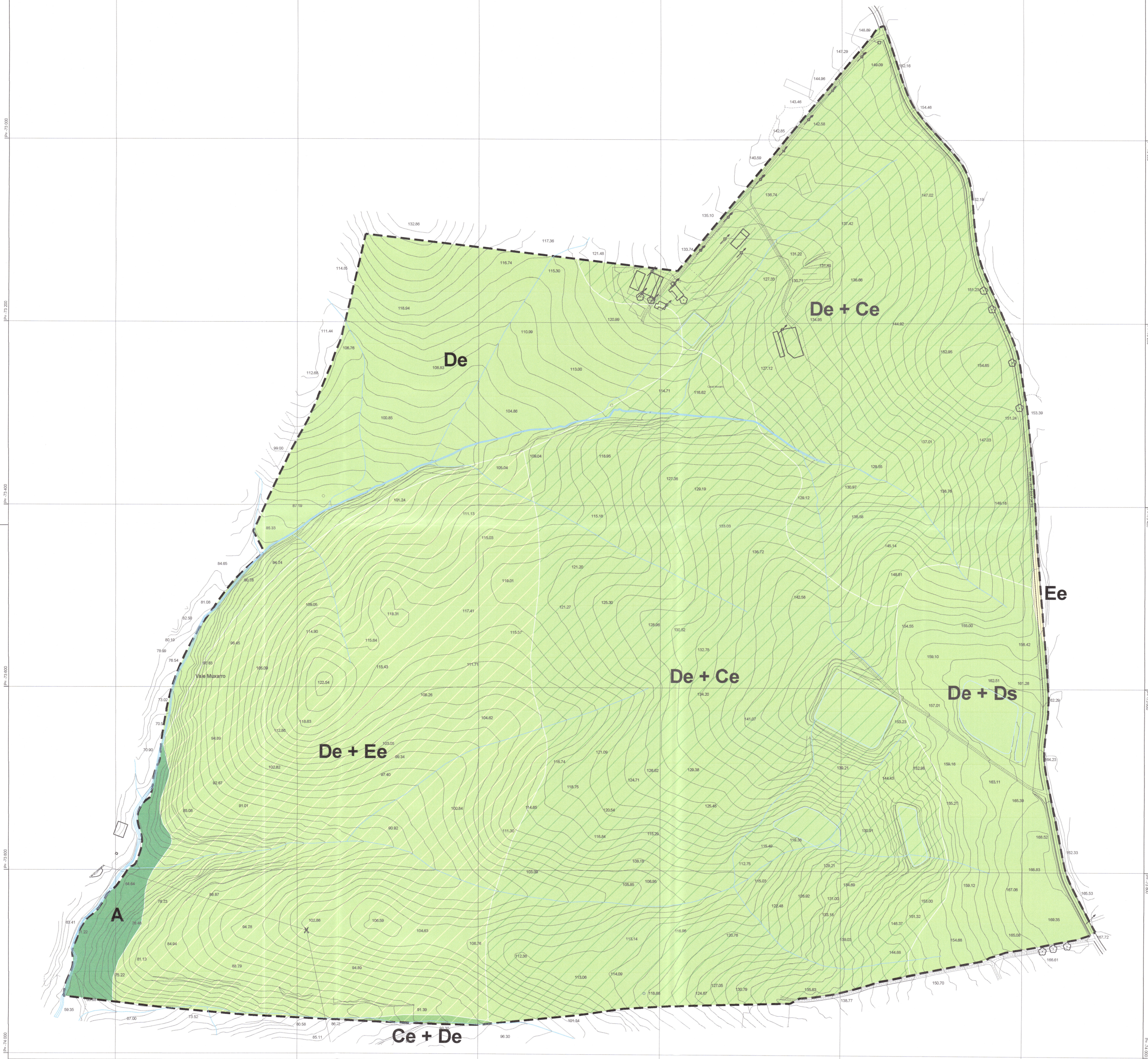
- Legenda:**
- Limite da Área de Intervenção
 - ORIENTAÇÃO DAS ENCOSTAS**
 - Norte
 - Sul
 - Este
 - Oeste
 - Sem orientação predominante

PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO		Caracterização
Origem: Entidade Promotora: GEMAROPROM - Oia Imobiliária Fechada S.L. Entidade produtora: Securix, Lda. Colaboradora: OIAO 2024. Realização: 10/10/2024. Número e Data de Homologação nº 3307, 2025-01-07. Entidade Responsável pela Homologação: DGT. Sistema de Referência: PT-TMAGOTESTES; Diapóide: 02/08; Projeção cartográfica: Transverso de Mercator; Estado posicional: EIA2 paramétrico de 5.2m e EIA2 altimétrico de 0.4m; Entidade Produtora de Cartografia: Tectonix, Mundo de Pórcos, Lda.		Situação existente: Orientação das encostas
Nome do Ficheiro: PT-048-V04-14-Orientação_encostas_v1.dwg	Versão: V1	Data: Março 2025
Escala: 1:2000		Volume III
Desenho:		14



- Legenda:**
- Limite da Área de Intervenção
 - CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS**
 - A - Aluviossolos Modernos, Não Calcários, de textura mediana
 - Ac - Aluviossolos Modernos, Calcários, (Para-Solos Calcários), de textura mediana
 - SOLOS LÍTICOS**
 - Lpt - Não Húmicos, Pouco Insaturados, Normais, pardos de arenitos finos e grosseiros inter-estratificados
 - Vl - Não Húmicos, Pouco Insaturados Normais, de arenitos grosseiros
 - Vto - Não Húmicos, Pouco Insaturados, Normais, avermelhados, de arenitos finos micáceos (de textura franco-arenosa a franca)
 - SOLOS ARGILÍVIOS Pouco Insaturados**
 - Pato - Solos Mediterrâneos, Pardos, de Materiais Não Calcários, Normais, de arenitos finos, argilas ou argilitos
 - Vato - Solos Mediterrâneos, Vermelhos ou Amarelos, de Materiais Não Calcários, Normais, de arenitos finos, argilas ou argilitos
 - SOLOS CALCÁRIOS**
 - Pcst - Pardos dos Climas de Regime Xérico Normais, de margas e arenitos finos inter-estratificados
 - OUTROS**
 - Nv_Soc - Áreas Sociais
 - SOLOS EM COMPLEXO**
 - Lpt+Pato (Exemplo)
 - FASES**
 - (a) - agropédica

<p align="center">PLANO DE PORMENOR DO CASAL DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO</p>			<p>PT - 048</p>
<p>Situação existente: Classificação dos solos</p>			
Nome do Ficheiro	Versão	Data	Escala
PT-048-Vol-III-15-Classificacão_solos_v1.dwg	V1	Março 2025	1:2000
Volume III		15	

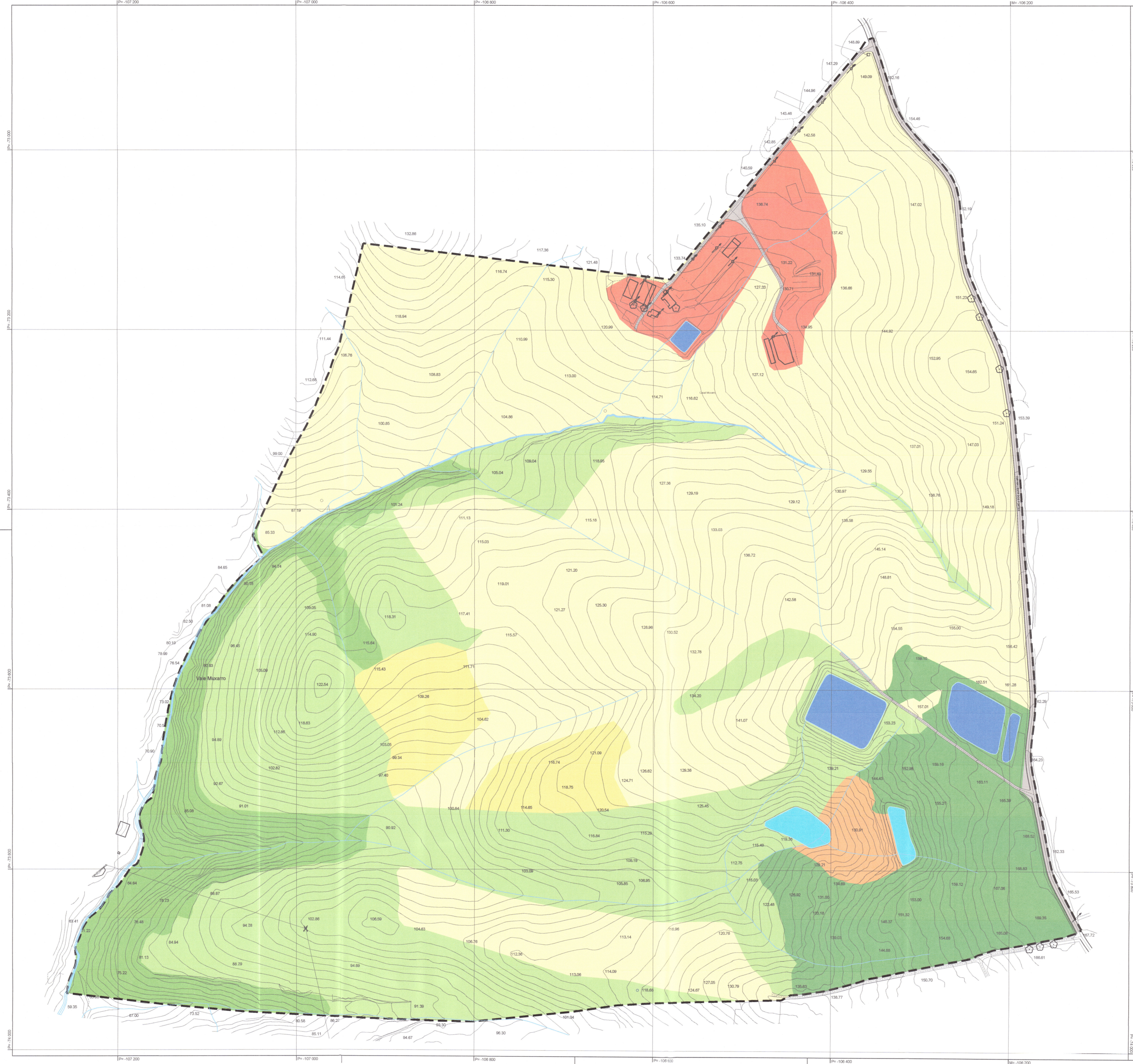


PH=73.000
PH=72.500
PH=72.000
PH=71.500
PH=71.000
PH=70.500
PH=70.000
PH=69.500
PH=69.000
PH=68.500
PH=68.000
PH=67.500
PH=67.000
PH=66.500
PH=66.000
PH=65.500
PH=65.000
PH=64.500
PH=64.000
PH=63.500
PH=63.000
PH=62.500
PH=62.000
PH=61.500
PH=61.000
PH=60.500
PH=60.000
PH=59.500
PH=59.000
PH=58.500
PH=58.000
PH=57.500
PH=57.000
PH=56.500
PH=56.000
PH=55.500
PH=55.000
PH=54.500
PH=54.000
PH=53.500
PH=53.000
PH=52.500
PH=52.000
PH=51.500
PH=51.000
PH=50.500
PH=50.000
PH=49.500
PH=49.000
PH=48.500
PH=48.000
PH=47.500
PH=47.000
PH=46.500
PH=46.000
PH=45.500
PH=45.000
PH=44.500
PH=44.000
PH=43.500
PH=43.000
PH=42.500
PH=42.000
PH=41.500
PH=41.000
PH=40.500
PH=40.000
PH=39.500
PH=39.000
PH=38.500
PH=38.000
PH=37.500
PH=37.000
PH=36.500
PH=36.000
PH=35.500
PH=35.000
PH=34.500
PH=34.000
PH=33.500
PH=33.000
PH=32.500
PH=32.000
PH=31.500
PH=31.000
PH=30.500
PH=30.000
PH=29.500
PH=29.000
PH=28.500
PH=28.000
PH=27.500
PH=27.000
PH=26.500
PH=26.000
PH=25.500
PH=25.000
PH=24.500
PH=24.000
PH=23.500
PH=23.000
PH=22.500
PH=22.000
PH=21.500
PH=21.000
PH=20.500
PH=20.000
PH=19.500
PH=19.000
PH=18.500
PH=18.000
PH=17.500
PH=17.000
PH=16.500
PH=16.000
PH=15.500
PH=15.000
PH=14.500
PH=14.000
PH=13.500
PH=13.000
PH=12.500
PH=12.000
PH=11.500
PH=11.000
PH=10.500
PH=10.000
PH=9.500
PH=9.000
PH=8.500
PH=8.000
PH=7.500
PH=7.000
PH=6.500
PH=6.000
PH=5.500
PH=5.000
PH=4.500
PH=4.000
PH=3.500
PH=3.000
PH=2.500
PH=2.000
PH=1.500
PH=1.000
PH=0.500
PH=0.000



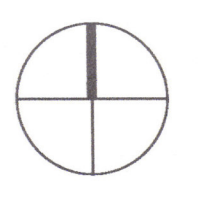
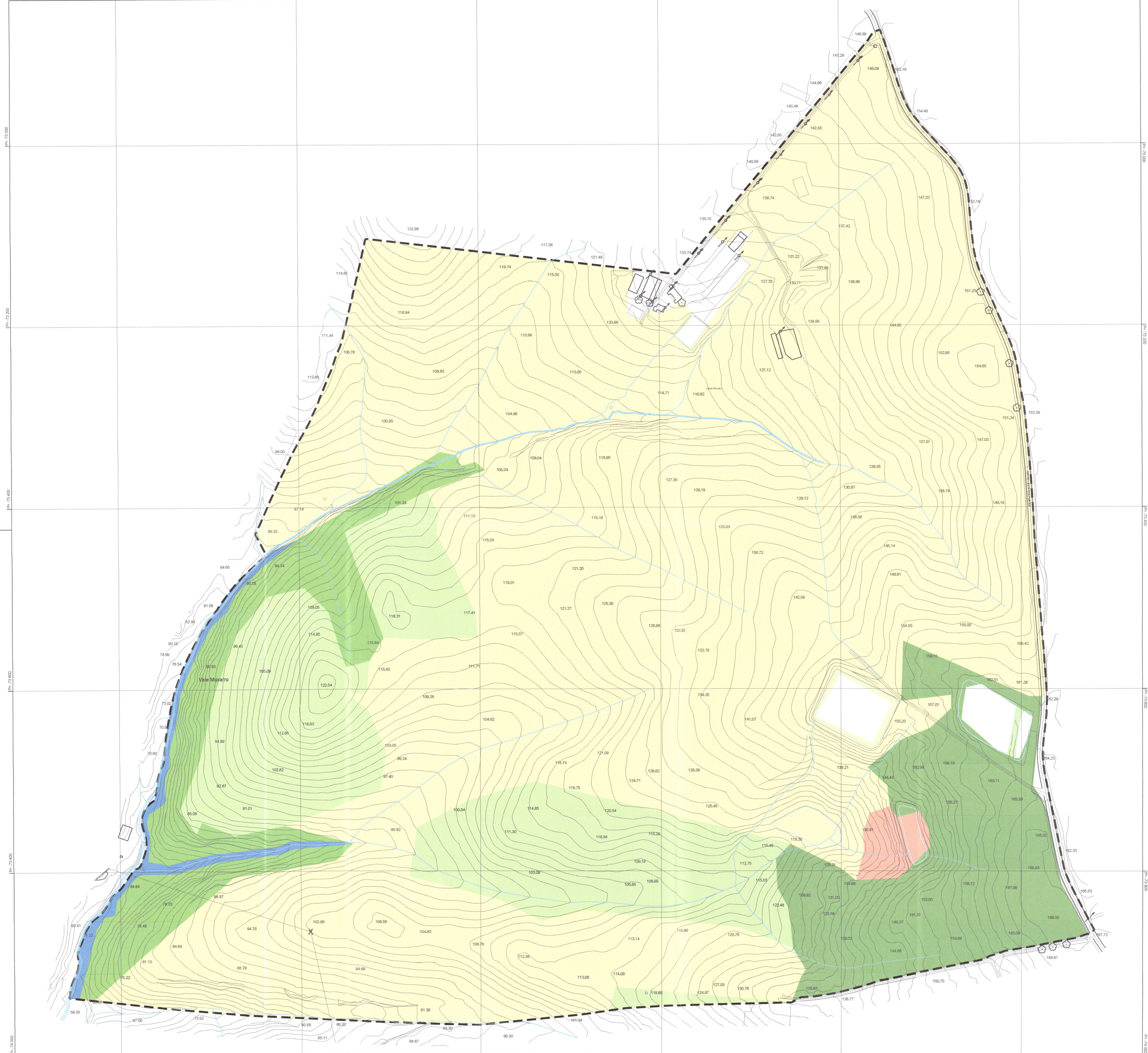
- Legenda:**
- Limite da Área de Intervenção
 - CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS**
 - Classes**
 - A** Sem limitações
 - C** Limitações acentuadas
 - D** Limitações severas
 - E** Limitações muito severas
 - Complexos de solos**
 - C + D (Exemplo)**
 - Sub-classes:**
 - e - erosão e escoamento superficial
 - s - limitações do solo na zona radicular

<p align="center">PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO</p>					<p>PT - 048</p>
<p>Situação existente: Capacidade de uso do solo</p>					
<p>Nome do Ficheiro PT-048-Vol-III-Situação_uso_solos_v1.dwg</p>	<p>Versão V1</p>	<p>Data Março 2025</p>	<p>Escala 1:2000</p>	<p>Volume III</p>	<p>Desenho 16</p>



- Legenda:**
- Limite da Área de Intervenção
 - CLASSES DE OCUPAÇÃO DO SOLO**
 - Instalações agrícolas
 - Estradas e caminhos
 - Pastagens melhoradas
 - Pastagens melhoradas com pinheiros
 - Pastagens espontâneas
 - Floresta mista
 - Eucaliptal
 - Floresta de espécies invasoras
 - Curso de água natural
 - Charcas
 - Corpos de água artificiais

<p align="center">PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO</p>					<p align="right">Código PT - 048</p>
<p>Catálogo</p> <p>Entidade Promotora: Osmogorgan - Os Imobiliários Forçados, S.A. Entidade produtora: Sotaria, Lda - Colocada através de 13/07/2024. Realização: 10/10/2024 Número e Data de Homologação: nº 5267, 2025-01-07. Entidade Responsável pela Homologação: 2027 Sistema de referência: PT-TM06S17519. Elevação: 02500. Projeção cartográfica: Transverso de Alarcão Entidade produtora: DAD (parâmetros de 0,3m e DMQ alternativos de 0,4m) Entidade Produtora de Cartografia: Município de Ribatejo, Lda.</p>			<p align="center">Situação existente: Carta de ocupação do solo</p>		
<p>Nome do Ficheiro PT-048-ValeB-17-Occupação_solo_v1.dwg</p>	<p>Versão V1</p>	<p>Data Março 2025</p>	<p>Escala 1:2000</p>	<p>Volume III</p>	<p>Desenho 17</p>



Legenda:

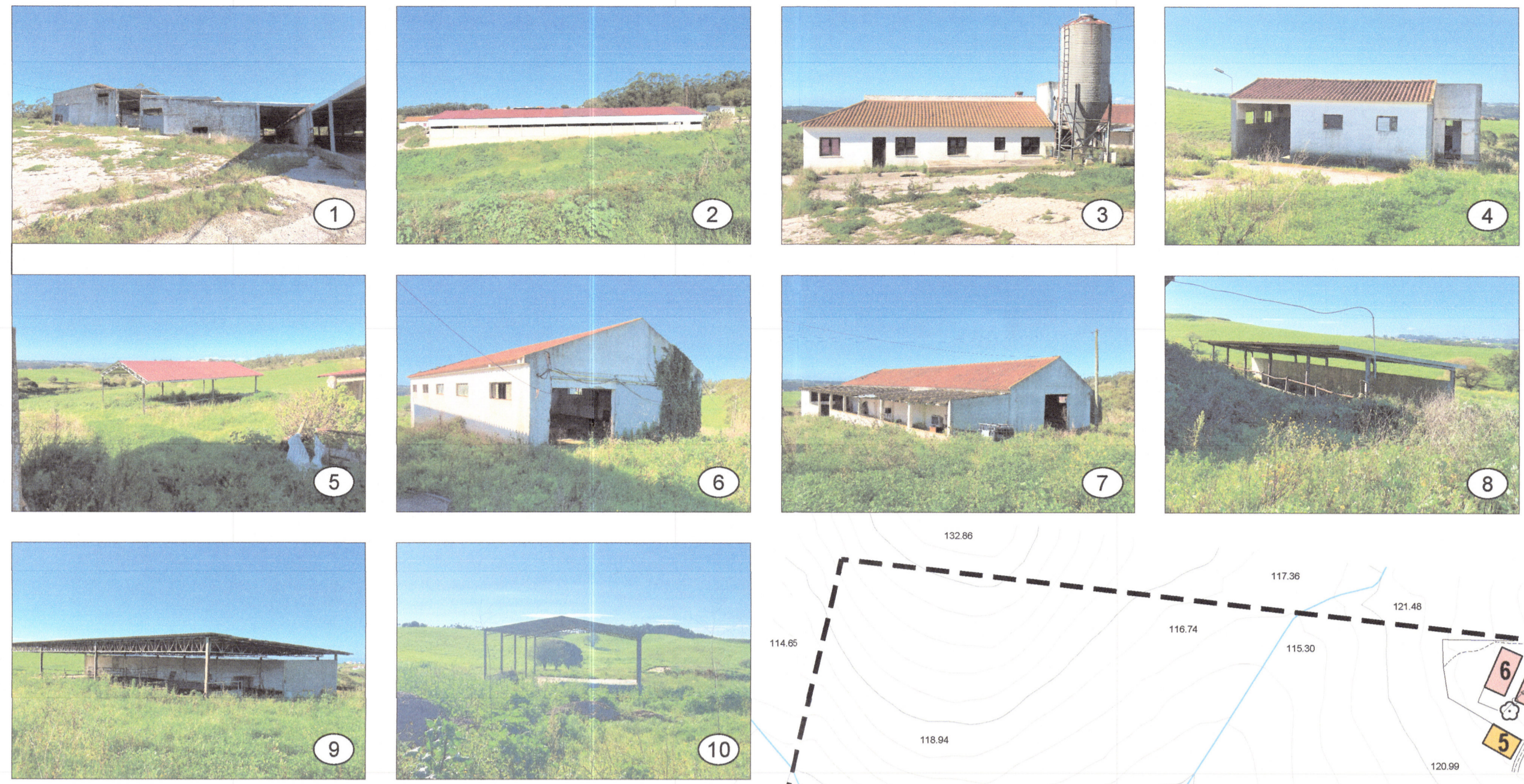
- Limite da Área de Intervenção
- VEGETAÇÃO E HABITATS DOMINANTES**
- Acacia
- Prados e campos agrícolas (vegetação nitrófila)
- Cursos de água e vegetação ripícola
- Eucaliptais
- Matas mistas
- Prados não nitrófilos (Habitat 6220 degradado)

 Rua Maria Cadorn, nº 7 1700-340 Lisboa Tel: 217 590 625 geral@mondosistemas.pt www.mondosistemas.pt	 BLUEWEST	 Póvoa do Varzim	Código PT - 048
PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO		Situação existente: Carta de zonamento de vegetação e habitats dominantes	
Cartografia Entidade Promotora: Orlasoproprietar - Orlas Imobiliário Fechado S.L. S.A. Entidade prestadora: Sotocri - Lda. Colaborar desde 03/07/2024. Encargado: 18-10-2024 Número e Data de Homologação: nº 5387, 2025-01-10; Entidade Responsável pela Homologação: DGOT Sistema de Referência: PT-TM62C19208; Operação: GIC008; Produto: cartografia; Tratamento de Mercado: Exatidão posicional: EMQ planimétrica de 0,3m e EMQ altimétrica de 0,4m; Entidade Produtora de Cartografia: Toméiros Mundo de Riscos, Lda.		Título Situação existente: Carta de zonamento de vegetação e habitats dominantes	
Nome do Ficheiro PT-048-Vol-III-15-Vegetação_habitats_v2.dwg	Versão V2	Data Março 2025	Escala 1:2000
Nome do Projeto PT-048-Vol-III-15-Vegetação_habitats_v2.dwg		Volume III	Desenho 18

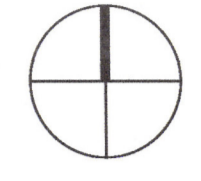
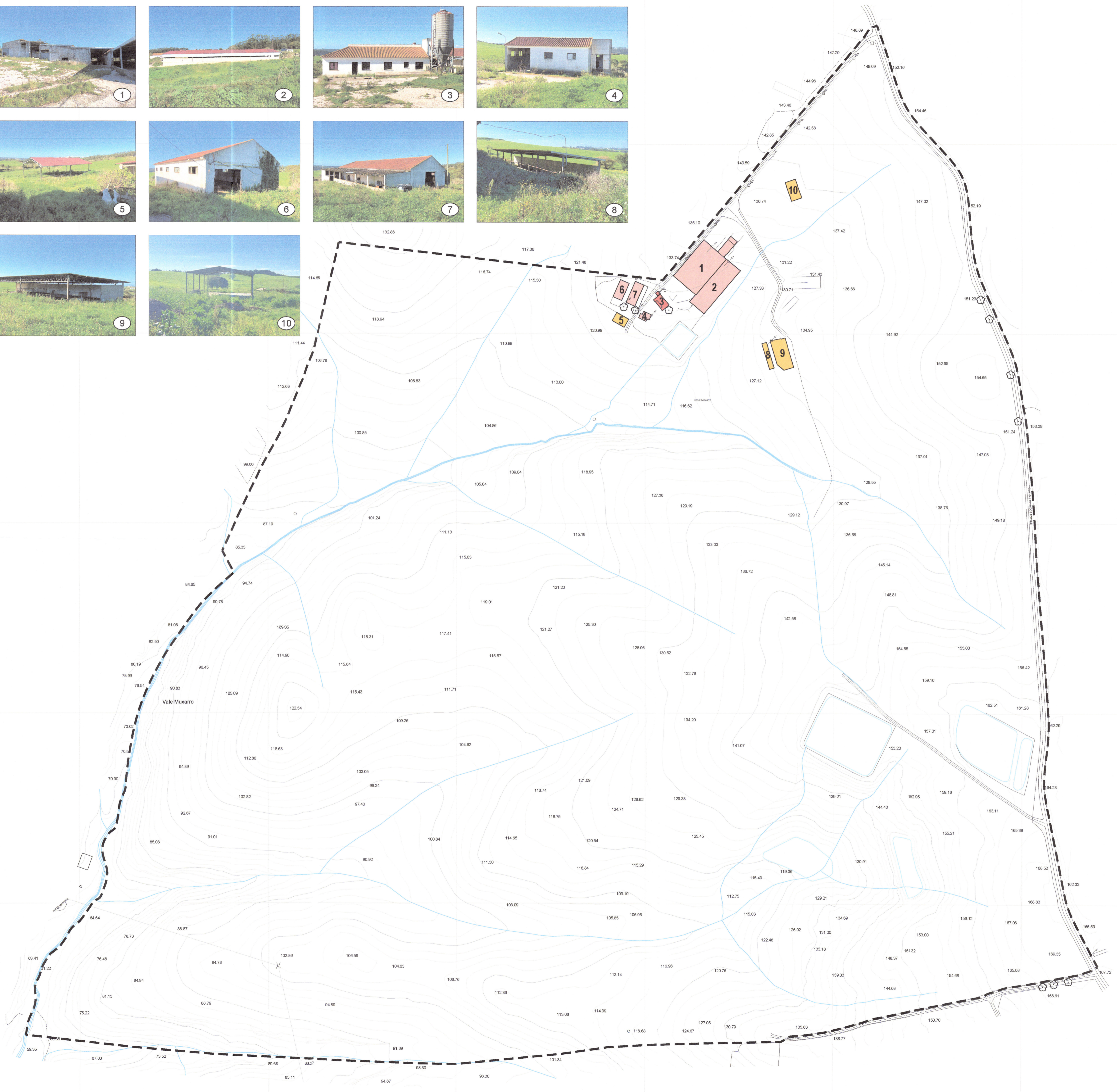


