

ARQUITETURA

Ampliação e Alteração de Unidade Industrial

(Ampliação e alteração do edifício destinado a Centro de Abate e Transformação de Aves, Edifício de Escritórios e Oficina, Casa da Caldeira e Silo de Subprodutos, Garagem, Armazém, uma Portaria e Parque de Gases de Embalamento)

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

a) ÁREA OBJECTO DO PEDIDO

Refere-se a presente à ampliação e alteração de Unidade Industrial existente, composta nesta propriedade por: um Centro de Abate de Aves (a ampliar), Edifício de Escritórios e Oficina, Casa da Caldeira e Silo de Subprodutos, Garagem, Armazém, uma Portaria e Parque de Gases de Embalamento que a requerente pretende levar a efeito, na propriedade, sita na Rua da Fonte, localidade e freguesia da Marinha das Ondas e concelho da Figueira da Foz.

b) CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

A operação urbanística, tal como já referido e caracterizada na alínea anterior da presente memória descritiva e justificativa, enquadra-se na *alínea d)* e *e)* do Artigo 2º da Republicação do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (*Diário da República, 1ª série - N.º 173 - 9 de Setembro de 2014*)

A ampliação da unidade fabril visa reforçar e melhorar a capacidade de produção, aumentando a rentabilidade dos equipamentos e diminuindo os tempos de processo, contribuindo para uma melhoria do bem estar animal. Esta unidade classifica-se como pertencente ao Tipo 1, de acordo com n.º 2 do Artigo 11º, do Decreto-lei n.º 169/2012, de 1 de agosto.

A ampliação da unidade aqui pretendida levar a efeito no referido local, resulta das necessidades associadas quer à reconhecida dinâmica e crescimento sustentado da empresa requerente, quer à conjuntura do mercado em que se insere, bem como do país, com necessidade imperiosa e generalizada de aumento de produção, de investimento e de emprego.

O Centro de Abate e Transformação de Aves, edifício “principal” da unidade industrial, exerce a atividade de acordo com o definido no CAE Rev3 N.º 10120 e possui Alvará de Utilização N.º 124/2017 emitido a 20 de dezembro de 2017 (cópia do documento em anexo).

c) ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICAVEIS

A propriedade onde está edificada a presente unidade industrial tem como antecedente o Alvará de Utilização N.º 124/2017 e o processo camarário 19/2018.

O terreno insere-se parcialmente em Reserva Agrícola Nacional, e é classificado nas seguintes categorias e subcategorias de espaços, delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, do Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz, de acordo com delimitação e representação gráfica na peça desenhada 09.1 – Classificação e Qualidade do Solo.

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO	CATEGORIA DE ESPAÇO	ÁREA
a) Rústico (Art. 40º)	a.2) Espaço Agrícola de Produção II (Art. 49º)	19,29 m ²
	e) Espaço de Atividades Industriais (Art. 49º)	38.066,00 m ²
b) Urbano (Art. 40º)	b.3) Espaço Habitacional do Tipo III (Art 83º)	3.344,00 m ²

Por esta propriedade estar inserida em diferentes classes e categorias de espaço, fica a operação urbanística sujeita aos parâmetros definidos nos Regulamento do Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz, e as edificações obedecem às seguintes condicionantes:

Subsecção II

Espaços Agrícolas de Produção II

Artigo 56º

Regime de edificabilidade

Não existindo qualquer edificação na porção de terreno classificada neste tipo solo, não se aplica o cumprimento dos condicionamentos estabelecidos neste artigo.

Secção VI

Espaços de Atividades Industriais

Artigo 70º

Uso e Ocupação

Nestes espaços, a edificação está sujeita às seguintes regras de uso e ocupação:

a) *índice de utilização máximo: 0,80;*

O índice previsto na presente proposta é de 0,46

b) *índice de impermeabilização máximo: 80%;*

A superfície impermeabilizada na presente proposta é de 77%.

c) *altura máxima da edificação: 10 metros;*

A presente proposta tem uma altura máxima de 13,39 metros, excedendo a altura máxima por motivos inerentes à instalação de equipamentos técnicos essenciais (AVAC e afins) ao bom funcionamento desta unidade, e sem os quais se torna completamente inviável a atividade ali exercida.

Esta ampliação não excede a altura máxima da edificação existente aprovada.

d) Os efluentes produzidos, provenientes da atividade industrial, devem ser alvo de tratamento de tratamento prévio antes da sua descarga na rede pública ou meio recetor, por meio de soluções adequadas e em conformidade com a legislação em vigor;

A edificação aqui descrita trata-se de uma ampliação de uma unidade industrial existente devidamente licenciada, e equipada dos mais modernos sistemas e equipamentos de tratamento de efluentes resultantes da laboração desta unidade.

