

**B – MEMÓRIA DESCRITIVA**

- a) A propriedade onde se encontra instalada a empresa Miguel, Irene & Santos – Comércio de Ovos, Lda., destinada a exploração pecuária - produção de ovos em regime intensivo, localiza-se na Rua de Samouqueiro, freguesia de Avanca, concelho de Estarreja, distrito de Aveiro, em solo **REN** e em solo rural em, “**Espaço Florestal de Produção**”, de acordo com o Plano Diretor Municipal de Estarreja.

A atividade pecuária desenvolve-se atualmente em dois pavilhões avícolas, a qual se pretende ampliar com a construção de mais um pavilhão, de configuração semelhante aos dois pavilhões já existentes, conforme indicado em planta de implantação e localização.

A área onde se localizam as instalações pecuárias, não se encontra afeta ao sistema de informação parcela (SIP).

- b) As edificações existentes / propostas apresentam os seguintes parâmetros:

Área do terreno: 9 550,00 m<sup>2</sup>;

Área de implantação dos edifícios existentes (Pavilhões 1 e 2 com jardins de inverno):  
4.211,50 m<sup>2</sup>;

Área de construção dos edifícios existentes (Pavilhões 1 e 2 com jardins de inverno):  
4.211,50 m<sup>2</sup>;

Área de implantação do edifício proposto (3º Pavilhão): 1.374,70 m<sup>2</sup>;

Área de construção do edifício proposto (3º Pavilhão): 1.374,70 m<sup>2</sup>;

Área de implantação final: 5.586,20 m<sup>2</sup> (4.211,50 m<sup>2</sup> + 1.374,70 m<sup>2</sup>);

Área de construção final: 5.586,20 m<sup>2</sup>;

Volumetria: 17.205,80 m<sup>3</sup>;

Cércea máxima: 4,24 m;

Número de pisos: 1 (acima da cota de soleira);

Área de impermeabilização: 7.302,20 m<sup>2</sup>;

Altura da fachada: 5,70 m;

Altura do edifício: 5,70 m;

Área coberta: 5.586,20 m<sup>2</sup>;

Área descoberta: 3.963,80 m<sup>2</sup>;

c) Indicação das coordenadas da exploração (limite do terreno) M e P (M=Meridiana, P=Perpendicular à Meridiana) no sistema de referência PT-TM06/ETRS89:

1. (M: -38031,5269, P: 124820,6257)
2. (M: -37979,9335; P: 124805,8092)
3. (M: -37923,313; P: 124801,3113)
4. (M: -37926,4879; P: 124830,6798)
5. (M: -37950,5649; P: 124896,8253)
6. (M: -38066,4517, P: 124896,0315)
7. (M: -38060,8955; P: 124847,3485)
8. (M: -38064,0705; P: 124828,5632)

Indicação das coordenadas dos edifícios M e P (M=Meridiana, P=Perpendicular à Meridiana) no sistema de referência PT-TM06/ETRS89:

Pavilhão avícola 1 (existente):

1. (M: -37946,5962, P: 124842,586)
2. (M: -38055,0747; P: 124844,7027)
3. (M: -38054,5455; P: 124829,0924)
4. (M: -37946,5962; P: 124826,4465)

Pavilhão avícola 2 (existente):

1. (M: -37946,3316, P: 124867,1921)
2. (M: -38054,2809; P: 124868,515)
3. (M: -38054,0164; P: 124853,6985)
4. (M: -37946,3316; P: 124851,0526)

Pavilhão avícola 3 (a construir):

1. (M: -37956,3857, P: 124889,417)
2. (M: -38054,0164; P: 124892,8566)
3. (M: -38054,0164; P: 124877,5108)
4. (M: -37955,5919; P: 124875,3942)

d) A atividade pecuária desenvolvida, destina-se à produção intensiva de ovos pela criação de galinhas poedeiras. Trata-se de uma **exploração com capacidade atual** para 457,6 CN (Cabeças Normais, a que se refere o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14 de junho), de galinhas poedeiras, com um sistema de produção intensivo de ovos e num tipo de produção de criação no solo. Para isso, são colocadas 35200 galinhas poedeiras recriadas, com cerca de 18 semanas e que se destinam à produção de ovos no solo.

A exploração após a construção do **novo pavilhão passará para uma capacidade** de 519,48 CN (Cabeças Normais, a que se refere o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14 de junho), de galinhas poedeiras, originando a colocação máxima nos três pavilhões de 39.960 galinhas, dando assim melhores condições e salubridade animal, com a produção de ovos de melhor qualidade.

As galinhas poedeiras após rececionadas são colocadas no chão e em cima das “slats” laterais aos ninhos centrais de 2 pisos. Será mantido 1/3 de solo para garantir a normativa de ovo tipo 2, bem como o bem-estar animal. Os animais comem, bebem, dormem nos poleiros e vão colocar os ovos nos ninhos. Os ninhos têm um programa de horas para a sua abertura e seu encerramento. Os ovos serão recolhidos numa cinta de ovos em frente da entrada de cada ninho.

A produção de ovos atualmente instalada é de 12.060.000 unidades de ovos por ano e com a ampliação prevista (construção do novo pavilhão), essa produção passará a ser de 14.120.000 unidades de ovos por ano.

- e) A estratégia alimentar baseia-se numa estratégia simples, em que a ração utilizada é 100% comercial, consumindo em média cada animal 43,8 kg/ano, o que soma aproximadamente, 1.750,248 kg/ano. A capacidade de armazenagem máxima é constituída por tres silos para rações com capacidade de 14 ton/cada.
- f) Na exploração é utilizado apenas um tipo de energia, sendo esta elétrica com a potência instalada/contratada de 27,4 Kva, com um consumo anual de 15.150 KW, traduzindo-se em 6.318,00 euros.
- g) O sistema de exploração e de produção, de uma forma resumida processa-se da seguinte forma:

Trata-se de uma exploração, com a ampliação pretendida ficará com capacidade para 519,48 CN de galinhas poedeiras, com um sistema de produção intensivo de ovos e num tipo de produção criação no solo.

Para isso, serão colocadas 39.960 galinhas poedeiras recriadas, com cerca de 18 semanas destinadas à produção de ovos no solo. As galinhas poedeiras após rececionadas são colocadas no chão e em cima das “slats” laterais aos ninhos centrais de 2 pisos. Será mantido 1/3 de solo para garantir a normativa de ovo tipo 2, bem como o bem-estar animal.

Os animais comem, bebem, dormem nos poleiros, e vão colocar os ovos nos ninhos. Os ninhos têm um programa de horas para a sua abertura e seu encerramento. Os ovos são recolhidos numa cinta de ovos em frente da entrada de cada ninho, enviados para o centro de embalagem por processo mecânico.

Para a alimentação das galinhas, os pavilhões estão dotados de silos individuais de armazenagem de ração, com capacidades de 14 toneladas/cada e com abastecimento ao interior através dos “sem-fins”. A ração utilizada é 100% comercial, consumindo em média cada animal 43,8 kg /ano, o que soma aproximadamente, 1.750,248 kg/ano.

A criação do bando inicia-se com a receção das galinhas poedeiras recriadas e termina com a saída das galinhas para abate.

- h) Os equipamentos atuais instalados são constituídos por dois ninhos de Postura “Vencomatic” com recolha automática, composto por: 1 fila de ninhos de postura duplos (2 pisos) com recolha automática, com 95,55m (37 secções), em posição central do pavilhão e sistema automático de expulsão, recolha de ovos automática em telas, sendo instalado no novo pavilhão um equipamento similar e o mais avançado tecnologicamente à data da sua aquisição.

Atualmente o nº de secções: 37 + 2 passagens - Área utilizável: 1887m<sup>2</sup> (incluindo 5 metros lineares de jardim de inverno) = 13.300 aves - Área de ninho: 195,3m<sup>3</sup> = 65 aves/m<sup>2</sup> de ninho - estrados plásticos com 4 metros em frente ao primeiro piso x comprimento total - Estrados plásticos com 0,25 m em frente ao segundo piso x comprimento total;

10 Circuitos de comedouro automático de calha aberta “Vencomatic” assente nos “slats” plásticos - total de 900 metros lineares de comedouros = 0,106 m/ave - poleiro metálico em tubo redondo em cima do comedouro de calha;

2 Poleiros metálicos em tubo redondo, assentes nos estrados em 20 linhas - total de 1.800 m de poleiros por ave: 0,159 m/ave (1.800 + 90 mm dos comedouros).

Dois silos para rações com capacidade de 14 ton.

No centro de cada pavilhão existirá um ninho central de 2 pisos com as dimensões adequadas às galinhas poedeiras. Lateralmente será colocado “slats” de plástico para as aves andarem em cima, podendo este equipamento ser usado para todos os tipos de aves de capoeira. Este “slat” de aves de capoeira, com furos retangulares, foi desenvolvido para minimizar problemas nas patas e garantir a transferência de bom estrume. Os “slats” são fortes e estáveis, tem uma vida longa e estão disponíveis na cor preta. Este equipamento foi testado em diferentes condições climáticas do mundo.

As linhas de comedouros tem capacidade para 50.400 poedeiras, as pipetas para 38.640 poedeiras e os poleiros serão em cima das “slats”. Cada ninho tem 42 bocas e cada uma delas tem uma largura de entrada que permite que seja de fácil acesso para as aves, resultando numa aceitação máxima do ninho.

Cada ninheiro foi dimensionado para um máximo de 25.200 poedeiras por aviário.

No pavilhão a construir será instalado equipamento similar e de tecnologia atualizada quando da aquisição.

Foi instalada uma máquina de recolha e embalamento de toda a produção de ovos.

A curto prazo está prevista a aquisição de uma máquina calibragem e codificação dos ovos..

- i) A capacidade da exploração implica, nesta fase inicial, um trabalhador com horário permanente na exploração, o que corresponde a três turnos perfazendo um total de três colaboradores, prevendo-se dentro de dois anos a sua duplicação, bem como uma contratação de colaboradores, sazonais e em casos específicos.

- j) As instalações de caráter social e administrativo ocupam uma área de 101,65 m<sup>2</sup>, albergando duas instalações sanitárias com lavabos e balneários, identificadas para homens e mulheres, e um escritório que dará apoio aos funcionários que trabalham a tempo inteiro na exploração.

Os serviços de segurança, higiene e saúde no trabalho, serão assegurados por uma entidade externa, devidamente autorizada.

**REQUERENTE:** Miguel, Irene & Santos – Comércio de Ovos, Lda.

**SEDE:** Rua de Samouqueiro, s/n (apartado 4)

3864-908 Avanca

Estarreja

**ASSUNTO:** LEGALIZAÇÃO DA OBRA DE AMPLIAÇÃO DE EXPLORAÇÃO PECUÁRIA

**LOCAL:** Rua de Samouqueiro, s/n

**FREGUESIA:** Avanca

**CONCELHO:** Estarreja

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	2
2. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NO REGIME EXTRAORDINÁRIO DE REGULARIZAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS.....	3
3. ÁREA OBJETO DO PEDIDO.....	3
4. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA.....	4
5. ANTECEDENTES PROCESSUAIS / HISTORIAL DA EXPLORAÇÃO PECUÁRIA.....	4
6. IDENTIFICAÇÃO DA ATIVIDADE EXERCIDA.....	5
7. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS.....	6
8. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO PARA OBTENÇÃO DE PARECER VINCULATIVO DO ICNF.....	7
8.1. Enquadramento legal pretendido.....	7
8.2. Perigosidade de incêndio rural definida no PMDFCI.....	7
8.3. Classe e categoria do solo de acordo com o PDM de Estarreja.....	7
9. JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO.....	8
10. INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO FUNCIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, INCLUINDO COM A VIA PÚBLICA E AS INFRAESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS AI EXISTENTES.....	9
11. QUADRO SINÓPTICO / PARÂMETROS URBANÍSTICOS.....	9
12. ESTACIONAMENTO.....	10
13. ACESSO AO ESTABELECIMENTO.....	10
14. CARACTERIZAÇÃO DE DIFERENTES ELEMENTOS DE CONSTRUÇÃO.....	10
14.1. Paredes exteriores.....	10
14.2. Cobertura.....	11
14.3. Pavimentos interiores.....	11
14.4. Caixilharias / serralharias.....	11
14.5. Rede de águas.....	11
14.6. Rede de esgotos.....	11
14.7. Eletricidade.....	11
15. PORMENORES CONSTRUTIVOS.....	11
16. DISPENSA DA ENTREGA DA CALENDARIZAÇÃO E ESTIMATIVA DE CUSTO.....	12
17. OMISSOS.....	12

## **I - MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

### **1. INTRODUÇÃO**

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 165/2014 de 5 de novembro regulamentado pela Portaria n.º 68/2015 de 9 de março e complementado posteriormente pela Lei n.º 21/2016 de 19 de junho, passou a vigorar, com caráter extraordinário, um regime de regularização de estabelecimentos e explorações, e suas alterações ou ampliações, sendo aplicável às atividades industriais, explorações pecuárias, às operações de gestão de resíduos e à revelação e aproveitamento de massas minerais. Este regime, doravante designado de RERAE, veio estabelecer a possibilidade de:

1. Regularização de estabelecimentos e explorações existentes à data da sua entrada em vigor que não disponham de título válido de instalação ou de título de exploração ou de exercício de atividade, incluindo as situações de desconformidade com os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares ou com servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
2. Alteração ou ampliação dos estabelecimentos ou instalações que possuam título de exploração válido e eficaz, mas cuja alteração ou ampliação não sejam compatíveis com os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares ou com servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

O RERAE entrou em vigor a 2 de janeiro de 2015, admitindo que os pedidos de regularização fossem apresentados junto da respetiva entidade coordenadora / licenciadora até 2 de janeiro de 2016, prazo este que seria prorrogado até 24 de junho de 2017, por força da publicação da Lei n.º 21/2016 de 19 de junho.