- Legenda:**
- Limite da Área de intervenção
 - VEGETAÇÃO E HABITATS DOMINANTES**
 - Árvore morta
 - Árvore seca
 - Austrália
 - Borraçeira preta
 - Cana comum
 - Carrasco
 - Carvalho cerquinho
 - Cedro do Bugaco
 - Eucalipto comum
 - Figueira comum
 - Lentisco
 - Loureiro
 - Nespereira comum
 - Oliveira
 - Pinheiro bravo
 - Pinheiro manso
 - Prileiro
 - Salgueiro
 - Sem folhas que permita a identificação
 - Sobreiro
- Nota: Levantamento efetuado pela Socarto, Lda.*

Rua Maria Custódia, nº 7 1330-240 Lousã Tel: 217 580 825 geral@mundosocarto.pt www.mundosocarto.pt		PT - 048	
Projeto: PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO		Código:	
Catálogo:		Título:	
Entidade Promotora: Geresoprom - Da Imobiliária Fochado, S.A. Entidade Promotora: Socarto, Lda. Colabora para (E)A: 2024; Realização: 10-10-2024 Número e Data de homologação: nº 537 / 2025-01-07; Entidade Responsável pela Homologação: DGT Sistema de referência: PT-TM&S-TIC&S; Época: C&S&P; Precisão cartográfica: Transverso de Mercator Entidade promotora: (E)A2 planimétrico de 0,3m e (E)A2 altimétrico de 0,4m; Entidade Promotora de Cartografia: Tereza Maria do Rocio, Lda.		Situação existente: Levantamento arbóreo	
Nome do Ficheiro: PT-048-VolIII-15-Levantamento_arboreo_v1.dwg	Versão: V1	Data: Janeiro 2025	Escala: 1:2000
Volume III		19	

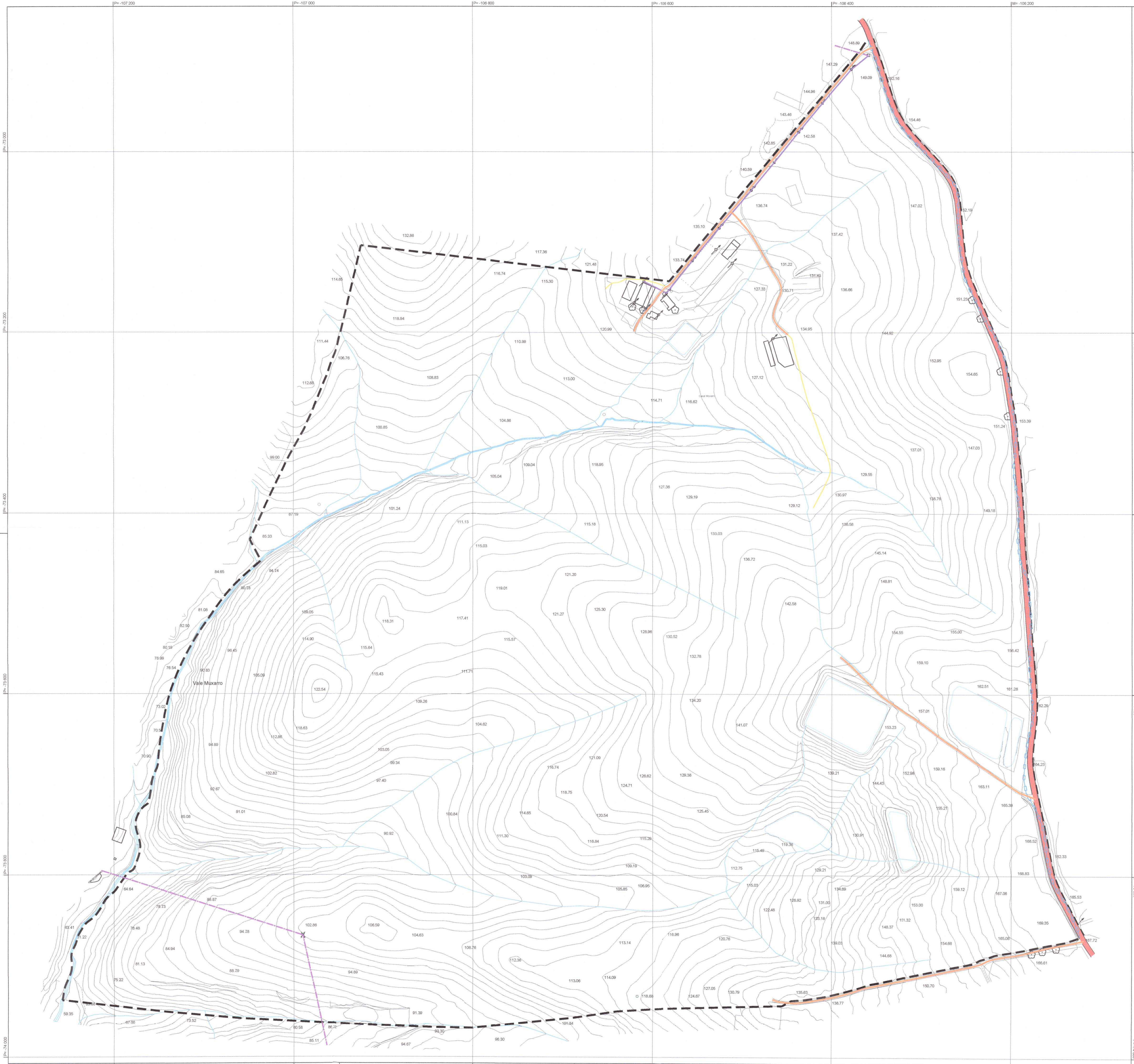


[P=-107.200] [P=-107.000] [P=-106.800] [P=-106.600] [P=-106.400] [P=-106.200] [P=-106.000] [P=-105.800] [P=-105.600] [P=-105.400] [P=-105.200] [P=-105.000]



- Legenda:**
- Limite da Área de Intervenção
 - ID do edifício
 - USOS DO EDIFICADO:**
 - Habitação
 - Apoio agrícola / pecuária
 - Telheiro

Rua Miro Castro, nº 7 1700-340 Lisboa T: +351 217 590 625 porm@mundosarcastas.pt www.mundosarcastas.pt		Código PT-048	
PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO		Situação existente: Caracterização do edifício	
Nome do Ficheiro F1-048-Vál-III-20-Caracterização_edifício_v1.dwg		Versão V2	Data Março 2025
Escala 1:2000		Volume III	Desenho 20



- Legenda:**
- Limite da Área de Intervenção
 - INFRAESTRUTURAS**
 - Rede de abastecimento de água
 - Adutora
 - Rede elétrica
 - Linha de média tensão
 - Linha de baixa tensão
 - Acessibilidades**
 - Caminho municipal (CM 1164)
 - Caminhos rurais:**
 - Principais
 - Secundários

<p>Projeto</p> <p align="center">PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO</p>		<p>Ídigo</p> <p align="right">PT - 048</p>	
<p>Catálogo</p> <p><small>Entidade Promotora: Geresoprogam - Oo Imobiliário Fictício S.L. S.A. Entidade produtora: Sicarta, Lda - Colocadora através do S.T. Realização: 10-10-2024 Número e Data de Homologação nº 5267, 2025-07-07. Entidade Responsável pela Homologação: DGT Sistema de referência: PT-TM/MKT/2025; Escala: 0:5000; Projeção cartográfica: Transverso de Mercator Coordenada geográfica: UTM planimétrica de 5 km e 500 metros de 0.4m. Entidade Produtora de Cartografia: TerraInfo, Mundo da Física, Lda.</small></p>		<p>Título</p> <p align="center">Situação existente: Acessibilidades e infraestruturas</p>	
<p>Nome do Ficheiro</p> <p>PT-048-ValeM-21-Acess_Infraestruturas_v1.dwg</p>	<p>Versão</p> <p>V2</p>	<p>Data</p> <p>Março 2025</p>	<p>Escala</p> <p>1:2000</p>
		<p>Volume III</p>	<p>Desenho</p> <p align="right">21</p>



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

PARECER

Concordo com a proposta apresentada.
A consideração superior
12./02./2024

O(A) Diretor(a) de Departamento,

Andreia

12./02./2026

O(A) Chefe de Divisão

Concordo com a proposta à
Município Câmara

Sop de Sousa

DESPACHO

Aviso,

16./02./2026

O Presidente da Câmara,

[Signature]

INFORMAÇÃO Interno/2026/3809

ASSUNTO: Prorrogação do prazo de elaboração do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção em Espaço Rural do Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Casal do Muxarro (PP-NDT-CM)

1. Considerando que:

- 1.1 A **30 de setembro de 2024 a Câmara Municipal de Mafra deliberou**, ao abrigo da alínea b), do n.º 2 do artigo 19.º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Mafra (PDM), republicado pelo aviso n.º 5280/2023, de 13/03, na sua redação atual, conjugado com o artigo 96.º do referido regulamento, **concordar com a delimitação do Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Casal do Muxarro a sujeitar, a Plano de Pormenor**, conforme o previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, 14/05, na sua atual redação;

Anexo XXI



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- 1.2 **Deliberou, dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Casal do Muxarro,** na modalidade de plano de intervenção em espaço rural, concordando com os termos de referência, que determinaram a oportunidade, os objetivos, o **prazo de 18 meses para a execução do plano,** prorrogável por uma única vez e por período igual e, **a sua submissão a avaliação ambiental,** nos termos dos artigos 76.º e 78.º do RJIGT, conjugado com o artigo 3.º do Dec. Lei n.º 232/2007, de 15/06;
- 1.3 **Deliberou ainda, concordar com a proposta de Contrato para Planeamento, realizado entre o Município de Mafra e o requerente,** nos termos dos artigos 79.º e 80.º do RJIGT, outorgado pelas partes a 10/02/2025;
- 1.4 **A abertura do procedimento do PP-NDT-CM** foi publicada em Diário da República, 2ª Série, nº 208, através do **Aviso nº 23865/2024/2** de 25/10/2024;
- 1.5 **O prazo de 18 meses estabelecido para a elaboração do PP-NDT-CM,** ficou definido a partir da data de publicação do Aviso n.º 23865/2024/2, de 25/10/2024, **terminará no dia 25 de abril de 2025;**
- 1.6 **Os prazos de elaboração dos planos municipais podem ser prorrogados, por uma única vez, e por um período máximo igual ao previamente estabelecido,** nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT;
- 1.7 **O não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade** do procedimento, sem prejuízo da possibilidade de aproveitamento dos atos e formalidades praticados no âmbito do mesmo, mediante deliberação da camara municipal, conforme ponto 7 do artigo 76.º do RJIGT;
- 1.8 Através do registo, Entrada/2026/5665, datado de 02/02/2026, que deu lugar ao EDOC/2026/8799, foi solicitado pelo representante do promotor a prorrogação do Plano;
- 1.9 Após deliberação da Câmara Municipal, realizada no âmbito do registo, Entrada/2026/6523, para concordância com a Proposta de Plano e envio da mesma para Conferencia Procedimental, deverá ser deliberada a prorrogação do Prazo de elaboração do **PP-NDT-CM por mais 18 meses, a contar a partir de 25/04/2026 e por mais 18 meses a terminar a 25/08/2027.**

2. Propõe-se que a Câmara Municipal de Mafra delibere:

[Handwritten signature]



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- 2.1 **Concordar com a prorrogação de prazo** estabelecido para a conclusão da elaboração do PP-NDT-CM, ao abrigo do nº 6 do artigo 76º do RJIGT, **por mais 18 meses, com efeitos a 25/04/2026**, terminado assim o prazo de elaboração do Plano a 25/08/2027.

Assinado por: João Pedro Sá Serra Leitão
Num. de Identificação: 12729049
Data: 2026.02.12 15:06:49+00'00'

X



54

788

CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**PARECER**

Concordo com a proposta apresentada.
A consideração superior
12.02.2026

O(A) Diretor(a) de Departamento,

Concordo com a
12.02.2026 proposta à
Reunião Câmara

O(A) Chefe de Divisão

DESPACHO

16.02.2026

O Presidente da Câmara,

INFORMAÇÃO Interno/2026/3801

ASSUNTO: Prorrogação do prazo de elaboração do Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção em Espaço Rural, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Casal da Junceira (PP-NDT-CJ)

1. Considerando que:

- 1.1 A **30 de setembro de 2024 a Câmara Municipal de Mafra deliberou**, ao abrigo da alínea b), do n.º 2 do artigo 19.º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Mafra (PDM), republicado pelo aviso n.º 5280/2023, de 13/03, na sua redação atual, conjugado com o artigo 96.º do referido regulamento, **concordar com a delimitação do Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Casal da Junceira a sujeitar, a Plano de Pormenor**, conforme o previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, 14/05, na sua atual redação;



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- 1.2 **Deliberou, dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Casal da Junceira**, na modalidade de plano de intervenção em espaço rural, concordando com os termos de referência, que determinaram a oportunidade, os objetivos, o **prazo de 12 meses para a execução do plano, e a sua submissão a avaliação ambiental**, nos termos dos artigos 76.º e 78.º do RJIGT, conjugado com o artigo 3.º do Dec. Lei n.º 232/2007, de 15/06;
- 1.3 **Deliberou ainda, concordar com a proposta de Contrato para Planeamento, a realizar entre o Município de Mafra e o requerente**, nos termos dos artigos 79.º e 80.º do RJIGT;
- 1.4 **A abertura do procedimento do PP-NDT-CJ** foi publicada em Diário da República, 2º Série, nº 222, através do **Aviso nº 25550/2024/2** de 15/11/2024;
- 1.5 **O prazo de 12 meses estabelecido para a elaboração do PP-NDT-CJ**, definido a partir da data de publicação do Aviso n.º 25550/2024/2, de 15/11/2024, **terminou no dia 15 de novembro de 2025**;
- 1.6 **Os prazos de elaboração dos planos municipais podem ser prorrogados, por uma única vez, e por um período máximo igual ao previamente estabelecido**, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT;
- 1.7 Por similitude ao Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Casal da Serra, a Direção Geral do Território (DGT), entidade gestora da plataforma de Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial (SSAIGT), nos termos da alínea b) do nº 2 do art.º 190.º do RJIGT, recusou o pedido de publicação da prorrogação por **"o não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade** do procedimento, sem prejuízo da possibilidade de aproveitamento dos atos e formalidades praticados no âmbito do mesmo, mediante deliberação da camara municipal." conforme ponto 7 do artigo 76.º do RJIGT;
- 1.8 Pese embora na **cláusula sexta do Contrato de Planeamento** constar que ao prazo de elaboração do plano acresce "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)", elaborado ao abrigo do artigo 126.º do RJIGT, **a suspensão dos prazos não possui enquadramento no referido**



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

regime jurídico, face à recusa de publicação pela DGT, referida no ponto 1.7;

1.9 **O promotor se encontra a promover a melhoria da Proposta de Plano, previamente enviado ao município, para futura submissão a Conferência Procedimental;**

1.10 **Se mantêm válidos todos os pressupostos constantes nos termos de referência para a elaboração do PP-NDT-CJ, aprovados conforme os artigos 76.º e 78.º do RJIGT, sujeito a avaliação ambiental, de acordo com o artigo 3.º do Dec. Lei n.º 232/2007, de 15/06, e respetivo contrato para planeamento, previsto pelos artigos 79.º, 80.º e 81.º do RJIGT.**

2. Propõe-se que a Câmara Municipal de Mafra delibere:

2.1 **Concordar com a prorrogação de prazo** estabelecido para a conclusão da elaboração do PP-NDT-CJ, ao abrigo do nº 6 do artigo 76º do RJIGT, **por mais 12 meses**, conforme **Aviso nº 25550/2024/2** de 15/11/2024, uma vez que se mantêm as oportunidades e os objetivos previstos nos termos de referência, que determinaram a aprovação do início do procedimento de elaboração do plano;

2.2 **Concordar que a referida prorrogação terá efeitos retroativos** à data do termo inicial do procedimento de elaboração do PP-NDT-CJ, **a 15 de novembro de 2025**, ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 156.º do Código do Procedimento Administrativo.

Assinado por: **Patrícia Alexandra Branco Silva**
Num. de Identificação: [REDACTED]
Data: 2026.02.11 16:34:46+00'00"



Técnica Superior da Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

55

790

PARECER

Concordo com a proposta apresentada.
À consideração superior

12./02./2026

O(A) Diretor(a) de Departamento,

DESPACHO

A ...

Concordo com a proposta à reunião de Câmara

12./02./2026

O(A) Chefe de Divisão

16./02./2026

O Presidente da Câmara,

INFORMAÇÃO Interno/2026/3902

ASSUNTO: Prorrogação do prazo de elaboração do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Casal da Serra, Ericeira (PP-NDT-CS) – Retificação e aditamento da deliberação de 19.12.2025

1. Considerando que:

- A 26 de abril de 2024 a Câmara Municipal de Mafra deliberou concordar com a delimitação do Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) de Casal da Serra, ao abrigo da alínea b), do n.º 2 do artigo 19.º do regulamento do PDM, na sua atual redação, conjugado com o artigo 96.º do mesmo regulamento, e sujeitar à elaboração de um Plano de Pormenor (PP), de iniciativa dos particulares/ interessados, através de contrato de planeamento, conforme previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, 14/05, na sua redação atual.

Anexo xxiii



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- Na reunião de 26 de abril, a Câmara Municipal deliberou assim, dar início ao procedimento de elaboração do PP do Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Casal da Serra (PP-NDT-CS), concordando com os termos de referência, o prazo de 12 meses para a execução do plano, e a sua submissão a avaliação ambiental, nos termos dos artigos 76.º e 78.º do RJIGT, conjugado com o artigo 3.º do Dec. Lei n.º 232/2007, de 15/06.
- Na reunião de 26 de abril, a Câmara Municipal deliberou por fim concordar com o Contrato para planeamento a realizar entre o Município de Mafra e os particulares/ interessados, o Grupo Desportivo União Ericeirense e a Ericeira Atlantic Village, Lda, conforme o disposto nos artigos 79.º, 80.º e 81.º do RJIGT.
- A abertura do procedimento de elaboração do PP-NDT-CS, foi publicada em Diário da República, 2.ª Série, nº 142 de 24/07/2024, através do Aviso nº 15366/2024/2024/2, sendo o prazo de 12 meses contabilizado a partir da dessa data.
- O prazo de elaboração do plano pode ser prorrogado, por uma única vez, e por um período máximo igual ao previamente estabelecido, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, desde que se mantenham válidos todos os pressupostos constantes nos termos de referência para a elaboração do mesmo.
- A 19 de dezembro de 2025 a Câmara Municipal de Mafra deliberou ao abrigo do nº 6 do art.º 76º do RJIGT, na sua redação atual, concordar com a prorrogação de prazo estabelecido para a conclusão da elaboração do PP-NDT-CS, contabilizado a partir da data de publicação do respetivo aviso de prorrogação, excluindo os períodos de apreciação, participação pública e aprovação do plano, uma vez que a elaboração do plano ainda se encontra em curso e que se mantêm as oportunidades e os objetivos previstos nos termos de referência do início do procedimento, que determinaram o início do procedimento de elaboração do plano.
- A 26 de janeiro de 2026, após a submissão dos documentos para publicação no Diário da República, através da plataforma de Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial (SSAIGT), nos termos da alínea b) do nº 2 do art.º 190.º do RJIGT, conforme processo n.º 19461, a Direção Geral do Território (DGT), entidade responsável pela gestão da referida plataforma, procedeu à recusa dos elementos submetidos, por considerar "o não cumprimento do prazo estabelecido", de acordo com o



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

registro de Entrada/2026/5926, "sem prejuízo da possibilidade de aproveitamento dos atos e formalidades praticados no âmbito do mesmo, mediante deliberação da camara municipal", de acordo com os n.º 6 e 7 do art.º 76.º do RJIGT.

- Nesse sentido, **entende a DGT**, entidade responsável pela gestão da SSAIGT, **que os prazos para a elaboração dos planos não sem suspendem**, sendo contabilizados a partir da data de publicação do primeiro aviso, conforme n.º 6 do art.º 76.º do RJIGT, ou seja, a partir do Aviso nº 15366/2024/2024/2, de 24/07, sobrepondo-se ao referido nos termos de referência e no contrato para planeamento estabelecido entre o município e os particulares/ interessados.

2. Propõe-se que a Câmara Municipal de Mafra delibere:

- Concordar com a **prorrogação de prazo estabelecido para a conclusão da elaboração do PP-NDT-CS, ao abrigo do nº 6 do artigo 76º do RJIGT, na sua atual redação, por período igual ao estabelecido de 12 meses**, conforme Aviso n.º 15366/2024/2, 24/07, uma vez que se mantêm as oportunidades e os objetivos previstos nos termos de referência, que determinaram a aprovação do início do procedimento de elaboração do plano.
- Concordar que **a referida prorrogação terá efeitos retroativos à data do termo inicial do procedimento de elaboração do PP-NDT-CS**, ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 156.º do Código do Procedimento Administrativo.

12/02/2026

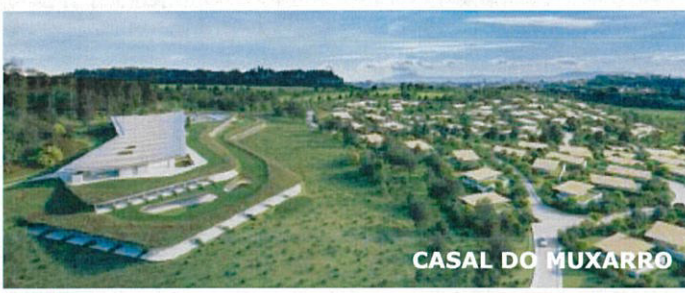
X

Assinado por: RAQUEL BATISTA CANSADO REBELO ALVES

PLANOS DE PORMENOR (PP) NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO (NDT)




CASAL DO MUXARRO
Decisão elaborar: 30/09/2024



CASAL DA JUNCEIRA
Decisão elaborar: 30/09/2024



CASAL DA SERRA
Decisão elaborar: 26/04/2024



PLANOS DE PORMENOR (PP) NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO (NDT)




INVESTIMENTO
Iniciativa do particular

Qualificação PDM
Espaços Agrícolas Complementares art.º 16.º



Oportunidade
Núcleo de Desenvolvimento Turístico art.º 96.º

Operacionalização
Plano de Pormenor (PP)



Modalidade
Plano de Intervenção em Espaço Rural (PIER)

Contrato para planeamento
Município de Mafra + Promotor

Proposta de Plano
Promotor

Contrato de Urbanização
(Infraestruturas; compensações; contrapartidas)
Município de Mafra + Promotor

PP - PIER NDT

Plano de Pormenor - Plano de Intervenção em Espaço Rural, Núcleo de Desenvolvimento Turístico

PLANOS DE PORMENOR (PP) FASES DE PROCEDIMENTO



1ª Fase

Deliberação da Câmara Municipal

Elaboração do Plano
+
Sujeição a Avaliação Ambiental
+
Contrato de Planeamento

2ª Fase

Consulta às Entidades ERAE

(Entidades responsabilidades ambientais específicas)

3ª Fase

Elaboração do Plano

+

Relatório Ambiental

(Consulta à equipa municipal)

4ª Fase

Conferência Procedimental

(Consulta às Entidades Externas)

5ª Fase

Elaboração do Contrato de

Urbanização

(compensações + contrapartidas a definir)

5ª Fase

Discussão Pública

Plano + Contrato de Urbanização

6ª Fase

Aprovação da Assembleia

Municipal

(Câmara Municipal remete à Assembleia Municipal a aprovação do Plano + Contrato de Urbanização)

7ª Fase

Publicação em Diário da

República

NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO (NDT) CONJUNTO TURÍSTICO



CONJUNTO TURÍSTICO (Resort)

Constituído por 2 tipologias empreendimento:

Hotel

+

Outro empreendimento turístico

(do tipo: Aldeamento ou Aparthotel ou ainda outro Hotel)

RESORT

Tem de ter obrigatoriamente:

- gestão comum
- serviços comuns



CASAL DO MUXARRO

CASAL DA JUNCEIRA

CASAL DA SERRA

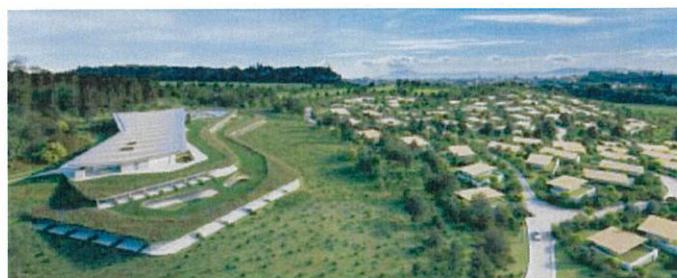
VIXX OXSA

PP NDT MUXARRO PROPOSTA DE PLANO (Conferência Procedimental)

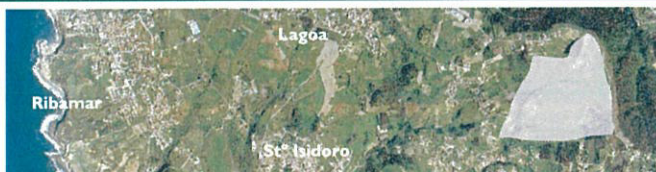


Muxarro, Freguesia Santo Isidoro:

Elementos que constituem o plano: Volume I;
Elementos que acompanham o plano: Volume II;
Outros elementos da situação de referência: Volume III



PP NDT MUXARRO PROPOSTA DE PLANO (Conferência Procedimental)



Investimento: 200 Milhões de Euros

"Resort" 4 estrelas / superior
Dimensão 79ha



Estabelecimento Hoteleiro (1)

80 quartos
30 apartamentos
280 camas

Aldeamento Turístico (7)

141 moradias
78 apartamento

Total:

329 unidades de alojamento + 40 unidades para funcionários
1432 camas + 160 camas para funcionários



PP NDT MUXARRO PROPOSTA DE PLANO (Conferência Procedimental)



Área de Construção: 58 041,00 m²
(6 000 m² para restauração, comércio e serviços)

Área de Implantação: 47 267, 83 m²

Número Máximo de pisos: 2



Área verde comum, privada: 42,90 ha

Área destinada a equipamentos comuns, privados: 1,87 ha
(piscinas, campos de ténis, campos de padel, espaços de recreio)



