

Exmo.(a) Senhor(a):

Michel Paiva, Unipessoal, Lda.

Rua das Barreiras, N.º 9

Farejinhãs

3600-272 CASTRO DAIRE

Sua Referência	Sua Comunicação de	Ofício n.º	Proc. n.º	Data
		8830	32/2025/1	25/07/2025

Assunto: Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – Dec. Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação – Pedido de Informação Prévia.

Para conhecimento, junto envio a V. Ex.ª cópia da informação do Chefe de Divisão de Planeamento, Urbanismo e Ordenamento do Território, relativamente ao assunto mencionado em epígrafe.

Informo ainda que, de acordo com os n.ºs 1 e 5 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, o conteúdo da informação, em anexo, é vinculativo para um eventual pedido de licenciamento, desde que seja apresentado dentro do prazo de dois anos a contar da data da decisão favorável do pedido de informação prévia e de acordo com a teor da informação prestada.

Mais informo que, de acordo com o n.º 6 do artigo 17.º do citado Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, decorrido o prazo fixado no n.º 5 do mesmo artigo, o particular pode requerer ao Presidente da Câmara Municipal a emissão de declaração em como se mantêm os pressupostos, de facto e de direito, que levaram à anterior decisão favorável.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal / O Vereador do Pelouro

Assinado por: **LUÍS DE PAIVA LEMOS**
Num. de Identificação: 03610587
Data: 2025.07.25 12:59:48+01'00'

\Flemos

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa.
Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

INFORMAÇÃO

Despacho

Dê-se conhecimento ao interessado de acordo com a informação do Chefe da Divisão.

O Presidente da Câmara Municipal / O Vereador do Pelouro

Assinado por: **LUÍS DE PAIVA LEMOS**
Num. de Identificação: 03610587
Data: 2025.07.25 10:33:26+01'00'

Informação (Chefe de Divisão)

A presente informação satisfaz os requisitos legais e regulamentares estabelecidos sobre a matéria pelo que merece a minha concordância.

O Chefe de Divisão

Assinado por: **PEDRO JORGE DA SILVA SALVADOR**
Num. de Identificação: 10540516
Data: 2025.07.25 09:03:28+01'00'

Arq. Pedro Salvador

Requerente: Michel Paiva, Unipessoal, Lda.

Local: Farejinhãs - Castro Daire

Assunto: Pedido de informação prévia sobre a viabilidade de ampliação de exploração pecuária (aviário)

Na sequência dos últimos elementos apresentados pelo(a) requerente, bem como dos pareceres emitidos e das deliberações tomadas, informa-se que, salvo melhor opinião, a pretensão, nos exatos termos constantes no processo, será viável, para os efeitos previstos no artigo 17.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua atual redação, nos termos e condicionada aos seguintes pressupostos:

1. O prédio em causa possui área superior a 2 ha (11,26 ha, de acordo com o indicado na caderneta predial rústica do prédio com a matriz n.º 8882, cujo titular é a Comunidade Local dos Baldios de Farejinhãs, com o qual o requerente do presente processo possui um contrato de cessão de exploração de uma parcela com 89105,84 m², de acordo com o delimitado no levantamento topográfico e na planta de implantação e descrito na memória descritiva e justificativa apresentados no processo), conforme preveem os artigos 53.º e 61.º e 63.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM), em vigor;
2. A atividade em causa (pecuária) ser admitida no local, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 53.º

