

REQUERENTE

VALOVO – Aviários de Cria e Recria, Ld.^a

Rua da Cooperativa, nº 99, Vale Coelho

2415-010 Bidoeira de Cima

Leiria

LICENCIAMENTO

Ampliação de Unidade Avícola

EM SOBRAL – CÔJA - ARGANIL

TÉCNICO

Suzi Faria Pereira

Rua da Carrasqueira, Lote 1, 2º Esq.

Parceiros 2400-441 Leiria

Inscrito na OA sob o nº 13647

Leiria, 4 de março de 2019

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA
INFORMAÇÃO PRÉVIA

1 – Identificação da Proposta

A presente memória descritiva e justificativa tem como objetivo a descrição das características do pedido de licenciamento, referente á **ampliação de uma unidade avícola**, implantada em um terreno com a área de 44 224,00 m², situado no lugar do Sobral, pertencente á união de freguesias de Côja e Baril de Alva, concelho de Arganil, requerido por **VALOVO – Aviários de Cria e Recria, Ld.^a**

2 – Antecedentes

2.1 PIP

Em fevereiro de 2018, foi solicitado o “Direito á Informação” com a v/referencia S/1714/2018, com Despacho/Deliberação notificada a 28.03.2018.

Posteriormente, foi requerido e DEFERIDO o pedido de informação (IP 2/2018) em reunião de câmara dia 21 de agosto de 2018.

2.2 Edificações existentes

Trata-se de uma exploração avícola destinada á recria, com um único título de exploração (1000/2017) e com uma única licença ambiental (537/0.0/2014), constituída por vários edifícios, com a seguinte identificação e uso:

A	- Escritórios, refeitório e balneários	= 427,00 m ²
B	- Habitação do caseiro	= 181,00 m ²
C	- Armazém de resíduos sólidos	= 300,00 m ²
D	- Arrecadação	= 16,00 m ²
E	- Quadros elétricos	= 21,00 m ²
F	- Arcolúvio	
P1	- Pavilhão de recria	= 927,00 m ²
P2	- Pavilhão de recria	= 927,00 m ²
P3	- Pavilhão de recria	= 779,00 m ²
P4	- Pavilhão de recria	= 779,00 m ²

A última operação urbanística foi licenciada através do processo camarário nº 01/2015/2, com alvará de utilização nº 46/2017 de 29 de novembro.

2.2 Propriedades

Estes edifícios estão inseridos dentro de uma parcela de terreno com a área de 44 224,00 m², inscritos na matriz urbana nº 999, 1000, 1036, 1173, 1174, 1390 e 1391 e rústica nº 6880, 7607, 7609 e 7611, descritos na conservatória do registo predial de Arganil da freguesia de Côja, com os nº 418, 434, 607, 608, 1020, 1137 e 4859.

Como se trata de uma só exploração e com um só título de exploração, todos estes prédios serão inscritos em uma única descrição na Conservatória do Registo Predial.

3 – Descrição e Justificação do Pretendido

No seguimento do pedido de informação prévia, pretende-se levar a efeito a construção de três edifícios com o seguinte uso e área:

G - Edifício de armazém de estrumes com a área de 289.00 m²

P5 - Pavilhão de recreio com 1 870.00 m²

P6 - Pavilhão de recreio com 1 870.00 m²

Estes edifícios serão construídos dentro da parcela de terreno mencionada no ponto anterior.

4 – Adequabilidade do projeto face ao PDM

4.1 Classificação do solo

O terreno onde se pretende efectuar as construções, tem as seguintes classificações e condicionantes:

- Caracterização do solo: **Espaço de atividades económicas**

- Espaço em REN: **NÃO**

- Espaço em RAN: **NÃO**

- Área percorrida por incêndio; **NÃO**

- Perigosidade de incêndio: **NÃO**

4.2 Parâmetros urbanísticos

De acordo com a classificação do solo (art.º 57), o solo apresenta os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Altura da fachada; 12.00 metros