Área destinada a vias, passeios e estacionamento: 2,23 ha

Área de cedência para alargamento da estrada dos fortes: 1,5 ha

Postos de trabalho diretos: 200 postos

Potencial de captação anual de dormidas: 65 000 dormidas

PP NDT MUXARRO PROPOSTA DE PLANO (Conferência Procedimental)



Prazo de execução: 10 anos

Programa de execução:

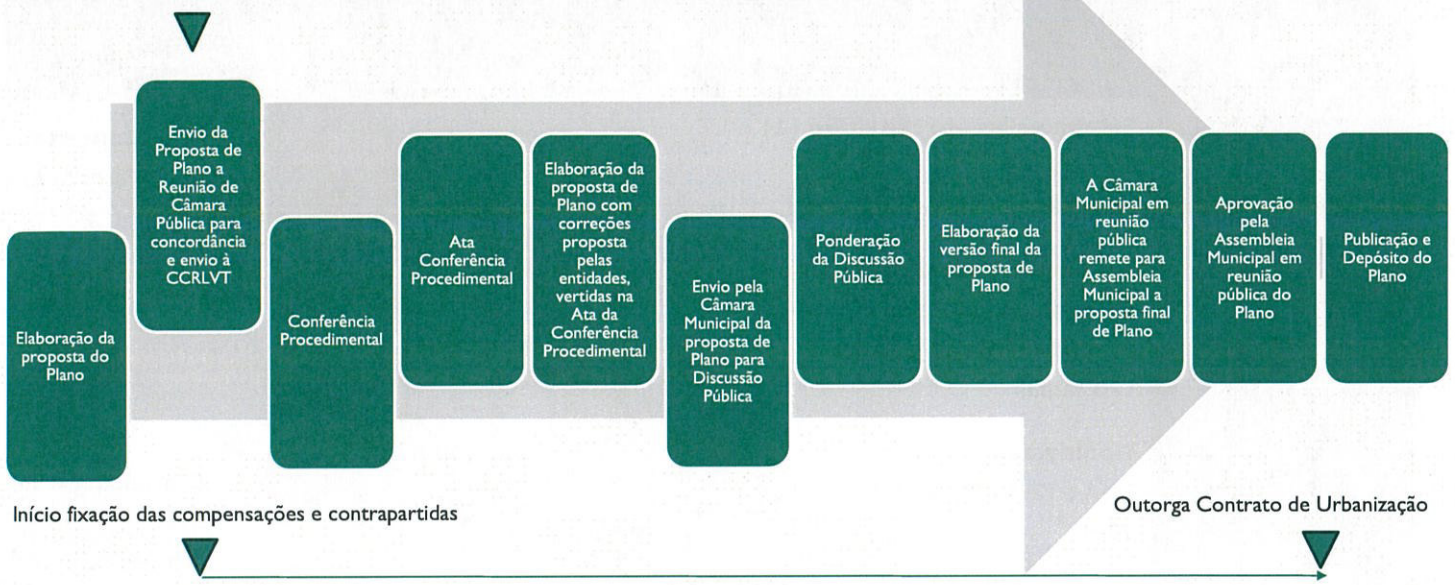
- Do 1º ao 6º ano (licenciamento + execução + entrada em operação do Hotel e de um Aldeamento Turístico);
- Do 4º ao 10º ano (licenciamento do restante + execução e entrada em operação dos restantes Aldeamentos Turísticos)

Infraestruturas, Compensações e Contrapartidas:



- Beneficiação da estrada dos fortes;
- Promoção, parcerias e iniciativas com entidades locais;
- Soluções de mobilidade suave;
- Iniciativas para a comunidade local,
- Intervenções em caminhos municipais;
- Outras a fixar no Contrato de Urbanização do Plano de Pormenor

PP NDT MUXARRO PROPOSTA DE PLANO (Conferência Procedimental)





PP NDT CASAL DA JUNCEIRA PROPOSTA DE PLANO (Em elaboração)

Casal da Junceira, Freguesia Santo Isidoro



PP NDT CASAL DA JUNCEIRA PROPOSTA DE PLANO (Em elaboração)



Estabelecimento Hoteleiro (1)

24 unidades

48 camas

Aldeamento Turístico (1)

50 moradias/frações

60 unidades de alojamento

120 camas

Tipologias:

T1-A ; T2-A ; T2-B ; V2-A ; V3-A ;

V3-B

Conceito:

Farm to fork



Dimensão: 4 ha

Investimento: 40
Milhões de Euros

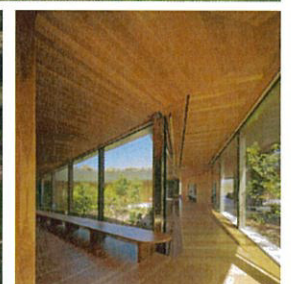
PP NDT CASAL DA SERRA PROPOSTA DE PLANO (Em elaboração)



PP NDT Casal da Serra, Freguesia Ericeira



(imagens de referência)



PP NDT CASAL DA SERRA PROPOSTA DE PLANO (Em elaboração)



Dimensão: 39 ha



Estabelecimento Hoteleiro (1)

100 quartos
200 camas

Aldeamento Turístico (2)

63 moradias
53 apartamentos

Total:

216 unidades de alojamento
746 camas

Núcleo Desportivo - GDUE

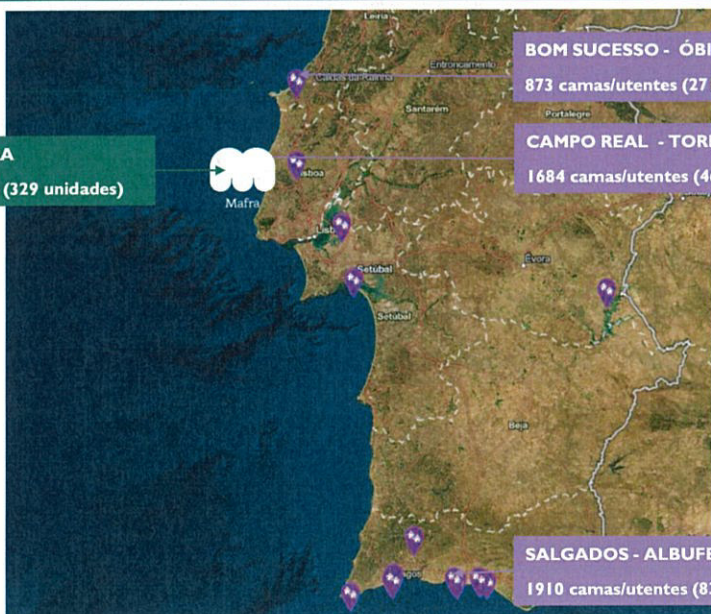
Campos de Padel
Campos de Volley
Ténis Club House
Campos de Futebol de Praia
Restaurante
Estacionamento - 240 Lugares
Estádios de Ténis
Campos de Ténis e Futebol
Outros equipamentos

LEGENDA
ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL
ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
ÁREAS DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA
ÁREAS DE PROTEÇÃO PATRIMÓNIO CULTURAL
ÁREAS DE PROTEÇÃO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO
ÁREAS DE PROTEÇÃO PATRIMÓNIO HISTÓRICO

RESORTS EXISTENTES EM PORTUGAL (CENTRO E SUL)



MUXARRO - MAFRA
1432 camas/utentes (329 unidades)



BOM SUCESSO - ÓBIDOS
873 camas/utentes (271 unidades)

CAMPO REAL - TORRES VEDRAS
1684 camas/utentes (465 unidades)

SALGADOS - ALBUFEIRA
1910 camas/utentes (833 unidades)

PROT Área Metropolitana de Lisboa
Não tem limite de camas turísticas para Mafra

PROT Oeste e Vale do Tejo
Fixa um limite de 17 111 camas turísticas para Torres Vedras

PDM Sintra prevê 20 camas por ha

PP NDT Casal Muxarro 18 camas por ha

PLANOS DE PORMENOR (PP) NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO (NDT)



Ponto 5.2 e 5.3 – PP NDT Casal do Muxarro

- Proposta de Plano, incluindo o Relatório Ambiental, envio da proposta de Plano à CCDRLVT para realização da Conferência Procedimental.
- Prorrogação de prazo estabelecido para a conclusão da elaboração do PP-NDT-CM por período igual ao estabelecido de 18 meses.

Ponto 5.4 – PP NDT Casal da Junceira

- Prorrogação de prazo estabelecido para a conclusão da elaboração do PP-NDT-CJ por período igual ao estabelecido de 12 meses, retroagindo os seus efeitos à data do termo inicial do procedimento de elaboração do PP-NDT-CJ.

Ponto 5.5 – PP DNT Casal da Serra

- Prorrogação de prazo estabelecido para a conclusão da elaboração do PP-NDT-CS por período igual ao estabelecido de 12 meses, retroagindo os seus efeitos à data do termo inicial do procedimento de elaboração do PP-NDT-CS.

GRANDES NÚMEROS TOTAL NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO



NDT's		Conjunto Turístico												Total
		Hotel		Aldeamentos										
		Quartos	Apartamentos	Moradias					Apartamentos					
		T1	T2	T3	T4	T5	T0	T1	T2	T3	T4			
Casal da Serra	Unidades de Alojamento	100	-	22	41	-	-	-	-	-	-	43	10	216
	Camas	200	-	44	164	-	-	-	-	-	-	258	80	746
Casal da Junceira	Unidades de Alojamento	24	-	20	33	7	-	-	-	-	-	-	-	84
	Camas	48	-	40	132	42	-	-	-	-	-	-	-	262
Casal do Muxarro	Unidades de Alojamento	80	30 (T2)	-	-	101	37	3	-	59	6	13	-	329
	Camas	160	120	-	-	606	296	30	-	118	24	78	-	1432
Total	Unidades de Alojamento	629												
	Camas	2440 (das quais 408 camas em quarto de hotel)												

TURISMO DE PORTUGAL - SISTEMA DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA - SIGTUR



Indicadores de Oferta



Concelho de Mafra
Inclui 7180 de AL

Freguesia Ericeira
Inclui 4146 de AL

Freguesia Santo Isidoro
Inclui 1055 de AL

Nº de camas turísticas



Empreendimentos **nº de camas**
 21 | 3 415

Inclui 1800 camas do Parque de Campismo



Empreendimentos **nº de camas**
 ET Existentes 9 | ET Existentes 2 642

Inclui 1800 camas do Parque de Campismo



Empreendimentos **nº de camas**
 ET Existentes 3 | ET Existentes 104



Alexandre Zeferino
Advogado

Ex.mo Senhor
Presidente Câmara
Câmara Municipal de Mafra

Sérgio Duarte Batalha e Edgar Batalha Duarte Martins, tendo sido notificados por essa Câmara Municipal, para apresentação de processo relativo à execução de obras sem licença administrativa, vem do mesmo acto administrativo apresentar recurso hierárquico facultativo nos termos do artigo 193.º do Código do Procedimento Administrativo, nos seguintes termos e fundamentos:

TEMPESTIVIDADE:

Os recorrentes foram notificados pela Câmara Municipal de Mafra em 17-10-2025 de acto administrativo referente ao processo RD 1600/2022, em que lhe foi dado prazo para apresentação de projecto de alterações no imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra com o número 4223.

O prazo consignado para o recurso hierárquico facultativo é o mesmo que para a impugnação contenciosa conforme determina o n.º 2 do artigo 193.º do Código do Procedimento Administrativo.

É o Código de Processo nos Tribunais Administrativos que determina na alínea b) do n.º 1 do artigo 58.º que é de três meses esse prazo de impugnação pelo que é tempestivo o presente recurso.

ALEGAÇÕES:

Escritório: Rua do Sol 3 – 3.º esquerdo, 2620-189 Ramada
E-Mail: a.zeferino@outlook.pt
Telemóvel: 938 413 482



Alexandre Zeferino
Advogado

Subsiste nessa Câmara Municipal o processo RD 1600/2022 que se iniciou com o pedido do anterior proprietário do imóvel (Carlos Monteiro Soares Nunes) de certidão anterior a 1951 e que foi indeferido.

Pela notificação U6975/2022, a Câmara Municipal indeferiu o pedido porquanto o requerente realizou obras de alteração de edificações anexas, confinantes com a via pública, bem como a alteração do muro de vedação confinante com a via pública realizada sem o devido acto de controlo prévio. (doc.1)

Mais informou que o requerente dispunha de um prazo de 30 dias para apresentar pedido de legalização de obras de alteração executadas sem a devida licença e que deveria promover, no âmbito do projecto de arquitectura das alterações o recuo do muro de vedação para o muro de vedação imediatamente confinante a Noroeste.

Não cuida o presente recurso de analisar o fundamento desta decisão de indeferimento, mas sempre se dirá que não se percebe sequer o que é que tem a ver a certidão anterior a 1951 (e que é um facto) com as obras realizadas sem licença...

O imóvel é de construção anterior a 1951 e esse é um facto que não se pode alterar pelo que em nada ficava a Câmara Municipal “prejudicada” com a emissão de uma licença que só vem comprovar esse facto.

Acaso se viesse a verificar a situação de ilegalidade por obras sem licença a mesma também subsistiria quer o imóvel tivesse a licença ou não...

E também é difícil de entender porque é que teria de se promover o recuo do muro se o mesmo já constava tal como está já na construção original conforme se pode verificar pelas fotografias do imóvel antes de obras (doc. 2)

Uma vez que ao confinar o muro (sem se perceber muito bem porquê...) o proprietário do imóvel teria de alterar diminuir a área do imóvel totalmente em seu prejuízo (a troco de nada...) e contra a densificação dos princípios constitucionais da propriedade privada consignados no artigo 62.º da C.R.P.

Escritório: Rua do Sol 3 – 3.º esquerdo, 2620-189 Ramada
E-Mail: a.zeferino@outlook.pt
Telemóvel: 938 413 482

VXX ox.sna



Alexandre Zeferino
Advogado

No entanto e tal como já se referiu não é objecto deste recurso (pelo menos de forma directa) a emissão da licença anterior a 1951.

Os requerentes e actuais proprietários do imóvel apresentam o presente recurso ainda referente ao mesmo processo RD 1600/2022, com a vossa referência NT-8426-2025 com a data de 17-10-2025, e que determina a apresentação de projecto de alterações em face das obras no imóvel.

O processo RD 1600/2022, é conforme indica de 2022 ano em que a legislação em vigor quer do R.G.E.U. que do R.J.U.E. tinha redacção diferente da actual.

Em 8 de Janeiro de 2024 o Decreto-Lei n.º 10/2024, (designado por Simplex Urbanístico) que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, e com isso altera a redacção dos citados R.G.E.U. que do R.J.U.E.

A pretensão do legislador para além da óbvia desburocratização de procedimentos e processos quer excessivos quer inócuos (como é o do processo RD 1600/2022) foi também a de terminar com procedimentos já iniciados antes da entrada em vigor do referido Simplex Urbanístico e que em nada se traduzem em qualquer mais valia para o interesse colectivo.

E isso mesmo o expressa no preâmbulo *“No mesmo sentido, estipulou-se como objectivo a eliminação de licenças, autorizações e exigências administrativas desproporcionadas que criem custos de contexto sem que tenham uma efectiva mais-valia para o interesse público que se pretende prosseguir.”*

E expressa a eficácia retroactiva no artigo 23.º do referido Decreto-Lei: *“As alterações promovidas pelo presente decreto-lei aplicam-se aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor e que se encontrem pendentes, com excepção da formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos.”*

Assim sendo, a redacção legal que se aplica ao processo RD 1600/2022, é a redacção actual do R.G.E.U. e do R.J.E.U.



Alexandre Zeferino
Advogado

Ao conceder eficácia retroactiva na aplicação no tempo do Decreto-Lei n.º 10/2024 de 08-01, a intenção do legislador foi exactamente a de não prorrogar mais processos que já estando em curso são de diminuta relevância e que não existe interesse em que os órgãos da administração pública percam mais tempo com eles.

E de facto tem o legislador razão na sua explicitação de um dos fundamentos da lei: qual é a mais-valia para o interesse público do processo RD 1600/2022...?

O processo só vai onerar a própria Câmara Municipal de Mafra que tem de alocar os seus recursos humanos para o seguimento do mesmo (com todas as demais diligências) sem qualquer utilidade para a comunidade.

Ninguém nem nada ficou prejudicado com a obra de melhoramento do imóvel; ao contrário, o melhoramento do imóvel só beneficia a zona e a freguesia onde se insere.

E são os proprietários do imóvel a quem está a ser exigido um processo de alterações que vai ficar prejudicado porque têm de o custear (e não é propriamente barato...) sem que na realidade nem “alterações” tenham ocorrido e que em nada serve os propósitos da Câmara Municipal de Mafra (sobre verificação e controlo) visto que nada se alterou no imóvel, e que na realidade venham a ser um benefício colectivo.

Na prática estamos a falar do mesmo imóvel sem alterações de medidas, fachadas, estruturas... e não se realizaram quaisquer obras de alteração de edificações anexas, confinantes com a via pública, ao contrário do que afirma a Câmara Municipal de Mafra;

Basta “olhar” para as fotografias do imóvel em questão antes das obras e depois das obras para se constatar que nem de “obras” em concreto se pode falar... (doc. 3) pelo que nem se entende bem que projecto de “alterações” poderá de novo ser elaborado

O que se colocou novo foi portas e janelas no imóvel que já as tinha antes com madeira toda apodrecida; o mesmo foi pintado de branco (com arranjo de paredes), quer no exterior quer no interior e em nada se mudou na

estrutura (fachada, telhado, estabilidade), ou número de pisos, e todas as divisões e construções no interior da propriedade foram mantidas tal como já lá estavam.

As únicas alterações em relação ao que já existia no imóvel anterior foi a ampliação do portão de entrada que passou a ser maior e para esse efeito foi necessário derrubar uma parte do muro que também já lá estava edificado e fazia (e faz) parte integrante da propriedade.

Bem como o alteamento de parte do muro a fim de dar privacidade ao interior da casa nesse lado uma vez que aí tem um pequeno pátio interior, cuja edificação não ultrapassa a altura legalmente admissível estando em suporte do que já existia e assim sendo mais seguro por evitar qualquer derrocada para a via pública.

Ora na legislação actual (e aplicável ao caso em concreto) a obra executada no imóvel não necessita nem de licença nem de comunicação prévia (previsto no artigo 4.º do DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro), como forma de controle prévio por parte das autoridades administrativas.

Considera a lei no artigo 6.º do mesmo diploma legal que a obra no imóvel está isenta de controlo prévio porque integram o que se consigna nas alíneas a), b) e c) do referido artigo 6.º

Para além de obra de conservação e de alteração de interior (também para melhoramento e conservação) a obra é de escassa relevância urbanística conforme indica a alínea c) do artigo 6.º.

E o legislador descreve no artigo 6.º-A do mesmo DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro o que são obra de escassa relevância urbanística.

Desde logo as obras no imóvel ao restaurar janelas e portas substituindo-se os materiais e vãos, ao restaurar o telhado com revestimento interior, promovem mais eficiência energética, e integram o conceito de obras de conservação para as quais a lei isenta de controlo prévio.

(e veja-se que mesmo em relação ao muro o mesmo Decreto-Lei DL n.º 555/99, de 16-12, considera de escassa relevância a edificação de muros



Alexandre Zeferino
Advogado

de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes)

Tal como já se reiterou a obra realizada no muro propriedade do imóvel e que já lá estava foi o seu alteamento (até à altura permitida por lei) e a de demolição de cerca de 1 metro para instalação de portão de entrada mais largo e que tão-pouco altera o que quer que seja na topografia dos terrenos existentes.

A obra no imóvel consiste num melhoramento significativo quer em contexto quer para a zona (freguesia) em que se insere e em nada alterou o que já lá existia que na realidade só estava a degradar-se continuamente.

Pelas fotografias já anexas bem se consegue verificar que o muro já estava a iniciar derrocada por desgaste dos materiais e a soltar pedras para a rua.

O arranjo do muro (para além da sua escassa relevância...) foi um melhoramento e que além do mais acrescentou mais segurança conforme facilmente se percebe.

TERMOS EM QUE SE REQUER:

A) Que a Câmara Municipal de Mafra dê cumprimento ao Decreto-Lei n.º 10/2024 de 08-01, designadamente ao que dispõe o seu artigo 23.º (eficácia retroactiva), e proceda ao cancelamento do processo RD 1600/2022, relativo ao imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra com o número 4223.

B) Que as obras efectuadas no imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra com o número 4223, sejam consideradas legais em face da legislação actual, estando isentas de controle prévio.

C) Que ao imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra com o número 4223 seja emitida certidão de construção anterior a 1951.

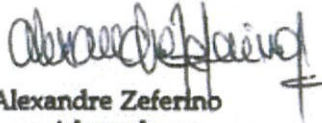


Alexandre Zeferino
Advogado

300

JUNTA: Procurações forenses, 3 documentos.

O Advogado



Alexandre Zeferino
Advogado

Av. da República 34 - 3º Andar, 1050-193 Lisboa
Telefone: 213 196 030 Fax: 213 573 024
E-mail: alexandre.zeferino.advogado@gmail.com
NIF: 158 544 692

PROCURAÇÃO

Edgar [REDACTED], casado, titular do cartão de cidadão número [REDACTED], válido até [REDACTED], NIF: [REDACTED], e residente na Rua [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED], constitui seu bastante procurador o Sr. Dr. Alexandre Zeferino, advogado, portador da cédula profissional 15236-L, com escritório na Rua do Sol N.º 3 - 3 esquerdo, 2620-189 Ramada (Odivelas), a quem confere os mais amplos poderes forenses por lei permitidos com a faculdade de substabelecer.

Lisboa 09 de Dezembro de 2025

Edgar Batalla Duarte Martins

PROCURAÇÃO

Sérgio [REDACTED] casado, titular do cartão de cidadão número [REDACTED], válido até [REDACTED] NIF: [REDACTED], e residente na Rua [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED], constitui seu bastante procurador o Sr. Dr. Alexandre Zeferino, advogado, portador da cédula profissional 15236-L, com escritório na Rua do Sol N.º 3 - 3 esquerdo, 2620-189 Ramada (Odivelas), a quem confere os mais amplos poderes forenses por lei permitidos com a faculdade de substabelecer.

Lisboa 09 de Dezembro de 2025

Sérgio Botelho Duarte

FW: UAOU - Câmara Municipal de Mafra - Processo RD 1600/2022 - Notificação
N.º U6975/2022
2 mensagens

Carlos Nunes <cmsn@live.com.pt>
Para: sofia merendas <sofia.milcasas@gmail.com>

15 de novembro de 2022 às 18:2

Enviado do Correio para Windows 10

De: Cristina Reis
Enviado: 15 de novembro de 2022 17:00
Para: cmsn@live.com.pt
Cc: rolorois2@gmail.com
Assunto: UAOU - Câmara Municipal de Mafra - Processo RD 1600/2022 - Notificação N.º U6975/2022

Assunto: PEDIDO DE CERTIDÃO DE CONSTRUÇÃO ANTERIOR A 1951 - CERTIDÃO DE CONSTRUÇÃO ANTERIOR 1951

RUA DO PENEDINHO, N.º 4-A - FONTE BOA DOS NABOS - ERICEIRA

Relativamente ao assunto acima mencionado, fica V. Ex.^a notificado, em conformidade com o despacho exarado em 2022/11/10, pela Sra. Vice-Presidente da Câmara Municipal, no uso da competência que lhe foi delegada por despacho n.º 73/2021-PCM, de 21 de outubro, da intenção de indeferir o pedido de certidão anterior a 1951, nos termos do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente, uma vez que se verificou no prédio em apreço, a realização de obras de alteração de edificações anexas, confinantes com a via pública, bem como a alteração do muro de vedação confinante com a via pública, realizadas sem o devido ato de controlo prévio.

Ainda nos termos do mesmo despacho, fica notificado, de que deverá, no prazo de 30 dias, apresentar pedido de legalização das obras de alteração executadas sem a devida licença, acompanhado de projeto, que deve ser instruído nos termos do artigo 102.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12 (RJUE), na sua redação vigente, na Portaria n.º 113/2015 de 22/04 e artigo 16.º e 16.º A do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU), conforme Modelo AT-36.

Mais se informa, de que, tendo em consideração que o muro de vedação confinante com a via pública, bem como as edificações anexas, construídas sem a devida licença administrativa, nos termos suprarreferidos, foram intervencionadas, nos termos do estabelecido no artigo 58.º do Regulamento

Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU), e do artigo 61.º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), deverá promover, no âmbito do projeto de arquitetura das alterações, o recuo do muro de vedação, para o alinhamento do muro de vedação imediatamente confinante a Noroeste.

Aquando da submissão do referido pedido, é devido o pagamento das taxas previstas na Tabela de Taxas em vigor.

De acordo com o artigo 121.º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo, dispõe do prazo de 15 dias, para, se assim o entender, se pronunciar por escrito sobre o citado projeto de decisão.

Dado que o pedido foi iniciado de forma desmaterializada, todos os elementos a apresentar deverão ser submetidos através da plataforma Urbanismo Atendimento Online.

Com os melhores cumprimentos,

No uso da competência subdelegada por despacho n.º 14/2022-DUAOU, de 25/02,

A Coordenadora Técnica,



Cristina Reis

NOTA: Não responda a este email.

