

REQUERENTE

VALOVO – Aviários de Cria e Recria, Ld.ª

Rua da Cooperativa, nº 99, Vale Coelho

2415-010 Bidoeira de Cima

Leiria

INFORMAÇÃO PRÉVIA

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, 9 de julho de 2018

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

INFORMAÇÃO PRÉVIA

1 – Identificação da Proposta

A presente memória descritiva e justificativa tem como objetivo a descrição das características da alteração ao pedido de informação prévia DEFERIDO, referente á **ampliação de uma unidade avícola**, implantada em um terreno com a área de 37 360,00 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 Edificação

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	- Casa 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 Parcela de terreno

Estes edifícios estão inseridos dentro de uma parcela de terreno com a área de 37 360,00 m², inscritos na matriz urbana nº 999, 1000, 1173, 1174, 1175 e 1176, e rústica nº 7607, 7609, 7610 e 7611, descritos na conservatória do registo predial de Arganil da freguesia de Côja, com os nº 418, 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

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

Em setembro/2018, foi notificado o DEFERIMENTO o Pedido de Informação Prévia (PIP), com o processo nº 2/2018.

No seguimento, quer do pedido de “Direito à Informação” quer do PIP, pretendia-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

Em virtude da alteração do equipamento a instalar, será necessário proceder à reformulação do pretendido, assim como a não inclusão do Edifício “B” (Casa do caseiro), por se tratar de um edifício autónomo, inserido numa parcela de terreno descrita na conservatória do registo predial sob o nº 434 e com a matriz urbana nº 1036.

Face a esta alteração, a unidade avícola será constituída pelos seguintes edifícios:

- A - Escritórios, refeitório e balneários = 427,00 m²
- B - Armazém de resíduos sólidos = 300,00 m²
- C - Arrecadação = 16,00 m²
- D - Quadros elétricos = 21,00 m²
- E - Arcolúvio
- P1 - Pavilhão de recreio = 927,00 m²
- P2 - Pavilhão de recreio = 927,00 m²
- P3 - Pavilhão de recreio = 779,00 m²
- P4 - Pavilhão de recreio = 779,00 m²
- P5 - Pavilhão de recreio = 2 120.00 m²
- P6 - Pavilhão de recreio = 2 120.00 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 máxima de fachada; 12.00 metros
- Índice máximo ocupação do solo: 60 %
 $37\ 360.00\ m^2 \times 0.60 = 22\ 416,00\ m^2$

4.3 Construções existentes

- Área da parcela de terreno = 37 360,00 m²

- Área impermeabilizada s/construções	= 1 433,00 m ²
- Área de implantação	= 4 176,00 m ²
- Área de construção	= 4 176,00 m ²
- Altura de fachada	= 4.20 m
- Número de pisos acima da cota soleira	= 01
- Número de pisos abaixo da cota soleira	= 00
- Volumetria	= 12 528,00 m ³

4.4 Construções pretendidas

- Área da parcela de terreno	= 37 360,00 m ²
- Área impermeabilizada s/construções	= 2 777,00 m ²
- Área de implantação	= 4 240,00 m ²
- Área de construção	= 4 240,00 m ²
- Altura de fachada (Confinante com via pública)	= 6.20 m
- Número de pisos acima da cota soleira	= 01
- Número de pisos abaixo da cota soleira	= 00
- Volumetria	= 13 416,00 m ³

4.5 Construções totais

- Área impermeabilizada s/construções	= 4 210,00 m ²
- Área de implantação	= 8 416,00 m ²
- Área de construção	= 8 416,00 m ²
- Altura de fachada (Confinante com via pública)	= 6.20 m
- Número de pisos acima da cota soleira	= 01
- Número de pisos abaixo da cota soleira	= 00
- Volumetria	= 25 944,00 m ³

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

À estrema poente = 13.50 metros (Edificio 5)

7 – Adequação da edificação à utilização pretendida

O edificio 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 edificio 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 edificios, 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 edificios 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 edificio será implantado numa parcela de terreno com a área de 37 360,00 m², inscritos na matriz urbana com os nº 999, 1000, 1173, 1174, 1175 e 1176, e rústica com os nº 7607, 7609, 7610 e 7611, descritos na conservatória do registo predial de Arganil da freguesia de Côja, com os nº 418, 607, 608, 1020, 1137 e 4859.

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 (m²)	Área Ampliada / NOVO (m²)	TOTAL
A Escrit/Refeitório e Balneár	427.00		427.00
B Armazém resíduos sólidos	300.00		300.00
C Arrecadação	16.00		16.00
D Quadros elétricos	21.00		21.00
E Arcolúvio			
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		2 120.00	2 120.00
P6 Pavilhão Recria		2 120.00	2 120.00
Totais:	4 176.00	4 240.00	8 416.00

RESUMO:

Implantação Licenciada (m²):	4 176.00
Implantação Ampliada (m²):	4 240.00
Implantação Total (m²):	8 416.00
Área Licenciada (m²):	4 176.00
Área Ampliada (m²):	4 240.00
Área Total (m²):	8 416.00

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 EF 30.

Os elementos estruturais com função de suporte e compartimentação, terão a classe de resistência ao fogo não inferior ao CF 30.

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

Face à utilização dada aos edifícios, não será necessário projeto de segurança.

Em todo o omissso, 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 em 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 á 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. 29 de abril 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		
P5 Pavilhão de recria	200.00		2 120.00		424 000.00 €
P6 Pavilhão de recria	200.00		2 120.00		424 000.00 €
Muros	50.00		280.00		14 000.00 €
Arranjos exteriores				3 500.00	3 500.00 €
<u>Demolições (€/m²)</u>		40.00		TOTAL	865 500.00 €

(Oitocentos e sessenta e cinco mil e quinhentos euros)

Cont.

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/agosto												
	DESENVOLVIMENTO NOS MESES SEGUINTE:												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10/12	13/18	19/23	24
Demolições													
Movimentação terras	X												
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													