Nas situações de incompatibilidade com os instrumentos de gestão territorial (IGT) era exigido que o pedido atrás referido, tivesse de ser instruído com uma deliberação fundamentada do interesse público municipal na regularização do estabelecimento, emitida pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

Regularmente instruído o pedido, a entidade coordenadora / licenciadora procede, no prazo de 30 dias, à realização de uma conferência decisória com as entidades que se devem pronunciar sobre o pedido de regularização, nos termos previstos nos regimes legais sectoriais.

No final da conferência decisória e ponderados os interesses previstos na apreciação do pedido de regularização, é proferida uma deliberação final, tomada por maioria dos votos dos membros presentes, com menção expressa da posição de cada um e lavrada em ata.

A deliberação favorável ou favorável condicionada constitui título legítimo para a exploração provisória do estabelecimento ou para o exercício da atividade, até que seja emitido o título definitivo ou indeferida a respetiva emissão ou atualização nos termos dos regimes legais sectoriais aplicáveis.

No caso de decisão favorável ou favorável condicionada em sede de conferência decisória é fixado um prazo, com o limite máximo de dois anos a contar do pedido, até ao termo do qual o requerente deve iniciar o procedimento aplicável ao abrigo dos regimes legais sectoriais, com vista à obtenção do título de exploração ou de exercício da atividade, sob pena de caducidade do título para a exploração provisória do estabelecimento ou para o exercício da atividade. Tendo por pressuposto a desconformidade com instrumentos de gestão territorial vinculativo dos particulares, a entidade competente deve promover a alteração, revisão ou elaboração do instrumento de gestão territorial em causa, no sentido de contemplar a regularização do estabelecimento ou exploração.

Concluídos os processos de adequação dos instrumentos de gestão territorial ou das servidões e restrições de utilidade pública, deve o particular requerer a legalização da operação urbanística.

## **2. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NO REGIME EXTRAORDINÁRIO DE REGULARIZAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS**

Através da publicação do Aviso n.º 14950/2018 no Diário da República (DR), 2.ª Série – n.º 200, de 17 de outubro, a “1.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Estarreja (PDME) - Adequação ao Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas (RERAE)”, obteve plena “eficácia”.

Assim sendo, tendo em conta que estão agora criadas as condições para que se possa dar prossecução à devida operação urbanística com vista ao procedimento de legalização das edificações a regularizar, é neste âmbito do RERAE que se enquadra a pretensão do requerente.

Em anexo apresenta-se cópia da **Certidão de Deliberação Fundamentada de Reconhecimento do Interesse Público Municipal na Regularização do Estabelecimento ou Instalação**, bem como da **Ata da Conferência Decisória com “Deliberação Favorável Condicionada”**.

## **3. ÁREA OBJETO DO PEDIDO**

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa, à **legalização da obra de ampliação de edifício destinado a exploração pecuária**, referente ao prédio sito na Rua de Samouqueiro, s/n, lugar da Sardinha, freguesia de Avanca, concelho de Estarreja, cuja requerente é **Miguel, Irene & Santos – Comércio de Ovos, Lda.** com sede na Rua de Samouqueiro, s/n, (apartado 4), código postal 3864-908, freguesia de Avanca, concelho de Estarreja.

O prédio, com uma área de 9.550,00 m<sup>2</sup>, encontra-se inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Avanca sob o artigo n.º 3859, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Estarreja sob o n.º 5200/20090304.

De acordo com as plantas de ordenamento e condicionantes do Plano Diretor Municipal de Estarreja (PDME), a pretensão insere-se em categoria de **Espaço Florestal de Produção**, estando **subordinada ao regime da Reserva Ecológica Nacional (REN)** – tipologia de “Áreas de Máxima Infiltração” (que nos termos do Anexo IV a que se refere o Art.º 43 do Decreto-Lei n.º 239/2012 de 2

de novembro, correspondem à nova categoria de área integrada na REN de “Áreas Estratégicas de Proteção e Recarga de Aquíferos”.

Com a 3.<sup>a</sup> alteração por adaptação ao Plano Diretor Municipal de Estarreja (PDME), publicada no Aviso n.º 3905/2020, do *Diário da República* (DR), 2.<sup>a</sup> série, n.º 46, de 5 de março de 2020, para efeitos da conformação das plantas de condicionantes (REN – Reserva Ecológica Nacional e RAN – Reserva Agrícola Nacional), com as cartas da REN e da RAN no Município de Estarreja, que foram objeto de alteração, por força de adequação ao RERAE – Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas (deliberação n.º 32/2020), é considerada a alteração da delimitação da REN, nos termos do Art.º 16 do RJEN, excluindo a totalidade das instalações existentes (licenciadas e a legalizar), a área destinada a uma futura ampliação da atividade pecuária e a zona de circulação impermeabilizada.

#### **4. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA**

A operação urbanística, e pretensão da requerente, consiste na **legalização da obra de ampliação de exploração pecuária**, levada a efeito sem a respetiva licença administrativa no prédio sito na Rua de Samouqueiro, s/n, lugar da Sardinha, freguesia de Avanca, concelho de Estarreja, cuja requerente é a empresa **Miguel, Irene & Santos – Comércio de Ovos, Lda.**, com sede na Rua de Samouqueiro, s/n (apartado 4), freguesia de Avanca, concelho de Estarreja, código postal 3864-908.

**A ampliação a legalizar, consiste na criação de zonas exteriores, designadas por “jardins de inverno”, localizadas entre os dois edifícios licenciados.**

Por forma a dar resposta às suas necessidades em termos de infraestruturas, e também no que diz respeito à inovação e melhoria das condições de exploração referentes a este tipo de atividade, a requerente construiu dois telheiros, um em cada um dos pavilhões existentes, ambos na fachada lateral e orientados para a zona do espaço central localizado entre os pavilhões (“jardins de inverno”), conforme processo apresentado ao abrigo de regularização extraordinária (Decreto-Lei n.º 165/2014 de 5 de novembro e Portaria n.º 68/2015 de 9 de março).

O motivo da pretensão da requerente, prende-se assim com o facto de querer repor a legalidade das construções, colocando-as em conformidade com a legislação aplicável, nomeadamente nas situações em que não se procedeu ao ato administrativo necessário para a sua execução.

#### **5. ANTECEDENTES PROCESSUAIS / HISTORIAL DA EXPLORAÇÃO PECUÁRIA**

O pedido para construção da exploração pecuária, teve início em maio de 2001 com a aprovação da informação prévia para a criação de uma exploração avícola, onde estaria prevista a construção de três pavilhões para recria de frangos (ata de reunião da Câmara

Municipal n.º 37 de 24 de setembro de 2001), cujas construções tinham de manter uma distância no mínimo de 200 metros às habitações mais próximas.

Na sequência desta deliberação, foi apresentado o pedido de licenciamento para construção de apenas dois pavilhões os quais foram licenciados ao abrigo do **processo de obras n.º 31/02**, sendo que há data, o terreno onde se implantaram as construções, não se encontrava abrangido pelos instrumentos de gestão territorial atuais.

O pedido mais recente apresentado nos serviços camarários, foi entregue em junho de 2015, relativo a um pedido de informação prévia para construção de telheiros a executar junto aos pavilhões avícolas (Proc. n.º 7/2015). Processo que acabaria por ficar suspenso, não estando reunidas as condições para que sobre a pretensão recaísse no momento parecer favorável.

## **6. IDENTIFICAÇÃO DA ATIVIDADE EXERCIDA**

A atividade desenvolvida destina-se à produção intensiva de ovos pela criação de galinhas poedeiras. Trata-se de uma exploração pecuária com capacidade para 519,48 CN (Cabeças Normais) de galinhas poedeiras, com um sistema de produção intensivo de ovos, e num tipo de produção criação no solo. Para isso, são colocadas 35.200 galinhas poedeiras recriadas, com cerca de 18 semanas e que se destinam à produção de ovos no solo.

As galinhas poedeiras após rececionadas são colocadas no chão e em cima das “slats” laterais aos ninhos centrais de 2 pisos. Será mantido 1/3 de solo para garantir a normativa de ovo tipo 2, bem como o bem-estar animal. Os animais comem, bebem, dormem nos poleiros e vão colocar os ovos nos ninhos. Os ninhos têm um programa de horas para a sua abertura e seu encerramento. Os ovos serão recolhidos numa cinta de ovos em frente da entrada de cada ninho e enviados para o centro de embalagem por processo mecânico.

A produção de ovos atualmente instalada é de 12.060.000 unidades de ovos por ano e com a ampliação prevista (construção do novo pavilhão), essa produção passará a ser de 14.120.000 unidades de ovos por ano.

Para a alimentação das galinhas, os pavilhões estão dotados de um silo por pavilhão de armazenagem de ração, com capacidades de 14 toneladas/cada e com abastecimento ao interior através dos sem-fins. A ração utilizada é 100% comercial, consumindo em média cada animal 43,8 kg /ano, o que perfaz, aproximadamente, 1.750.248 kg/ano.

A criação do bando inicia-se com a receção das galinhas poedeiras recriadas e termina com a saída das galinhas para abate.

Após a produção de cada bando (cerca de 70 semanas), e com o intuito de eliminar a carga microbiana, os pavilhões são lavados com água sob pressão. As águas daí resultantes serão encaminhadas para as fossas, permanecendo cerca de 90 dias ou mais para depuração, sendo estas, também, utilizadas para valorização agrícola.

O vazio sanitário ocorrerá entre a saída de um bando e a entrada do próximo. Tempo esse que levará cerca de 60 dias.

## 7. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

Conforme referido no ponto 3 desta memória descritiva, de acordo com as plantas de ordenamento e condicionantes do Plano Diretor Municipal de Estarreja (PDME), a pretensão insere-se, com efeito, em categoria de **Espaço Florestal de Produção**, estando **subordinada ao regime da Reserva Ecológica Nacional (REN)** – tipologia de “Áreas de Máxima Infiltração” (que nos termos do Anexo IV a que se refere o Art.º 43 do Decreto-Lei n.º 239/2012 de 2 de novembro, correspondem à nova categoria de área integrada na REN de “Áreas Estratégicas de Proteção e Recarga de Aquíferos”).

Em “Espaço Florestal de Produção”, a edificação, quando admitida fica sujeita aos parâmetros máximos de edificabilidade e demais condições constantes no quadro do Artigo 37.º do PDM.

De acordo com a ata da conferência decisória, foi referido pela CCDRC: *“Deverá ser dado cumprimento as todas as condicionantes de cariz ambiental estabelecidas na legislação em vigor, nomeadamente as constantes do documento anexo à presente ata. A alteração da delimitação da REN nos termos do previsto no artº 16º do RJREN deve considerar a totalidade das instalações existentes (4.211,50 m<sup>2</sup>), a área destinada à ampliação da atividade pecuária (1.374,70 m<sup>2</sup> e a zona de)*

Com a 3.ª alteração por adaptação ao Plano Diretor Municipal de Estarreja (PDME), publicada no Aviso n.º 3905/2020, do *Diário da República* (DR), 2.ª série, n.º 46, de 5 de março de 2020, para efeitos da conformação das plantas de condicionantes (REN – Reserva Ecológica Nacional e RAN – Reserva Agrícola Nacional), com as cartas da REN e da RAN no Município de Estarreja, que foram objeto de alteração, por força de adequação ao RERAE – Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas (deliberação n.º 32/2020), é considerada a alteração da delimitação da REN, nos termos do Art.º 16 do RJEN, excluindo a totalidade das instalações existentes (licenciadas e a legalizar), a área destinada a uma futura ampliação da atividade pecuária e a zona de circulação impermeabilizada.