Qualquer correspondência sobre este assunto, por esta via, deve ser dirigida para: geral@cm-mafra.pt

Unidade Administrativa de Operações Urbanísticas
Divisão de Gestão Urbanística
Departamento de Urbanismo e de Planeamento e Gestão Territorial
Câmara Municipal de Mafra



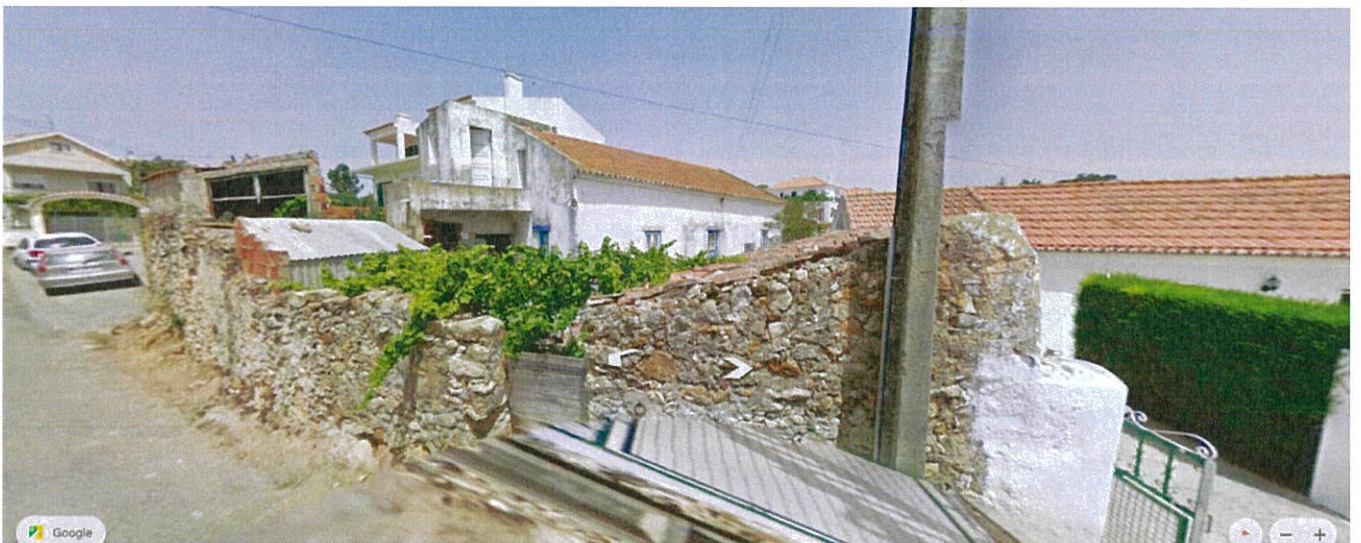
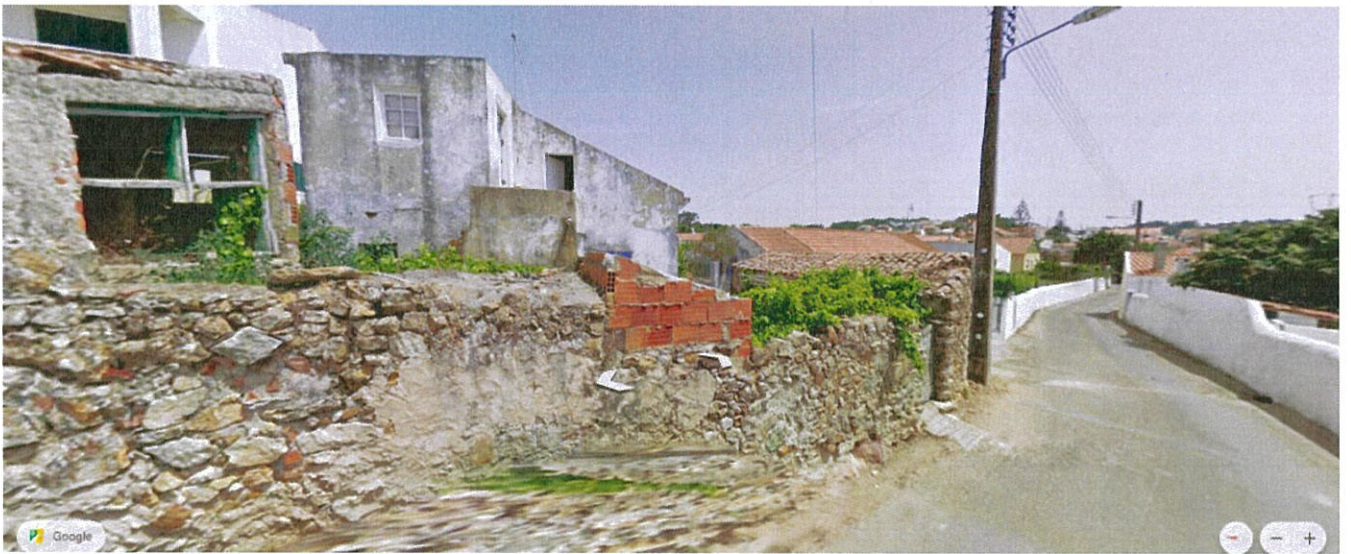
Praça do Município, 2644-001 Mafra

Telef.: 261 810 190

e-mail: geral@cm-mafra.pt

Site: www.cm-mafra.pt







DOC. 3



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

Departamento de Urbanismo Planeamento e Gestão Territorial
Divisão Administrativa de Procedimentos Urbanísticos

Informação Administrativa Genérica

Processo nº: RD-1600/2022 Tipo: PEDIDOS DE CERTIDÕES/FOTOCÓPIAS/INFORMAÇÃO PMOT/AUTORIZAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE UTILIZAÇÃO/OUTROS PEDIDOS DE INFORMAÇÃO
Requerimento nº: R571/2026 Tipo: EXPOSIÇÃO Data Entrada: 05-01-2026
Titular: Sérgio Batalha Duarte
Localização da Obra: RUA DO PENEDINHO, N.º 4-A - FONTE BOA DOS NABOS ERICEIRA

Descrição da obra: PEDIDO DE CERTIDÃO DE CONSTRUÇÃO ANTERIOR A 1951

1. Informação administrativa

Aquando da pedido de emissão de certidão de construção anterior a 1951, apresentada pelo anterior proprietário do imóvel, foi identificado, pelos Serviços de Fiscalização Técnica e Ordenamento do Território (FTOT), em 2022/10/03, que foram realizadas obras de alteração que consistiram no seguinte:

"- coroamento com ripado na cor cinzenta, aumentando a sua altura entre 0,40m e 1,0 (aproximadamente);
- abertura de portão para entrada de veículos onde antes se encontrava portão de homem."

Nessa sequência, foi elaborada a participação para efeitos contraordenacionais (PI-50/2022).

Face ao parecer da FTOT acima referido, o então chefe da Divisão de Gestão Urbanística propôs que o pedido de emissão de certidão de construção anterior a 1951 fosse decidido desfavoravelmente e que se notifique o proprietário do imóvel para instruir um processo de legalização das obras executadas sem a devida licença administrativa. A proposta mereceu a concordância do diretor do Departamento de Urbanismo e de Planeamento e Gestão Territorial, em 2022/11/08, e da então Sra. Vice-Presidente da Câmara, em 2022/11/10. O proprietário foi notificado da decisão em 2022/11/15, através da notificação n.º U6975/2022, enviada por email.

Apesar de outras interações entre o anterior proprietário do imóvel, e requerente do pedido de emissão de certidão, e a Câmara Municipal, a Divisão Administrativa de Procedimentos Urbanísticos (DAPU), em 2024/11/05, informa que continuava por submeter o pedido de legalização requerido. Por despacho do Sr. Presidente, de 2025/04/05, foi decidido insistir-se com os novos proprietários do imóvel para que dessem resposta às notificações enviadas em 2023/09/08 (NT-2105-2023 e NT-2106-2023).

Muito embora, através do requerimento n.º R10170/2025, os proprietários, em requerimento assinado pelo seu representante, tenham demonstrado o seu compromisso em instruir um processo de legalização no prazo adicional de 60 dias, vêm agora os proprietários, através de outro representante, apresentar recurso hierárquico fundamentado na entrada em vigor do denominado Simplex Urbanístico e enquadrando as obras realizadas como sendo de escassa relevância urbanística e, portanto, estando isentas de controlo prévio.

No recurso hierárquico é requerido:

A) Que a Câmara Municipal de Mafra dê cumprimento ao Decreto-Lei n.º 10/2024 de 08-01, designadamente ao que dispõe o seu artigo 23.º (eficácia retroactiva), e proceda ao cancelamento do processo RD 1600/2022, relativo ao imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra com o número 4223.

B) Que as obras efectuadas no imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra com o número 4223, sejam consideradas legais em face da legislação actual, estando isentas de controle prévio.

C) Que ao imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra com o número 4223 seja emitida certidão de construção anterior a 1951.

Face ao solicitado e previamente à emissão de parecer jurídico que fundamente a decisão a proferir em relação ao recurso hierárquico, importa obter parecer dos serviços técnicos da Divisão de Gestão Urbanística sobre o enquadramento procedimental a que as obras de alteração identificadas no parecer da FTOT, de 2022/10/03, devem obedecer, de acordo com a moldura legal em vigor, bem como as informações que considerem oportunas relativamente à exposição apresentada.

O Chefe da Divisão Administrativa de Procedimentos Urbanísticos,

(escolha o seu cargo)

BRUNO ALEXANDRE
CAMARATE MATIAS
PEREIRA

Assinado de forma digital por
BRUNO ALEXANDRE CAMARATE
MATIAS PEREIRA
Dados: 2026.01.16 18:59:31 Z

2. Proposta de Decisão: (escolha uma opção)

(Observações)

3. Decisão: (escolha uma decisão)

(Observações)



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo Planeamento e Gestão Territorial

Divisão de Gestão Urbanística

Unidade de Gestão Urbanística

Informação Técnica Genérica

Processo nº: RD-1600/2022 Tipo: PEDIDOS DE CERTIDÕES/FOTOCOPIAS/INFORMAÇÃO PMOT/AUTORIZAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE UTILIZAÇÃO/OUTROS PEDIDOS DE INFORMAÇÃO

Requerimento nº: R571/2026 Tipo: EXPOSIÇÃO Data Entrada: 05-01-2026

Titular: Sérgio Batalha Duarte

Localização da Obra: RUA DO PENEDINHO, N.º 4-A - FONTE BOA DOS NABOS ERICEIRA

1. Parecer Técnico

Em cumprimento do solicitado por despacho proferido em 16/1/2026 pelo Chefe de Divisão Administrativa de Operações Urbanísticas, cabe informar, antes de mais, que o facto de não ter sido dado provimento ao pedido de emissão de certidão anterior a 1951, por despacho proferido, em 10/11/2022, pela então Sra. Vice-Presidente da Câmara, significa que não ficou provado que as edificações existentes naquele prédio e, designadamente o muro de vedação confinante com a via pública, tinham características de construção anteriores à publicação do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), pelo que se encontram em situação irregular.

Mais se informa que através do mesmo despacho, supra referido, foram determinadas as medidas de tutela da legalidade urbanística, ainda com as obras de alteração a decorrer e no seu início, bem como como estabelecidos os condicionamentos para o projeto de arquitetura a apresentar, no âmbito do eventual pedido de legalização / licenciamento.

De seguida transcreve-se a proposta de decisão por mim proferida, em 28/10/2022, na qual a decisão se fundamentou:

"Face à informação prestada, em 3/10/2022, pelos serviços de fiscalização, verificando-se, no Prédio em apreço, a realização de obras de alteração de edificações anexas, confinantes com a via pública, bem como alteração do muro de vedação confinante com a via pública, realizadas sem o devido ato de controlo prévio, nos termos do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente, propõe-se que se decida prestar parecer desfavorável ao pedido de emissão de certidão anterior a 1951.

Mais se propõe, nesta oportunidade, que se decida por aplicar medidas de tutela da legalidade urbanística, estabelecidas nos artigos 102.º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente, nomeadamente, notificando o proprietário do Prédio para, no prazo de 30 dias, proceder à instrução de um processo, nos termos da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril e do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMEU), tendo em vista a eventual regularização / legalização das obras de alteração realizadas sem a devida licença administrativa, nos termos do disposto no artigo 4.º do regime jurídico supra referido.

Deverá informar-se, desde já, o proprietário do prédio de que, tendo em consideração que o muro de vedação confinante com a via pública, bem como as edificações anexas, construídas sem a devida licença administrativa, nos termos suprarreferidos, foram intervencionadas, nos termos do estabelecido no artigo 58.º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, e do artigo 61.º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, deverá promover, no âmbito do projeto de arquitetura das alterações, o recuo do muro de vedação, para o alinhamento do muro de vedação imediatamente confinante a Noroeste.

Propõe-se, ainda, que se conceda o prazo de 15 dias de audiência prévia, para o interessado se pronunciar sobre o projeto de decisão."

Com efeito, ainda que se tivesse considerado que as edificações de origem foram edificadas em data anterior a 1951, portanto antes da publicação do RGEU (facto que não ficou provado), as obras de demolição do anexo confinante com a via pública, as obras de reconstrução e ampliação das edificações espúrias (anexo) e as obras de alteração e ampliação do muro de vedação confinante com a via pública, bem como as obras de alteração da edificação principal (onde se incluem alteração da cor das fachadas), estariam sempre sujeitas a controlo prévio, nos termos do artigo 4.º, n.º 2, alínea c), do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente à data da execução do ato administrativo, bem como na sua redação atual, dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 27 de fevereiro.

Por último, cumpre salientar que os condicionamentos impostos à data seriam, igualmente, impostos num eventual pedido de licença de obras de demolição e alteração do muro de vedação, ou seja, o muro de vedação confinante com a via pública deveria recuar, ao abrigo do artigo 61.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), para o alinhamento do muro de vedação imediatamente confinante a Noroeste, de modo a corrigir-se o alinhamento da rua do Penedinho, na localidade de Fonte Boa da Brincosa, bem como não seria admitido o aumento da altura do muro de vedação confinante com a via pública, pois contraria a norma estabelecida no artigo 58.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMEU).

Face ao exposto, é o que me cumpre informar, propondo-se que se reencaminhe o procedimento para os serviços jurídicos a fim de informarem o que houver por conveniente, designadamente sobre o recurso hierárquico apresentado.

Face ao exposto anteriormente, emite-se o seguinte parecer: Informa-se

Técnico(a)

(escolha o seu cargo)

PEDRO MIGUEL DO
AMARAL MARTINS

Assinado de forma digital por
PEDRO MIGUEL DO AMARAL
MARTINS
Dados: 2026.01.20 15:45:15 Z

2. Proposta de Decisão:

(escolha uma opção)

(Observações)

(escolha o seu cargo)

3. Decisão: Enviar

Face ao parecer técnico prestado pela Divisão de gestão urbanística, constante no ponto 1, solicita-se análise jurídica da Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso que melhor fundamente a decisão a proferir em relação ao recurso hierárquico apresentado.

O Chefe da Divisão Administrativa de Procedimentos Urbanísticos,

(escolha o seu cargo)

BRUNO ALEXANDRE
CAMARATE MATIAS PEREIRA

Assinado de forma digital por BRUNO
ALEXANDRE CAMARATE MATIAS
PEREIRA
Dados: 2026.01.20 16:07:07 Z



807

CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
Departamento de Administração Geral
Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso

PARECER

DESPACHO

Concordo com a presente informação, remeta-se.

A Diretora do Departamento de Administração Geral,

Assinado por: **MARIA BERNARDETE RODRIGUES**
SABINA
Data: 2026.02.06 17:14:23+00'00'



INFORMAÇÃO Interno/2026/3363

ASSUNTO: Análise de Impugnação

Da questão colocada

1. Em 20.01.2026 foi remetido a esta Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso, através da Plataforma "Urbanismo – Atendimento Online" – Epaper, um pedido de parecer jurídico no âmbito do processo RD-1600/2022.
2. Compulsados os elementos do processo, verifica-se que em 2022 foi requerida uma certidão em como o edifício sito na Rua do Penedinho, Fonte Boa dos Nabos, Ericeira, se trata de uma construção anterior a 1951.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Administração Geral

Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso

3. Após deslocação ao local foi **informado pelos serviços técnicos da Divisão de Gestão Urbanística, em 19.09.2022**, que *"atendendo às características das edificações e aos materiais aplicados, pressupõe-se que as mesmas tenham sido construídas antes de 1951"*.
4. Após a referida informação foi proposto pelo então Chefe de Divisão que *"se solicite aos serviços de fiscalização que procedam a uma deslocação ao local a fim de averiguar se as edificações sofreram obras sujeitas a licenciamento e atuar em conformidade com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente"*.
5. Em conformidade com o despacho do Diretor de Departamento, **os serviços de fiscalização deslocaram-se ao local e informaram, em 03.10.2022**, que: *"Em diligência ao local verifica-se que o muro de vedação confinante com a via pública sofreu obras de alteração, tais que: - coroamento com ripado na cor cinzenta, aumentando a sua altura entre 0,40m e 1,0m (aproximadamente); - abertura de portão para entrada de veículos onde antes se encontrava portão de homem. Face ao supra mencionado foi elaborada participação para efeitos contraordenacionais."*
6. Na sequência daquela informação, foi proposto pelo então Chefe de Divisão, que: *"(...) verificando-se, no Prédio em apreço, a realização de obras de alteração de edificações anexas, confinantes com a via pública, bem como alteração do muro de vedação confinante com a via pública, realizadas sem o devido ato de controlo prévio, nos termos do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente, propõe-se que se decida prestar parecer desfavorável ao pedido de emissão de certidão anterior a 1951. Mais se propõe, nesta oportunidade, que se decida por aplicar medidas de tutela da legalidade urbanística, estabelecidas nos artigos 102.º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente, nomeadamente, notificando o proprietário do Prédio para, no prazo de 30 dias, proceder à instrução de um processo, nos termos da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril e do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMEU), tendo em vista a eventual regularização / legalização das obras de alteração realizadas sem a devida licença administrativa, nos termos do disposto no artigo 4.º do regime jurídico supra referido."*



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
Departamento de Administração Geral
Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso

Deverá informar-se, desde já, o proprietário do prédio de que, tendo em consideração que o muro de vedação confinante com a via pública, bem como as edificações anexas, construídas sem a devida licença administrativa, nos termos suprarreferidos, foram intervencionadas, nos termos do estabelecido no artigo 58.º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, e do artigo 61.º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, deverá promover, no âmbito do projeto de arquitetura das alterações, o recuo do muro de vedação, para o alinhamento do muro de vedação imediatamente confinante a Noroeste. (...)

- 7.** Assim, **em 15.11.2022**, foi o requerente notificado, em conformidade com o despacho da então Senhora Vice-Presidente, da *"intenção de indeferir o pedido de certidão anterior a 1951, nos termos do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente, uma vez que se verificou no prédio em apreço, a realização de obras de alteração de edificações anexas, confinantes com a via pública, bem como a alteração do muro de vedação confinante com a via pública, realizadas sem o devido ato de controlo prévio"*, bem como para *"no prazo de 30 dias, apresentar pedido de legalização das obras de alteração executadas sem a devida licença, acompanhado de projeto (...)"* e, por último, que *"tendo em consideração que o muro de vedação confinante com a via pública, bem como as edificações anexas, construídas sem a devida licença administrativa, nos termos suprarreferidos, foram intervencionadas, nos termos do estabelecido no artigo 58.º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU), e do artigo 61.º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), deverá promover, no âmbito do projeto de arquitetura das alterações, o recuo do muro de vedação, para o alinhamento do muro de vedação imediatamente confinante a Noroeste"*.
- 8.** Em 20.12.2022 o requerente apresentou um pedido de prorrogação de prazo de 60 dias para apresentação de um pedido de legalização das obras de alteração efetuadas, tendo mesmo sido deferido por despacho da então Senhora Vice-Presidente da Câmara Municipal, exarado em 12.02.2023.
- 9.** Sucede, no entanto, que **em 13.02.2023, veio o titular do processo, apresentar uma comunicação**, na qual expôs que *"O requerente não realizou obras de alteração nas edificações anexas confinantes com a via pública nem no muro de vedação conforme se pode ver nas fotografias tiradas antes das referidas obras. (...) foi um trabalho de*



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
Departamento de Administração Geral
Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso

restauro total que lhe mudou a imagem (...). O requerente tem marcada escritura de venda para o mês de março (...).

- 10. Não se verifica que esta exposição tenha sido analisada pelos serviços técnicos,** tendo sido determinado, por despacho exarado pela então Senhora Vice-Presidente da Câmara, em concordância com a proposta feita pelo Diretor de Departamento, para se notificar o requerente para apresentar pedido de legalização num prazo improrrogável de 30 dias.
- 11. Posteriormente,** em 29.08.2023, veio o requerente informar que o imóvel foi vendido em 13.03.2023 e que os *"atuais proprietários estão informados da situação referente ao processo de legalização"*.
- 12. Nessa sequência,** foram os novos proprietários do prédio em apreço notificados, em conformidade com o despacho da Senhora Vice-Presidente, exarado em 06.09.2023, de concordância com a proposta do então Chefe de Divisão, para apresentar pedido de legalização no prazo de 60 dias.
- 13. Em 05.11.2024** foi verificado pelos serviços da Divisão Administrativa de Procedimentos Urbanísticos que não foi dado cumprimento às notificações efetuadas, não tendo sido apresentado qualquer pedido de legalização.
- 14. Foi,** assim, proposto pelo Diretor de Departamento a realização de uma **nova notificação**, para os proprietários *"instruírem um pedido de legalização das obras executadas sem a devida licença administrativa, concedendo-se o prazo de 60 dias para instruir o processo (...)"* e que *"caso o pedido de legalização não seja apresentado dentro do prazo fixado, é intenção da Câmara Municipal de Mafra de adotar outras medidas adequadas de tutela da legalidade urbanística (...) designadamente a determinação da demolição das obras erigidas sem licença. (...)"*, sendo ainda *"intenção de participar a situação à Autoridade Tributária e Aduaneira para efeitos de agravamento do IMI, aplicar as sanções de responsabilidade civil e criminal previstas nos artigos 98.º e 100.º, ambos do RJUE e suspender o fornecimento de água ao prédio"*, bem como participar ao Ministério Público em caso de incumprimento da notificação para legalização das obras.
- 15. A proposta em apreço teve a concordância do Senhor Presidente, que determinou a notificação dos proprietários e concedeu aos mesmos o "prazo de**



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
Departamento de Administração Geral
Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso

10 dias para se pronunciarem por escrito sobre o projeto de decisão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo (CPA)".

16. Os novos proprietários do imóvel foram **notificados em 17.10.2025**, tendo vindo apresentar uma exposição, **em 31.10.2025**, com o seguinte teor: "(...) *em resposta à notificação NT-8426-2025, informar Vossa Ex^a, que por indisponibilidade de tempo por parte dos técnicos, não se deu cumprimento às notificações NT-2105-2023 e NT-2106-2023, pelo que **nos comprometemos agora proceder à instrução do processo de legalização, das obras executadas sem a devida licença administrativa no prazo de 60 dias úteis***" (negrito nosso).

17. Sucede, no entanto, que os proprietários do imóvel, após terem admitido a existência de obras executadas no imóvel sem a devida licença administrativa, **vieram em, 05.01.2025, apresentar um "recurso hierárquico facultativo, nos termos do artigo 193.º do Código do Procedimento Administrativo"**, através de mandatário, na qual requerem:

"A) *Que a Câmara Municipal de Mafra dê cumprimento ao Decreto-Lei n.º 10/2024 de 08/01, designadamente ao que dispõe o seu artigo 23.º (eficácia retroativa), e proceda ao cancelamento do processo RD1600/2022, relativo ao imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra com o número 4223.*

B) *Que as obras efetuadas no imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra com o número 4223, sejam consideradas legais em face da legislação atual, estando isentas de controlo prévio.*

C) *Que ao imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra com o número 4223 seja emitida certidão de construção anterior a 1951."*

18. Para o efeito, vêm os expoentes referir que não se entende o fundamento da decisão de indeferimento da quanto à emissão da certidão de imóvel anterior a 1951, uma vez que, mesmo com a emissão dessa certidão, caso se verificasse que teriam sido efetuadas obras sem licenciamento, isso não prejudicaria o facto de o imóvel ser anterior a 1951.

19. Referem, ainda, os expoentes não entenderem o porquê de terem que proceder ao recuo do muro, uma vez que o mesmo está com estava já na construção original (tendo juntado fotografias para demonstrar esse facto) e esse recuo levaria a uma diminuição da área do imóvel.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Administração Geral

Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso

20. Apesar destas observações relativamente ao indeferimento da emissão da certidão de imóvel anterior a 1951, os expoentes indicam que não é este o objeto do recuso, mas sim o ato administrativo que ordenou a apresentação de um *"projeto de alteração em face das obras no imóvel"*.
21. Posto isto, alegam os expoentes que pretendeu o legislador, com o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, *"para além da óbvia desburocratização de procedimentos e processos quer excessivos quer inócuos (como é o do processo RD 1600/2022) foi também a de terminar com procedimentos já iniciados antes da entrada em vigor do referido Simplex Urbanístico (...)"*.
22. Alegam, ainda, é *"expressa a eficácia retroativa no artigo 23.º do referido Decreto-Lei"* e que, assim sendo, *"a redação legal que se aplica ao processo RD 1600/2022, é a redação atual do R.G.E.U. e do R.J.E.U."*
23. Mais alegam que o processo em apreço não traz *"mais-valia para o interesse público"*, que *"só vai onerar a própria Câmara Municipal de Mafra, que tem de alocar recursos humanos para o seguimento do mesmo (...)"* e que são os proprietários que vão ficar prejudicados porque *"têm de o custear (e não é propriamente barato...) sem que na realidade nem "alterações" tenham ocorrido"*.
24. Já no que concerne às obras em causa, alegam os expoentes que *"estamos a falar do mesmo imóvel sem alterações de medidas, fachadas, estruturas...e não se realizaram quaisquer obras de alteração de edificações anexas, confinantes com a via pública, ao contrário do que afirma a Câmara Municipal de Mafra"*.
25. Mais alegam que *"o que se colocou de novo foi portas e janelas no imóvel que já as tinha antes com madeira toda apodrecida; o mesmo foi pintado de branco (com arranjo de paredes), quer no exterior, quer no interior e em nada se mudou na estrutura (fachada, telhado, estabilidade), ou número de pisos, e todas as divisões e construções no interior da propriedade foram mantidas tal como já lá estavam."*
- As únicas alterações em relação ao que já existia no imóvel anterior foi a ampliação do portão de entrada que passou a ser maior e para esse efeito foi necessário derrubar uma parte do muro que também já lá estava edificado e fazia (e faz) parte integrante da propriedade.*



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
Departamento de Administração Geral
Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso

Bem como o alteamento do muro a fim de dar privacidade ao interior da casa nesse lado uma vez que aí tem um pequeno pátio interior, cuja edificação não ultrapassa a altura legalmente admissível estando em suporte do que já existia e assim sendo mais seguro por evitar qualquer derrocada para a via pública.

Ora, na legislação atual (e aplicável ao caso concreto) a obra executada no imóvel não necessita nem de licença nem de comunicação prévia (...) a obra no imóvel está isenta de controlo prévio porque integram o que se consigna nas alíneas a), b) e c) do referido artigo 6.º.

Para além de obras de conservação e de alteração de interior (...) é de escassa relevância urbanística conforme indica a alínea c) do artigo 6.º (...) as obras no imóvel de restaurar janelas e portas substituindo-se os materiais e vãos, ao restaurar o telhado com revestimento interior, promovem mais eficiência energética e integram o conceito de obras de conservação para as quais a lei isenta de controlo prévio (e veja-se que mesmo em relação ao muro o mesmo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16-12, considera de escassa relevância a edificação de muros de suporte de terras até uma altura de 2m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes).

Pelas fotografias já anexas bem se consegue verificar que o muro já estava a iniciar derrocada por desgaste dos materiais e a soltar pedras para a rua (...)

26. A exposição apresentada foi remetida aos **serviços da Divisão de Gestão Urbanística**, que **informaram, em 20.01.2026**, o seguinte:

*“(...) cabe informar, antes de mais, que o facto de não ter sido dado provimento ao pedido de emissão de certidão anterior a 1951, por despacho proferido, em 10/11/2022, pela então Sra. Vice-Presidente da Câmara, significa que **não ficou provado que as edificações existentes naquele prédio e, designadamente o muro de vedação confinante com a via pública, tinham características de construção anteriores à publicação do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU)**, pelo que se encontram em situação irregular.*

*Mais se informa que através do mesmo despacho, supra referido, foram determinadas as medidas de tutela da legalidade urbanística, ainda com as obras de alteração a decorrer e no seu início, bem como como estabelecidos os condicionamentos para o projeto de arquitetura a apresentar, no âmbito do eventual pedido de legalização / licenciamento.
(...)*



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
Departamento de Administração Geral
Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso

Com efeito, ainda que se tivesse considerado que as edificações de origem foram edificadas em data anterior a 1951, portanto antes da publicação do RGEU (facto que não ficou provado), **as obras de demolição do anexo confinante com a via pública, as obras de reconstrução e ampliação das edificações espúrias (anexo) e as obras de alteração e ampliação do muro de vedação confinante com a via pública, bem como as obras de alteração da edificação principal (onde se incluem alteração da cor das fachadas)**, estariam sempre sujeitas a controlo prévio, nos termos do artigo 4.º, n.º 2, alínea c), do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente à data da execução do ato administrativo, bem como na sua redação atual, dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 27 de fevereiro.