- Índice máximo ocupação do solo: 60 %

$$44\,224.00\text{ m}^2 \times 0.60 = 26\,534,40\text{ m}^2$$

4.3 Construções existentes

- Área da parcela de terreno = 44 224,00 m²

- Área impermeabilizada s/construções = 1 681,00 m²

- Área de implantação = 4 357,00 m²

- Área de construção = 4 357,00 m²

- Altura de fachada = 4.20 m

- Número de pisos acima da cota soleira = 01

- Número de pisos abaixo da cota soleira = 00

- Volumetria = 13 611,00 m²

4.4 Construções pretendidas

- Área da parcela de terreno = 44 224,00 m²

- Área impermeabilizada s/construções = 2 520,00 m²

- Área de implantação = 4 029,00 m²

- Área de construção = 4 029,00 m²

- Altura de fachada (Confinante com via pública) = 9.20 m (edifício G)

- Número de pisos acima da cota soleira = 01

- Número de pisos abaixo da cota soleira	= 00
- Volumetria	= 13 352,00 m ²

4.5 Construções totais

- Área impermeabilizada s/construções	= 4 201,00 m ²
- Área de implantação	= 8 386,00 m ²
- Área de construção	= 8 386,00 m ²
- Altura de fachada (Confinante com via pública)	= 9.20 m (Edifício G)
- Número de pisos acima da cota soleira	= 01
- Número de pisos abaixo da cota soleira	= 00
- Volumetria	= 26 963,00 m ²

4.6 CONCLUSÃO

De acordo com os dados apresentados nos dois pontos anteriores, conclui-se que a obra pretendida cumpre com todos os parâmetros previstos no PDM em vigor.

5 – Dados da atividade

A obra pretendida tem as seguintes características para classificação no REAP:

- ❖ CAE: 01470-R3
- ❖ Atividade da Empresa: Avicultura
- ❖ Capacidade de aves no solo:
 - P1 = 59 589 aves (existente)
 - P2 = 59 589 aves (existente)
 - P3 = 9 648 aves (existente)
 - P4 = 9 648 aves (Existente)
 - P5 = 60 000 aves (novo)
 - P6 = 60 000 aves (novo)

Capacidade Total de aves = 258 474 aves

Nº funcionários

- ❖ Sexo Masculino = 04
- ❖ Sexo Feminino = 02
- ❖ Funcionários administrativos = 01

Nº de turnos = 01

Potência elétrica = 100 Kvas

Face á capacidade de aves a instalar, a exploração está inserida na **Classe 1** segundo a classificação do REAP.

6 – Implantação

Os edifícios pretendidos, serão implantados de acordo com planta de implantação anexa, com os seguintes afastamentos mínimos:

Á extrema poente	= 6.73 metros (Edifício G)
Ao eixo da EN 344	= 30,65 metros (Edifício P6).

7 – Adequação da edificação à utilização pretendida

O edifício foi estudado e organizado de forma a ser utilizado para avicultura de acordo com as exigências do programa “Bem-Estar Animal”.

8 - Inserção urbana e paisagística/Articulação com as edificações existentes e espaço público

O edifício está implantado em um terreno amplo, numa zona de característica urbana e florestal.

O prédio confina a sul com Caminho Público e é por esse caminho que é feito o acesso ao complexo Avícola.

9 – Indicação da natureza e condições do terreno

O solo onde serão implantados os edifícios, é do tipo arenoso/argiloso que se encontra bastante compactado.

O terreno inicial apresenta declive acentuado, encontrando-se em vários patamares. Nestes patamares é que serão implantados os edifícios pretendidos, não sendo necessário fazer movimentação de terras significativas, de modo a implantar o r/chão para as cotas definidas no projeto.

10 – Adequação às Infraestruturas e redes existentes

A unidade avícola está implantada num terreno servido por caminho público.

A única infraestrutura existente é a elétrica. A água a utilizar será proveniente de dois poços existentes.

11 – Descrição da obra pretendida

Implantação

O edifício será implantado numa parcela de terreno com a área de 44 224,00 m², inscrito na matriz urbana com o n.º 999, 1000, 1036, 1173, 1174, 1390 e 1391 e na matriz rústica com o n.º 6880, 7607, 7609 e 7611, descritos na conservatória do registo predial de Arganil sob o n.º 418, 434, 607, 608, 1020, 1137 e 4859 da freguesia de Coja.

Conforme já mencionado no ponto 2.2, todos estes prédios serão inscritos em uma única descrição na Conservatória do Registo Predial.

A implantação dos edifícios, é condicionada pela configuração natural do terreno e pelos afastamentos mínimos estipulados pelo PDM.