Assim, todos os efluentes produzidos nesta ampliação proposta serão encaminhados para a ETARI existente, onde serão tratados de uma forma biológica, e os resíduos resultantes desse processo serão prensados e enviados para aterro autorizado;

e) Implementação, sempre que possível, de cortina arbórea / arbustiva junto da extremas, tendo espessura e largura que minimize o impacte visual na envolvente;

Esta proposta de ampliação, tal como descrito anteriormente, integra-se numa unidade industrial existente, e na qual já existe uma cortina arbórea e arbustiva em redor do limite da propriedade, interrompida pontualmente em algumas zonas, nomeadamente nas zonas de entradas e saídas da unidade, e assegurando o respeito pelo estabelecido no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMFCI).

Subsecção III

Espaços Habitacionais

Artigo 97º

Regime de edificabilidade

a.2) Índice de ocupação máximo nos Espaços Habitacionais de Tipo III: 0,60

O índice previsto na presente proposta é de 0,02;

f) cedências mínimas em conformidade com o disposto nos artigos 37º, 111º e 112º

Tratando-se este edifício de uma unidade industrial, os parâmetros utilizados para dimensionamento de estacionamento foram os previstos no Artigo 37º, alínea d), do PDM.

Uma vez que a operação urbanística não é de loteamento e reparcelamento, nem constitui impacte relevante ou impacte semelhante a loteamento, consideram-se dispensados os pontos definidos nos Artigos 111º e 112º do Regulamento. Não obstante, sempre se dirá que a presente operação urbanística é de inequívoco interesse municipal na perspetiva económica, na medida em que é essencial para a otimização em termos funcionais, de capacidade de produção e de certificação de qualidade do Centro de Abate adjacente à área onde ocorre a presente intervenção, sendo que a referida certificação é verdadeiramente essencial para o fornecimento a clientes nacionais e internacionais.

Secção V

Sistemas de circulação e mobilidade

Subsecção II

Artigo 35º

Regime de proteção

b) nas vias integradas na Rede de Distribuição Secundária:

b.3) atividade económicas, armazéns, e equipamentos de utilização coletiva: 15 metros;

Na presente proposta de ampliação o afastamento mínimo do edifício a construir ao eixo da via contígua será de 6,00 metros.

Considera-se que esta operação se enquadra no regime de exceção estabelecido no ponto 4 do Artigo 35º uma vez que esta ampliação se insere numa unidade industrial devidamente licenciada e existente naquele local há mais de 30 anos, considerando-se por esse motivo que se trata de uma área com edificação consolidada, não excedendo qualquer afastamento mínimo aos limites da propriedade nela existentes.

Subsecção IV

Estacionamento

Artigo 37º

Parâmetros de dimensionamento

1. Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a estacionamento a considerar em operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio são os seguintes...:

d) edificação destinada a indústria e armazéns:

d.1) número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior do lote ou parcela:

i) 1 lugar para ligeiros/200 m² de área de construção;

ii) 1 lugar para pesados/500 m² de área de construção, com um mínimo de 1 lugar/lote, a localizar no interior do lote;

d.2) o número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido em 20% que se destina a estacionamento a ceder para domínio público;

5. Nos casos não previstos nesta subsecção serão exigidas áreas de estacionamento de acordo com as funções específicas a instalar.

De acordo com os parâmetros em cima referidos, para uma área de construção de 19.028,76 m², o número de lugares de estacionamento privado para viaturas ligeiras é de 96 lugares de estacionamento e o número de lugares de estacionamento privado para viaturas pesadas é de 39 lugares de estacionamento.

LUGARES DE ESTACIONAMENTO		
Privados	Ligeiros (abc/200)	96 un
	Pesados (abc/500)	39 un

Uma vez que de acordo com as normas de higiene e segurança para o tipo de atividade em questão (Norm IFS – International Food Standard), não é permitida a entrada de viaturas expeto as pesadas de apoio ao funcionamento da Unidade Industrial e estas não permanecem, tal leva à não necessidade de estacionamento para viaturas pesadas, pelo que deve ser dispensada a obrigatoriedade de previsão de lugares de estacionamento públicos.

Mais acresce que o anterior Regulamento do Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz obrigava a colocação de lugares de estacionamento, que para o tipo de atividade exercida. Recentemente o PDM da Figueira da Foz foi alterado de acordo com o Aviso n.º 10633/2017 de 15 de setembro e de acordo com o número 5 do artigo 37º do referido regulamento, não define a quantificação do número de lugares de estacionamento, tendo tal ponderação de ser feita caso a caso, sendo que no presente encontra-se perfeitamente fundamentada a não obrigatoriedade de lugares públicos.