- e da alínea a) do n.º 1 do artigo 63.º do Regulamento do PDM, em vigor;
3. A localização da implantação da edificação proposta situar-se a mais de 300 metros dos perímetros urbanos mais próximo, nos termos do n.º 4 do artigo 36.º do Regulamento do PDM, em vigor;
 4. A edificação a construir e as edificações já existentes no prédio (licenciadas através dos processos n.º 01/2014/95 e 01/2020/3, com os alvarás de licença n.º 10/2016 e 20/2020, respetivamente) possuem, nos termos das plantas do projeto de arquitetura apresentado e das medições efetuadas sobre as mesmas (de acordo com os ficheiros no formato DWF apresentados em formato digital e constante no separador Anexo do processo no SPO) a área de construção global de 6715,03 m² (correspondendo 2119,79 m² ao pavilhão licenciado em 2014, 2166,41 m² ao pavilhão licenciado em 2020 e 2428,83 m² à ampliação proposta no presente processo), pelo que, nestes termos, cumpre o coeficiente de ocupação do solo máximo de 0,1, conforme estipulado na alínea b) do n.º 2 do artigo 53.º do Regulamento do PDM, em vigor, sendo esse coeficiente contabilizado com base na área do terreno para o qual o(a) requerente possui o contrato de cessão de exploração referida no ponto 1 da presente informação;
 5. O processo obteve deliberação favorável, por parte da Câmara Municipal, para o reconhecimento do interesse público municipal do projeto, tomada na sua reunião ordinária de 23.05.2025, no âmbito do previsto na alínea d) do n.º 2 do artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua atual redação, tendo a deliberação sido aprovada por unanimidade;
 6. O processo obteve parecer favorável por parte da Comissão Municipal de Gestão Integrada de Fogos Rurais, no âmbito do previsto no Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua atual redação, emitido na sua reunião de 12 de junho de 2025, tendo o processo apresentado à referida Comissão sido aprovado por unanimidade;
 7. O processo obteve deliberação favorável por parte da Câmara Municipal, tomada na sua reunião ordinária de 11.07.2021, no âmbito do previsto no n.º 3 do artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua atual redação, tendo a deliberação sido aprovada por unanimidade;
 8. Num eventual pedido de licenciamento que o(a) requerente venha a apresentar, no contrato de cessão de exploração da parcela que possui com a titular do prédio e modo a esse poder ser aceite como elemento instrutório previsto na alínea a) do n.º 17 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, conforme referido no ponto 8 da informação n.º 5673/08/05/2025, emitido pelo Gabinete Jurídico, deve esse contrato ser retificado, para que possa incluir a seguinte cláusula: *“É conferido ao cessionário o direito de, em nome próprio, requerer junto das entidades administrativas*

competentes, nomeadamente a Câmara Municipal, as licenças, autorizações ou pareceres necessários à realização da atividade objeto da presente cessão.”.

Juntamente com o contrato nos termos acima referidos, deve igualmente ser anexada, ao mesmo, a cópia da ata da assembleia de compartes onde a cessão de exploração é aprovada, conforme referido no ponto 6 da informação jurídica de 08.05.2025;

9. Nos termos constantes na memória descritiva e justificativa do processo, a capacidade prevista de 84500 aves (correspondente a 507 cabeças normais (CN)) é superior ao limiar previsto na alínea e) do n.º 1 do anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, pelo que ficará, nestes termos, sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental. No entanto, reserva-se a decisão de sujeição ou não a qualquer procedimento previsto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, para a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, IP (CCDRC), enquanto entidade coordenadora no âmbito do Novo Regime do Exercício da Atividade Pecuária (NREAP);
10. A apresentação, aquando do pedido de licenciamento da ampliação da exploração, da decisão favorável ou favorável condicionada sobre o pedido de autorização ou sobre a declaração prévia da atividade pecuária por parte da entidade coordenadora no âmbito do Decreto-Lei n.º 81/2013, de 16 de junho, na sua atual redação (Novo Regime do Exercício da Atividade Pecuária - NREAP), ou emitida a certidão comprovativa do respetivo deferimento tácito, nos termos do também previsto na alínea b) n.º 2 do artigo 55.º do NREAP, sendo o presente pedido de informação prévia informado nos termos da alínea b) n.º 2 mesmo artigo;
11. Ao cumprimento das demais normas legais e regulamentares, designadamente, e a título indicativo, as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, que incidam, como condicionantes, na área de intervenção do projeto e tenham implicação direta sobre o mesmo, e para cujas entidades competentes se reserva a eventual decisão sobre as mesmas.
12. Nos termos do n.º 5 do artigo 17.º do RJUE, na sua atual redação, a presente informação prévia, após decisão favorável da mesma, é válida pelo prazo de dois anos, sem prejuízo da possibilidade da mesma poder manter os seus efeitos por mais um, após decurso do prazo anteriormente referido e no caso de não terem ocorrido alterações dos pressupostos de facto e de direito que levaram à decisão favorável anterior, nos termos do n.º 6 do citado artigo 17.º. do RJUE.

À consideração superior,

Técnico Superior

Assinado por: **BRUNO ANTÓNIO RIBEIRO COELHO**
Num. de Identificação: 11994939
Data: 2025.07.24 16:17:39+01'00'

Bruno António Ribeiro Coelho

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa.
Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.