Posto isso, e ultrapassado o constrangimento da desconformidade existente com a REN, consideram-se reunidas as condições para a legalização da obra de ampliação.

## 8. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO PARA OBTENÇÃO DE PARECER VINCULATIVO DO ICNF

### 8.1. Enquadramento legal pretendido

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 165/2014 de 5 de novembro (RERAE), foi estabelecido, com carácter extraordinário, um regime de regularização de atividades económicas, suas alterações ou ampliações, em situações de desconformidade com os IGT em vigor vinculativos dos particulares e/ou com servidões ou restrições de utilidade pública, sendo aplicável às atividades industriais, pecuárias, de operação de gestão de resíduos, e ainda, à revelação e aproveitamento de massas minerais.

Através da publicação do Aviso n.º 14950/2018 no Diário da República (DR), 2.ª Série – n.º 200, de 17 de outubro, a “1.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Estarreja (PDME) - Adequação ao Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas (RERAE)”, obteve plena “eficácia”.

Face à 7.ª alteração ao SNDFCI (Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios), nomeadamente à nova redação do n.º 10 do artigo 16.º, que passou a prever especificamente para os casos RERAE, a dispensa do cumprimento das distâncias à estrema da propriedade (n.º 4 a n.º 8), nas condições estabelecidas no mesmo número, e atendendo ao facto do PMDFCI em vigor omissivo relativamente a esta matéria (casos RERAE), conforme situação constante na nota escrita n.º 3 do artigo 37.º e do n.º 1 do artigo 27.º do regulamento do PMDE, que remete, nesta condição, para as regras de afastamento estabelecidas no SNDFCI e, atendendo ao facto do artigo 22.º - A (introduzido por força da 1.ª alteração regulamentar ao PDME – Adequação ao RERAE, publicada em Diário da República, n.º 200 de 17 de outubro de 2018, através do Aviso n.º 14950/2018), ter passado a prever a dispensa, “*nos casos aplicáveis, do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 22.º*”, nomeadamente do cumprimento dos afastamentos mínimos estabelecidos para as diversas categorias do solo (urbano e rural), a incompatibilidade verificada poderá vir a ser sanada, tendo como enquadramento/interpretação legal de suporte, o entendimento segundo o qual, para efeitos de dispensa do cumprimento das distâncias à estrema da propriedade, nos casos RERAE, o “*afastamento as extremas*” previsto nos “Condicionamentos à Edificação” do PMDFCI, constitui um dos “casos aplicáveis” a que se refere o Artigo 22.º - A, aplicando-se nestes casos, o disposto no n.º 10 do artigo 16.º do SNDFCI.

### 8.2. Perigosidade de incêndio rural definida no PMDFCI

O mapa de perigosidade de incêndio florestal apresenta o potencial de um território para a ocorrência de incêndio florestal. De acordo com o mapa n.º 19-a que faz parte integrante do PMDFCI de Estarreja, relativamente à classe de perigosidade de incêndio rural, para o prédio onde se localiza a exploração pecuária a legalizar, está atribuída a classe de “**Média**”.

### 8.3. Classe e categoria do solo de acordo com o PDM de Estarreja

De acordo com as plantas de ordenamento e condicionantes do Plano Diretor Municipal de Estarreja (PDME), a pretensão insere-se em categoria de **Espaço Florestal de Produção**, estando **subordinada ao regime da Reserva Ecológica Nacional (REN)** – tipologia de “Áreas de Máxima

Infiltração” (que nos termos do Anexo IV a que se refere o Art.º 43 do Decreto-Lei n.º 239/2012 de 2 de novembro, correspondem à nova categoria de área integrada na REN de “Áreas Estratégicas de Proteção e Recarga de Aquíferos”.

Em “Espaço Florestal de Produção”, a edificação, quando admitida fica sujeita aos parâmetros máximos de edificabilidade e demais condições constantes no quadro do Artigo 37.º do PDM.

## **9. JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO**

O terreno apresenta uma área total de 9 550,00 m<sup>2</sup>, inserida na sua totalidade em “Solo Rural”, na categoria de “Espaço Florestal de Produção”, estando ainda subordinada ao regime da Reserva Ecológica Nacional (REN).

O edifício apresenta uma configuração de geometria regular que se desenvolve ao longo de um único piso. Com uma topografia cujo desenvolvimento não evidencia grandes variações de cotas, apresenta um adequado enquadramento visual e paisagístico, não se evidenciando no conjunto arquitetónico pela sua volumetria excessiva, sendo que, tratando-se de um edifício de cariz agrícola, em termos volumétricos configura a existência de um único andar.

A exploração pecuária atual possui um núcleo avícola, constituída por dois pavilhões em estrutura metálica simples porticada, com revestimento da cobertura em chapa metálica e o material de fecho das laterais é em chapa de fibra com os respetivos zonas de arejamento, conforme indicado nas peças desenhadas que compõem o presente projeto.

Neste momento as instalações contemplam os dois pavilhões (2 x 1 516,28 m<sup>2</sup>) com área de 3 032,56 m<sup>2</sup>, instalações sociais com 101,65 m<sup>2</sup>, instalações técnicas com 104,47 m<sup>2</sup> e dois parques exteriores (“jardins de inverno”), a legalizar, com área de 972,82 m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total de implantação/construção igual a 4 211,50 m<sup>2</sup>.

A localização da exploração pecuária não apresenta qualquer incompatibilidade com a segurança de pessoas e bens, estando localizada numa zona rural, em local tranquilo, longe de outras explorações e de estradas movimentadas e zonas habitacionais.

O acesso à exploração pecuária é realizado através de uma estrada pavimentada com “tout-venant”, com cerca de 450,00 metros de extensão, a partir dos acessos devidamente asfaltados, localizada a nascente do prédio, permitindo assim que o acesso se faça de forma adequada, funcional e segura, garantindo em segurança, todas as manobras de cargas e descargas.

A exploração avícola está localizada em local tranquilo, longe de outras explorações ou zonas habitacionais, conforme desejável, salvaguardando o bem-estar das galinhas.

## 10. INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO FUNCIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, INCLUINDO COM A VIA PÚBLICA E AS INFRAESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS AI EXISTENTES

O prédio confina a norte com Manuel Augusto da Silva Tavares, a sul com Manuel Maria Tavares Afonso, a nascente com Artur Valente Pais e a poente com caminho, sendo a Rua de Samouqueiro, o arruamento utilizado para aceder ao edifício em questão.

Neste momento, o prédio reúne todas as condições necessárias para efeitos de edificabilidade, em virtude do arruamento existente, garantir o acesso viário ao prédio. A operação urbanística, do ponto de vista de integração urbana, apresenta uma perspetiva formal e funcional, que tendo em conta o edificado existente, não contrasta com a envolvente nem coloca em causa as infraestruturas existentes no local.

De acordo com o uso pretendido para o edifício e os regulamentos aplicáveis, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Estarreja, verifica-se que o projeto apresentado está em conformidade com o mesmo.

## 11. QUADRO SINÓPTICO / PARÂMETROS URBANÍSTICOS

De acordo com o PDM de Estarreja, o edifício encontra-se inserido em “**Espaço Florestal de Produção**”. Assim sendo, os parâmetros urbanísticos, são os seguintes:

Parâmetros de Construção	Permitido	Projeto	Obs.
Área total do terreno	9.550,00 m <sup>2</sup>	9.550,00 m <sup>2</sup>	Conforme
Área de implantação	-	4.211,50 m <sup>2</sup>	Conforme
Área de construção	-	4.211,50 m <sup>2</sup>	Conforme
Índice máximo de Ocupação	-	0,44	Conforme
Índice máximo de Utilização do Solo	4	0,44	Conforme
Índice de impermeabilização do solo	-	0,62	Conforme
Área ajardinada	-	1067,11 m <sup>2</sup>	Conforme
N.º de pisos	-	1	Conforme
Altura da Fachada	6,5 m	4,50 m	Conforme
Volumetria	-	18.951,75 m <sup>3</sup>	Conforme
Afastamento	3	4,34 m	( *)
Uso	-	Instalação Pecuária	Conforme

\* Sujeito a parecer da entidade externa ICNF

## **12. ESTACIONAMENTO**

No que respeita à criação de estacionamento para ligeiro e pesados (tanto públicos como privados), o número de lugares de estacionamento disponibilizado, tem em consideração a localização do edifício, as características e as suas necessidades.

No presente projeto, encontram-se garantidos 6 lugares de estacionamento para veículos ligeiros, conforme indicado nas peças desenhadas. Esses lugares encontram-se assinados fora do limite do terreno do requerente, uma vez que esse terreno localizado a nascente está arrendado à empresa Miguel, Irene & Santos, fazendo-se por aí o acesso ao estabelecimento, sendo intenção da requerente, adquiri-lo a curto prazo.

Atendendo a que o estabelecimento encontra-se localizado em “Solo Rural”, não será aplicado o disposto no artigo 52.º do PDM (aplicável ao “Solo Urbano”). No entanto, o número de lugares de estacionamento privado e público deve contribuir para um ordenamento do território equilibrado e atender às características do espaço em que se inserem, devendo qualquer operação urbanística assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades que vai gerar.

Desta forma, entende-se que o número de lugares de estacionamento apresentados são em número suficiente para dar resposta às necessidades do edifício, face às características da operação urbanística e à sua localização.

## **13. ACESSO AO ESTABELECIMENTO**

O acesso à exploração pecuária é realizado através de uma estrada pavimentada com “tout-venant”, com cerca de 450,00 metros de extensão, a partir dos acessos devidamente asfaltados, localizada a nascente do prédio, permitindo assim que o acesso se faça de forma adequada, funcional e segura, garantindo em segurança, todas as manobras de cargas e descargas.

A exploração avícola está localizada em local tranquilo, longe de outras explorações ou zonas habitacionais, conforme desejável, salvaguardando o bem-estar das galinhas.

## **14. CARACTERIZAÇÃO DE DIFERENTES ELEMENTOS DE CONSTRUÇÃO**

De uma forma geral, observa-se que foram utilizadas técnicas simples de construção, apresentando-se assim, isenta de grandes soluções arquitetónicas ou construtivas.

### **14.1. Paredes exteriores**

As paredes exteriores da exploração pecuária, nos edifícios existentes, encontra-se com fechamento em painel do tipo “sandwich”, aplicada sobre estrutura metálica. Na zona dos “jardins de inverno”, as fachadas encontram-se executadas em painéis de rede de malha galvanizada eletrossoldada.

#### **14.2. Cobertura**

A cobertura da exploração pecuária, tanto nos edifícios existentes como nos “jardins de inverno” a legalizar, encontra-se revestida com painel do tipo “sandwich”, aplicada sobre estrutura metálica.

#### **14.3. Pavimentos interiores**

Os pavimentos da exploração pecuária encontram-se executados em betonilha.

#### **14.4. Caixilharias / serralharias**

Todas as portas e portões de acesso são metálicos ou em painel do tipo “sandwich”, de acordo com o indicado nas peças desenhadas, e na zona dos “jardins de inverno” as portas são metálicas com caixilho executado em tubo galvanizado de secção quadrada ou retangular.

#### **14.5. Rede de águas**

A água utilizada nas instalações, tanto no edifício social, como na exploração, incluindo as lavagens, é proveniente de captação própria através de furo, não utilizando qualquer tipo de sistema de tratamento associado. Todos os pontos de utilização usam acessórios e torneiras devidamente apropriadas. O caudal estimado de consumo médio mensal é 225,00 m<sup>3</sup>.

#### **14.6. Rede de esgotos**

Os efluentes provenientes das lavagens das instalações são encaminhados para duas fossas estanques ligadas em paralelo, com as dimensões e capacidade suficiente para reter o efluente produzido, com retenção no mínimo de 90 dias antes de serem encaminhados como fertilizante para terrenos agrícolas.

Os efluentes designados por “domésticos”, provenientes das instalações sanitárias e balneários são enviados para fossa séptica, com tanque estanque o qual é vazado sempre que necessário, por agricultores.

#### **14.7. Eletricidade**

O abastecimento de energia elétrica é garantido através da rede de baixa tensão existente no local.

A energia elétrica é a única energia utilizada no estabelecimento, sendo a potência instalada/contratada de 27,6 Kva, com um consumo anual de cerca de 15.150 KW.