Quanto aos lugares de estacionamento público destinado a viaturas ligeiras, estes existem junto ao estabelecimento aberto ao público, que apesar de estar sujeito a um processo de licenciamento autónomo e dispor de alvará de utilização próprio, está integrado na unidade industrial, num total de 21 lugares, que consideramos serem os adequados por forma a servir adequadamente a atividade ali exercido.

Poderá ser apreciada em peça desenhada anexa, designada como planta geral da unidade industrial, a localização de todos os lugares de estacionamento existentes na unidade, sejam públicos ou privados, destinados a ligeiros ou pesados, existentes ou propostos.

d) JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGISTICA DA OPERAÇÃO

A unidade industrial encontra-se vedada e com vigilantes permanentes de forma a garantir segurança à intrusão e a assegurar a entrada e saída da mesma apenas de recursos devidamente autorizados.

A proposta insere-se no limite nascente da localidade denominada de Marinha das Ondas.

As edificações existentes já fazem parte daquela localidade à cerca de 30 anos e apesar das sucessivas alterações/ampliações, esta já está integrada no meio urbano. A fim de não contrastar com a imagem já imposta pela edificação existente, prevê-se que quer o método construtivo, quer os acabamentos se mantenham idênticos.

d.1) Constituição da ampliação e alterações do Centro de Abate e Transformação de Aves:

A ampliação proposta para a edificação existente (1), conforme descrito na alínea a) da presente memória descritiva e justificativa, destina-se ao espaço físico necessário para o aumento e melhoria do processo produtivo.

Esta ampliação prevê ainda a demolição de uma portaria existente.

As fundações são executadas sobre solos de natureza ora desconhecida, em betão armado e compostas por sapatas isoladas, interligadas por uma viga de fundação. A estrutura resistente é constituída por vigas, pilares e madres em perfis metálicos pré-fabricados, com montagem em obra por aparafusamento.

O revestimento do edifício será em painel isotérmico liso, com espessura de 50mm, revestido a chapa lacada de cor vermelha e branca, idênticas às existentes no edifício existente;

A cobertura será igualmente executada em painel isotérmico, espessura de 50 mm, revestido a chapa lacada de cor branca.

e) INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE

As diversas ampliações e alterações executadas nos edifícios constituintes da unidade industrial, foram executadas de forma a dar continuidade às atividades e necessidades a cada espaço. Todas as ampliações e alterações podem ser verificadas nas peças desenhadas em anexo.

f) PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Ao longo da presente memória descritiva e justificativa, foi já identificado e referido, bem como o respetivo uso.

Em forma de resumo e em concordância com a peça desenhada número 01.p anexa e quadro sinóptico constante da alínea h), teremos o seguinte:

1. Centro de Abate de Aves (a ampliar) – edifício existente onde se pretende executar a ampliação e alterações, destina-se à receção, abate e transformação de aves;

g) ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES

Constituindo a presente proposta a ampliação de uma unidade industrial existente, naturalmente e no que se refere a infraestruturas, elas já existem.

Assim, a energia elétrica utilizada na unidade provém da rede pública, que fornecida em média tensão é conduzida nestas condições até ao posto de transformação da unidade. Ali é transformada em baixa tensão, de forma a satisfazer as necessidades locais.

Para garantir a inexistência de eventuais falhas de energia, a unidade possui geradores próprios de produção de energia elétrica.

No que respeita ao abastecimento de água, o mesmo é feito a partir dos reservatórios existentes em propriedade adjacente da requerente, de onde e através de sistema de bombagem anexo, instalado em edificação específica, se abastece de água a unidade, uma vez devida e previamente tratada.

Relativamente a efluentes, resultantes da unidade no seu conjunto e uma vez deles separados os produtos que constituem os "subprodutos" a conduzir a unidades de tratamento autorizado, designadamente penas e vísceras, os mesmos são integralmente conduzidos a uma estação de tratamento de águas residuais (ETAR) que a requerente possui em propriedade adjacente, a nascente do Centro de Abate de Aves.

As águas pluviais, por sua vez e uma vez recolhidas em caleiras (coberturas), sumidouros e caleiras várias, são encaminhadas para caixas normalizadas, depois conduzidas através de coletores e ao longo da propriedade até linha de água existente na proximidade.

Os demais equipamentos e infraestruturas estão já implantados e assegurados pela sua existência na unidade de que a presente ampliação faz parte.

Todos os circuitos internos são pavimentados, em pavimento betuminoso, de forma a assegurar limpeza, drenagem e facilidade de circulação, com percursos definidos para movimentação de pessoas e veículos.