Por último, cumpre salientar que os condicionamentos impostos à data seriam, igualmente, impostos num eventual pedido de licença de obras de demolição e alteração do muro de vedação, ou seja, o muro de vedação confinante com a via pública deveria recuar, ao abrigo do artigo 61.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), para o alinhamento do muro de vedação imediatamente confinante a Noroeste, de modo a corrigir-se o alinhamento da rua do Penedinho, na localidade de Fonte Boa da Brincosa, bem como não seria admitido o aumento da altura do muro de vedação confinante com a via pública, pois contraria a norma estabelecida no artigo 58.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMEU).

Face ao exposto, é o que me cumpre informar, propondo-se que se reencaminhe o procedimento para os serviços jurídicos a fim de informarem o que houver por conveniente, designadamente sobre o recurso hierárquico apresentado." (negrito nosso).

Análise

1. Determina o artigo 114.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que: "A impugnação administrativa de quaisquer atos praticados ou pareceres emitidos nos termos do presente diploma deve ser decidida no prazo de 30 dias, findo o qual se considera deferida."
2. Posto isto, não resultando do RJUE as normas aplicáveis à tramitação da impugnação administrativa, importa atender às normas do Código do Procedimento Administrativo



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
Departamento de Administração Geral
Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso

(CPA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, aplicável subsidiariamente, por remissão do artigo 122.º do RJUE.

3. Destarte, determina o artigo 184.º do CPA, que os interessados têm o direito de impugnar os atos administrativos perante a Administração Pública solicitando a sua revogação, anulação, modificação ou substituição, podendo este direito ser exercido mediante **reclamação ou recurso**, que são deduzidos por meio de requerimento, no qual o recorrente deve expor os fundamentos que invoca, podendo juntar os elementos probatórios que considere convenientes.
4. Sendo certo que, conforme dispõe o artigo 185.º do mesmo diploma legal, as *reclamações e os recursos são necessários ou facultativos, conforme dependa, ou não, da sua prévia utilização a possibilidade de acesso aos meios contenciosos de impugnação ou condenação à prática de ato devido, tendo carácter facultativo, salvo se a lei os denominar como necessários* (cfr. n.º 2 do mesmo artigo 185.º).
5. No que concerne concretamente ao **recurso hierárquico**, determina o artigo 193.º do CPA, que o mesmo pode ser utilizado, designadamente, para **impugnar atos administrativos praticados por órgãos sujeitos aos poderes hierárquicos de outros órgãos**.
6. Determinando o n.º 2 do mesmo artigo que *quando a lei não estabeleça um prazo diferente, o recurso hierárquico necessário dos atos administrativos deve ser interposto no prazo de 30 dias e o recurso hierárquico facultativo, no prazo de impugnação contenciosa do ato em causa*.
7. Posto isto, somos do entendimento que, apesar de o n.º 2 do artigo 114.º do RJUE mencionar a *"impugnação administrativa de quaisquer atos administrativos"*, a mesma deverá reportar-se a atos definitivos e não a projetos de decisão, uma vez que, relativamente a estes últimos, o particular pode reagir através do direito de audiência prévia, conforme foi concedido no presente caso.
8. Aliás, no caso *sub judice*, os expoentes, no prazo concedido para exercício do direito de audiência prévia, vieram admitir a existência de obras no local sujeitas a controlo prévio da administração e informar que no prazo de 60 dias iriam apresentar pedido de legalização, para, posteriormente, virem apresentar um recurso relativamente a um projeto de decisão.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Administração Geral

Divisão de Assuntos Jurídicos e Contenciosos

9. Pelo que, consideramos, smo, que um projeto de decisão, não sendo uma decisão definitiva, não é suscetível de impugnação/recurso.

Sem conceder,

10. Importa ainda referir que no caso em apreço, o ato que se pretende impugnar não foi praticado por órgão sujeito aos poderes hierárquicos de outros órgãos, pelo que, nunca estaria em causa a apresentação de em recurso hierárquico.

11. Caso se tratasse de um ato administrativo definitivo, poderiam os expoentes apresentar um recurso administrativo especial, previsto no artigo 199.º do CPA, fosse por via da alínea c) do n.º 1, que prevê que há lugar a recursos administrativos *“Para o órgão colegial, de atos ou omissões de qualquer dos seus membros, comissões ou secções”*, ou por via do n.º 2 do mesmo artigo, que dispõe que: *“Sem prejuízo dos recursos previstos no número anterior, pode ainda haver lugar, por expressa disposição legal, a recurso para o delegante ou subdelegante dos atos praticados pelo delegado ou subdelegado”*.¹

12. Posto isto, será de concluir que o ato impugnado não é suscetível de recurso hierárquico, devendo, pois, ser rejeitado, ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 196.º do CPA, na sua redação atual.

13. Com efeito, *“prevê a lei como pressuposto cuja ausência justifica a rejeição do recurso a insusceptibilidade de recurso do ato impugnado. Esta insusceptibilidade verifica-se se não existir qualquer relação de hierarquia entre o autor do ato ou da sua omissão e outro órgão superior com competência para conhecer do recurso”*².

Sem embargo, face ao alegado pelos expoentes, julgamos pertinente informar o seguinte:

Do pedido de Certidão anterior a 1951:

¹ Neste âmbito, determina o n.º 2 do artigo 34.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12/09, que: *“Das decisões tomadas pelo presidente da câmara municipal ou pelos vereadores no exercício de competências delegadas ou subdelegadas cabe recurso para a câmara municipal, sem prejuízo da sua impugnação contenciosa.”*

² Vide, Luiz S. Cabral de Moncada, in *“Código do Procedimento Administrativo, anotado”*



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
Departamento de Administração Geral
Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso

14. Neste âmbito, apesar do agora afirmado pelos serviços, que não ficou provado, à data da apreciação do pedido, que o edifício foi construído em data anterior a 1951, chama-se a atenção para a informação dos serviços técnicos da Divisão de Gestão Urbanística, de **19.09.2022**, da qual resulta que *"atendendo às características das edificações e aos materiais aplicados, pressupõe-se que as mesmas tenham sido construídas antes de 1951"*, pelo que, caso se confirme que o imóvel, efetivamente, é de construção anterior a 1951, não se vê impedimento para, à semelhança do que já foi feito em situações similares, emitir-se uma certidão, salvaguardando-se a existência de obras sujeitas a controlo prévio, para as quais não existiu qualquer processo de licenciamento.

Das obras realizadas:

15. Os expoentes chamam à colação as alterações efetuadas ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, referindo que as mesmas se aplicam retroativamente aos processos em tramitação.

16. Com efeito, o artigo 23.º daquele diploma legal, determina que: *"As alterações promovidas pelo presente decreto-lei aplicam-se aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor e que se encontrem pendentes, com exceção da formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos"*.

17. A este respeito, resulta da informação agora prestada pelos serviços da Divisão de Gestão Urbanística que: **"(...) as obras de demolição do anexo confinante com a via pública, as obras de reconstrução e ampliação das edificações espúrias (anexo) e as obras de alteração e ampliação do muro de vedação confinante com a via pública, bem como as obras de alteração da edificação principal (onde se incluem alteração da cor das fachadas)"**, estariam sempre sujeitas a controlo prévio, nos termos do artigo 4.º, n.º 2, alínea c), do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente à data da execução do ato administrativo, ***bem como na sua redação atual, dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 27 de fevereiro"***.

18. Neste âmbito parece-nos importante referir que, **relativamente à demolição do anexo**, deverão os serviços aferir se o mesmo estava, ou não construído de forma ilegal, porquanto, de acordo com a alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE, na sua atual redação, estão isentas de controlo prévio as *"obras de demolição quando as edificações sejam ilegais"*, pelo que, releva fazer esta verificação.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
Departamento de Administração Geral
Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso

- 19.** Quanto às "**obras de reconstrução e ampliação das edificações espúrias (anexo)**", importa atender ao disposto na alínea e) do n.º 1 do mesmo artigo 6.º, que determina que estão isentas de controlo prévio "*As obras de reconstrução e de ampliação das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil*", pelo que, deverão os serviços verificar se as mencionadas obras se enquadram, ou não, nesta isenção.
- 20.** Sendo certo que, caso as mesmas não se enquadrem na referida isenção e estejam sujeitas a controlo prévio, deverão os serviços proceder à identificação das obras concretamente efetuadas, ou seja, quais as obras que foram executadas no local e que estão sujeitas a controlo prévio.
- 21.** O mesmo deverá ser feito relativamente às "*as obras de alteração da edificação principal (onde se incluem alteração da cor das fachadas)*", ou seja, que obras em concreto foram executadas na "edificação principal" que estão sujeitas a controlo prévio, ou se se trata apenas da alteração da cor das fachadas.
- 22.** Por último, apesar da análise efetuada pelos serviços técnicos à exposição apresentada, não resulta da mesma uma análise e refutação concretas quanto ao que vem alegado relativamente às obras realizadas no local.
- 23.** Assim, deverão os serviços analisar em concreto as seguintes alegações efetuadas pelos expoentes: "*Na prática estamos a falar do mesmo imóvel sem alterações de medidas, fachadas, estruturas... e não se realizaram quaisquer obras de alteração de edificações anexas, confinantes com a via pública, ao contrário do que afirma a Câmara Municipal de Mafra*".

Conclusões

- No âmbito do processo RD-1600/2022 foram os expoentes notificados, em 17.10.2025, da decisão proferida pelo Senhor Presidente da Câmara, em 05.04.2025, para "*apresentarem, no prazo de 60 dias, um pedido de legalização das obras executadas sem a devida licença administrativa. (...) Concedo o prazo de 10 dias para se pronunciarem por escrito sobre o projeto de decisão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo (CPA)*".;



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
Departamento de Administração Geral
Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso

- Nessa sequência, vieram os expoentes, em 31.10.2025, apresentar exposição com o seguinte teor: "(...) em resposta à notificação NT-8426-2025, informar Vossa Ex^a, que por indisponibilidade de tempo por parte dos técnicos, não se deu cumprimento às notificações NT-2105-2023 e NT-2106-2023, pelo que **nos comprometemos agora proceder à instrução do processo de legalização, das obras executadas sem a devida licença administrativa no prazo de 60 dias úteis**";
- Posteriormente, vieram os mesmos expoentes, através de mandatário, apresentar um recurso hierárquico, ao abrigo do disposto no artigo 193.º do CPA, da decisão proferida pelo Senhor Presidente;
- Ora, neste âmbito, somos do entendimento que, apesar de o n.º 2 do artigo 114.º do RJUE mencionar a "impugnação administrativa de quaisquer atos administrativos", a mesma deverá reportar-se **a atos definitivos e não a projetos de decisão**, uma vez que, relativamente a estes últimos, o particular pode reagir através do direito de audiência prévia, conforme, aliás, sucedeu no presente caso;
- Sem embargo, determina o artigo 193.º do CPA, no que concerne ao **recurso hierárquico**, que o mesmo pode ser utilizado, designadamente, para **impugnar atos administrativos praticados por órgãos sujeitos aos poderes hierárquicos de outros órgãos**;
- Ora, **no caso em apreço, o ato que se pretende impugnar não foi praticado por órgão sujeito aos poderes hierárquicos de outros órgãos, pelo que, nunca estaria em causa a apresentação de em recurso hierárquico**;
- Com efeito, caso se tratasse de um ato administrativo definitivo, **poderiam os expoentes apresentar um recurso administrativo especial**, previsto no artigo 199.º do CPA, fosse por via da alínea c) do n.º 1, que prevê que há lugar a recursos administrativos "Para o órgão colegial, de atos ou omissões de qualquer dos seus membros, comissões ou secções", ou por via do n.º 2 do mesmo artigo, que dispõe que: "Sem prejuízo dos recursos previstos no número anterior, pode ainda haver lugar, por expressa disposição legal, a recurso para o delegante ou subdelegante dos atos praticados pelo delegado ou subdelegado";
- Ora, "prevê a lei como pressuposto cuja ausência justifica a rejeição do recurso a insusceptibilidade de recurso do ato impugnado. Esta insusceptibilidade verifica-se se não



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
Departamento de Administração Geral
Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso

existir qualquer relação de hierarquia entre o autor do ato ou da sua omissão e outro órgão superior com competência para conhecer do recurso”.

Termos em que, será de concluir que o ato impugnado não é suscetível de recurso hierárquico, devendo, pois, ser rejeitado, ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 196.º do CPA, na sua redação atual.

Sem embargo,

- Relativamente ao **pedido de Certidão anterior a 1951**, caso se confirme que o imóvel, efetivamente, é de construção anterior a 1951, não se vê impedimento para, à semelhança do que já foi feito em situações similares, emitir-se uma certidão, salvaguardando-se a existência de obras sujeitas a controlo prévio, para as quais não existiu qualquer processo de licenciamento. No entanto, constam do processo informações incongruentes relativamente a esta questão que deverão ser verificadas primeiramente;
- No que concerne à **demolição do anexo**, consideramos que deverão os serviços aferir se o mesmo estava, ou não construído de forma ilegal, porquanto, de acordo com a alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE, na sua atual redação, estão isentas de controlo prévio as “*obras de demolição quando as edificações sejam ilegais*”, pelo que, releva fazer esta verificação;
- Quanto às “***obras de reconstrução e ampliação das edificações espúrias (anexo)***”, importa atender ao disposto na alínea e) do n.º 1 do mesmo artigo 6.º, que determina que estão isentas de controlo prévio “*As obras de reconstrução e de ampliação das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil*”, pelo que, deverão os serviços verificar se as mencionadas obras se enquadram, ou não, nesta isenção;
- E, caso as mesmas não se enquadrem na referida isenção e estejam sujeitas a controlo prévio, **deverão os serviços proceder à identificação das obras concretamente efetuadas**, ou seja, **quais as obras que foram executadas no local e que estão sujeitas a controlo prévio**;
- O mesmo deverá ser feito relativamente às “*obras de alteração da edificação principal (onde se incluem alteração da cor das fachadas)*”, ou seja, **que obras em concreto**



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
Departamento de Administração Geral
Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso

foram executadas na "edificação principal" que estão sujeitas a controlo prévio, ou se se trata apenas da alteração da cor das fachadas;

- Por último, apesar da análise efetuada pelos serviços técnicos à exposição apresentada, não resulta da mesma uma análise e refutação concretas quanto ao que vem alegado relativamente às obras realizadas no local;
- Assim, deverão os serviços analisar em concreto as seguintes alegações efetuadas pelos expoentes: *"Na prática estamos a falar do mesmo imóvel sem alterações de medidas, fachadas, estruturas... e não se realizaram quaisquer obras de alteração de edificações anexas, confinantes com a via pública, ao contrário do que afirma a Câmara Municipal de Mafra"*;
- Salvuaguarda-se, por último, que de acordo com o n.º 2 do artigo 114.º do RJUE, na sua redação atual, **"A impugnação administrativa de quaisquer atos praticados ou pareceres emitidos nos termos do presente diploma deve ser decidida no prazo de 30 dias, findo o qual se considera deferida"**, sendo que, no caso *sub judice*, tendo a impugnação sido apresentada no dia 05.01.2026, **o prazo para decisão da mesma termina**, smo, no dia **16.02.2026**.

É o que me cumpre informar.

E submeter à Consideração Superior.

A Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso,

Assinado por: **CÁTIA ALEXANDRA GOMES DE SOUSA**
Num. de Identificação: [REDACTED]
Data: 2026.02.06 17:07:02+00'00'



(Cátia Sousa)



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo
Divisão de Gestão Urbanística

Informação Técnica Genérica

Processo nº: RD-1600/2022 Tipo: PEDIDOS DE CERTIDÕES/FOTOCÓPIAS/INFORMAÇÃO FOTO/AUTORIZAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE UTILIZAÇÃO/OUTROS PEDIDOS DE INFORMAÇÃO
Requerimento nº: R571/2026 Tipo: EXPOSIÇÃO Data Entrada: 05-01-2026
Titular: Sérgio Batalha Duarte
Localização da Obra: RUA DO PENEDINHO, N.º 4-A - FONTE BOA DOS NABOS ERICEIRA

1. Parecer Técnico

Em cumprimento do solicitado por despacho proferido em 9/2/2026 pelo Chefe de Divisão Administrativa de Operações Urbanísticas e atento a informação prestada, em 06/02/2026, pelos serviços jurídicos da Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso, cabe informar que o parecer técnico emitido em 20/1/2026, por estes serviços, responde às questões mais relevantes da exposição apresentada.

Assim sendo e dito de outra forma, importa salientar o seguinte:

1. Em 23/08/2022, foi submetido, em nome de Carlos Monteiro Soares Nunes, um pedido de emissão de certidão anterior a 1951, das edificações (casa de habitação com dois pisos e três espaços de arrecadação), sitas no prédio inscrito na respetiva matriz sob o artigo 881 e descrito na Conservatória do registo Predial de Mafra sob o n.º 4223;
2. Em 19/09/2022, foi o pedido informado pelos serviços de Engenharia da então Unidade de Gestão Urbanística, no qual concluíram, após deslocação efetuada ao local, que "(...) atendendo às características das edificações e aos materiais aplicados, pressupõe-se que as mesmas tenham sido construídas antes de 1951.";
3. Em 3/10/2022, foi o pedido informado pelos serviços de fiscalização da Unidade de Fiscalização Técnica e do Ordenamento do Território, com o seguinte teor: " Em diligência ao local verifica-se que o muro de vedação confinante com a via pública sofreu obras de alteração, tais que:
 - coroamento com ripado na cor cinzenta, aumentando a sua altura entre 0,40m e 1,0m (aproximadamente);
 - abertura de portão para entrada de veículos onde antes se encontrava portão de homem. Face ao supra mencionado foi elaborada participação para efeitos contraordenacionais. Juntam-se fotografias.";
4. Em 3/10/2022, foi elaborado um auto de participação, pelo serviços de fiscalização, pela realização das obras referidas no ponto anterior, sem o necessário ato de controlo prévio, tendo a seguinte redação: "A realização de obras de alteração, em área não abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor, sem o respetivo alvará de licenciamento. O muro de vedação confinante com a via pública sofreu as seguintes obras de alteração:
 - coroamento com ripado na cor cinzenta, aumentando a sua altura entre 0,40m e 1,0m (aproximadamente);
 - abertura de portão para a entrada de veículos onde antes se encontrava portão de homem."
5. Por despacho proferido, em 10/11/2022, pela então Sra. Vice-Presidente da Câmara, sob proposta do então Chefe de Divisão de Gestão Urbanística, em 28/10/2022, a qual mereceu acolhimento do Diretor de Departamento, em 8/11/2022, foi indeferido o pedido de emissão de certidão anterior a 1951, das edificações sitas no prédio em apreço, por não ter ficado provado que todas as edificação existentes naquele prédio, seriam de construção anterior a 1951, e que algumas delas já haviam até sofrido obras de alteração, sujeitas a controlo prévio.

6. No âmbito do mesmo despacho foram, ainda, determinadas as medidas de tutela da legalidade urbanística, mais adequadas face à informação dos serviços de fiscalização, tendo o requerente sido notificado para proceder à instrução de um pedido de licença designadamente, das obras de alteração realizadas sem a devida licença administrativa, nos termos do disposto no artigo 4.º do regime jurídico supra referido. De salientar que a decisão proferida teve por base todas as informações emitidas pelos serviços da Câmara Municipal;

7. De seguida, transcreve-se, novamente, a informação que fundamentou a decisão referida em 5: "Face à informação prestada, em 3/10/2022, pelos serviços de fiscalização, verificando-se, no Prédio em apreço, a realização de obras de alteração de edificações anexas, confinantes com a via pública, bem como alteração do muro de vedação confinante com a via pública, realizadas sem o devido ato de controlo prévio, nos termos do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente, propõe-se que se decida prestar parecer desfavorável ao pedido de emissão de certidão anterior a 1951.

Mais se propõe, nesta oportunidade, que se decida por aplicar medidas de tutela da legalidade urbanística, estabelecidas nos artigos 102.º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente, nomeadamente, notificando o proprietário do Prédio para, no prazo de 30 dias, proceder à instrução de um processo, nos termos da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril e do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMEU), tendo em vista a eventual regularização / legalização das obras de alteração realizadas sem a devida licença administrativa, nos termos do disposto no artigo 4.º do regime jurídico supra referido.

Deverá informar-se, desde já, o proprietário do prédio de que, tendo em consideração que o muro de vedação confinante com a via pública, bem como as edificações anexas, construídas sem a devida licença administrativa, nos termos suprarreferidos, foram intervencionadas, nos termos do estabelecido no artigo 58.º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, e do artigo 61.º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, deverá promover, no âmbito do projeto de arquitetura das alterações, o recuo do muro de vedação, para o alinhamento do muro de vedação imediatamente confinante a Noroeste.

Propõe-se, ainda, que se conceda o prazo de 15 dias de audiência prévia, para o interessado se pronunciar sobre o projeto de decisão."

8. Conforme mencionado no parecer anterior, ainda que se tivesse considerado que as edificações de origem foram edificadas em data anterior a 1951, portanto antes da publicação do RGEU, as obras de demolição do anexo, confinante com a via pública, as obras de reconstrução e ampliação das edificações espúrias (anexo) e as obras de alteração e ampliação do muro de vedação confinante com a via pública, bem como as obras de alteração da edificação principal (onde se incluem alteração da cor das fachadas), estariam sempre sujeitas a controlo prévio, nos termos do artigo 4.º, n.º 2, alínea c), do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente à data da execução do ato administrativo, bem como na sua redação atual, dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 27 de fevereiro.

9. Cumpre salientar que os anexos confinantes com a via pública, independentemente da sua área, não podem ser considerados como obras de escassa relevância urbanística, como tal definidas na alínea a), do n.º 1, do artigo 6.º A do RJUE, bem assim como as obras de alteração e ampliação dos muros de vedação confinantes com a via pública, estão igualmente sujeitas a licença, nos termos supra referidos.

10. Conclui-se, assim, de forma inequívoca, salvo melhor opinião, que estão sujeitas a licença, nos termos supra referidos, as obras de alteração e de ampliação realizadas na edificação principal, designadamente no aproveitamento do anexo que fica acoplado à mesma (ao nível do piso do sótão), o qual não possuía características de construção anteriores a 1951, e respetiva estrutura de acesso (escadas e patim); as obras de reconstrução e ampliação das edificações anexas, confinantes com a via pública; as obras de demolição do anexo confinante com a via pública (esse sim, com características de construção anteriores a 1951), bem como a alteração do muro de vedação confinante com a via pública (abertura de portão de veículos); as obras de ampliação do muro de vedação confinante com a via pública; e, por último, a alteração da cor das fachadas;

11. Por último, cumpre salientar que os condicionamentos impostos à data seriam, igualmente, impostos num eventual pedido de licença de obras de demolição e alteração do muro de vedação, ou seja, o muro de vedação confinante com a via pública deveria recuar, ao abrigo do artigo 61.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), para o alinhamento do muro de vedação imediatamente confinante a Noroeste, de modo a corrigir-se o alinhamento da rua do Penedinho, na localidade de Fonte Boa da Brincosa, bem como não seria admitido o aumento da altura do muro de vedação confinante com a via

Face ao exposto anteriormente, emite-se o seguinte parecer: Desfavorável

Técnico(a)

(escolha o seu cargo)

PEDRO MIGUEL DO
AMARAL MARTINS

Assinado de forma digital por
PEDRO MIGUEL DO AMARAL
MARTINS
Dados: 2026.02.10 16:51:37 Z

2. Proposta de Decisão:

(escolha uma opção)

(Observações)

(escolha o seu cargo)

3. Decisão: (escolha uma decisão)

(Observações)



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
Departamento de Urbanismo
Divisão Administrativa de Procedimentos Urbanísticos

Despacho

Processo nº: RD-1600/2022 Tipo: PEDIDOS DE CERTIDÕES/FOTOCÓPIAS/INFORMAÇÃO PMOT/AUTORIZAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE UTILIZAÇÃO/OUTROS PEDIDOS DE INFORMAÇÃO
Requerimento nº: R571/2026 Tipo: EXPOSIÇÃO Data Entrada: 05-01-2026
Titular: Sérgio Batalha Duarte
Localização da Obra: RUA DO PENEDINHO, N.º 4-A - FONTE BOA DOS NABOS ERICEIRA

1. Decisão: Rejeitar

Considerando os fundamentos de facto e de direito plasmados na informação prestada pela Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso, em 06 de fevereiro de 2026 (Interno/2026/3363), que aqui se dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais, em especial que o ato impugnado não é suscetível de recurso hierárquico, por um lado, porque não se trata de um ato definitivo, mas sim de um projeto de decisão e, por outro, porque não foi praticado por órgão sujeito aos poderes hierárquicos de outros órgãos, determino a REJEIÇÃO do recurso hierárquico interposto, ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 196.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07/01, na sua redação atual.

Mais determino, atentas as informações prestadas pela Divisão de Gestão Urbanística no presente processo (RD-1600/2022), datadas de 20 de janeiro e de 10 de fevereiro de 2026, com as quais concordo e que fazem parte integrante do presente despacho, MANTER, ao abrigo do artigo 195.º, do CPA, o despacho por mim proferido, em 5 de abril de 2025, no âmbito do referido processo, o qual determinou, designadamente, que se notificasse novamente os proprietários do prédio para apresentarem, no prazo de 60 dias, um pedido de legalização das obras executadas sem a devida licença administrativa e que, em caso de incumprimento, seria minha intenção determinar, ao abrigo do n.º 1 do artigo 106.º do RJUE, a demolição da obra, no qual concedi, ainda, o prazo de 10 dias para se pronunciarem por escrito sobre o projeto de decisão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

Determino, por último, a remessa do presente Despacho, acompanhado do recurso hierárquico interposto e das informações prestadas na Divisão de assuntos Jurídicos e Contencioso e na Divisão de Gestão Urbanística, à Câmara Municipal, ao abrigo das disposições conjugadas do artigo 197.º do Código do Procedimento Administrativo, do artigo 114.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e do n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, para efeitos de ratificação da rejeição do recurso hierárquico interposto.

Por último determino que se notifique o Recorrente e titular do processo n.º RD-1600/2022, bem como o seu mandatário, do teor do presente despacho.

Presidente da Câmara

**HUGO MANUEL
MOREIRA LUÍS**

Assinado de forma digital por HUGO MANUEL MOREIRA LUÍS
DN: c=PT, o=Cartão de Cidadão, ou=Assinatura Qualificada do Cidadão, ou=Cidadão Português, sn=MOREIRA LUÍS, givenName=HUGO MANUEL, serialNumber=BI107968487, cn=HUGO MANUEL MOREIRA LUÍS
Dados: 2026.02.16 15:53:17 Z



Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Mafra
Praça do Município
2644-001 Mafra

Sua referência

Sua Comunicação

Nossa Referência

Data

1316 /2026

16 FEV. 2026

Assunto: Proposta de constituição do júri para procedimento concursal para cargo dirigente

Exmo. Senhor,

Serve o presente para remeter a deliberação do Conselho de Administração, da reunião 13 de fevereiro de 2026, referente ao assunto em epígrafe, na qual foi deliberado submeter à Câmara Municipal de Mafra a proposta de constituição do júri do procedimento concursal para cargo dirigente intermédio de 2.º grau de Chefe da Divisão de Gestão de Clientes dos SMAS de Mafra, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, na sua redação atual, e da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, para que aprecie e delibere submeter à Assembleia Municipal para que, em caso de concordância, igualmente aprecie e delibere sobre a constituição do júri do procedimento concursal já mencionado.