### **15. PORMENORES CONSTRUTIVOS**

Relativamente aos pormenores construtivos que devem instruir as peças desenhadas, estes não são apresentados uma vez que se entende que, tratando-se da legalização de um edifício existente onde não há qualquer obra de construção a realizar, qualquer pormenor construtivo apresentado poderá não corresponder à realidade executada, não fazendo sentido a sua apresentação.

## **16. DISPENSA DA ENTREGA DA CALENDARIZAÇÃO E ESTIMATIVA DE CUSTO**

De acordo com o disposto no n.º 4 do Artigo 102.º-A do Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, e Artigo 55.º do RMAU de Estarreja, não será apresentada calendarização nem estimativa de custo da obra, visto tratar-se da legalização de um edifício existente onde não há qualquer obra de construção a realizar.

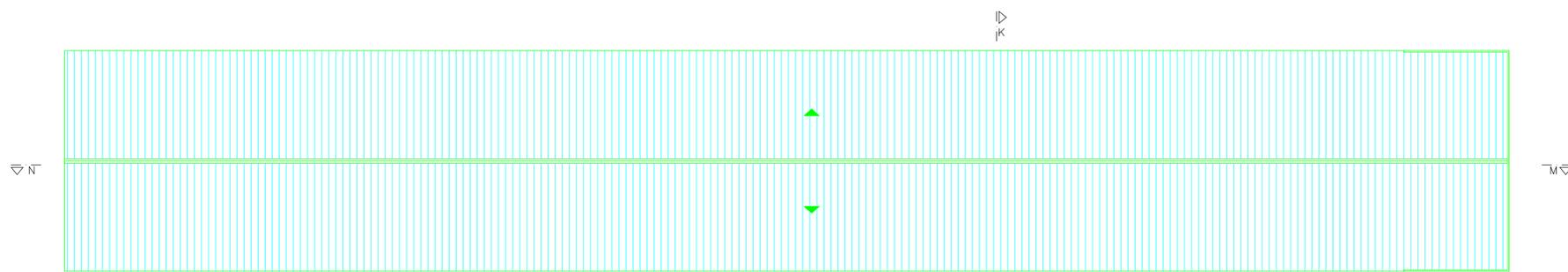
## **17. OMISSOS**

Em tudo quanto for omissos nesta memória descritiva, foram tidos em conta os regulamentos em vigor e aplicáveis a este tipo de utilização, bem como as condicionantes impostas pelos serviços camarários.

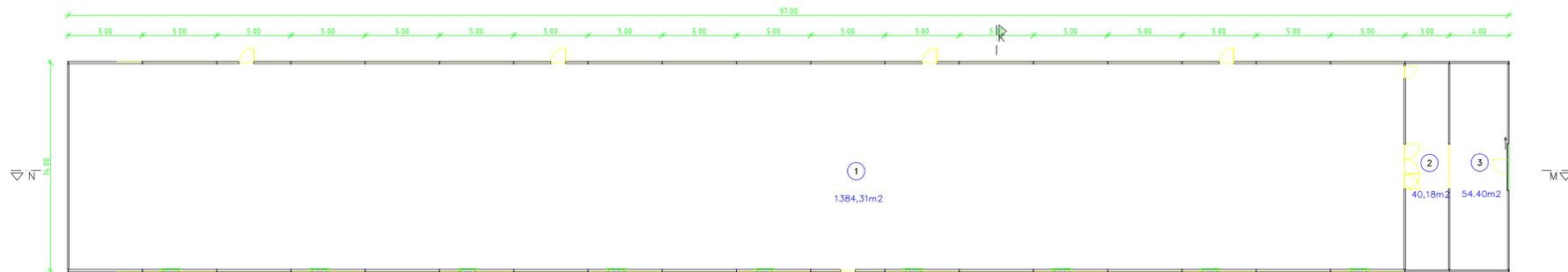
Estarreja, 12 de maio de 2021

---

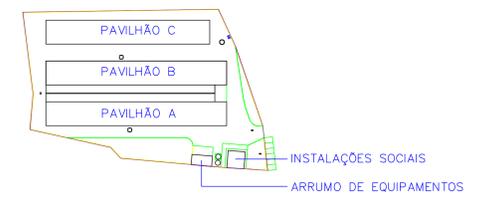
Carla Sofia Espanha Pereira Pinho (Arquiteta)



PLANTA DA COBERTURA



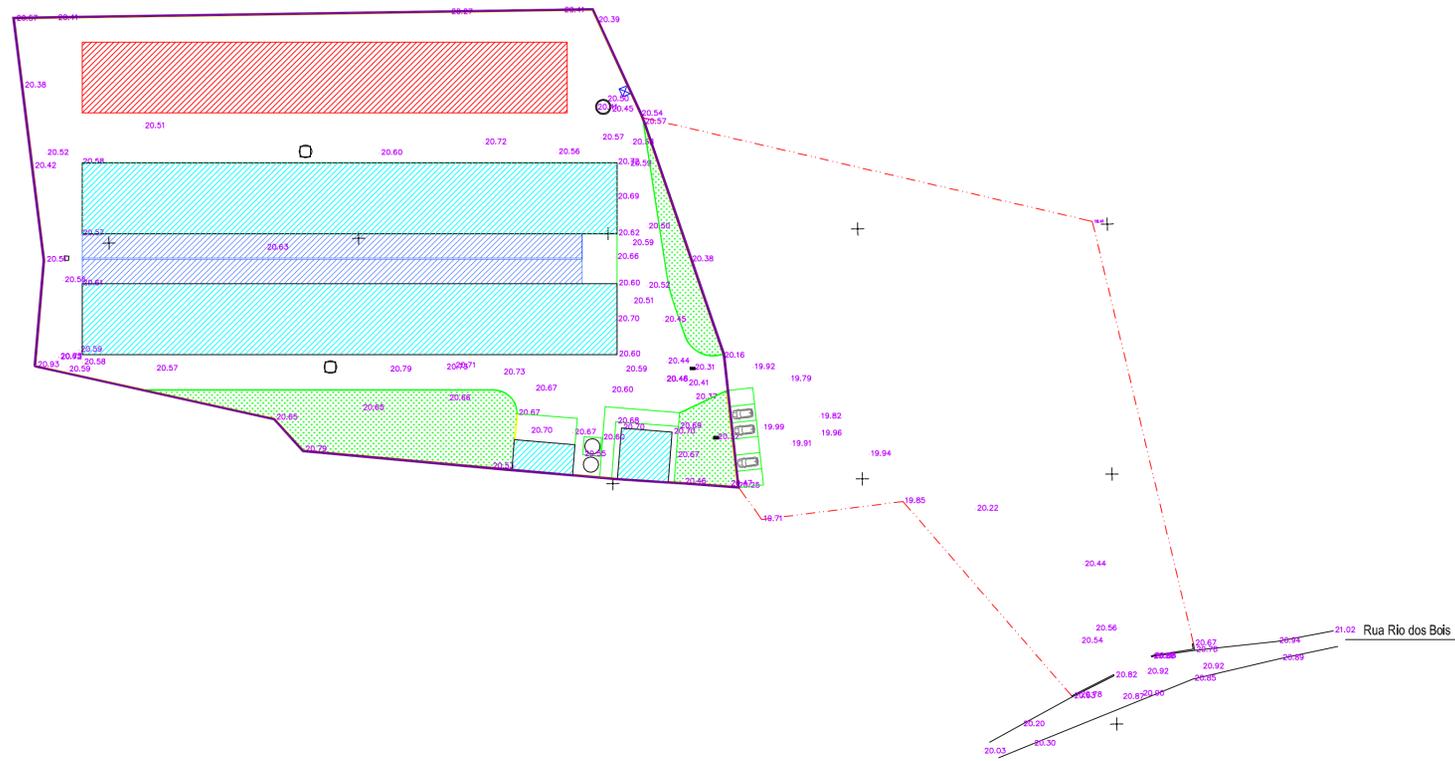
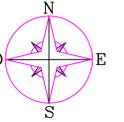
PLANTA DO RÉS-DO-CHÃO



PLANTA GERAL - ESCALA 1:2000

- LEGENDA
- ① RECREIA DE GALINHAS POEDEIRAS
  - ② ÁREA TÉCNICA
  - ③ EMBALAGEM E RECOLHA

Requerente:	<b>Miguel, Irene &amp; Santos - Comércio de Ovos, Lda.</b>		Des.n.º	<b>04</b>
	LUGAR DE SAMOQUEIRO - AVANCA			
<b>gebrim</b> GABINETE DE PROJETOS E MOBILIÁRIO, LDA	Obra:	LICENCIAMENTO	EXPLORAÇÃO AVÍCOLA PAVILHÃO C	Data: Junho 2017
	Projeto:	PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO	PLANTAS	Referência: Autor do Projeto: Escala: 1/200
RUA DA RESTAURAÇÃO, N.141, AP - 4, 3864 - 909 ESTARRELLIFONE E FAX: 234 841 681			email: gebrimgeral@gmail.com	www.gebrim.pt



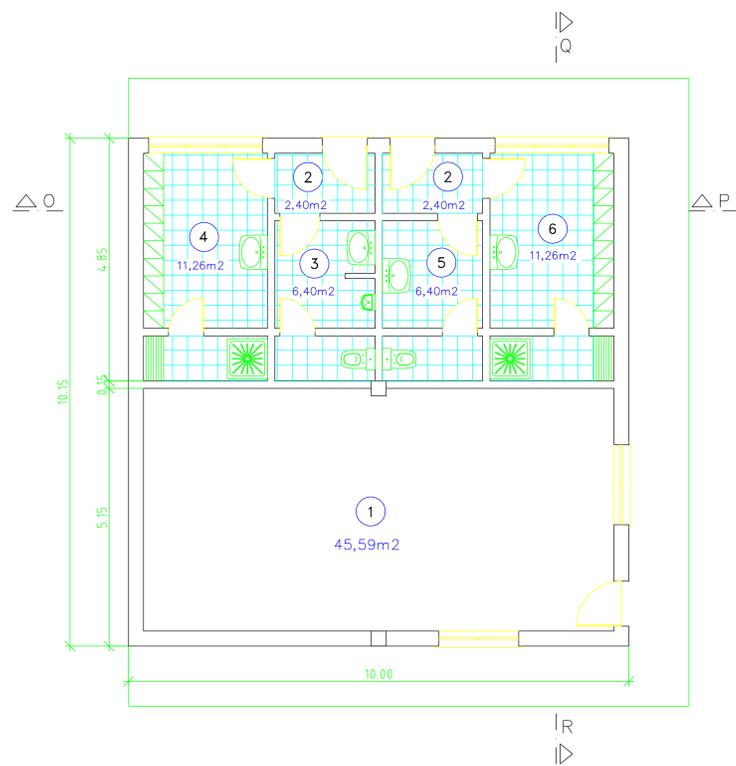
QUADRO DE ÁREAS

ARTIGO	ÁREA (m2)	TOTAL (m2)
U - 3859	4 211,50 (área coberta existente)	9 550,00
	1 374,70 (área coberta a construir)	
	3 963,80 (área descoberta)	