Por forma a assegurar a existência de uma área significativa de permeabilidade dos solos que constituem a parcela, cumprindo nomeada e naturalmente com os limites legais impostos à superfície impermeabilizada, foram criados espaços verdes diversos, conforme planta anexa de arranjos exteriores.

Nas restantes zonas, por pavimentar ou ajardinar, prevalece o terreno natural.

h) QUADRO SINÓPTICO

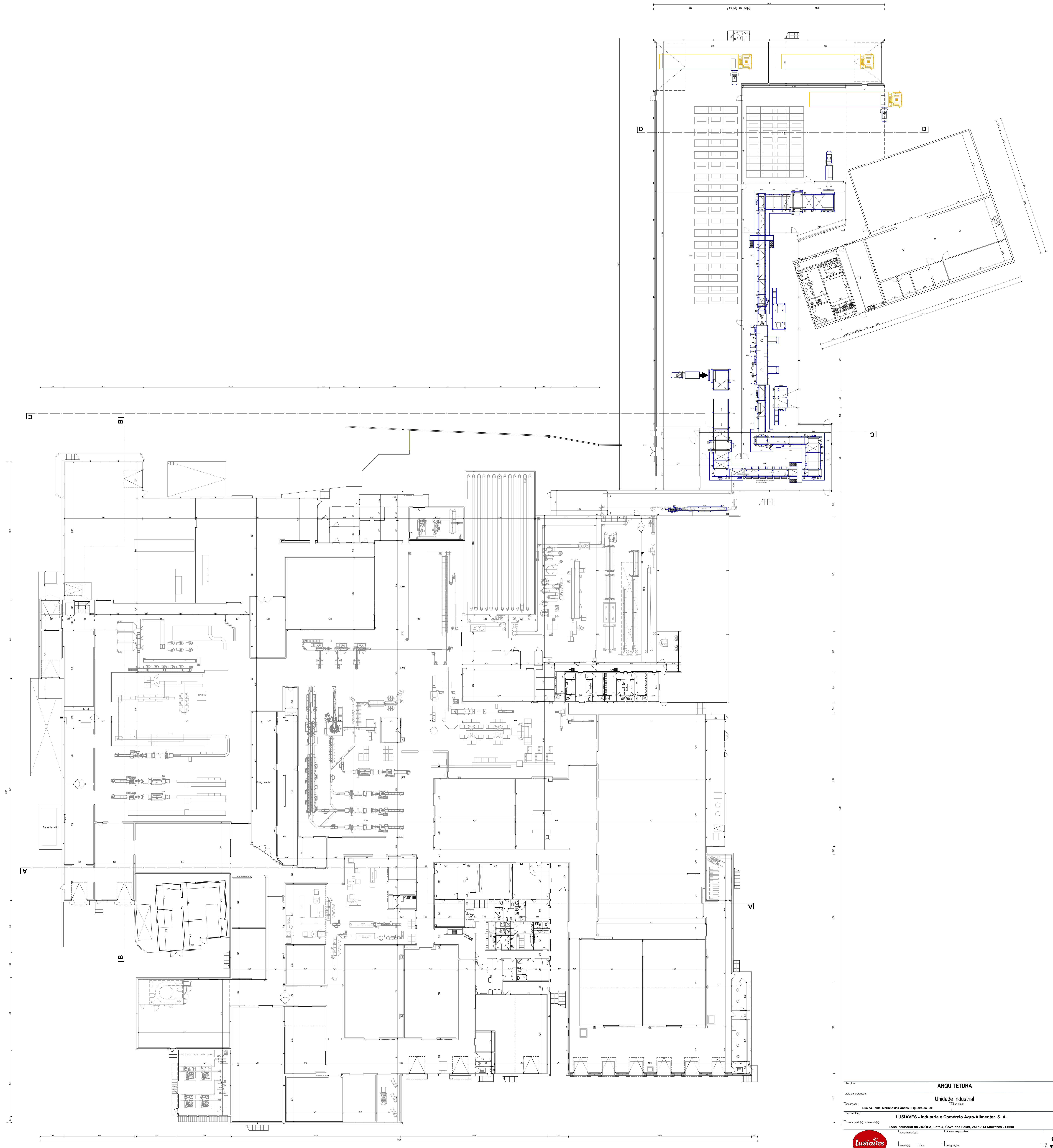
CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS TOTAIS		
Área	Do Terreno	41.433,85 m ²
	Bruta de Construção	19.028,76 m ²
	De Implantação	16.673,20 m ²
	Impermeabilizada	31.036,10 m ²
Volume de Construção		129.801,12 m ³