A unidade avícola ficará constituída pelos seguintes edifícios:

Edifício	Área Licenciada (m ²)	Área Ampliada / NOVO (m ²)	TOTAL
A Escrit/Refeitório e Balneár	427.00		427.00
B Habitação caseiro	181.00		181.00
C Armazém resíduos sólidos	300.00		300.00
D Arrecadação	16.00		16.00
E Quadros elétricos	21.00		21.00
F Arcolúvio			
G Armazém resíduos sólidos		289.00	289.00
P1 Pavilhão Recria	927.00		927.00
P2 Pavilhão Recria	927.00		927.00
P3 Pavilhão Recria	779.00		779.00
P4 Pavilhão Recria	779.00		779.00
P5 Pavilhão Recria		1 870.00	1 870.00
P6 Pavilhão Recria		1 870.00	1 870.00
Totais:	4 357.00	4 029.00	8 386.00

11.1 Resumo:

Implantação Licenciada (m²):	4 357.00
Implantação Ampliada (m²):	4 029.00
Implantação Total (m²):	8 386.00
Área Licenciada (m²):	4 357.00
Área Ampliada (m²):	4 029.00
Área Total (m²):	8 386.00

12 – Acessibilidades

A utilização a dar aos edifícios, não se encontram abrangidos no âmbito da aplicação do Decreto-Lei 163/2006 de 8 de agosto.

13 – Segurança Contra Risco de Incêndio

O presente projeto satisfaz as condições aplicáveis ao Regulamento de Segurança Contra Incêndios, nomeadamente; compartimentação, saídas para o exterior, resistência ao fogo dos elementos de construção, disposição dos vãos exteriores, acesso ao imóvel e boca-de-incêndio próxima.

Os elementos de construção, garantirão a resistência ao fogo para minimizar o risco de colapso do edifício, durante a evacuação de pessoas, as operações de combate e ainda a limitação da propagação entre pisos e edifícios vizinhos.

Os elementos estruturais, apenas com função de suporte, terão a classe de resistência ao fogo A1.

Os elementos estruturais com função de suporte e compartimentação, terão a classe de resistência ao fogo não inferior ao A1 e A2.

O revestimento externo das paredes exteriores, nomeadamente caixilharias e estores, terão a classe A1 assim como as escadas.

Face à utilização dada aos edifícios, não será necessário projeto de segurança, de acordo com a definição de operação urbanística (Art.º 2, alínea j do RJUE): «Operações urbanísticas», as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

Em todo o omissivo, dever-se-á consultar o Regulamento de Segurança Contra Incêndios, ou o Técnico Responsável pela Direção de Obra ou ainda o Técnico Responsável pelo Alvará de Construção.

14 – Descrição da construção

14.1 - Elementos principais

Estrutura

Proceder-se-á inicialmente às escavações e regularização do terreno para as cotas definidas no projeto. Os caboucos serão abertos até se encontrar o firme do terreno.

As fundações serão contínuas e descontínuas de acordo com o indicado no projeto, constituídas por sapatas em betão armado, ligadas entre si por vigas de fundação. Todos os elementos de betão em contacto com o solo levarão aditivo hidrófugo.

Os muros de suporte a executar, serão providos de drenos constituídos por um enrocamento de pedra grossa arrumada à mão, sendo executada uma caleira em betão com declive mínimo de 2%.

O pavimento, depois de regularizado e compactado, será aplicado um enrocamento de brita grossa com 0,20 metros de espessura, sendo posteriormente aplicada uma betonilha com malhasol, incorporando aditivo hidrófugo adequado.

Nos edifícios P5 e P6, a cobertura será constituída por estrutura metálica e a telha em painel sandwich.

No edifício G, a cobertura será constituída por asnas pré-fabricadas em betão armado e a telha em painel sandwich.

Paredes exteriores

Os edifícios P5 e P6 serão revestidos com painel duplo. Junto ao piso, existirá um murete em betão armado com 50 cm de altura, de modo a proteger os painéis interiores.

O edifício G, será todo em betão armado.

Paredes interiores

O interior do edifício será revestido com painel duplo. Junto ao piso, existirá um murete em betão armado com 50 cm de altura, de modo a proteger os painéis.

As paredes em alvenaria de tijolo, caso venham a ser necessárias, serão de 30x20x11, assente ao cutelo com argamassa de cimento e areia ao traço de 1:4.