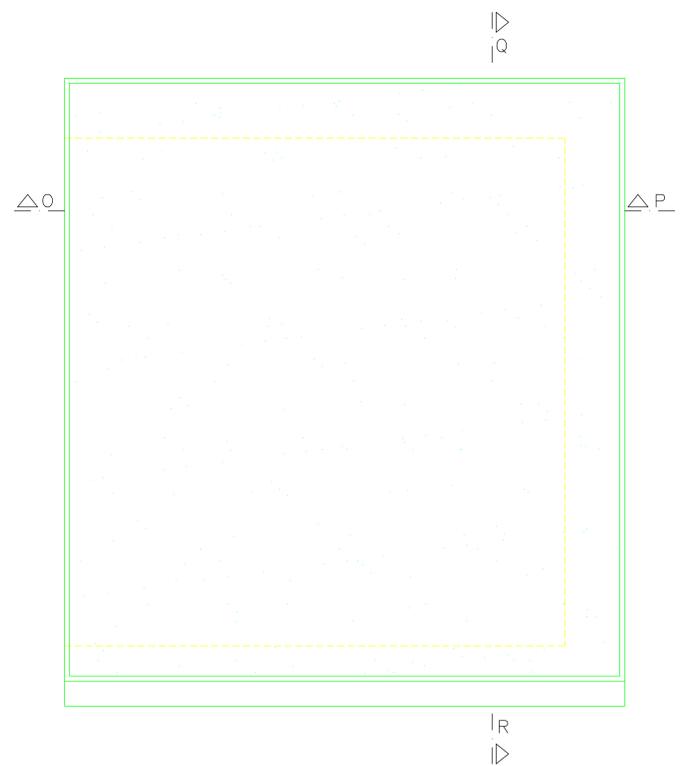
LEGENDA

-  LIMITE DO TERRENO
-  EDIFICAÇÃO EXISTENTE
-  EDIFICAÇÃO A CONSTRUIR
-  TELHEIRO A LEGALIZAR

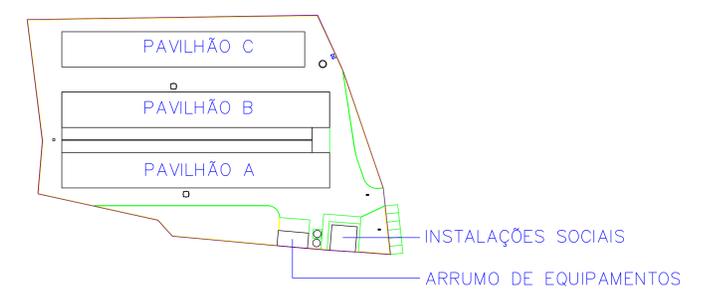
Requerente: <b>Miguel, Irene &amp; Santos - Comércio de Ovos, Lda.</b> LUGAR DE SAMOUQUEIRO — AVANCA		Des.n. <b>01</b>
 GABINETE DE PROJETOS E IMOBILIÁRIO, LDA	Obra : LICENCIAMENTO	EXPLORAÇÃO AVÍCOLA
	Projecto : PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO	PLANTA CADASTRAL
RUA DA RESTAURAÇÃO, N.141, AP -- 4, 3864 -- 909 ESTARRELOPHONE E FAX: 234 841 681		email : gearim.geral@gmail.com
		Data: JUNHO 2017 Referencia: Autor do Projeto: Escalas: 1/1000
		www.gearim.pt



PLANTA



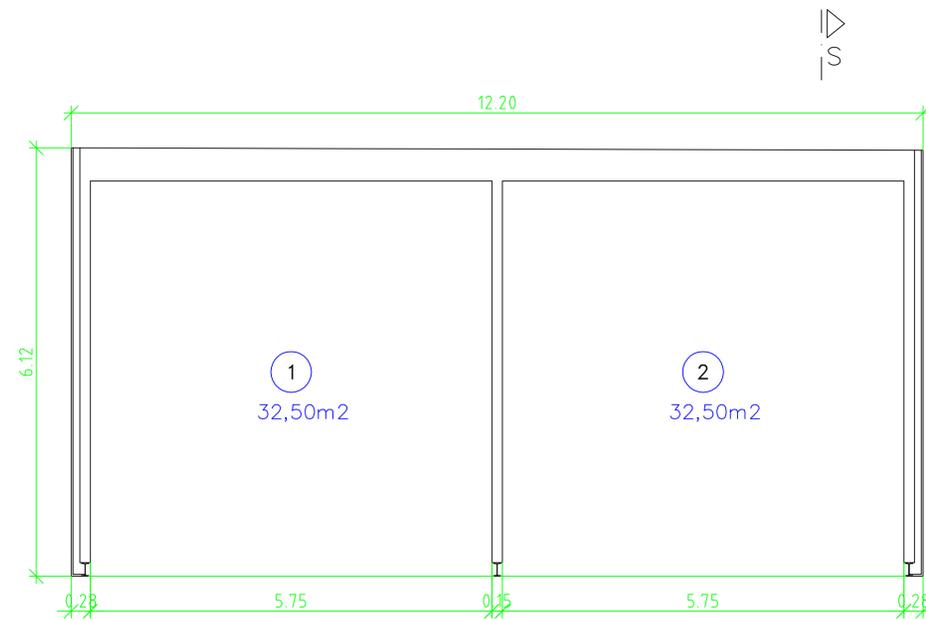
PLANTA DA COBERTURA



PLANTA GERAL - ESCALA 1:2000

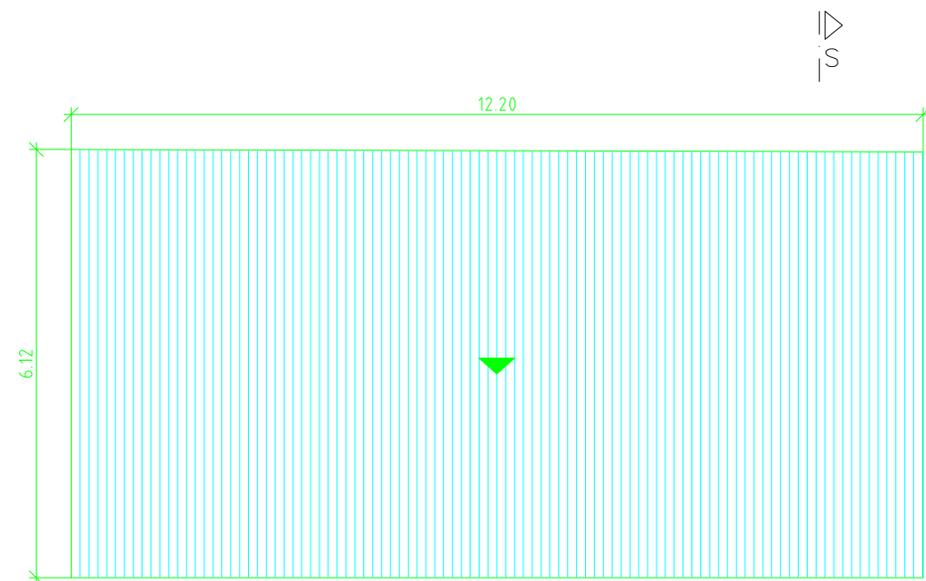
LEGENDA	
①	SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS
②	ANTE-CÂMARA
③	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS (H)
④	BALNEÁRIOS/VESTIÁRIOS (H)
⑤	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS (M)
⑥	BALNEÁRIOS/VESTIÁRIOS (M)

Requerente: <b>Miguel, Irene &amp; Santos - Comércio de Ovos, Lda.</b> LUGAR DE SAMOUQUEIRO - AVANCA		Des.n. <b>05</b>
 GABINETE DE PROJETOS E IMOBILIÁRIO, LDA	Obra: LICENCIAMENTO	EXPLORAÇÃO AVÍCOLA INSTALAÇÕES SOCIAIS
	Projecto: PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO	PLANTAS
RUA DA RESTAURAÇÃO, N.141, AP - 4, 3864 - 909 ESTARRELLPHONE E FAX: 234 841 681		Data: JUNHO 2017 Referência: Autor do Projeto: Escalas: 1/100 email: gearim.geral@gmail.com www.gearim.pt



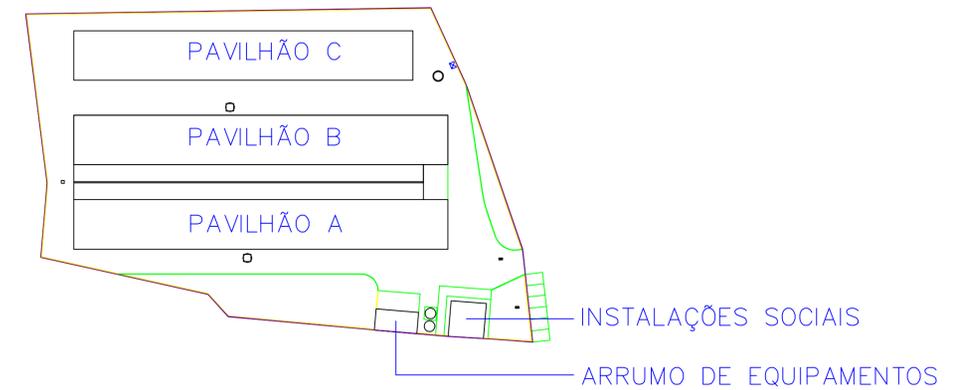
PLANTA

↑ T  
↓



PLANTA DA COBERTURA

↑ T  
↓



PLANTA GERAL - ESCALA 1:2000

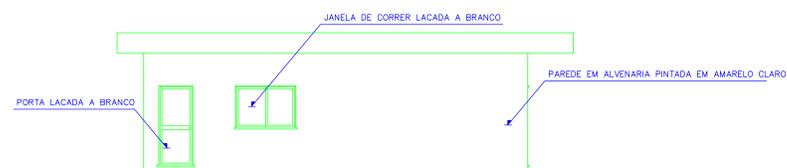
LEGENDA

- ① ARRUMO DE EQUIPAMENTOS
- ② ARRUMO DE EQUIPAMENTOS

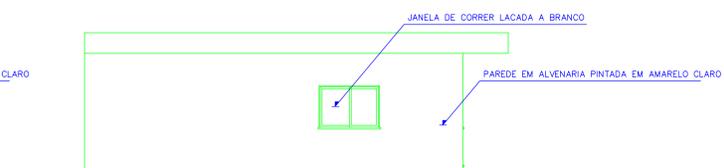
Requerente: <b>Miguel, Irene &amp; Santos - Comércio de Ovos, Lda.</b> LUGAR DE SAMOUQUEIRO - AVANCA		Des.n. <b>06</b>
 GABINETE DE PROJETOS E IMOBILIÁRIO, LDA	Obra : LICENCIAMENTO	EXPLORAÇÃO AVÍCOLA ARRUMO DE EQUIPAMENTOS
	Projecto : PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO	PLANTAS
RUA DA RESTAURAÇÃO, N.141, AP - 4, 3864 - 909 ESTARRELLPHONE E FAX: 234 841 681		email : gearim.geral@gmail.com www.gearim.pt



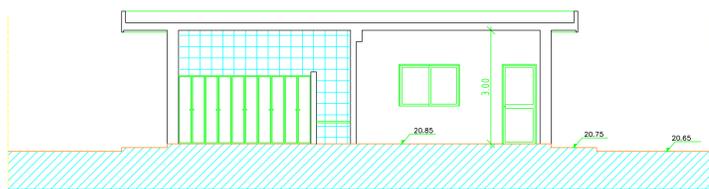
CORTE Q-P



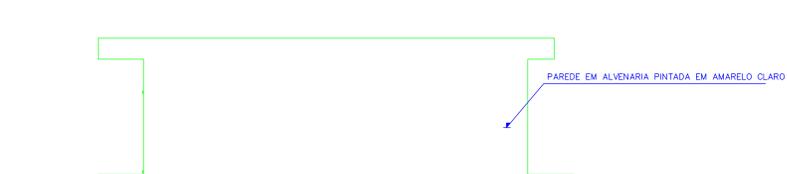
ALÇADO LATERAL DIREITO



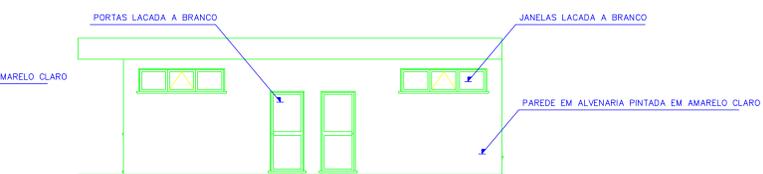
ALÇADO PRINCIPAL



CORTE Q-R

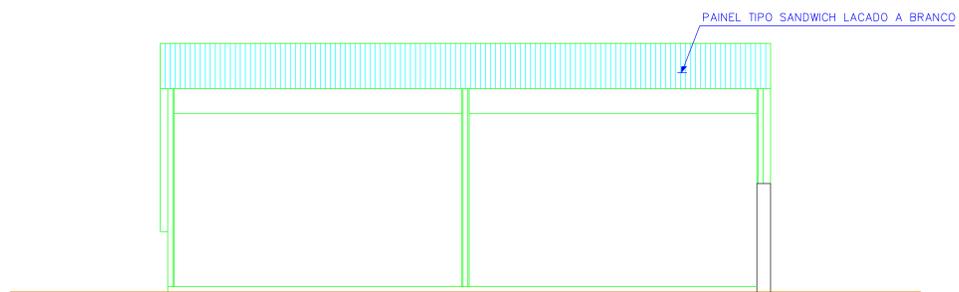


ALÇADO LATERAL ESQUERDO

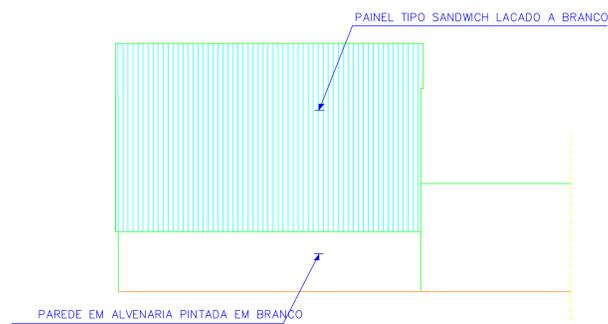


ALÇADO POSTERIOR

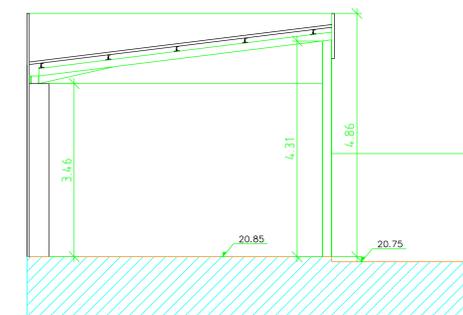
Requerente:	<b>Miguel, Irene &amp; Santos - Comércio de Ovos, Lda.</b>		Desn.	<b>10</b>
	LUGAR DE SAMOUQUEIRO - AVANCA		Data:	JUNHO 2017
<b>gearim</b>	Obra:	LICENCIAMENTO	EXPLORAÇÃO AVÍCOLA	Referência:
GABINETE DE PROJETOS E IMOBILIÁRIO, LDA	Projecto:	PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO	CORTES E ALÇADOS	Autor do Projeto:
RUA DA RESTAURAÇÃO, N.141, AP - 4, 3864 - 909 ESTARRELFONE E FAX: 234 841 681	email:	gearim.geral@gmail.com	www.gearim.pt	Escala:
				1/100