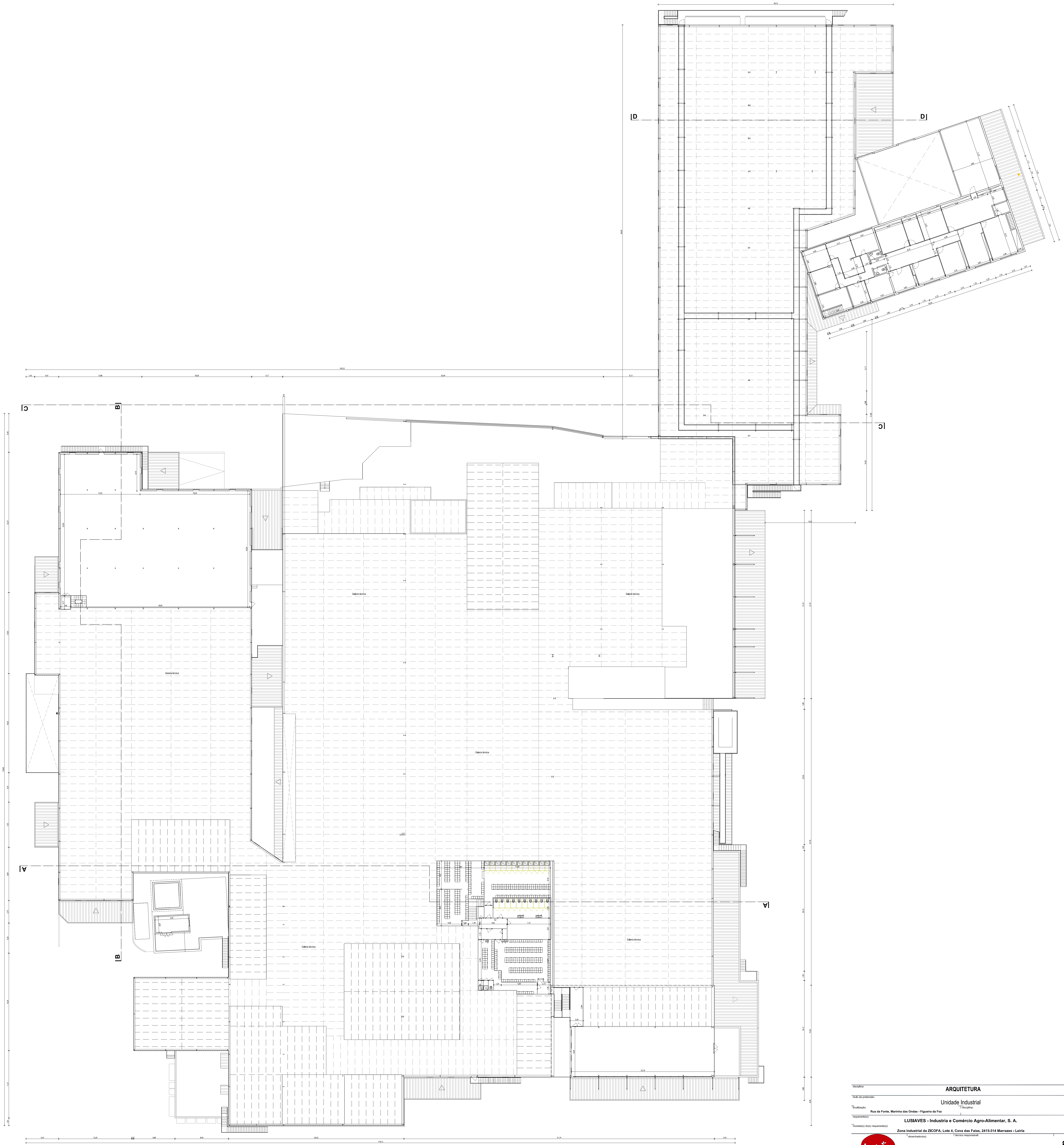
OMISSÕES

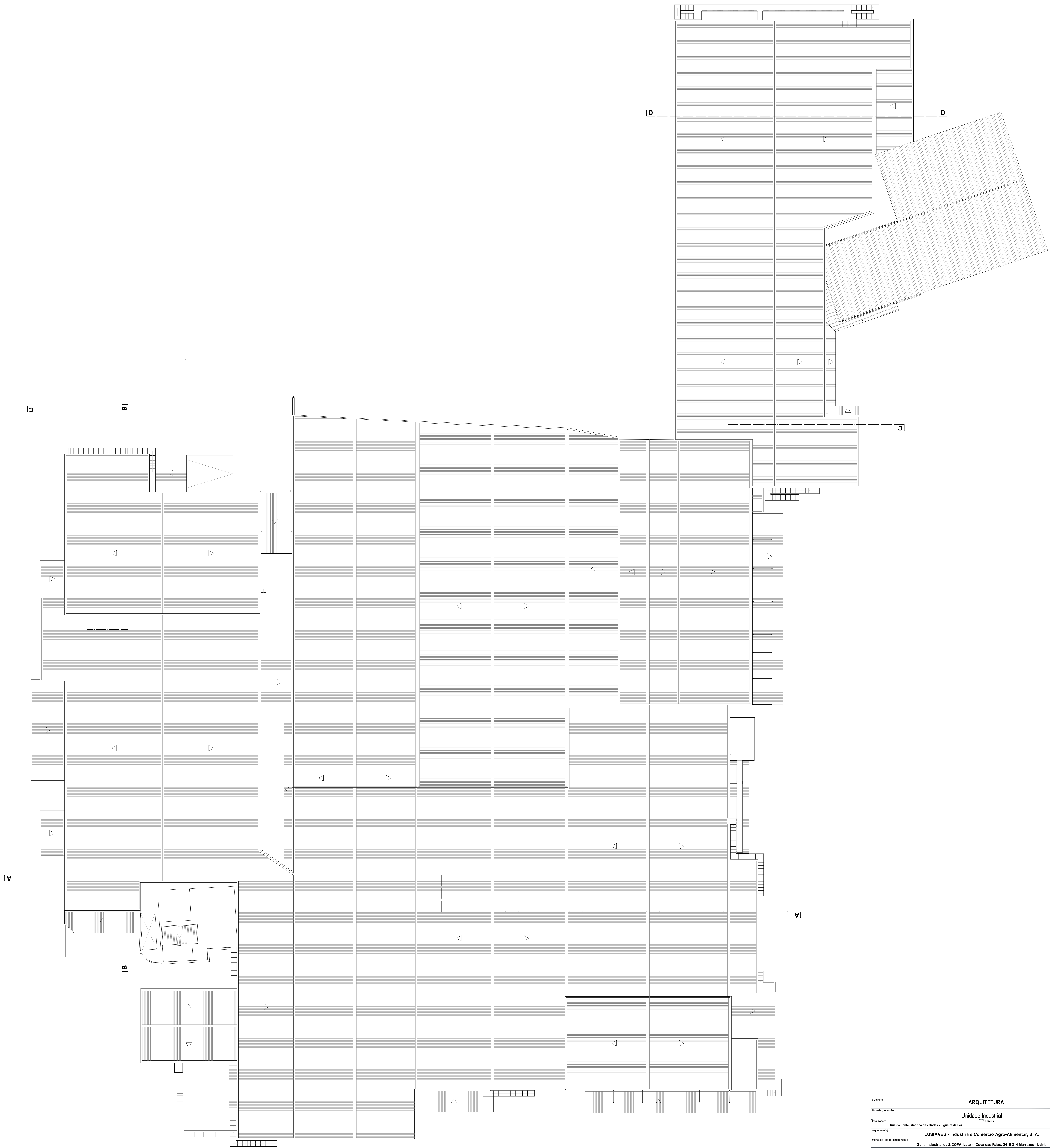
Em tudo o que for omissão deverão ser respeitadas as condicionantes, normas e regulamentos em vigor, bem como as instruções da fiscalização e do técnico responsável pela execução da obra.