Com os melhores cumprimentos.

A Diretora Delegada,



(Susana Reis)

Anexos:

- Deliberação de 13/02/2026;
- Informação Interna I00238-2026-INF_G00042;

FJ

IM.RH.137

Edição 1

Anexo xxvi

Recebi
16.02.2026
9.55h

SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DE ÁGUA E SANEAMENTO DE MAFRA

MINUTA

(n.º 5 do artigo 12.º do Regulamento da Estrutura Nuclear e Orgânica)

REUNIÃO DE 2026/02/13

DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL

ASSUNTO: PROPOSTA DE CONSTITUIÇÃO DE JÚRI PARA PROCEDIMENTO CONCURSAL PARA CARGO DIRIGENTE -----

INFORMAÇÕES/PARECERES: Presente, em anexo, a Informação Interna 00268-2026-INF_G00042 subscrita pela Diretora Delegada que mereceu concordância e proposta do Exmo. Senhor Presidente do Conselho de Administração. -----

DELIBERAÇÃO: Atentos os fundamentos de facto e de direito constantes da informação supramencionada, os quais se consideram reproduzidos para todos os devidos e legais efeitos, **o Conselho de Administração**, em conformidade com o disposto nas alíneas a), c) e f) do artigo 13.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto e do disposto na alínea j) do n.º 1 do artigo 11.º do Regulamento da Estrutura Nuclear e Orgânica dos Serviços Municipalizados de Águas e Saneamento de Mafra, **deliberou submeter à Câmara Municipal a proposta de constituição do júri do procedimento concursal para o cargo dirigente intermédio de 2.º grau da Divisão de Gestão de Clientes dos SMAS de Mafra, para que esta, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, e da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprecie e delibere submeter à Assembleia Municipal para que, em caso de concordância, igualmente aprecie e delibere sobre a constituição do respetivo júri nos termos seguintes: Presidente - Susana Cristina Henriques dos Reis Moreno, Diretora Delegada; 1.º Vogal - Maria Beatriz Sanches Faxelha, Chefe da Divisão de Administração Geral, que substituirá a Presidente do Júri nas suas faltas e impedimentos; 2.º Vogal - Carla Maria da Silva Filipe, Chefe da Divisão Financeira e Património; 1.º Suplente - Ana Rita Caetano Madaleno, Chefe da Divisão de Projetos e Fiscalização; 2.º Suplente - Luís Miguel Madeira Zeferino, Chefe da Divisão de Informática, Sistemas de Informação e Comunicações. -----**

Esta deliberação foi aprovada por: Unanimidade / Maioria. -----

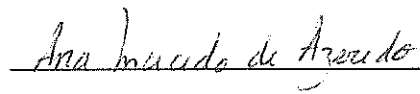
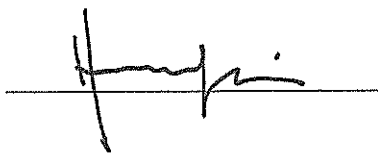
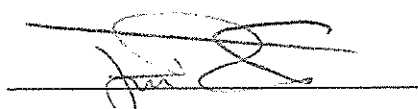
Votos a favor:do Presidente.....e dos.....deis.....vogais.....

Votos contra:

Abstencões:

Declarações de voto:

ASSINATURAS:



PARECERES

DESPACHO

1-Concordo com o teor da Informação dos Serviços.

2-Proponho para conhecimento do Conselho de Administração e posterior envio à Câmara Municipal de Mafra, para que aprecie e delibere aprovar e, posteriormente, submeta à Assembleia Municipal a composição do Júri, que se apresenta, nos termos seguintes: Presidente: Susana Cristina Henriques dos Reis Moreno, Diretora Delegada;

1.º Vogal: Maria Beatriz Sanches Fixelha, Chefe da Divisão de Administração Geral, que substituirá a Presidente do Júri nas suas faltas e impedimentos;

2.º Vogal: Carla Maria da Silva Filipe, Chefe da Divisão Financeira e Património;

1.º Suplente: Ana Rita Caetano Madaleno, Chefe da Divisão de Projetos e Fiscalização;

2.º Suplente: Luís Miguel Madeira Zeferino, Chefe da Divisão de Informática, Sistemas de Informação e Comunicações.

3-Remeta-se à reunião do Conselho de Administração.

O Presidente do Conselho de Administração,

Assinado por: HUGO MANUEL MOREIRA LUÍS

Num. de Identificação: [REDACTED]

Data: 12-02-2026 19:16



INFORMAÇÃO INTERNA I00238-2026-INF_G-00042

Assunto: Proposta de constituição de júri para procedimento concursal para cargo dirigente

Considerando a necessidade de garantir e assumir a chefia das atividades da unidade orgânica Divisão de Gestão de Clientes, torna-se essencial e imprescindível proceder à abertura de procedimento concursal para o provimento do respetivo cargo dirigente, previsto no Regulamento da Estrutura Nuclear e Orgânica dos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Mafra, bem como no Mapa de Pessoal e para o qual existe dotação orçamental.

Para o efeito, em cumprimento do preceituado no n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, na sua redação atual que determina que "O júri de recrutamento é designado por deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, e é composto por um presidente e dois vogais", será ainda necessário submeter à Câmara Municipal, para apreciação e posterior submissão à

Assembleia Municipal, proposta com a constituição do júri do procedimento concursal, o qual deverá ser designado nos termos do que dispõem os n.ºs 2 a 5 do artigo referido, nomeadamente:

- 1) *O presidente é designado de entre personalidades de reconhecidos mérito profissional, credibilidade e integridade pessoal.*
- 2) *Os vogais são designados de entre personalidades de reconhecidos mérito profissional, credibilidade e integridade pessoal, cuja atividade seja ou tenha sido exercida preferencialmente na área dos recursos humanos ou da administração local autárquica.*
- 3) *Aos membros do júri que não sejam vinculados à Administração Pública é devida remuneração, a fixar pela câmara municipal, cujo montante não pode ser superior ao fixado nos termos do n.º 5 do artigo 21.º da Lei n.º 2/2004, de 15 de janeiro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 64/2011, de 22 de dezembro.*
- 4) *A pedido da câmara municipal ou do serviço municipalizado interessado, o procedimento concursal é assegurado por entidade pública competente, não integrada nos serviços do município, com dispensa de constituição de júri mas com intervenção da pessoa referida no n.º 2, sendo, nesse caso, aplicável, com as devidas adaptações, o disposto nos n.ºs 1, 2, 5, 6, 7 e 12 a 16 do artigo 21.º da Lei n.º 2/2004, de 15 de janeiro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 64/2011, de 22 de dezembro.*

Nesta conformidade, submete-se o assunto à consideração superior do Senhor Presidente do Conselho de Administração, para que leve à consideração do Conselho de Administração deliberar o envio da proposta de constituição do júri do procedimento concursal para o provimento do cargo dirigente da unidade orgânica Divisão de Gestão de Clientes dos SMAS de Mafra à Câmara Municipal de Mafra, com vista à subsequente abertura do respetivo procedimento concursal.

Mafra, 6 de fevereiro de 2026

A Diretora Delegada,

Assinado por: SUSANA CRISTINA HENRIQUES DOS REIS
MORENO
Num. de Identificação: [REDACTED]
Data: 11-02-2026 16:41





CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

PROPOSTA

Considerando que:

- I) A GIATUL é uma empresa local de gestão de serviços de interesse geral e de promoção do desenvolvimento local e regional cujo capital social é integralmente detido pelo Município, e que se rege pelo disposto no regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, no Código das Sociedades Comerciais, nos seus estatutos e, subsidiariamente, no regime do sector empresarial do Estado sem prejuízo das normas imperativas neste previstas;
- II) Nos termos do disposto no artigo 37.º do referido regime jurídico, o Município de Mafra, enquanto acionista da **GIATUL – Actividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, E.M., S.A. («GIATUL»)**, deve definir as orientações estratégicas relativas ao exercício dos seus direitos societários, com referência ao período de duração do mandato em curso dos seus órgãos sociais até 2029.
- III) As referidas orientações estratégicas constituem as coordenadas essenciais da ação da GIATUL até 2029, devendo ser refletidas nas orientações anuais a aprovar em assembleia geral da sociedade, em contrato programa e nos contratos de gestão.

PROPONHO que a Câmara Municipal delibere, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 37.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto aprovar as orientações estratégicas relativas ao exercício dos seus direitos societários, com referência ao período de duração do mandato em curso dos seus órgãos sociais até 2029, e que constam do documento anexo.

Mafra, 16 de fevereiro de 2026

O Presidente da Câmara Municipal

(Hugo Moreira Luís)



ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA A
GIATUL – ACTIVIDADES LÚDICAS, INFRAESTRUTURAS E RODOVIAS, E.M., S.A.

MANDATO DE 2025 A 2029

I) INTRODUÇÃO

Nos termos do disposto no artigo 37.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, o Município de Mafra, enquanto entidade participante única da **GIATUL – Atividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, E.M., S.A.** («GIATUL»), define no presente documento as orientações estratégicas relativas ao exercício dos seus direitos societários, com referência ao período de duração do mandato dos seus órgãos de 2025 até 2029.

As presentes orientações estratégicas constituem as coordenadas essenciais da ação da GIATUL até 2029, devendo ser refletidas nas orientações anuais a aprovar em assembleia geral da sociedade, em contrato programa e nos contratos de gestão.

II) AVALIAÇÃO DO PERÍODO PRECEDENTE

a. Resultados 2021-2024

A GIATUL registou entre 2021 e 2024 um desempenho positivo, em harmonia com os resultados dos anos precedentes, alicerçados no desempenho crescente da sua atividade quer na área do Turismo e Alojamento, quer na área de Infraestruturas e Obras. No entanto, verificaram-se vários acontecimentos que marcaram a atividade de empresa.

O exercício de 2023, foi marcado pelo encerramento do Parque de Campismo da Ericeira, de janeiro a meados de junho, derivado de instruções emanadas pela Câmara Municipal de Mafra, por deliberação de 6 de janeiro de 2023. Assim, parte da área explorada pela GIATUL foi reafectada para criar um equipamento fundamental para o bem-estar da



comunidade – o Parque Verde Urbano da Ericeira –, procedendo à desafetação de parte da área do Parque de Campismo (ocupava uma área de cerca de 18 hectares, sendo restringida a área para cerca de 6 hectares), único terreno de que o Município dispunha na proximidade da malha urbana consolidada da vila que, para além de um contínuo arbóreo que proporciona sombras, tem capacidade para instalação de variados equipamentos desportivos e de recreio. Ao mesmo tempo, num território distinguido como Destino Turístico Sustentável e como Reserva Mundial de Surf, foi intenção investir na qualificação das infraestruturas do Parque de Campismo, através da realização de obras de beneficiação e renovação da área que continuou afeta ao Parque, procedendo-se também à reorganização dos espaços.

Neste sentido e procurando responder às necessidades do mercado, o Ericeira Camping, após o seu encerramento, foi reestruturado tendo em conta a manutenção do seu modelo de exploração. A área de negócio mais afetada com a restrição do espaço, correspondeu aos utilizadores com contrato anual. Assim, na operação do novo espaço do Parque de Campismo, manteve-se o modelo de negócio anterior, com a exceção dos contratos anuais, que deixaram de existir.

Em 2024, como consequência da desafetação de parte do Parque de Campismo da Ericeira, foi atribuída à GIATUL uma compensação pelo termo antecipado parcial de exploração do Parque de Campismo da Ericeira, no valor de 911.358 €. Este valor terá impacto no desempenho da empresa, foi será reconhecido ao longo do período remanescente do contrato de exploração do Parque de Campismo.

Verificou-se ainda, no primeiro semestre de 2024, o desreconhecimento dos direitos de superfície dos terrenos cedidos à Mafreduca, S.A. Na rubrica de ativos intangíveis encontravam-se reconhecidos os direitos de superfície de um conjunto de terrenos onde atualmente existem edifícios escolares que pertencem ao Município de Mafra e provindos da liquidação da Mafreduca, S.A., em 2023, para os quais não se tinha qualquer expectativa atual e futura de uso, em consequência da operação de internalização e liquidação da sociedade, com a transferência de todos os ativos e passivos para o Município de Mafra. Desta forma, desreconheceram-se esses direitos de superfície contabilizados em Ativos intangíveis pela globalidade do valor.



Já no segundo semestre de 2024, a GIATUL abriu uma nova unidade hoteleira, o Palácio dos Marqueses de Ponte de Lima.

Assim, no final do período 2021-2024, em termos operacionais, verifica-se que o volume de negócios se manteve constante, cifrado em 2024 em 5,6 milhões de Euros, essencialmente decorrente do aumento da atividade de infraestruturas e obras, que compensou a diminuição de atividade verificada no Parque de Campismo.

O desempenho económico da GIATUL, traduzido num aumento da capacidade de libertação de meios resultantes da sua atividade operacional, tendo sido canalizado para a realização de maiores investimentos, que em 2023 e 2024, se situaram em cerca de 770 e 476 mil Euros, respetivamente.

b. Orientações Estratégicas 2021-2024

As Orientações Estratégicas aprovadas pelo acionista da GIATUL para o mandato 2021-2025 incluíam um conjunto de indicadores de desempenho destinados a avaliar o cumprimento das orientações gerais e das orientações específicas então emanadas. A elaboração de novas Orientações Estratégicas para o período subsequente deve, obrigatoriamente, apreciar e refletir sobre esses indicadores de desempenho, que servem como critério fundamental não só de avaliação do trabalho desenvolvido, mas também de ponderação dos novos objetivos a impor à empresa.

Todavia, a partir de 2023 a atividade da GIATUL foi fortemente impactada pela alteração efetuada no Parque de Campismo da Ericeira, tendo sido encerrado, de janeiro a meados de junho, derivado de instruções emanadas pela Câmara Municipal de Mafra (CMM), onde parte da área explorada pela GIATUL foi reafetada para o Parque Verde Urbano da Ericeira (o Parque de Campismo ocupava uma área de cerca de 18 hectares, sendo restringida a área para cerca de 6 hectares). A validade dos resultados desses indicadores é, por isso, fortemente afetada pela circunstância, pelo que a sua aptidão para avaliar o desempenho da empresa e desenhar os objetivos do próximo ciclo deve ser considerada.



Em todo o caso, apresentam-se de seguida os indicadores de desempenho até ao ano 2024 (último ano completo disponível):

i) Objetivos gerais até ao ano 2025:

Objetivo	Descrição	Meta até 2025 (Tolerância)	Resultado 2021	Resultado 2022	Resultado 2023	Resultado 2024
Rentabilidade	$X = \frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Investimento}} \times 100$	$X \geq 1\%$ (-1%)	57,10%	179,23%	1,34%	0,68%
Produtividade	$X = \frac{\text{Gastos com Pessoal}}{\text{Total de Proveitos}} \times 100$	$X \leq 12\%$ (+2%)	18,18%	27,84%	29,20%	29,89%
Rendibilidade	$X = \frac{\text{Res. Oper.} + \text{Amort.} + \text{Prov.} + \text{Enc. Fin.}}{\text{Ativo Líquido Total}} \times 100$	$X \leq 5\%$ (+1%)	6,13%	7,03%	7,08%	22,53%

Os indicadores acima revelados permitem extrair as seguintes ilações:

- O desempenho global da empresa teve uma evolução negativa no que toca aos indicadores, atingindo resultados que não cumprem, em 2024, as metas fixadas para o ano de 2025;
- Estes indicadores deverão manter-se para o período subsequente, dada a sua valia como critério de avaliação de bom funcionamento da empresa, mas revendo as metas a atingir em 2029;
- No que respeita aos indicadores da Produtividade e Rendibilidade, denota-se um resultado global, em todos os anos, muito aquém das metas fixadas. Esse incumprimento sugere que a meta poderá ter sido excessivamente ambiciosa; assim, mantendo-se válido e pertinente o valor pretendido, será de manter esse objetivo como meta a cumprir até ao termo do período subsequente.



ii) Objetivos Parque de Campismo e atividades turísticas até ao ano 2025:

Objetivo	Descrição	Meta até 2025 (Tolerância)	Resultado 2021	Resultado 2022	Resultado 2023	Resultado 2024
Dormidas	$X = \text{Número de dormidas no ano}$	$X \geq 100.000$ (-4%)	88.656	120.285	36.269	39.287
Satisfação clientes	$X = \frac{N^{\circ} \text{ de retornos negativos do ano}}{N^{\circ} \text{ de retornos positivos do ano}} \times 100$	$X < 10\%$ (+5%)	-	0%	-	-
Promoção	$X = \text{Número anual de pessoas a que se chega com os eventos}$	$X \geq 75.000$ (-5%)	-	-	-	-

Os indicadores acima revelados permitem extrair as seguintes ilações:

- O indicador do número de dormidas é totalmente inutilizado em virtude da alteração significativa, verificada na atividade do Parque de Campismo, em 2023; mantendo-se válido e pertinente o indicador, será de manter como uma revisão de meta a cumprir até ao termo do período subsequente;
- O indicador de satisfação, em vários anos, não foi possível medir, e quando medido é totalmente positivo, sendo de manter o mesmo para o período subsequente, equacionando introduzir outras formas adicionais de obter o feedback dos utentes do Parque;
- O indicador «promoção» não foi possível avaliar, por falta de dados ou mecanismos de leitura; também se verificou que os eventos deixaram de fazer parte da atividade da empresa; assim deve-se considerar a sua substituição por outro indicador.



iii) Objetivos infraestruturas e rodovias até ao ano 2025:

Objetivo	Descrição	Meta até 2025 (Tolerância)	Resultado 2021	Resultado 2022	Resultado 2023	Resultado 2024
Tempo	$X = \frac{\text{Média duração real} - \text{Média duração orçamentada}}{\text{Média duração orçamentada}} \times 100$ <i>Em que as médias são de todas as obras executadas no ano em causa</i>	$X \leq 0\%$ (+10%)	-52,25%	-3,31%	-8,96%	-12,24%
Satisfação cliente	$X = N^{\circ} \text{ de reclamações dos trabalhos nos 6 meses seguintes}$	$X \leq 50$ (10)	0	0	0	0
Produtividade	$X = \frac{\text{Volume negócio} - \text{Valor FSE} - \text{Valor CMV}}{N^{\circ} \text{ médio de empregados próprios afetos à área de atividade}} \times 100$ <i>Em que os valores se reportam todos ao ano em causa</i>	$X \geq \text{€}21.500$ (-€500)	€20.653	€21.676	€33.037	€30.924

Os indicadores acima revelados permitem extrair as seguintes ilações:

- No que respeita aos indicadores do tempo e da satisfação do cliente, denota-se um resultado global, em todos os anos, muito positivo face a meta fixada. Esses indicadores deverão manter-se para o período até 2029, mas estabelecendo metas mais ambiciosas a atingir em 2029 e assim forçar a consolidação e aprofundamento da melhoria verificada;
- O indicador de produtividade cumpriu plenamente a sua função, pois também aqui a empresa atingiu resultados que cumprem, em 2024, as metas fixadas para o ano de 2025. Esse indicador deverá manter-se para o período subsequente, dada a sua valia como critério de avaliação de bom funcionamento da empresa, mas estabelecendo uma meta mais ambiciosa a atingir em 2029 e assim forçar a consolidação e aprofundamento da melhoria verificada.

c. Novas necessidades e período subsequente

Para o período de 2026 a 2029, a GIATUL deverá evoluir e reforçar o seu papel enquanto instrumento de execução do interesse público municipal de Mafra, ao mesmo tempo que cria as condições necessárias ao desempenho das suas funções com maior eficiência.



Num plano organizativo, entre outros desafios para a GIATUL no próximo mandato será a criação de uma estrutura central, que permitam fazer a concentração dos seus vários serviços, com ganhos de escala.

Na Direção de Alojamento e Turismo, o Parque de Campismo e o Palácio dos Marqueses, devem ser reforçados como âncora do desenvolvimento local, ao mesmo tempo que deve ser reforçada a capacitação ao nível dos recursos humanos afetos à atividade turística, de forma a dar resposta às novas necessidades.

Na Direção de Infraestruturas e Obras, será também necessário reforçar as competências técnicas da GIATUL, sobretudo na área da contratação pública, orçamentação, conceção e controlo de obras, habilitando-a a fazer uma melhor programação e gestão das iniciativas municipais.

III) ORIENTAÇÕES GERAIS

1. O Município de Mafra assenta a fixação dos parâmetros gerais para a atividade da GIATUL até ao ano de 2029 após ter procedido a uma avaliação da situação das atividades pela empresa, com o adequado levantamento das necessidades de intervenção assim como da sua quantificação.

A experiência da sua atividade desde a incorporação da Pavimafra – Infraestruturas e Rodovias, EM, S.A., em 2012 revela que a GIATUL é detentora de conhecimento e experiência, adquiridos no exercício das suas funções conforme o objeto social, que lhe permite realizar as atividades com prontidão e qualidade de serviço dentro do quadro de urgência e imprevisibilidade que as solicitações do Município exigem, conjugando essa operacionalidade com uma preocupação de racionalização de custos e de rentabilização das potencialidades dos recursos humanos e materiais existentes. Esse traço identitário deve ser preservado e desenvolvido.



2. A GIATUL é incumbida de cumprir a sua missão, até ao ano de 2029, de acordo com os seguintes critérios de gestão e de execução:

- Promoção da utilização eficiente e eficaz dos recursos públicos, de modo a melhorar as condições de segurança, mobilidade, salubridade, higiene e conforto dos munícipes, com reflexos imediatos na sua qualidade de vida, incrementar as condições de qualidade de vida e bem-estar da população;
- Desenvolvimento e colocação ao dispor do Município do seu conhecimento e experiência acumulada, do *know-how* dos seus colaboradores e potenciar a sua organização empresarial;
- Elaboração e aplicação de procedimentos, metodologias e soluções adequadas à organização para alcançar os objetivos fixados pelo Município;
- Designação de um Administrador Executivo, em permanência, de forma a permitir uma maior agilização de processos decisórios e com isso otimizar a eficiência e a eficácia de toda a organização.

3. Em concretização desses critérios, fica a GIATUL incumbida de assegurar a prossecução dos seus fins e dos objetivos específicos constantes das presentes Orientações Estratégicas segundo os seguintes princípios orientadores gerais:

- a. Satisfação do cliente municipal e dos utentes dos serviços prestados, assegurando elevados parâmetros de qualidade de gestão, quer no que respeita aos meios e processos utilizados, quer no que respeita ao resultado final;
- b. Definir e implementar linhas de orientação sobre boas práticas a seguir no planeamento, execução e controlo dos serviços determinados pelo Município, em consonância com um modelo de custo benefício;
- c. Concentração de serviços, funcionários e processos numa única sede, sendo que este ponto entronca com o referido anteriormente, pois a



- Administração mantém o objetivo de criar as melhores estruturas, que suportem uma maior e melhor eficiência;
- d. Reduzida taxa de desvio de custos nas atividades solicitadas pelo Município, designadamente no plano do suprimento de erros e omissões e dos trabalhos a mais em trabalhos que envolvam a contratação de empreitadas ou prestações de serviços;
 - e. Atuação no mercado de forma transparente e exigente aquando da contratação de terceiros, em escrupuloso cumprimento das normas legais que enformam a atividade administrativa, nomeadamente promovendo de forma sistemática a consulta ao mercado com um limite mínimo de entidades a convidar de modo a tirar partido dos mercados concorrenciais;
 - f. Adoção de sistemas de informação e controlo adequados ao desenvolvimento da atividade, permitindo o registo exato das atividades executadas, o acompanhamento e monitorização do processo de execução física e financeira dos serviços prestados e, ainda, o cumprimento das obrigações contratuais;
 - g. Implementação de uma política de gestão organizacional orientada para melhoria contínua da organização, através da fixação de objetivos para as diferentes estruturas da empresa e de objetivos individuais;
 - h. Implementar políticas de melhoria de forma a garantir níveis de serviço e de qualidade crescente, identificando e ultrapassando constrangimentos e ineficiências nos processos produtivos;
 - i. Racionalização dos custos e encargos com recursos humanos e materiais ao serviço das suas funções, incentivando a especialização organizacional da empresa e dos seus recursos humanos, incluindo a prestação da necessária formação e capacitação de modo a aumentar a capacidade de resposta às solicitações do Município e a garantir o cumprimento dos objetivos municipais;



- j. Comprometimento de toda organização no desenvolvimento e crescimento profissional, técnico, comportamental e ético, envolvendo os colaboradores e os fornecedores na concretização dos objetivos da empresa e do Município;
- k. Investir na renovação e modernização de equipamentos inerentes ao desenvolvimento da sua atividade;
- l. Incrementação de ações de formação específicas e setoriais envolvendo todos os departamentos;
- m. Manter a sua situação regularizada perante a administração fiscal e segurança social.

4. Por fim, em execução das suas tarefas de acordo com os acima referidos princípios orientadores gerais, estabelece-se que a GIATUL deve atingir os seguintes objetivos gerais até ao ano 2029:

Objetivo	Descrição	Meta até 2029 (Tolerância)
Rentabilidade	$X = \frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Investimento}} \times 100$	$X \geq 1\%$ (-1%)
Produtividade	$X = \frac{\text{Gastos com Pessoal}}{\text{Total de Proveitos}} \times 100$	$X \leq 12\%$ (+2%)
Rendibilidade	$X = \frac{\text{Res. Oper.} + \text{Amort.} + \text{Prov.} + \text{Enc. Fin.}}{\text{Ativo Líquido Total}} \times 100$	$X \leq 5\%$ (+1%)

A GIATUL realizará as tarefas que forem indicadas pelo Município – prestação de serviços e realização de obras e trabalhos –, através de contratualização *in house*, realizada ao abrigo e nos termos do artigo 5.º-A, n.º 1, do Código dos Contratos Públicos e do n.º 2 do artigo 36.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.



Contudo, o exercício das funções cometidas pelo Município tem uma dimensão que não é suscetível de ser remunerada à luz das regras de mercado. É o caso do custo de estrutura e organização necessários ao cumprimento das seguintes responsabilidades:

- i)* Realizar, acompanhar, controlar e fiscalizar a execução de todas as ações solicitadas pelo Município e garantir perante o Município o cumprimento das obrigações assumidas;
- ii)* Executar as ações determinadas pelo Município, nos termos e dentro dos prazos previstos, justificando, em tempo oportuno, todos os desvios que venham a ocorrer com proposta de ações corretivas;
- iii)* Comunicar qualquer alteração ou ocorrência que ponha em causa os objetivos de cada projeto, com a devida justificação e proposta de atuação subsequente;
- iv)* Organizar o dossier das ações executadas de acordo com as normas a ser definidas pelo Município, que integrará toda a documentação técnica, contabilística e financeira devidamente identificada com a respetiva referência que comprove a respetiva realização física e financeira;
- v)* Por si, ou através dos seus representantes legais ou institucionais, permitir o acesso aos locais de realização das ações e àqueles onde se encontrem os elementos referidos na alínea anterior, para efeitos de acompanhamento, controlo e auditoria pelo Município ou entidade que este designe para o efeito;
- vi)* Cumprir todas as disposições legais e regulamentares, evidenciando claramente a articulação entre a despesa declarada e o processo de adjudicação adotado.

Assim, a GIATUL deve ser objeto de financiamento mediante subsídio à exploração atribuído pelo Município ao abrigo de Contrato Programa, que possibilitará a implementação das orientações estratégicas.



ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS: ALOJAMENTO E TURÍSTICAS

1. O Município de Mafra procede agora à determinação das orientações específicas para as atividades de exploração, conservação e manutenção do Parque de Campismo da Ericeira e Palácio dos Marquês até ao ano de 2029, em harmonia com acima fixado quadro de parâmetros gerais para a atividade da GIATUL.

O turismo é um foco central do desenvolvimento económico sustentável do concelho de Mafra, assentando numa oferta dirigida aos serviços ambientais. O Parque de Campismo da Ericeira – *Ericeira Camping* – e o Palácio dos Marquês, em Mafra, assumem por isso um papel essencial no bom desempenho sócio-económico da região, na medida em que são infraestruturas singulares de suporte ao turismo no concelho de Mafra.

2. O concelho de Mafra enquanto destino turístico tem desde há vários anos um desempenho positivo em todos os indicadores, sejam de volume ou económicos.

Mantém-se assim a aposta nos elementos diferenciadores das unidades de alojamento dirigidos ao seu público-alvo. O Ericeira Camping e o Palácio dos Marquês devem estar aptos a responder ao posicionamento do concelho de Mafra como um concelho complementar da oferta turística da Grande Lisboa, em que se aprofunda a diversidade e qualidade da oferta de Lisboa na náutica, cruzeiros, turismo de saúde, turismo cultural, gastronomia, *shopping* e surf.

Assim, uma das áreas chave do próximo período até 2029 será o investimento nas unidades de alojamento e na sua envolvente externa, orientada pelos valores subjacentes à implementação de uma estratégia de sustentabilidade económico-social e ambiental que os diferencie. É ainda fundamental continuar a profissionalização da gestão do Ericeira Camping e realizar os investimentos necessários à reabilitação, modernização e adequação das infraestruturas.

3. Na área da promoção turística externa e de captação e manutenção de eventos e animação local, para os anos de 2025-2029, o presente documento subscreve uma estratégia de consolidação do concelho como destino de nível nacional e internacional.



Nesse sentido, deverá ser mantido o apoio logístico às diversas provas realizadas na Reserva Mundial de Surf e a eventos culturais e desportivos.

Paralelamente, e tendo em atenção ao novo paradigma em que a promoção convive, de orientação para o cliente, será dada continuidade ao esforço de integração das várias partes que concorrem para o desenvolvimento turístico da região, quer do lado da oferta, como da procura, atendendo ao atual contexto económico-social do mundo.

Por isso e em resumo, a GIATUL deve até 2029 incrementar as suas atividades de promoção turística, centrada em três grandes áreas de intervenção: informação, imagem e comunicação e estabelecimento de parcerias com *players* locais e internacionais.

4. Em resultado, a GIATUL fica assim incumbida de assegurar a prossecução dos fins de acordo com as seguintes orientações específicos, respeitantes à atividade do Parque de Campismo e de promoção de eventos, até ao ano de 2029:

- Crescer em quantidade e valor, aumentando o número de dormidas nacionais e internacionais;
- Qualificar a experiência do visitante, aumentando os níveis de satisfação dos visitantes nacionais e internacionais;
- Aumentar a notoriedade e a reputação do concelho de Mafra enquanto destino turístico.



5. Em concretização dessas orientações específicas, estabelece-se que a GIATUL deve atingir os seguintes objetivos específicos até ao ano 2029:

Objetivo	Descrição	Meta até 2029 (Tolerância)
Dormidas	$X = \text{Número de dormidas no ano}$	$X \geq 45.000$ (-4%)
Satisfação clientes	$X = \frac{\text{N}^{\circ} \text{ de retornos negativos do ano}}{\text{N}^{\circ} \text{ de retornos positivos do ano}} \times 100$	$X < 10\%$ (+5%)
Margem Operacional	$X = \frac{\text{Proveitos}}{\text{Custos Operacionais}} \times 100$	$X \geq 100\%$ (-10%)

A avaliação do cumprimento dos objetivos referidos *supra* é realizada com base na informação e relatórios preparados pela empresa. Para efeitos do objetivo «Satisfação clientes», o retorno é obtido a partir de inquéritos de satisfação obtidos juntos dos clientes. A empresa desenvolverá um modelo de inquérito de satisfação a preencher pelo cliente no final de cada estadia, medindo o seu grau de satisfação relativamente ao serviço prestado. O inquérito pedirá uma avaliação global com uma escala de 1 a 10, onde: 10 = Muito satisfeito; 8 = Satisfeito; 5/6 = Nem satisfeito nem insatisfeito; 3 = Insatisfeito; 1 = Muito insatisfeito. A classificação de desempenho é a média das classificações individuais para as 10 respostas.

ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS: INFRAESTRUTURAS E OBRAS

1. O Município de Mafra procede agora à determinação das orientações específicas para as atividades infraestruturais e de rodovias até ao ano de 2029, em harmonia com acima fixado quadro de parâmetros gerais para a atividade da GIATUL.



A GIATUL desenvolve as atividades de conceção, construção, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, incluindo infraestruturas da rede viária municipal, de instalação e manutenção de espaços e equipamentos públicos de utilização coletiva que sejam propriedade do Município, bem como de mobiliário urbano, de conservação, restauração, reparação e beneficiação do parque imobiliário do concelho de Mafra que seja propriedade do Município, e de execução administrativa de obras realizadas em imóveis que não pertençam ao Município.

Neste domínio, estes serviços são prestados pela GIATUL ao Município ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 36.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto. Nesses casos, o Município contrata a GIATUL com dispensa de observância de um procedimento pré-contratual segundo a Parte II do Código dos Contratos Públicos, conforme estipulado no artigo 5.º-A, n.º 1, desse mesmo Código, porquanto: a) O Município exerce isolada e diretamente sobre a atividade da GIATUL um controlo análogo ao que exerce sobre os seus próprios serviços; b) A GIATUL desenvolve integralmente a sua atividade no desempenho de funções que lhe foram confiadas pelo Município; c) Não há participação direta de capital privado na GIATUL.

Para o período entre 2026-2029, a deverá GIATUL também passar a trabalhar com as Juntas de Freguesia do concelho de Mafra, ao abrigo do regime dos contratos de colaboração previsto no artigo 5.º-A, n.º 5, do Código dos Contratos Públicos. Visto que as Juntas passam a exercer competências legalmente transferidas pelo Município e que estas nem sempre têm a capacitação humana ou material para executar essas tarefas, ou contratá-las de forma eficiente a fornecedores presentes no mercado, o recurso à colaboração da GIATUL apresenta-se como uma solução de convergência dos vários interesses públicos.

Nesse contexto, o Município identificou as seguintes necessidades para o período entre 2026-2029 a satisfazer pela GIATUL:

Estradas e caminhos: atividades de conservação e manutenção que têm como objetivo principal a melhoria do estado das infraestruturas rodoviárias no concelho de Mafra e o aumento da sua durabilidade. Esta tarefa consistirá essencialmente em:



- Manutenção e beneficiação dos sistemas de drenagem superficial e subterrânea, melhoria das condições de visibilidade, assim como na recuperação pontual da estrutura do pavimento dos arruamentos existentes;
- Construção de raiz ou reparação e beneficiação de estradas e caminhos;
- Planeamento e execução da manutenção, substituição e melhoria da sinalização rodoviária horizontal e vertical dos arruamentos e vias do concelho de Mafra, bem como prestação de serviços de implementação, manutenção e gestão de redes semaforicas;
- Manutenção e beneficiação dos diversos arruamentos do concelho de Mafra, centrando-se esta atividade essencialmente nas intervenções ao nível da estrutura dos pavimentos, nas repavimentações, na selagem de pavimentos, reperfilamento de arruamentos, execução de passeios em arruamentos e zonas urbanas, e, por fim, dos sistemas de drenagem superficial tais como valetas e sumidouros.

Limpeza urbana e saneamento: Atividades de limpeza e manutenção urbana, que têm como objetivo principal a melhoria do saneamento do concelho de Mafra. Esta tarefa consistirá essencialmente em:

- Limpeza urbana mecânica (com recurso varredoras mecânicas), bem como manual, incidindo na limpeza de paragens de autocarros, recolha de papeleiras, etc.

Equipamentos públicos: atividades de instalação e manutenção de equipamentos públicos do concelho de Mafra. Esta tarefa consistirá essencialmente em:

- Construção, manutenção e reparação de primeiro e segundo níveis de edificado e equipamentos municipais, de equipamentos sociais, equipamentos infantis, equipamentos desportivos, parques de estacionamento, reabilitação de largos e praças, levantamento e reposição de infraestruturas degradadas, beneficiação de espaços para colocação de ecopontos e ecocentros;



- Construção, manutenção, recuperação e beneficiação de diversos espaços verdes, nomeadamente em escolas, rotundas e zonas de lazer existentes no concelho;
- Construção, manutenção, promoção e gestão de infraestruturas de estacionamento público urbano, bem como a prestação de serviços de interesse geral no âmbito da mobilidade urbana, incluindo a construção e operação de infraestruturas de suporte a todos os modos de mobilidade, nomeadamente de mobilidade elétrica, como pontos de carregamento.

A execução destas tarefas pela GIATUL faz parte do processo construtivo dos objetivos que a empresa deve prosseguir.

2. Em resultado, a GIATUL fica assim incumbida de assegurar a prossecução dos fins de acordo com as seguintes orientações específicos, respeitantes à atividade de infraestruturização e rodovias, até ao ano de 2029:

- Melhorar a execução de projetos e obras com recurso a contratação de terceiros, em termos de tempo;
- Melhorar a execução de projetos e obras com recursos próprios, em termos de qualidade final;
- Racionalizar e adequar os custos das obras contratadas externamente pela empresa.

3. Não é fácil a tarefa de produção e recolha de dados da medição de desempenho nas empresas de construção. Tradicionalmente a medição de desempenho na construção civil é abordada em relação ao produto como uma facilidade e em relação à criação do produto como um processo. Será esse o caminho a seguir também para a GIATUL, no quadro de informação possível: o ideal, que aqui não existe, é ter uma *baseline* histórica



que define uma média do desempenho passado, originando assim um ponto de comparação com o qual pode comparar-se e medir-se o desempenho futuro.

Em concretização dessas orientações específicas, estabelece-se que a GIATUL deve nesta unidade de negócio atingir os seguintes objetivos específicos até ao ano 2029:

Objetivo	Descrição	Meta até 2029 (Tolerância)
Tempo	$X = \frac{\text{Média de duração real} - \text{Média de duração orçamentada}}{\text{Média de duração orçamentada}} \times 100$ <p><i>Em que as médias são de todas as obras executadas no ano em causa</i></p>	$X \leq 0\%$ (+10%)
Satisfação cliente	$X = \text{N}^\circ \text{ de reclamações acerca dos trabalhos nos 6 meses seguintes}$	$X \leq 50$ (10)
Produtividade	$X = \frac{\text{Volume negócio} - \text{Valor FSE} - \text{Valor mercadorias consumidas}}{\text{N}^\circ \text{ médio de empregados próprios afetos à área de atividade}} \times 100$ <p><i>Em que os valores se reportam todos ao ano em causa</i></p>	$X \geq \text{€}25.000$ (- €500)

A avaliação do cumprimento dos objetivos referidos *supra* é realizada com base na informação e relatórios preparados pela empresa. No que respeita ao indicador «satisfação do cliente», as reclamações acerca dos trabalhos realizados pela empresa compreendem não só as realizadas pela entidade co-contratante, mas também por terceiros, nomeadamente munícipes.

ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS: MOBILIDADE

1. O Município de Mafra procede agora à determinação das orientações específicas para a atividade de mobilidade até ao ano de 2029, em harmonia com o acima fixado quadro de parâmetros gerais para a atividade da GIATUL.



A Assembleia Municipal de Mafra aprovou, sob proposta da Câmara Municipal de 19 de janeiro de 2024, a alteração do Regulamento de Trânsito do Município. Na nota justificativa da aludida alteração referia-se e fundamentava-se:

"O forte crescimento populacional do concelho de Mafra e o desenvolvimento do tecido económico local, designadamente o nível do turismo, tem originado problemas ao nível da oferta de lugares de estacionamento livres, agravados pelo estacionamento da maioria dos veículos por longos períodos de tempo, por vezes, durante 2 a 4 dias consecutivos, não permitindo a rotatividade de veículos.

Esta situação, é bastante notória na Vila da Ericeira na zona a poente do ER 247, verificando-se que a oferta de lugares de estacionamento é muito reduzida para os residentes, comprometendo também o acesso aos estabelecimentos, designadamente comerciais.

Esta intensificação do estacionamento potência o estacionamento indevido e abusivo e compromete, ademais, a circulação de veículos de emergência e de socorro, o que urge prevenir.

Na sequência do observado nas zonas de estacionamento pago sitas no Largo dos Condes e na Rua Prudêncio Franco da Trindade, verificou-se que tais zonas apresentam uma rotatividade média de seis a sete veículos por lugar de estacionamento e, ainda, que cerca de 80% dos veículos estaciona por períodos iguais ou inferiores a duas horas, concluindo-se pelo impacto positivo da sujeição ao pagamento de taxa para garantir a necessária rotatividade de veículos, adequando, conseqüentemente, as necessidades da procura de estacionamento, por partes dos utilizadores, nomeadamente por exploradores dos estabelecimentos, por visitantes e turistas, na Vila da Ericeira.

Nestes termos, verifica-se um manifesto interesse público na redefinição de zonas de estacionamento cuja utilização fica sujeita ao pagamento de uma taxa, no Parque do Largo de São Sebastião (zona contíguo à Ermida), Largo de Santa Marta, Rua Raul Duarte Gomes, Rua dos Furnas, Rua Capitão João Lopes, Calçada da Baleia, Rua Dr. Eduardo Burnay, Praça dos Navegantes, criando-se, em paralelo, zonas de estacionamento exclusivas a residentes - ZEER e eliminando-se, ainda, o zona de estacionamento de



duração limitada do parque de estacionamento da Rua dos Bombeiros Voluntários, no Ericeira, passando a utilização deste parque a ser gratuita.”

2. Para implementação do alargamento das áreas de estacionamento limitado impõe-se reponderar a estratégia de exploração e fiscalização assegurando uma gestão eficiente e eficaz do aludido sistema maximizando a receita efetiva em cumprimento do regulamento alterado e aprovado pela Assembleia Municipal.

É organizativamente conveniente isolar algumas das competências da gestão direta do Município de Mafra, face à especificidade técnica das mesmas, acreditando-se que uma organização específica, especial e orientada para produzir aqueles resultados o conseguirá fazer com maior economia, eficiência e eficácia.

A ampliação do objeto social da GIATUL pretendeu dar uma resposta clara, objetiva, consecutiva e complementar à implementação plena da Estratégia de gestão do espaço público. O Município promoverá a GIATUL como veículo para prosseguir um objeto compreendido não só no âmbito das suas atribuições (do Município) e, por isso de interesse público, como, igualmente, dependente da utilização de bens do seu domínio público, como é o caso estacionamento limitado na via pública.

3. Em resultado, a GIATUL fica assim incumbida de assegurar a prossecução dos fins de acordo com as seguintes orientações específicas, respeitantes à atividade de mobilidade, até ao ano de 2029:

- Crescer em quantidade e valor, aumentando o volume de negócios;
- Qualificar a experiência do utilizador, aumentando os níveis de satisfação de quem usa o estacionamento limitado;
- Racionalizar e aumentar o desempenho da atividade de gestão do estacionamento temporário.



4. A implementação plena do regime de estacionamento de duração limitada e da fiscalização prevista no Regulamento de Trânsito do Município de Mafra e no Regulamento das Zonas de Estacionamento de Duração Limitada pressupõe a criação, no seio da GIATUL, de uma unidade operacional própria, dotada de meios humanos, equipamentos e infraestruturas que permitam assegurar, de forma contínua, a cobrança, o controlo e a fiscalização, a manutenção dos dispositivos, a gestão do ciclo contraordenacional, bem como o atendimento e a informação ao público.

Esse processo tem natureza necessariamente faseada. A experiência acumulada em entidades municipais que assumiram, ao longo de anos, a gestão do estacionamento público demonstra que um funcionamento em "ritmo de cruzeiro" não se atinge de forma imediata: resulta de um ciclo de maturação que começa no desenho de regras e procedimentos, passa pela instalação de tecnologia e sinalização, pelo recrutamento e capacitação das equipas, e culmina na estabilização de processos (atendimento, fiscalização, manutenção e contraordenações) e na utilização sistemática de dados para ajustar a oferta e melhorar o cumprimento.

Por esse motivo, o período 2025-2029 deverá ser marcado por um ciclo de implementação e consolidação, com investimentos e medidas de capacitação, incluindo, designadamente:

- Aquisição e instalação de equipamentos e sistemas de exploração (parcómetros, plataforma de pagamento, website e/ou app, sistemas de bilhética e de gestão, dispositivos portáteis para fiscalização, viaturas e meios de apoio), bem como a organização de contratos de manutenção e consumíveis;
- Implementação de sinalização vertical e horizontal, marcações e elementos físicos de ordenamento do espaço público necessários à aplicação do Regulamento de Trânsito e do Regulamento das Zonas de Estacionamento de Duração Limitada, garantindo uniformidade, legibilidade e segurança;
- Reforço de recursos humanos especializados (coordenação operacional, técnicos de sistemas e dados, atendimento ao público, agentes de fiscalização e equipa administrativa/contraordenacional), com formação inicial e contínua;



- Criação de um "backoffice" de gestão e reporte, com procedimentos internos de controlo, auditoria e reconciliação de receitas, e com mecanismos de recolha e tratamento de dados (ocupação, rotatividade, receita, incidências e reclamações) para suportar decisões e ajustes;
- Estabelecimento de canais de comunicação e apoio ao utilizador (linhas, email, presença digital), bem como campanhas de divulgação e transição de regime que reduzam o risco de incumprimentos involuntários.

A experiência comparada mostra que a assunção destas atribuições por entidades municipais se faz, tipicamente, por etapas e com reforço progressivo de meios. Por exemplo, a EMEL (Lisboa), criada em 1994 para assegurar a gestão do estacionamento público, consolidou o sistema ao longo de décadas e ampliou a sua atuação para domínios de gestão da mobilidade; a Cascais Próxima (Cascais), cuja constituição remonta a 1999, integra, através da marca MobiCascais, a gestão de parques e zonas de estacionamento e outros serviços municipais de mobilidade; e, noutra configuração institucional, os Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra (SMTUC) asseguram a gestão de parques de estacionamento e de todos os parómetros existentes na cidade.

No domínio da fiscalização e do processamento contraordenacional, será ainda necessário assegurar, em especial no início da atividade, os requisitos legais e operacionais aplicáveis, incluindo a credenciação dos agentes e a articulação com as entidades competentes, e a implementação de procedimentos de reporte e controlo.

É esse o trabalho que a GIATUL deverá realizar neste quadriénio, de modo a assegurar que, até 2029, a atividade de mobilidade e estacionamento opere em regime estabilizado, com níveis de serviço, transparência e conformidade regulamentar compatíveis com o interesse público prosseguido.

5. Em concretização dessas orientações específicas, estabelece-se que a GIATUL deve atingir os seguintes objetivos específicos até ao ano 2029:



Objetivo	Descrição	Meta até 2029 (Tolerância)
Vendas	$X = \text{Volume de negócio}$	$X \geq 250.000$ (-10%)
Satisfação clientes	$X = \text{N}^{\circ} \text{ de reclamações}$	$X < 100$ (+10%)
Margem Operacional	$X = \frac{\text{Proveitos}}{\text{Custos Operacionais}} \times 100$	$X \geq 100\%$ (-10%)

A avaliação do cumprimento dos objetivos referidos *supra* é realizada com base na informação e relatórios preparados pela empresa. No que respeita ao indicador «satisfação do cliente», compreendem todos as reclamações efetuadas por munícipes ou visitantes, acerca do serviço prestado pela empresa.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

PROPOSTA

Considerando que:

- i) A GIATUL é uma empresa local de gestão de serviços de interesse geral e de promoção do desenvolvimento local e regional, cujo capital social é integralmente detido pelo Município, e que se rege pelo disposto no regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, no Código das Sociedades Comerciais, nos seus estatutos e, subsidiariamente, no regime do setor empresarial do Estado sem prejuízo das normas imperativas neste previstas;
- ii) A GIATUL tem por objeto social a promoção, gestão, exploração e rentabilização do Parque de Campismo de Mil Regos, bem como de parques de autocaravanismo da titularidade do Município de Mafra; a conservação, renovação, beneficiação e manutenção de todos os espaços, instalações e equipamentos afetos ou relevantes para o Parque de Campismo bem como para os parques de autocaravanismo; o exercício da atividade de gestão de obras públicas para o Município de Mafra e para outras entidades detidas por aquela autarquia, compreendendo qualquer atividade, desde a sua conceção, financiamento, concretização e até à receção das respetivas obras; a realização de atividades de conceção e execução de obras públicas, bem como de implementação de planos, projetos e demais empreendimentos; a instalação e manutenção de todos os espaços e equipamentos públicos de utilização coletiva que sejam propriedade do Município, bem como de mobiliário urbano e sinalização; a conservação, restauração, reparação e beneficiação do parque imobiliário do concelho de Mafra que seja propriedade do Município; a execução administrativa de obras realizadas em imóveis que não pertençam ao Município; e o apoio nas atividades de fiscalização técnica de infraestruturas municipais;
- iii) O Município procedeu a correta avaliação da atividade da empresa no período entre 2021-2025, bem como o adequado levantamento das necessidades de intervenção nas áreas que se relacionam com o seu objeto social para o período entre 2026-2029;



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- h.
- iv) O conhecimento e a experiência adquiridos pela empresa no exercício das suas funções permitem realizar as atividades com prontidão e qualidade de serviço dentro do quadro de urgência e imprevisibilidade que as solicitações do Município exigem, conjugando essa operacionalidade com uma preocupação de racionalização de custos e de rentabilização das potencialidades dos recursos humanos e materiais existentes;
 - v) Com fundamento nesse levantamento e desempenho da empresa, o Município pretende recorrer aos serviços da GIATUL sempre que dela necessitar para executar as referidas tarefas, importando estabelecer os procedimentos e demais condições que garantam a sua boa execução, destinando-se o presente contrato programa a estabelecer os termos da prossecução da atividade municipal levada a cabo pela empresa em harmonia com os objetivos e interesses do Município;
 - vi) No que respeita aos serviços prestados pela GIATUL no âmbito das funções referidas no considerando VI supra, os mesmos são prestados ao Município ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 36.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, como já vem sucedendo;
 - vii) Contudo, o exercício das funções cometidas pelo Município tem uma dimensão que não é suscetível de ser remunerada a luz das regras de mercado, nomeadamente as respeitantes ao custo de estrutura e organização necessários ao cumprimento de responsabilidades que emanam da sua relação com o Município;
 - viii) A natureza dos serviços prestados pela GIATUL reconduzem-se a previsão da alínea a) do artigo 45.º e das alíneas a) e b) do n.º1 do artigo 48.º da mesma Lei;
 - ix) E o artigo 47.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, estatui que as entidades públicas participantes devem celebrar contratos programa com as respetivas empresas locais de gestão de serviços de interesse geral onde se defina detalhadamente o fundamento da necessidade do estabelecimento da relação contratual, a finalidade desta, os montantes dos subsídios a exploração, assim como a eficácia e a eficiência que se pretende atingir com a mesma, concretizando um conjunto de indicadores ou referenciais que permitam medir a realização dos objetivos setoriais;



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- x) De modo idêntico, o artigo 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, determina que as entidades publicas participantes devem celebrar contratos programa com as respetivas empresas locais de promoção do desenvolvimento local e regional onde se defina a missão e o conteúdo das responsabilidades assumidas, aplicando-se o já citado artigo 47.º quanto a fixação do montante dos subsídios à exploração;
- xi) O artigo 26.º dos Estatutos da GIATUL permite a celebração de contratos programa para o exercício de funções relacionadas com o seu objeto, como são, nomeadamente, as acima identificadas que o Município lhe pretende incumbir de realizar;
- xii) O Contrato Programa a ora celebrar inscreve as atividades a desenvolver pela GIATUL, entre 2026 e 2029, de harmonia com as Orientações Estratégicas aprovadas pelo órgão executivo municipal para esse período de referência, bem como o valor máximo de subsídio à exploração necessário a manutenção do equilíbrio das contas da empresa, atento que o esforço associado a execução destas intervenções é superior aos meios de exploração libertos da empresa;
- xiii) A atribuição do subsídio à exploração à GIATUL não dispensa que esta empresa promova a arrecadação de mais receitas em resultado do exercício de outras atividades, sendo que, em sua função, resultará uma diminuição de mesmo valor no subsídio atribuído pelo Município;
- xiv) Em cumprimento do disposto na alínea c) do n.º 6 do artigo 25.º da Lei n.º 9 50/2012, de 31 de agosto, foi em 12 de fevereiro emitido o parecer prévio favorável do Fiscal Único da GIATUL sobre a celebração do presente Contrato Programa;
- xv) O encargo financeiro decorrente do presente contrato tem enquadramento orçamental nas rubricas 0102/05010101 do orçamento, com inscrição na ação 2018/25 e 2018/26 do Plano de Atividades Municipal, com registo em sistema contabilístico dos compromissos plurianuais para anos seguintes.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

PROPONHO que a Câmara Municipal delibere, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 47.º e 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto e alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei 75/2013, de 12 de setembro, e tendo presente o parecer prévio favorável do Fiscal Único da GIATUL, emitido nos termos do disposto na alínea c) do n.º 6 do artigo 25.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, submeter a aprovação da Assembleia Municipal o presente **CONTRATO PROGRAMA** a celebrar entre o **Município** e a **GIATUL - Actividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, E.M., S.A.**, para os anos de 2026 a 2029.

Mafra, 16 de fevereiro de 2026

O Presidente da Câmara Municipal

(Hugo Moreira Luís)



Entre

Município de Mafra, adiante designado por «Município», pessoa coletiva número 502 177 080, neste ato representada pelo seu Presidente da Câmara Municipal, Exm.º Senhor Hugo Manuel Moreira Luís, natural e residente na freguesia e concelho de Mafra, portador do cartão de cidadão número [REDACTED], válido até [REDACTED] com poderes necessários para o efeito, conferidos pela alínea a) do n.º 1 do artigo 35.º do regime jurídico das autarquias locais aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro,

e

GIATUL – Atividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, E.M., S.A., adiante designado por «GIATUL», pessoa coletiva n.º 506 874 915, com sede em NEM - Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro, freguesia e concelho de Mafra, neste ato bastante representada pelos Exmos. Senhores Hugo Manuel Moreira Luís e [...], respetivamente Presidente e vogal do Conselho de Administração, com poderes necessários para o efeito nos termos do artigo 19.º dos seus Estatutos,

conjuntamente adiante designados por «Partes»,

É celebrado o presente

CONTRATO PROGRAMA

Considerando que:

- I) A GIATUL é uma empresa local de gestão de serviços de interesse geral e de promoção do desenvolvimento local e regional, cujo capital social é integralmente detido pelo Município, e que se rege pelo disposto no regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, no Código das Sociedades Comerciais, nos seus estatutos e, subsidiariamente, no regime do sector empresarial do Estado sem prejuízo das normas imperativas neste previstas;
- II) A GIATUL tem por objeto social a promoção, gestão, exploração e rentabilização do Parque de Campismo de Mil Regos, bem como de parques de autocaravanismo da titularidade do Município de Mafra; a conservação, renovação, beneficiação e manutenção de todos os espaços, instalações e equipamentos afetos ou relevantes para o Parque de Campismo bem como para os parques de autocaravanismo; o exercício da atividade de gestão de obras públicas para o Município de Mafra e para outras



entidades detidas por aquela autarquia, compreendendo qualquer atividade, desde a sua conceção, financiamento, concretização e até à receção das respetivas obras; a realização de atividades de conceção e execução de obras públicas, bem como de implementação de planos, projetos e demais empreendimentos; a instalação e manutenção de todos os espaços e equipamentos públicos de utilização coletiva que sejam propriedade do Município, bem como de mobiliário urbano e sinalização; a conservação, restauração, reparação beneficiação do parque imobiliário do concelho de Mafra que seja propriedade do Município; a execução administrativa de obras realizadas em imóveis que não pertençam ao Município; e o apoio nas atividades de fiscalização técnica de infraestruturas municipais; e, ainda, no domínio da promoção, gestão e fiscalização do estacionamento público urbano, a construção e manutenção de infraestruturas de estacionamento, a gestão e exploração de parques e zonas de estacionamento, a fiscalização do estacionamento de duração limitada e dos parques sob jurisdição municipal, com a instrução e processamento das respetivas contraordenações, bem como a elaboração e promoção de estudos e projetos de ordenamento de áreas de estacionamento e de mobilidade e acessibilidade urbana, nos termos dos Estatutos.