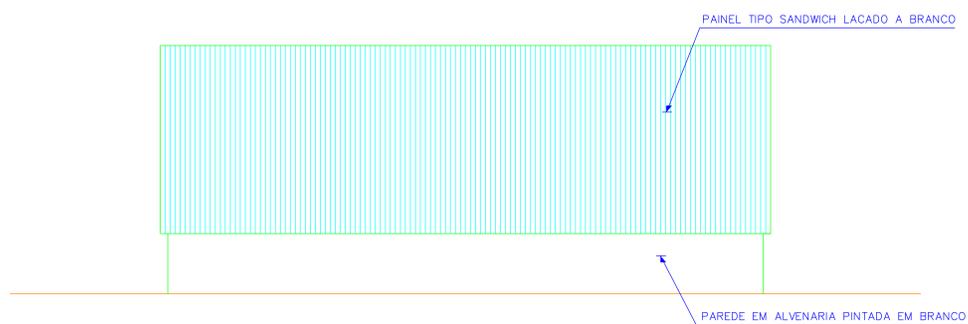
ALÇADO LATERAL DIREITO



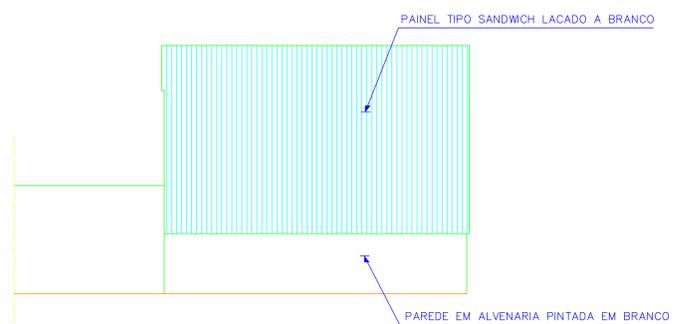
ALÇADO PRINCIPAL



CORTE S-T

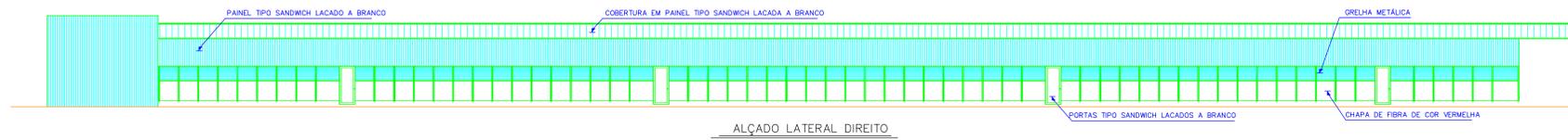
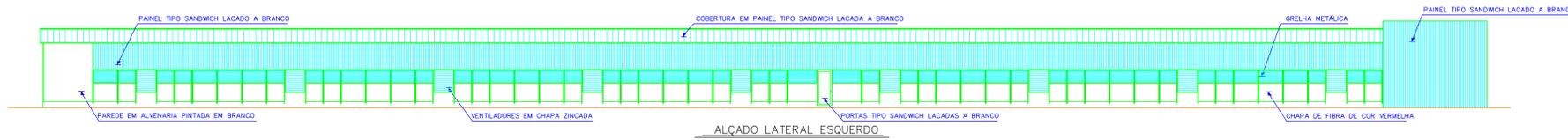
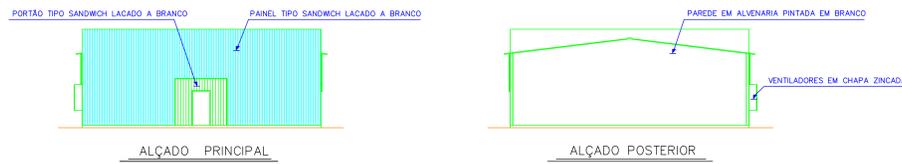
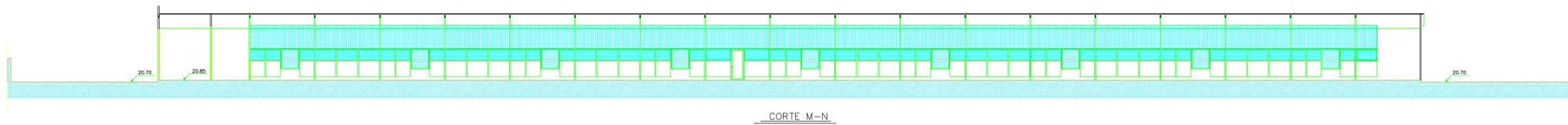
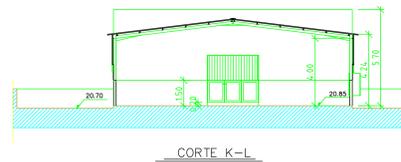


ALÇADO LATERAL ESQUERDO

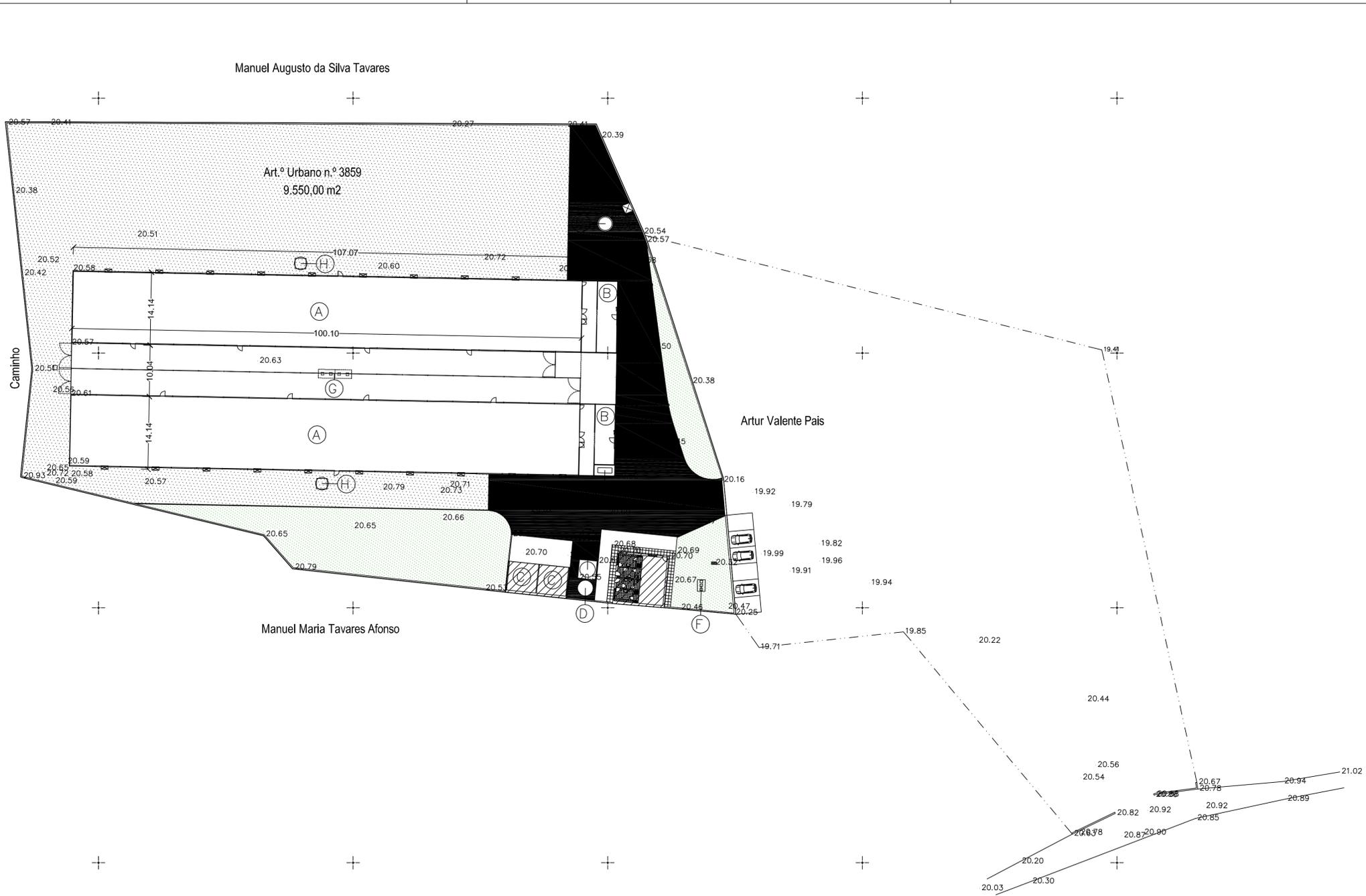


ALÇADO POSTERIOR

Requerente: <b>Miguel, Irene &amp; Santos - Comércio de Ovos, Lda.</b> LUGAR DE SAMOUQUEIRO – AVANCA		Des.n. <b>11</b>
 GABINETE DE PROJETOS E IMOBILIÁRIO, LDA	Obra: LICENCIAMENTO	Data: JUNHO 2017
	Projecto: PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO	EXPLORAÇÃO AVICOLA ARRUMO DE EQUIPAMENTOS
RUA DA RESTAURAÇÃO, N.141, AP – 4, 3864 – 909 ESTARRELFONE E FAX: 234 841 681		Autor do Projeto:
email: gearim.geral@gmail.com		Escalas: 1/100
www.gearim.pt		



Requerente:	Miguel, Irene & Santos - Comércio de Ovos, Lda.		Des.n.º	09
	LUGAR DE SAMOUEIRO - AVANCA			
<b>geanim</b> GABINETE DE PROJETOS E MOBILIÁRIO, LDA	Obra:	LICENCIAMENTO	EXPLORAÇÃO AVÍCOLA	Data: JUNHO 2017
	Projeto:	PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO	PAVILHÃO C	Referência:
			CORTES E ALÇADOS	Autor do Projeto:
				Escalas: 1/200
RUA DA RESTAURAÇÃO, N.141, AP - 4, 3864 - 909 ESTARRELLIFONE E FAX: 234 841 681		email : geanim@gmail.com		www.geanim.pt



- LEGENDA**
- (A) ÁREA DE PRODUÇÃO - EDIFÍCIO LICENCIADO
  - (B) ARMAZÉM DE PRODUTO FINAL
  - (C) ARRUMO DE EQUIPAMENTOS
  - (D) DEPÓSITO DE ÁGUA
  - (E) ORIGEM DE ÁGUA UTILIZADA
  - (F) FOSSA SÉPTICA COM ORGÃO COMPLEMENTAR DE INFILTRAÇÃO
  - (G) FOSSAS DE LAVAGENS ESTANQUES
  - (H) SILO DE FORRAGENS
  - (I) GERADOR



**PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

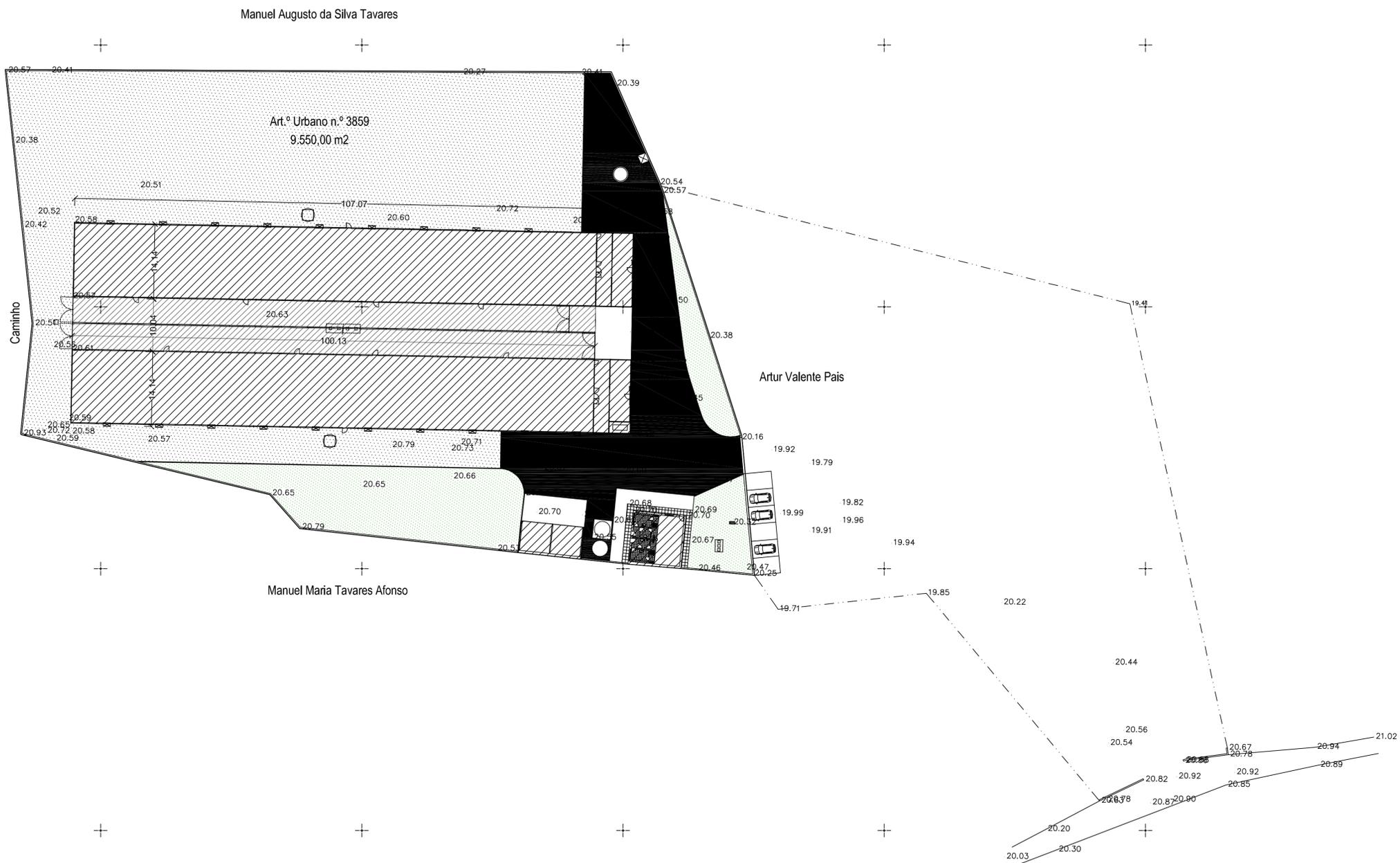
ÁREA TOTAL DO TERRENO	9 550,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DO TERRENO EM "ESPAÇO FLORESTAL DE PRODUÇÃO"	9 550,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO	4 211,50 m <sup>2</sup>
2 PAVILHÕES - 2 * 1.516,28 m <sup>2</sup> = 3.032,56 m <sup>2</sup>	3 032,56 m <sup>2</sup>
JARDINS DE INVERNO	972,82 m <sup>2</sup>
INSTALAÇÕES SOCIAIS	101,65 m <sup>2</sup>
INSTALAÇÕES TÉCNICAS	104,47 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	4 211,50 m <sup>2</sup>
2 PAVILHÕES - 2 * 1.516,28 m <sup>2</sup> = 3.032,56 m <sup>2</sup>	3 032,56 m <sup>2</sup>
JARDINS DE INVERNO	972,82 m <sup>2</sup>
INSTALAÇÕES SOCIAIS	101,65 m <sup>2</sup>
INSTALAÇÕES TÉCNICAS	104,47 m <sup>2</sup>
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPAÇÃO DO SOLO (CAS)	0,44
ÍNDICE MÁXIMO DE UTILIZAÇÃO DO SOLO (COS)	0,44
ÁREA PERMEÁVEL (JARDIM E TERRENO NATURAL)	3 622,50 m <sup>2</sup>
ÁREA IMPERMEABILIZADA (CONSTRUÇÕES, CIRCULAÇÕES, MUROS)	5 927,50 m <sup>2</sup>
ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO	0,62
ALTURA DA FACHADA	4,50 m
VOLUMETRIA	18 951,75 m <sup>3</sup>

**LEGENDA:**

□ LIMITE DO TERRENO	9.550,00 m <sup>2</sup>
□ TERRENO NATURAL	2.656,39 m <sup>2</sup>
□ PAVIMENTO EM BETÃO	1.716,00 m <sup>2</sup>
□ ÁREA AJARDINADA	1.067,11 m <sup>2</sup>

<b>g2anim</b> GABINETE DE PROJETOS E IMOBILIÁRIO, LDA.		Rua da Restauração, N. 141, AP. -A, 3864 - 309 ESTARREJA TELEFONE E FAX: 234 841 881 email: g2anim.gest@gnm.com www.g2anim.pt		Requerente: <b>Miguel, Irene &amp; Santos - Comércio de Ovos, Lda.</b> Rua de Samouqueiro - Avanca - Estarreja	Des.n.º: <b>06</b> Data: MAIO 2021 Referência: 2021.1.40 Autor do Projeto: Sofia Espanha Escala: 1/500
Tipo: LEGALIZAÇÃO	INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS	Projeto: ARQUITETURA FINAL	IMPLANTAÇÃO		





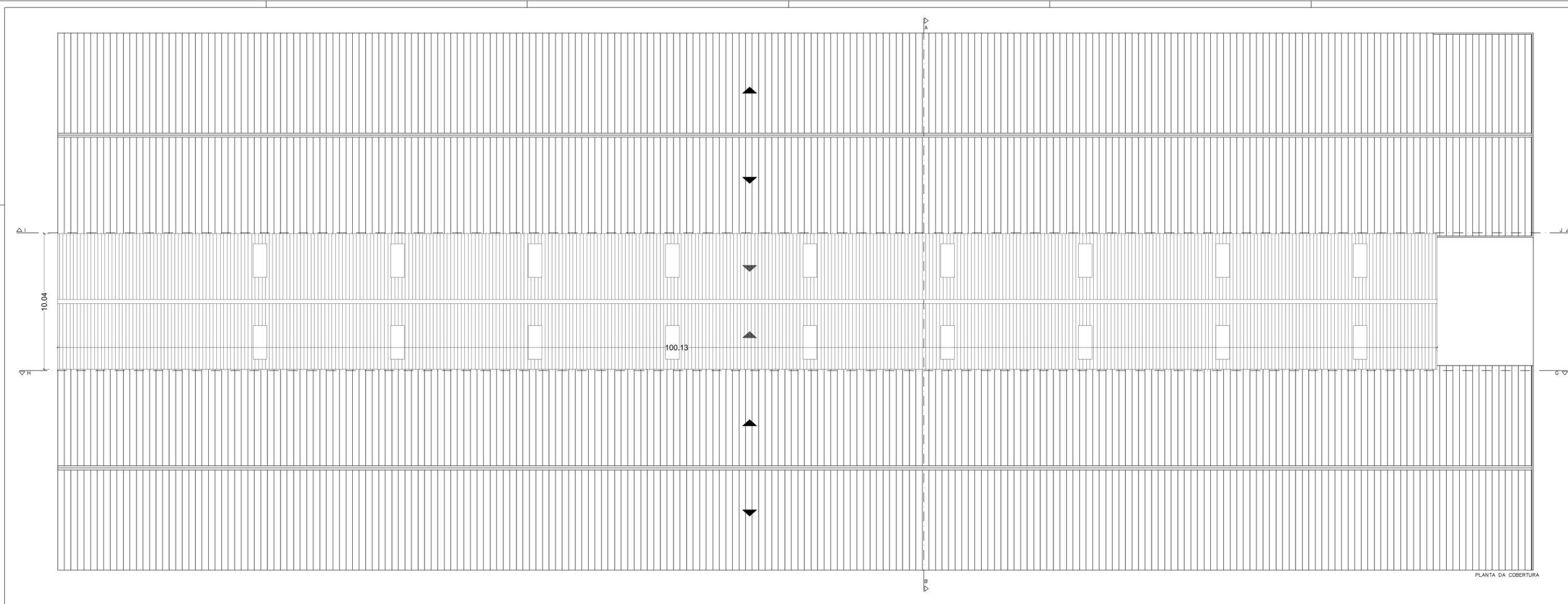
PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ÁREA TOTAL DO TERRENO	9 550,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DO TERRENO EM "ESPAÇO FLORESTAL DE PRODUÇÃO"	9 550,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO	4 211,50 m <sup>2</sup>
2 PAVILHÕES - 2 * 1.516,28 m <sup>2</sup> = 3.032,56 m <sup>2</sup>	3 032,56 m <sup>2</sup>
JARDINS DE INVERNO	972,82 m <sup>2</sup>
INSTALAÇÕES SOCIAIS	101,65 m <sup>2</sup>
INSTALAÇÕES TÉCNICAS	104,47 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	4 211,50 m <sup>2</sup>
2 PAVILHÕES - 2 * 1.516,28 m <sup>2</sup> = 3.032,56 m <sup>2</sup>	3 032,56 m <sup>2</sup>
JARDINS DE INVERNO	972,82 m <sup>2</sup>
INSTALAÇÕES SOCIAIS	101,65 m <sup>2</sup>
INSTALAÇÕES TÉCNICAS	104,47 m <sup>2</sup>
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPAÇÃO DO SOLO (CAS)	0,44
ÍNDICE MÁXIMO DE UTILIZAÇÃO DO SOLO (COS)	0,44
ÁREA PERMEÁVEL (JARDIM E TERRENO NATURAL)	3 622,50 m <sup>2</sup>
ÁREA IMPERMEABILIZADA (CONSTRUÇÕES, CIRCULAÇÕES, MUROS)	5 927,50 m <sup>2</sup>
ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO	0,62
ALTURA DA FACHADA	4,50 m
VOLUMETRIA	18 951,75 m <sup>3</sup>

LEGENDA:

□	LIMITE DO TERRENO	9.550,00 m <sup>2</sup>
▨	EDIFÍCIOS EXISTENTES	3.238,69 m <sup>2</sup>
▩	"JARDINS DE INVERNO" A LEGALIZAR	972,82 m <sup>2</sup>
░	TERRENO NATURAL	2.555,39 m <sup>2</sup>
■	PAVIMENTO EM BETÃO	1.716,00 m <sup>2</sup>
▒	ÁREA AJARDINADA	1.067,11 m <sup>2</sup>

<b>Miguel, Irene &amp; Santos - Comércio de Ovos, Lda.</b> Rua de Samouqueiro - Avanca - Estarreja		Des.: <b>02</b>
	Obj.: LEGALIZAÇÃO Projeto: ARQJ CORES CONVENCIONAIS	Des.: MAP 2021 Referência: 2021.F.40 Autor do Projeto: Sofia Espanha Escala: 1/200
RUA DA RESTAURAÇÃO, N.º41, AP. 4, 3864 - 809 ESTARREJA TELEFONE E FAX: 234 961 961 email: geanim@gmail.com www.geanim.pt		