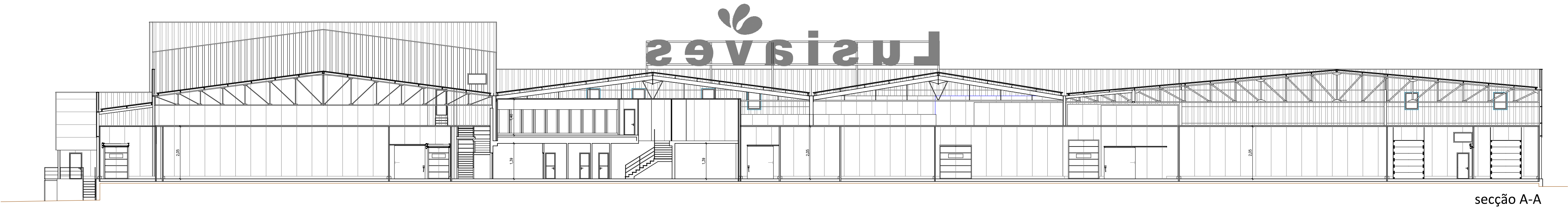
Figueira da Foz, 04 de Novembro de 2019

O Técnico,

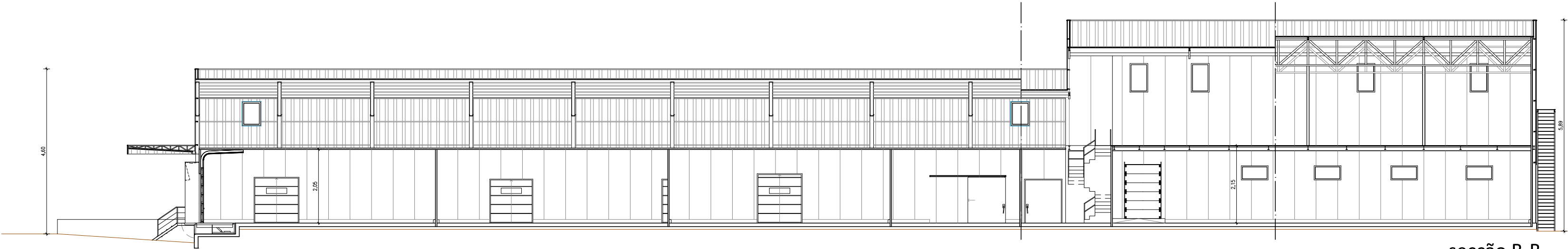




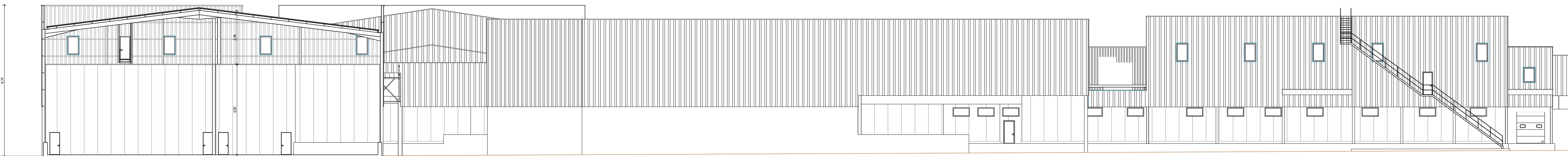




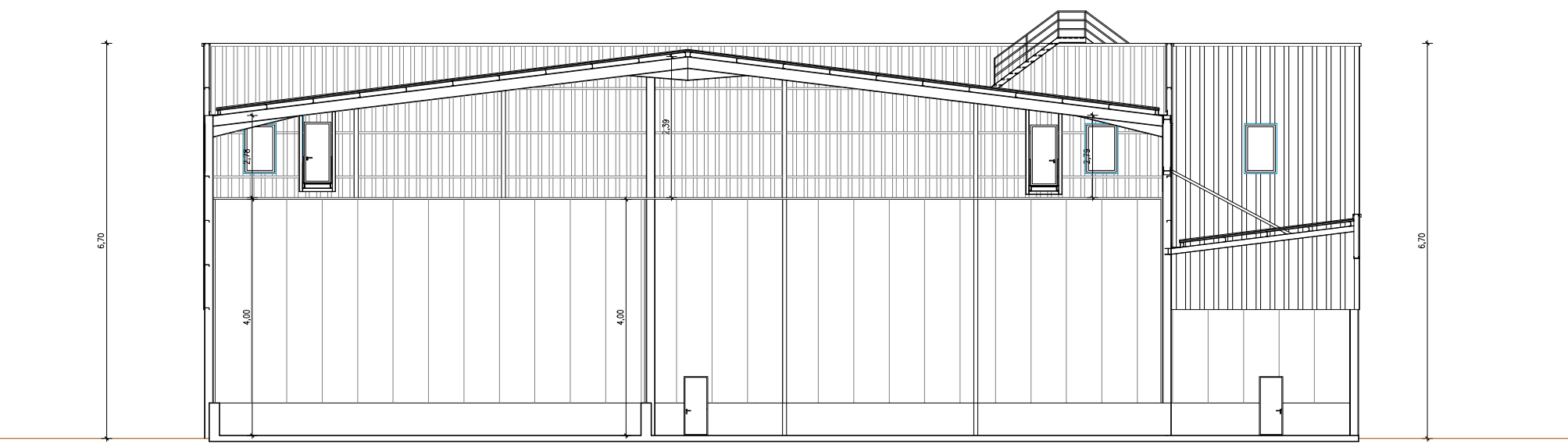
secção A-A



secção B-B



secção C-C

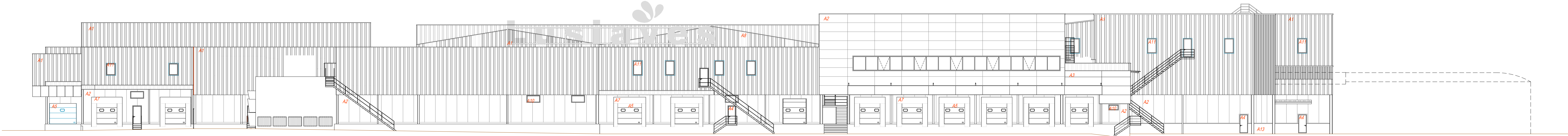


secção D-D

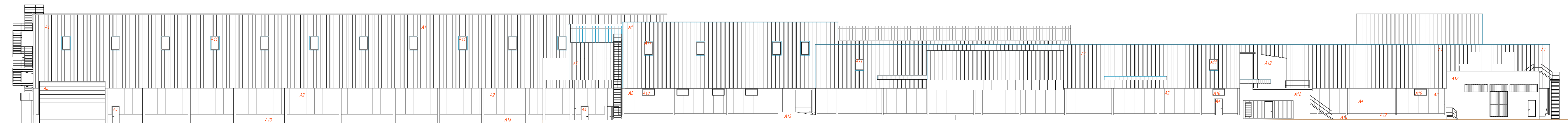
disciplina:		ARQUITETURA	
título da pretensão:		Unidade Industrial	
localização:		Rua da Fonte, Marinha das Ondas - Figueira da Foz	
requerente(s):		LUSIAVES - Industria e Comércio Agro-Alimentar, S. A.	
morada(s) do(s) requerente(s):		Zona Industrial da ZICOFA, Lote 4, Cova das Faías, 2415-314 Marrazes - Leiria	
desenhador(es):		técnico responsável:	
escala(s):	data:	designação:	
1 : 200	Novembro 2019	Centro de Abate de Aves - SECÇÕES TRANSVERSAIS	



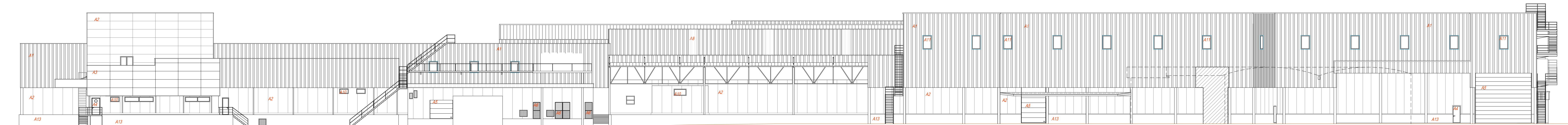
04.p
página número:



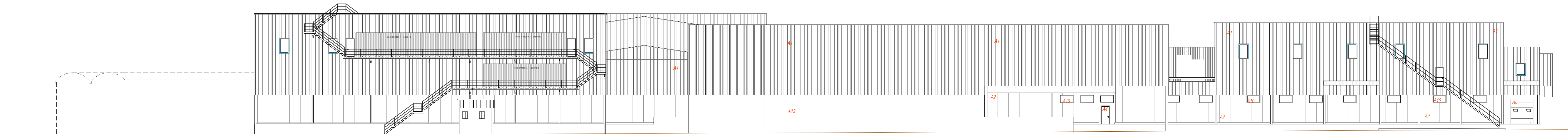
alçado SUL



alçado POENTE



alçado NASCENTE



alçado NORTE

LEGENDA DOS ACABAMENTOS

- A1 Chapa simples lacada de cor vermelha