14.2 - Elementos secundários

Vãos exteriores

As portas e janelas serão alumínio, sendo as janelas protegidas com rede mosqueira.

Vãos interiores

Os aros e portas interiores serão metálicas, com ferragens do mesmo material.

15 – Acabamentos

Paredes exteriores

Os painéis a aplicar já vêm com acabamento final.

Paredes interiores

As paredes interiores são revestidas a painéis duplos, já com a acabamento final.

Pavimentos

Os pavimentos serão em cimento não afagado.

16 – Sistema de condicionamento ambiental

Será prevista a ventilação natural em todos os pavilhões. Será igualmente instalado sistema de aspiração em todos os pavilhões.

17 - Serviços

17.1 Águas

Os edifícios serão abastecidos com água potável, através da rede pública de abastecimento,

As lavagens serão efetuadas com água captada no rio.

17.2 Tratamento dos Efluentes e Lavagens

Os efluentes sólidos provenientes da exploração, são encaminhados para o edifício C, onde serão posteriormente transportados por viaturas próprias para o efeito, para terrenos agrícolas ou para compostagem.

As águas das lavagens, são encaminhadas para uma fossa estanque existente no exterior da exploração. Posteriormente serão recolhidas e transportadas para a ETAR mais próxima.

Os esgotos domésticos são tratados por uma fossa séptica e um poço absorvente, uma vez que não existe saneamento público.

17.3 Instalação elétrica

A energia elétrica é proveniente da rede pública de abastecimento, já existente no local.

18 – Estacionamentos

Face à utilização a dar aos edifícios, não existe enquadramento no PDM.

19 – Arranjos exteriores

Depois da obra concluída, o terreno envolvente será limpo.

Será igualmente criado um acesso interior aos edifícios a construir. O piso será em betuminoso, conforme o indicado nas peças desenhadas entregues.

REQUERENTE**VALOVO – Aviários de Cria e Recria, Ld.ª**

Rua da Cooperativa, nº 99, Vale Coelho

2415-010 Bidoeira de Cima - Leiria

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL
AMPLIAÇÃO DE UNIDADE AVÍCOLA**EM SOBRAL – COJA – ARGANIL****TÉCNICO**

Suzi Faria Pereira

Rua da Carrasqueira, Lote 1, 2º Esq.

Parceiros 2400-441 Leiria

Inscrito na OA sob o nº 13647

Leiria. 4 de março de 2019

20– Estimativa orçamental

Para a realização dos respetivos trabalhos, baseando-se nos métodos tradicionais e com materiais da região, estima-se o seguinte valor de acordo com o Regulamento Municipal:

	Edifício	Const €/m²	Construções m²		Alteração (€)	Total
			Demolição	NOVO		
G	Armazém estrumes	200.00		289.00		57 800.00 €
P5	Pavilhão de recria	200.00		1 870.00		374 000.00 €
P6	Pavilhão de recria	200.00		1 870.00		374 000.00 €
	Muros	50.00		280.00		14 000.00 €
	Arranjos exteriores				3 500.00	3 500.00 €
	<u>Demolições (€/m²)</u>	40.00			TOTAL	823 300.00 €

(Oitocentos e vinte e três mil e trezentos euros)

21 – Calendarização

Estima-se que, para a realização dos trabalhos de acordo com o descrito nesta memória descrita, sejam necessários 360 dias, distribuídos do seguinte modo:

CALENDARIZAÇÃO													
Requerente: VALOVO, Ld. ^a													
Local Obra: “Sobral – Coja - Arganil													
DESCRIÇÃO DOS TRABALHOS	INICIO PREVISTO PARA: 2019/maio												
	DESENVOLVIMENTO NOS MESES SEGUINTE:												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10/12	13/18	19/23	24
Demolições													
Movimentação terras													
Fundações	X												
Cintas/Pilares/Muros	X	X											
Estrutura		X	X										
Cobertura		X	X										
Revestimentos Ext.			X	X	X								
Laje 1													
Pilares													
Paredes													
Cintas/Vigas													
Laje 2													
Rebocos.													
Revestimentos Int.				X	X	X							
Pinturas						X	X						
Acabamentos							X	X	X				
Arranjos Diversos									X	X			
OBSERVAÇÕES													