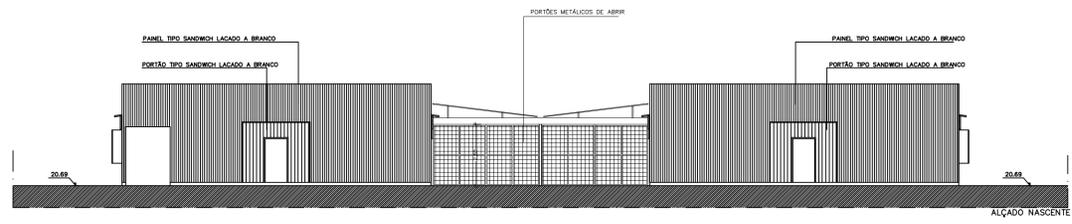
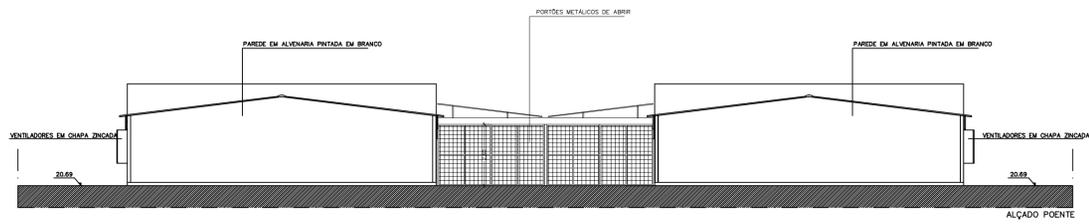
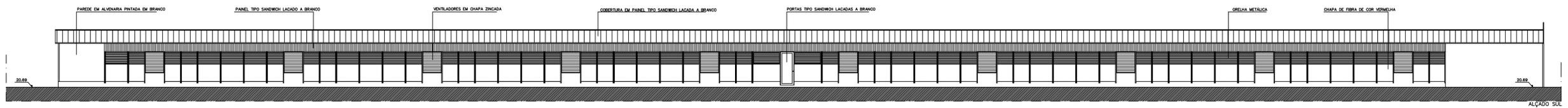
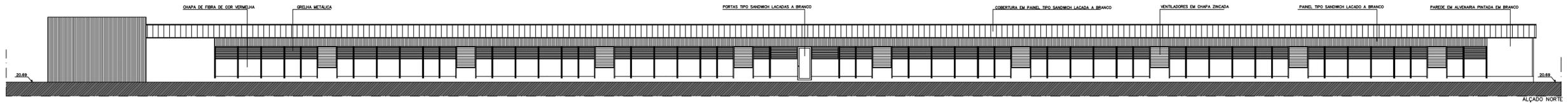
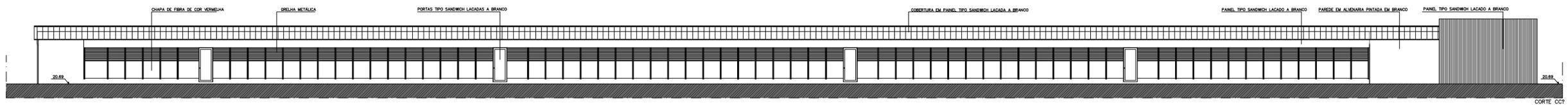
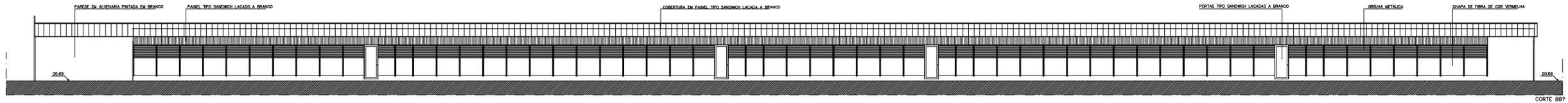
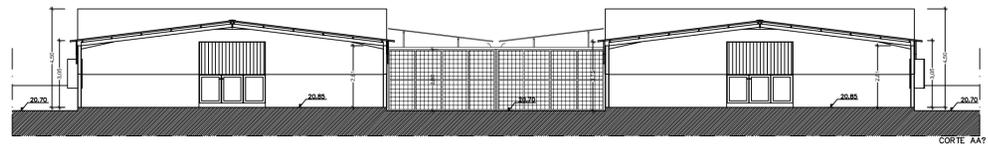


**LEGENDA**

— JARDIM DE INVERNO A LEGALIZAR - 972,82 m²

Miguel, Irene & Santos - Comércio de Ovos, Lda. Rua de São José - Anadia - Estremadura		04
<b>SEBIM</b> SISTEMAS DE PROJ. DE INTERIORES, Lda.	LEGELEÇÃO	ARQUITECTURA DE EXPLORAÇÃO PREGUIÇA
PROJ. DE RESTAURAÇÃO, REEL. UP. E REEL. EXTERIORES	PROJ. DE INTERIORES	PLANTA DA COBERTURA
TELEFONE: 213 42 41 81	TELEFONE: 213 42 41 81	TELEFONE: 213 42 41 81
www.sebim.pt	www.sebim.pt	www.sebim.pt

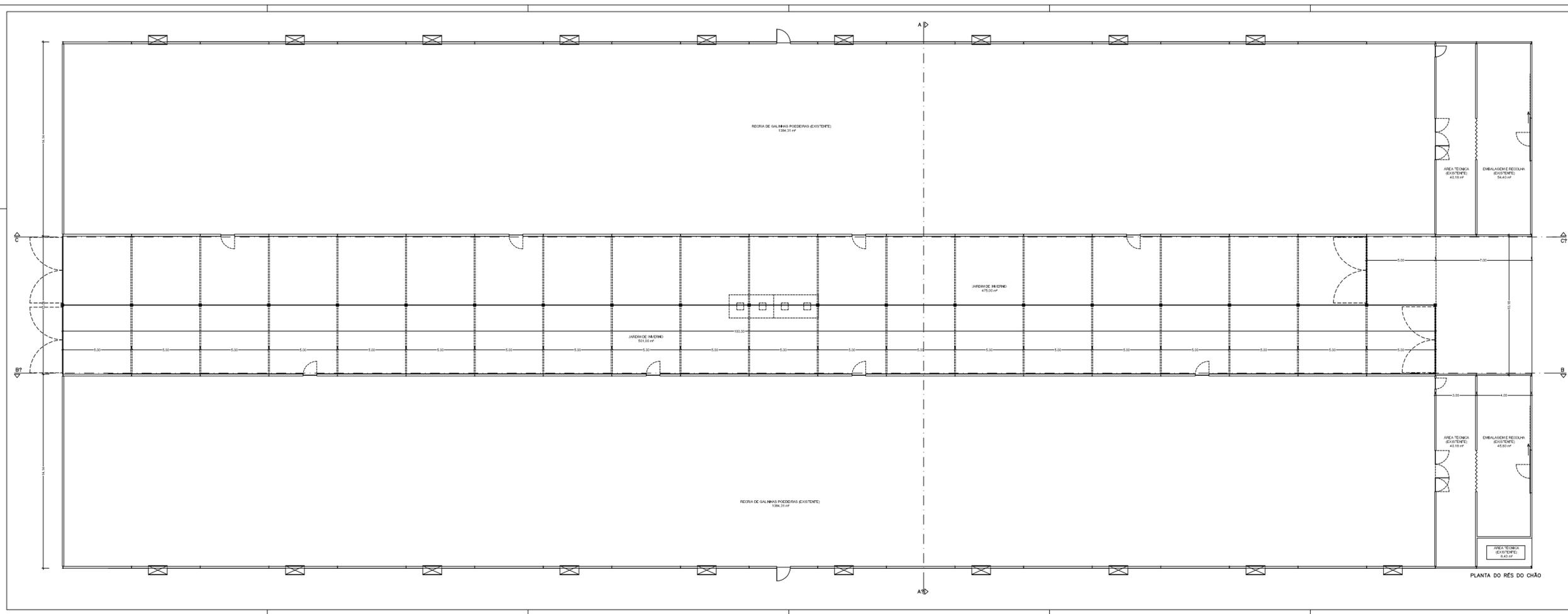
PLANTA DA COBERTURA



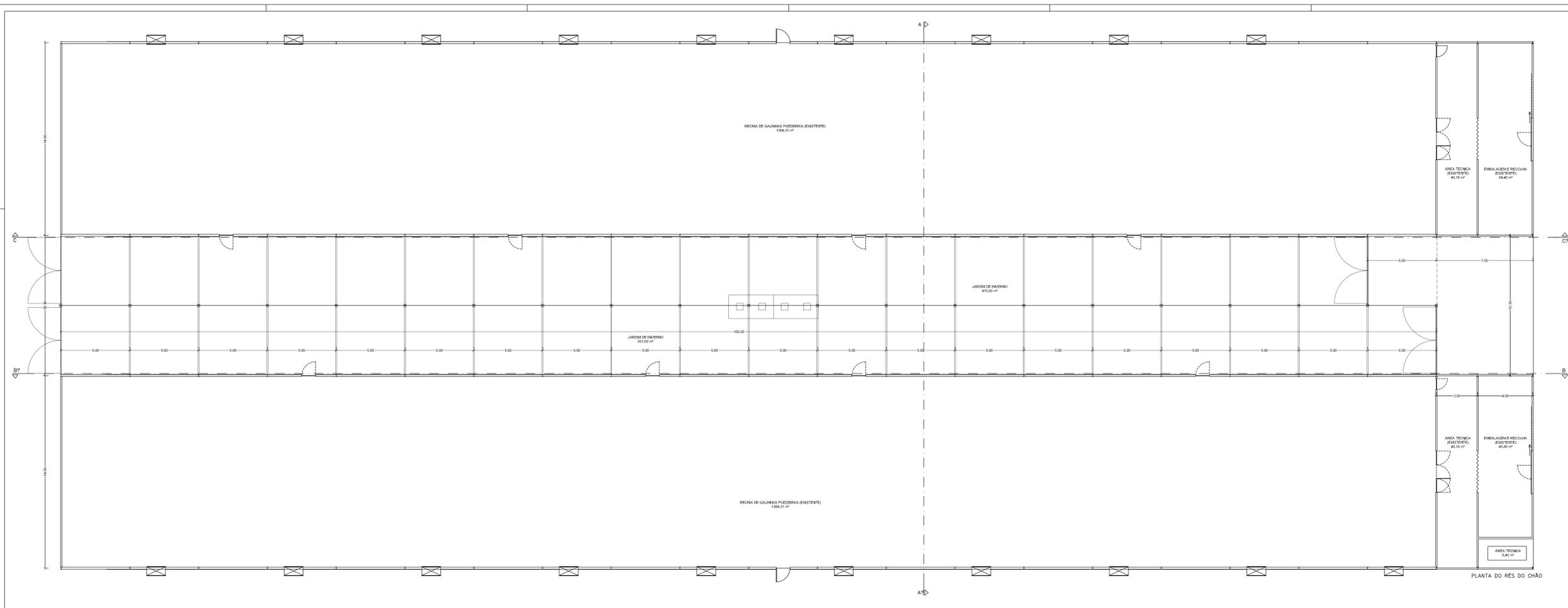
LEGENDA

— JARDIM DE INVERNO A LEGALIZAR - 872,82 m<sup>2</sup>

Miguel, Irene & Santos - Comércio de Ovos, Lda.		05	
Rua de Santarém 11 - Vila Verde			
LEGENDAÇÃO	APROVAÇÃO DE EXPLICAÇÃO DE OBRAS	FECHA	1993/001
PROJ. ARQUITECTONICO	CORTES E ALÇADOS	PROJ. ARQUITECTONICO	2017/001
SUA SA REPRESENTAÇÃO DE Lda. - RUA ANTÓNIO DE ALBUQUERQUE, 100 - 4700-311 VILA VERDE		SUA SA REPRESENTAÇÃO DE Lda. - RUA ANTÓNIO DE ALBUQUERQUE, 100 - 4700-311 VILA VERDE	



Miguel, Irene & Santos - Comércio de Ovos, Lda		Folha 07	
Rua de Santuzinha - Avanca - Coimbra			
	LEGENDAÇÃO 01/01/2011	APROVAÇÃO DE ELABORAÇÃO/FECHA 01/01/2011	DATA 01/01/2011
01/01/2011		PLANTA DE RÉS DO CHÃO	
Rua de Santuzinha 1611 - 3011 - Avanca - Coimbra		Telefone: 239 300 000	



**LEGENDA**  
 --- JARDIM DE INVERNO A LEGALIZAR - 972,82 m²

Miguel, Irene & Santos - Comércio de Ovos, Lda. Rua de S. Sebastião - Anadia - Edurnia		03
<b>SEBIM</b> SISTEMAS DE PROJ. ORÇ. E MONTAGEM, LDA.	LEGELEIÇÃO	AMPLIAÇÃO DE EXPANSÃO INDUSTRIAL
ÁREA DE RESTAURAÇÃO 241,11 m² - 1.306,00 EURO/ANO	ÁREA DE LOJAS CONVENCIONAIS	PLANTA DE RES DO CHÃO
TELEFONE 241.24.41.81	www.sebim.pt	

PLANTA DO RES DO CHÃO