- A2 Painel isotérmico de cor branca
- A3 Painel isotérmico de cor vermelha
- A4 Porta em estrutura de alumínio e superfície em painel isotérmico de cor branca
- A5 Portão seccionado de cor branca
- A6 Porta com grelha de ventilação em ferro galvanizado
- A7 Fole de ancoragem em borracha de cor preta
- A8 Painel em policarbonato translúcido
- A9 Painel em policarbonato translúcido
- A10 Janela em caixilharia de alumínio lacado de cor branca
- A11 Janela em caixilharia de alumínio lacado de cor vermelha
- A12 Raboco areado fino pintado a tinta de cor branca
- A13 Betão à vista e pintado a tinta de cor branca

disciplina:	ARQUITETURA
título da pretensão:	Unidade Industrial
localização:	Rua da Fonte, Marinha das Ondas - Figueira da Foz
requerente(s):	LUSIAVES - Indústria e Comércio Agro-Alimentar, S. A.
moneda(s) do(s) requerente(s):	Zona Industrial da ZICOPA, Lote 4, Cova das Falas, 2415-314 Marrazes - Leiria
desenhador(es):	Técnico responsável
escala(s):	1 : 200
data:	Novembro 2019
designação:	Centro de Abate de Aves - ALÇADOS



05.p