- III) A natureza dos serviços prestados pela GIATUL reconduzem-se à previsão das alíneas *a)* e *b)* do artigo 45.º e das alíneas *a)* e *b)* do n.º 1 do artigo 48.º da mesma Lei;
- IV) E o artigo 47.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, estatui que as entidades públicas participantes devem celebrar contratos programa com as respetivas empresas locais de gestão de serviços de interesse geral onde se defina detalhadamente o fundamento da necessidade do estabelecimento da relação contratual, a finalidade desta, os montantes dos subsídios à exploração, assim como a eficácia e a eficiência que se pretende atingir com a mesma, concretizando um conjunto de indicadores ou referenciais que permitam medir a realização dos objetivos setoriais;
- V) De modo idêntico, o artigo 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, determina que as entidades públicas participantes devem celebrar contratos programa com as respetivas empresas locais de promoção do desenvolvimento local e regional onde se defina a missão e o conteúdo das responsabilidades assumidas, aplicando-se o já citado artigo 47.º quanto à fixação do montante dos subsídios à exploração;
- VI) O conhecimento e a experiência adquiridos pela empresa no exercício das suas funções permitem realizar as atividades com prontidão e qualidade de serviço dentro do quadro de urgência e imprevisibilidade que as solicitações do Município exigem, conjugando essa operacionalidade com uma preocupação de racionalização de custos e de rentabilização das potencialidades dos recursos humanos e materiais existentes;



- VII) O artigo 26.º dos Estatutos da GIATUL permite a celebração de contratos programa para o exercício de funções relacionadas com o seu objeto, como são, nomeadamente, as acima identificadas que o Município lhe pretende incumbir de realizar;
- VIII) O Município e a GIATUL celebraram um Contrato Programa em 31.01.2022, cuja duração terminou no passado dia 31.12.2025, sendo necessário estabelecer nova relação contratual para o novo mandato agora inaugurado;
- IX) O Município e a GIATUL irão celebrar ainda, juntamente com o presente Contrato Programa, um Contrato Programa específico que estabelece a missão e os objetivos a prosseguir pela GIATUL nas atividades de promoção, gestão e fiscalização do estacionamento público, que se mantém em vigor;
- X) O Município procedeu à correta avaliação da atividade da empresa no período entre 2022-2025, bem como o adequado levantamento das necessidades de intervenção nas áreas que se relacionam com o seu objeto social para o período entre 2026-2029;
- XI) O Contrato Programa a ora celebrar inscreve as atividades a desenvolver pela GIATUL, entre 2026 e 2029, de harmonia com as Orientações Estratégicas aprovadas pelo órgão executivo municipal para esse período de referência, bem como o valor máximo de subsídio à exploração necessário à manutenção do equilíbrio das contas da empresa, atento que o esforço associado à execução destas intervenções é superior aos meios de exploração libertos da empresa, integrando e atualizando, no que respeita ao pagamento de subsídios de exploração no que respeita às atividades de mobilidade e estacionamento, o Contrato Programa específico celebrado em 2023;
- XII) A atribuição do subsídio à exploração à GIATUL não dispensa que esta empresa promova a arrecadação de mais receitas em resultado do exercício de outras atividades, sendo que, em sua função, resultará uma diminuição de mesmo valor no subsídio atribuído pelo Município;
- XIII) Em cumprimento do disposto na alínea c) do n.º 6 do artigo 25.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, foi em 12 de fevereiro de 2026 emitido o parecer prévio favorável do Fiscal Único da GIATUL sobre a celebração do presente Contrato Programa;
- XIV) A minuta do presente Contrato Programa foi aprovada pela Assembleia Municipal de Mafra na sua reunião de [...] de [...] de [...], sob proposta da Câmara Municipal de Mafra aprovada na sua reunião de [...] de [...] de [...], em cumprimento do disposto no n.º 5 do artigo 47.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, que estabelece que os contratos programa são aprovados pelo órgão deliberativo do Município, sob proposta do respetivo órgão executivo;



- XV) O presente Contrato Programa foi igualmente aprovado em minuta pelo Conselho de Administração da GIATUL, por deliberação de [...] de [...] de [...], no exercício das suas competências estatutárias;
- XVI) O presente contrato está isento de fiscalização prévia do Tribunal de Contas nos termos do artigo 47.º/1-h) da Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua atual redação (Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas);
- XVII) O presente contrato deve ser comunicado à Inspeção-Geral de Finanças e ao Tribunal de Contas, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 47.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto;
- XVIII) O encargo financeiro decorrente do presente contrato tem enquadramento orçamental nas rubricas [...] do orçamento [...], com inscrição na ação do Plano de Atividades Municipal, com registo em sistema contabilístico dos compromissos plurianuais para anos seguintes;

E que se rege pelas cláusulas seguintes:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula Primeira: Objeto

1. O presente Contrato Programa estabelece a missão e os objetivos a prosseguir pela GIATUL para os anos de 2026 a 2029, de acordo com as Orientações Estratégicas estabelecidas pelo Município, para as seguintes atividades compreendidas no seu objeto social:
 - i) As atividades de conceção, construção, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, incluindo infraestruturas da rede viária municipal, de instalação e manutenção de espaços e equipamentos públicos de utilização coletiva que sejam propriedade do Município, bem como de mobiliário urbano, de conservação, restauração, reparação e beneficiação do parque imobiliário do concelho de Mafra que seja propriedade do Município, e de execução administrativa de obras realizadas em imóveis que não pertençam ao Município;
 - ii) As atividades de exploração, conservação e manutenção do Parque de Campismo de Mil Regos e de promoção e gestão de atividades turísticas.
2. O presente Contrato estabelece ainda os indicadores de eficiência e eficácia da implementação dos objetivos a prosseguir pela GIATUL.



3. O presente Contrato define, por fim, o valor e o modo de realização da transferência financeira que a GIATUL carece para assegurar, de forma completa e cabal, o financiamento da sua atividade, a que se referem os artigos 34.º, n.º 2, 47.º e 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

Cláusula Segunda: Fundamento e finalidade

O fundamento da necessidade do estabelecimento da presente relação contratual aliecerça-se:

- i) Na correta avaliação da situação das atividades pela empresa, com o adequado levantamento das necessidades de intervenção assim como da sua quantificação;
- ii) No conhecimento e experiência adquiridos pela empresa no exercício das suas funções conforme o objeto social, que lhe permite realizar as atividades com prontidão e qualidade de serviço dentro do quadro de urgência e imprevisibilidade que as solicitações do Município exigem, conjugando essa operacionalidade com uma preocupação de racionalização de custos e de rentabilização das potencialidades dos recursos humanos e materiais existentes.

CAPÍTULO II OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

Cláusula Terceira: Objetivos programáticos para as atividades de infraestruturas e rodovias

1. A GIATUL prestará ao Município, ao abrigo de contratualização específica realizada ao abrigo e nos termos do n.º 2 do artigo 36.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, os serviços de gestão integrada de empreendimentos que aquele lhe venha a determinar.
2. Os empreendimentos a que se refere o número anterior respeitam à promoção, renovação, manutenção, reabilitação e conservação de infraestruturas urbanísticas, de equipamento e edificado municipal e de rodovias, conforme discriminado nas Orientações Estratégicas aprovadas pelo Município para o período 2026-2029.
3. Cada um dos serviços que o Município encarregar a GIATUL de prestar nos termos do número anterior constitui um objetivo setorial da empresa, representando o seu compromisso com a promoção do desenvolvimento municipal.



4. A GIATUL procederá ainda ao planeamento e execução da concentração dos seus serviços e instalações, funcionários e processos numa única sede, a adquirir ou construir para o efeito.

Cláusula Quarta: Objetivos programáticos para o Parque de Campismo e atividades turísticas

1. O Município coloca pelo presente à disposição da GIATUL, livre de ónus e encargos, os seguintes estabelecimentos de que é titular:
 - i) O «Parque de Campismo de Mil Regos» (abreviadamente «Parque de Campismo»), sito na Estrada Nacional 247, freguesia da Ericeira; e
 - ii) O «Palácio dos Marqueses de Ponte de Lima» (abreviadamente «Palácio dos Marqueses»), sito na Rua do Malvar, com acesso pelo n.º 12 da Rua do Castelo, freguesia da Mafra;
2. A GIATUL obriga-se perante o Município a realizar, sob sua integral responsabilidade, a exploração e a manutenção dos estabelecimentos referidos no número anterior, devendo diligenciar para que todas as infraestruturas e equipamentos que os integram satisfaçam plenamente o fim a que se destinam, segundo as Orientações Estratégicas para o período 2026-2029.
3. A GIATUL obriga-se ainda a disponibilizar as valências dos estabelecimentos ou outros equipamentos que venham a revelar-se necessários para efeitos do desenvolvimento das competências do Município ou de atividades a promover pelo Município.
4. A GIATUL é responsável pela obtenção dos meios financeiros necessários à realização dos investimentos necessários à exploração e manutenção dos estabelecimentos referidos no n.º 1.
5. A GIATUL obriga-se, por fim, a desenvolver as atividades de promoção do concelho e das iniciativas aí a decorrer, nomeadamente de cariz turístico, tendo em vista atingir as metas fixadas nas Orientações Estratégicas para o período 2026-2029.

CAPÍTULO III MISSÃO E RESPONSABILIDADES

Cláusula Sexta: Missão

1. A GIATUL tem por missão a perfeição das obras e dos serviços compreendidos nos diferentes empreendimentos ou atividades que estejam atribuídos, utilizando para tal os



melhores critérios de engenharia e gestão, promovendo a mobilização e a afetação eficiente e eficaz dos recursos municipais, de forma para alcançar qualidade do serviço pretendida, respeitando os prazos e controlando os custos, concorrendo dessa forma para a boa satisfação do interesse público.

2. O Município monitorizará o cumprimento pela GIATUL da sua missão, tal como definida no número anterior, através de indicadores de desempenho organizacional consignados no presente Contrato.

Cláusula Sétima: Obrigações e responsabilidades

1. Para a concretização dos objetivos programáticos e no quadro da missão que está atribuída, a GIATUL dará perfeito e tempestivo cumprimento ao seu plano de atividades, aplicando o seu conhecimento e a sua experiência acumulada e recorrendo ao seu sistema de gestão para identificar as soluções e aplicar os métodos e os procedimentos que se mostrem técnica e legalmente mais adequados a alcançar propósitos municipais.
2. A GIATUL estabelecerá políticas de melhoria de forma a garantir níveis de serviço e da qualidade crescente, colocando em prática medidas e soluções destinadas a identificar constrangimentos e superar entropias suscetíveis de comprometer a qualidade, o custo e o prazo de execução das suas tarefas.
3. Constituem obrigações específicas da GIATUL no quadro do exercício das suas atividades:
 - i) Realizar, acompanhar, controlar e fiscalizar a execução de todas as ações solicitadas pelo Município e garantir perante o Município o cumprimento das obrigações assumidas;
 - ii) Satisfação do cliente municipal e dos utentes dos serviços prestados, assegurando elevados parâmetros de qualidade de gestão, quer no que respeita aos meios e processos utilizados, quer no que respeita ao resultado final;
 - iii) Instalação de nova sede social da empresa, permitindo a concentração dos seus recursos humanos e materiais, incluindo um novo parque de equipamentos e oficinas;
 - iv) Racionalização dos custos e encargos com recursos humanos e materiais ao serviço das suas funções, incentivando a especialização organizacional da empresa e dos seus recursos humanos, incluindo a prestação da necessária formação e capacitação de modo a aumentar a capacidade de resposta às solicitações do Município e a garantir o cumprimento dos objetivos municipais;



- v) Implementação de processos de controlo interno respeitantes à qualidade do serviço que presta ao Município, mantendo um programa de monitorização e avaliação de indicadores do resultado do desempenho organizacional;
- vi) Definir e implementar linhas de orientação sobre boas práticas a seguir no planeamento, execução e controlo dos serviços determinados pelo Município, em consonância com um modelo de custo benefício;
- vii) Reduzida taxa de desvio de custos nas atividades solicitadas pelo Município, designadamente no plano do suprimento de erros e omissões e dos trabalhos a mais em trabalhos que envolvam a contratação de empreitadas ou prestações de serviços;
- viii) Atuação no mercado de forma transparente e exigente aquando da contratação de terceiros, em escrupuloso cumprimento das normas legais que enformam a atividade administrativa, nomeadamente promovendo de forma sistemática a consulta ao mercado com um limite mínimo de entidades a convidar de modo a tirar partido dos mercados concorrenciais;
- ix) Adoção de sistemas de informação adequados ao desenvolvimento da atividade, permitindo o registo exato das atividades executadas, o acompanhamento e monitorização do processo de execução física e financeira dos serviços prestados e, ainda, o cumprimento das obrigações contratuais;
- x) Implementação de uma política de gestão organizacional orientada para melhoria contínua da organização, através da fixação de objetivos para as diferentes estruturas da empresa e de objetivos individuais;
- xi) Por si, ou através dos seus representantes legais ou institucionais, permitir o acesso aos locais de realização das ações e àqueles onde se encontrem os elementos referidos na alínea anterior, para efeitos de acompanhamento, controlo e auditoria pelo Município ou entidade que este designe para o efeito;
- xii) Cumprir todas as disposições legais e regulamentares, evidenciando claramente a articulação entre a despesa declarada e o processo de adjudicação adotado.

CAPÍTULO IV SUBSÍDIO À EXPLORAÇÃO

Cláusula Oitava: Subsídio à exploração



1. O Município atribui à GIATUL um subsídio à exploração nos termos previstos no artigo 47.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, para suportar o custo de estrutura e organização necessários ao cumprimento das suas responsabilidades.
2. O subsídio de exploração é composto por duas parcelas autónomas e cumulativas, uma respeitante exclusivamente à atividade de exploração do Parque de Campismo e outra respeitante exclusivamente à atividade de infraestruturas e rodovias. A atividade de mobilidade e estacionamento deverá, em princípio, ser financiada pelas respetivas receitas próprias, sem prejuízo de, caso se revele necessário, poderem ser previstas medidas específicas de financiamento para investimentos iniciais ou reforços extraordinários, nos termos legais.
3. O subsídio à exploração é fixado no montante global máximo de € 1.600.000 (um milhão e seiscentos mil Euros), não sujeito a IVA, conforme devida e adequadamente justificado no Anexo ao presente Contrato Programa e que dele faz parte integrante, de acordo com a seguinte previsão de repartição anual de encargos:
 - i) Em 2026, um montante até ao máximo global de € 400.000 (quatrocentos mil Euros), correspondente a:
 - Até € 150.000 (cento e cinquenta mil Euros) - Alojamento e turismo;
 - Até € 250.000 (duzentos e cinquenta mil Euros) - Infraestruturas e obras;
 - ii) Em 2027, um montante até ao máximo global de € 400.000 (quatrocentos mil Euros), correspondente a:
 - Até € 150.000 (cento e cinquenta mil Euros) - Alojamento e turismo;
 - Até € € 250.000 (duzentos e cinquenta mil Euros) - Infraestruturas e obras;
 - iii) Em 2028, um montante até ao máximo global de € 400.000 (quatrocentos mil Euros), correspondente a:
 - Até € 150.000 (cento e cinquenta mil Euros) - Alojamento e turismo;
 - Até € € 250.000 (duzentos e cinquenta mil Euros) - Infraestruturas e obras;
 - iv) Em 2029, um montante até ao máximo global de € 400.000 (quatrocentos mil Euros), correspondente a:
 - Até € 150.000 (cento e cinquenta mil Euros) - Alojamento e turismo;
 - Até € € 250.000 (duzentos e cinquenta mil Euros) - Infraestruturas e obras;
4. A transferência de cada montante anual para a GIATUL será fracionada em pagamentos periódicos, iguais e sucessivos, através de faturação mensal.



Cláusula Nona: Redução

1. Qualquer uma das parcelas do subsídio à exploração pode ser objeto de redução, sem mais formalidades, sempre que se preveja que o nível de meios libertos por cada atividade em cada ano dispensa, total ou parcialmente, a sua necessidade para se garantir o equilíbrio de resultados dessa respetiva atividade.
2. A apreciação da redução do subsídio de exploração realiza-se por parcela e processa-se de forma independente e autónoma entre as mesmas, com base nas demonstrações de resultados produzidas com recurso a contabilidade analítica de cada uma das atividades, sendo vedada qualquer forma de subsidiação cruzada das duas atividades.

CAPÍTULO V CONTROLO E DESEMPENHO DA GIATUL

Cláusula Décima: Monitorização de desempenho

1. O Município monitoriza anualmente o desempenho do presente Contrato Programa e o cumprimento pela GIATUL da sua missão, através de indicadores de desempenho organizacional que aferem a eficiência e eficácia das atividades com base na avaliação dos resultados dos serviços prestados pela empresa.
2. A GIATUL é incumbida de desenvolver todos os instrumentos necessários à operacionalização dos indicadores de desempenho previstos no presente Contrato, bem como dos constantes das Orientações Estratégicas e das Orientações Anuais, nomeadamente de natureza contabilística, documental e de avaliação de satisfação dos clientes.

Cláusula Décima Primeira: Indicadores de eficácia

1. A qualidade do serviço da GIATUL ao nível dos trabalhos de manutenção e de infraestruturação será medida através dos seguintes indicadores de eficácia:

1.1. Grau de execução das solicitações:

Indicador:

$$X = [Tarefas concluídas durante o ano N / (Tarefas solicitadas durante o ano N + as tarefas transitadas de anos anteriores)] \times 100$$

Considerando-se que a prestação é:

- i) Ineficaz: $X < 80\%$



- ii) Eficaz: $95\% > X \geq 80\%$
- iii) Muito eficaz: $X \geq 95\%$

1.2. Tempo médio da execução de tarefas no ano N:

Indicador:

$$X = (\text{Tempo de execução tarefa 1} + \text{Tempo de execução tarefa 2} + \dots) / N.^\circ \text{ de tarefas executadas}$$

Considerando-se a prestação, se o tempo médio de espera entre a data do pedido e a data de início de execução:

- i) Ineficaz: $X \geq 75$ dias
- ii) Eficaz: $75 \text{ dias} > X \geq 60$ dias
- iii) Muito eficaz: $X < 60$ dias

2. A qualidade do serviço da giatul na atividade do Parque de Campismo e atividades turísticas será medida através dos seguintes indicadores de eficácia:

2.1. Taxa de ocupação:

Indicador:

$$X = [(Dormidas \text{ do ano } N - Dormidas \text{ do ano } N-1) / Dormidas \text{ do ano } N-1] \times 100$$

Considerando-se que a prestação é:

- i) Ineficaz: $X < 1,5\%$
- ii) Eficaz: $1,5\% \leq X < 2,5\%$
- iii) Muito eficaz: $X \geq 2,5\%$

2.2. Taxa de reclamações:

Indicador:

$$X = (\text{Número de reclamações do ano } N / \text{Número de utentes do ano } N) \times 100$$

Considerando-se que a prestação é:

- i) Ineficaz: $X \geq 0,5\%$
- ii) Eficaz: $0,5\% > X \geq 0,2\%$
- iii) Muito eficaz: $X \leq 0,2\%$

Cláusula Décima Segunda: Indicadores de eficiência



1. A produtividade do serviço da GIATUL ao nível dos trabalhos de manutenção e de infraestruturização será medida através dos seguintes indicadores de eficiência:

1.1. Custo dos trabalhos concluídos no ano N:

Indicador:

$$X = [(Custo\ real\ dos\ trabalhos\ concluídos - Custo\ orçamentado\ dos\ trabalhos\ concluídos) / Custo\ orçamentado\ dos\ trabalhos\ concluídos] \times 100$$

Considerando-se que a prestação é:

- i) Ineficiente: $X \geq 0\%$
- ii) Eficiente: $-15\% \leq X < 0\%$
- iii) Muito eficiente: $X \leq -15\%$

1.2. Relação entre proveitos de infraestruturização e rodovias e o custo com funcionários afetos à mesma:

Indicador:

$$X = (Total\ de\ custos\ com\ salários / Total\ de\ proveitos) \times 100$$

Considerando-se que:

- i) Ineficiente: $X > 20\%$
- ii) Eficiente: $20\% \leq X > 12,5\%$
- ij) Muito eficiente: $X \leq 12,58\%$

2. A produtividade da GIATUL na exploração do Parque de Campismo e atividades turísticas será medida através dos seguintes indicadores de eficiência:

2.1. Aumento de faturação:

Indicador:

$$X = [(Faturação\ do\ ano\ N - Faturação\ do\ ano\ N-1) / Faturação\ do\ ano\ N-1] \times 100$$

Considerando-se que a prestação é:

- i) Ineficiente: $X < 1\%$
- ii) Eficiente: $1\% \geq X < 2\%$
- iii) Muito eficiente: $X \geq 2\%$



2.2. Relação entre proveitos do alojamento e o custo com funcionários afetos ao Parque de Campismo:

Indicador:

$$X = (\text{Total de custos com salários} / \text{Total de proveitos}) \times 100$$

Considerando-se que:

- i) Ineficiente: $X > 25\%$
- ii) Eficiente: $25\% \leq X < 23\%$
- iii) Muito eficiente: $X \leq 23\%$

Cláusula Décima Terceira: Avaliação periódica e avaliação final

1. O presente Contrato Programa será alvo de avaliação anual e de uma avaliação final, devendo a GIATUL elaborar, no final de cada ano e no final do contrato, relatórios periódicos e um relatório final de execução, a apresentar ao Município, do qual devem constar:
 - i) Informação sobre os principais aspetos da execução das atividades abrangidas pelo Contrato Programa, indicando eventuais dificuldades e problemas;
 - ii) Avaliação dos indicadores definidos nas Cláusulas Décima Primeira e Décima Segunda;
 - iii) A análise de eventuais desvios económicos e financeiros e respetiva justificação;
 - iv) Identificação de eventuais riscos que possam ter afetado significativamente a sua execução física e financeira.
2. O Fiscal Único da GIATUL deverá emitir parecer sobre os relatórios referidos no número anterior.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula Décima Quarta: Regime supletivo

Em tudo o que não esteja expressamente previsto no presente Contrato Programa aplicar-se-ão os princípios estabelecidos na Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que aprovou o Regime Jurídico do Sector Empresarial Local.



Cláusula Décima Quinta: Duração

O presente Contrato Programa produz efeitos a partir da data da sua assinatura e até 31 de dezembro de 2029.

O presente Contrato Programa é feito em duplicado, ficando um exemplar na posse de cada uma das Partes, possui todas as folhas rubricadas e vai ser assinado em:

Mafra, aos ____ de _____ de 2026.

Pel'O Município de Mafra

Pel'A GIATUL, EM, S.A.

(Hugo Moreira Luís)

([...])

[...]

PARECER PRÉVIO DO FISCAL ÚNICO SOBRE O CONTRATO-PROGRAMA A CELEBRAR

Introdução

1. Para os efeitos da alínea c) do artigo 25.º da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, apresentamos o nosso parecer prévio sobre o contrato-programa a celebrar para o período de 2026 a 2029 entre o **Município de Mafra** e a **GIATUL – Atividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, E.M., S.A.**
2. O contrato-programa a celebrar para o período de 2026 a 2029 foi elaborado nos termos do artigo 50.º e dos n.ºs 2 a 7 do artigo 47.º da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto e especifica que a **GIATUL – Atividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, E.M., S.A.** tem direito a receber, a título de subsídio à exploração, para o período de 2026 a 2029, o montante máximo de 1.600.000 Euros, composto por parcelas anuais variáveis estipuladas no n.º 3 da cláusula oitava do referido contrato-programa, como contrapartida das obrigações assumidas, devidamente especificadas no referido contrato.

Responsabilidades

3. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação do contrato-programa a celebrar para o período de 2026 a 2029, de acordo com o disposto no artigo 50.º e dos n.ºs 2 a 7 do artigo 47.º da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, tendo por base os instrumentos de gestão previsional para o mesmo período.
4. A nossa responsabilidade consiste em verificar as condições subjacentes ao estabelecimento da relação contratual, enunciadas no artigo 50.º e dos n.ºs 2 a 7 do artigo 47.º da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, competindo-nos emitir um parecer profissional e independente baseado no nosso trabalho.

Âmbito

4. O trabalho a que procedemos teve como objetivo obter uma segurança moderada quanto a se o contrato-programa a celebrar para o período de 2026 a 2029 cumpre com as normas aplicáveis e está isento de distorções materialmente relevantes. O nosso trabalho teve por base o referido contrato e os instrumentos da gestão previsional elaborados para o mesmo período, os quais foram objeto de parecer, com acordo com a alínea j) do n.º 6 do artigo 25.º da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, e consistiu, principalmente, em indagações e procedimentos analíticos destinados a rever a coerência do subsídio à exploração inscrito no contrato-programa com os instrumentos de gestão previsional e o cumprimento dos requisitos contratuais, conforme o disposto no artigo 50.º e dos n.ºs 2 a 7 do artigo 47.º da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto.



5. Entendemos que o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente parecer.

Parecer

7. Com base no trabalho efetuado, somos de parecer que o valor do subsídio à exploração a receber pela **GIATUL – Atividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, E.M., S.A.** para o período de 2026 a 2029, como contrapartida das obrigações assumidas no contrato-programa referido no n.º 2 acima, encontra-se adequadamente fundamentado e calculado, sendo nosso parecer que o contrato-programa em análise cumpre, para o nível de segurança definido, os requisitos legais aplicáveis, condicionado à aprovação das orientações estratégicas pelo órgão executivo do Município de Mafra.
8. Devemos, contudo, advertir que frequentemente os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais poderão vir a ser diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes.

Lisboa, 12 de fevereiro de 2026

MACEDO, CALDAS & BENTO
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS N.º 190
Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob n.º 20161490

Representada por

Dr. Hernâni João Dias Bento,
Revisor Oficial de Contas, n.º 1167

Registado na CMVM - Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob n.º 20160779