



ENTREPOSTO DO CAMAMA
ENTREPOSTO COMERCIAL E
CENTRO LOGISTICO





Introdução

O Entrepósito Comercial, localiza-se no bairro do Camama, na proximidade da avenida Talatona Camama, numa zona de consolidação urbana de uso preferencialmente habitacional. O Entrepósito comercial está implantado num terreno onde actualmente estão edificados 5 armazéns e uma fábrica de blocos.

Este projecto procura dar resposta às necessidades comerciais da população, contribuindo para a reestruturação do sistema de logística e de distribuição de produtos essenciais, criando oportunidades para grandes empresas, PME, retalhistas e pequenos produtores locais, nas áreas do comércio e logística. Este empreendimento vem também contribuir para a requalificação urbana e social da área em que está implantado, melhorando acessos, criando zonas verdes, zonas de lazer e serviços.

A localização estratégica perto do aeroporto e de artérias principais da cidade a meio caminho entre o centro antigo e as novas zonas de expansão, surge como uma oportunidade para a dinamização e consolidação da mesma.

O Centro de Logística e Distribuição oferece uma ampla variedade de soluções de logística, distribuição e venda, disponibilizando vários tipos e dimensões de unidades modelares, com serviços comuns como laboratórios de análise e veterinários para além de um mercado de venda directa ao público. Este Centro foi projectado à semelhança de modelos europeus procurando atingir os mais altos padrões de qualidade ambiental e segurança. O conjunto é constituído por 5 armazéns reabilitados, 2 armazéns novos, um conjunto de 25 unidades individuais de armazenagem e comércio e 3 edifícios, 1 para comércio e serviços públicos com frente de rua, 1 para comércio de proximidade do tipo mercado, 1 edifício para os serviços administrativos com espaços para lojas, bancos ou outros serviços complementares às actividades do Entrepósito.

A área total de intervenção é de 159 844 m² dos quais cerca de 50 000m² são em arranjos exteriores e perto de 28 000 m² de área de espaço público. Para toda a área de intervenção está prevista a criação de estacionamento automóvel, zonas de lazer para adultos e crianças, mobiliário e iluminação pública e um sistema de circulação pedonal através da reabilitação e construção de passeios e estradas.

Na componente social, a execução deste projecto conduzirá à criação de muitos postos de trabalho directos e indirectos.





MEMÓRIA DESCRITIVA

INTRODUÇÃO – LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

ENTREPOSTO COMERCIAL Reabilitação



ARQUITECTURA E URBANISMO

Acessos e Envolvente

Os acessos a um empreendimento com estas características são vitais para o bom funcionamento do mesmo. Este centro será acessível por Norte e Sul pelas vias que serão construídas ou reabilitadas para o efeito. As principais vias de acesso estão ligadas à avenida Talatona Camama e passam no perímetro do empreendimento Vila Florescer. No entanto pode haver algum fluxo de trânsito local proveniente dos percursos mais dispersos a partir da envolvente.

As novas vias asfaltadas permitem uma grande fluidez no tráfego de ligeiros e de camiões nos acessos ao centro logístico, mas também beneficiarão os acessos a toda a zona habitacional, cujo acesso principal ainda é feito através de estradas de terra. Na via adjacente à entrada principal está prevista uma duplicação das faixas e criação de uma via de espera para os transportes de carga.

O acesso principal em termos viários, faz-se por uma única entrada dimensionada para veículos pesados, no entanto foram previstos outros dois acessos para emergências e manutenção. A nova zona comercial projectada no extremo Sudoeste do terreno terá um acesso viário público independente com estacionamento exterior próprio. Foi projectado ainda uma grande faixa de estacionamento público no lado Norte do terreno, que servirá não só de apoio ao Centro Logístico, como também direccionado ao edifício projectado para Serviços e Comercio.

Relativamente aos espaços exteriores, para além das áreas de estacionamento, foram criadas condições para permitir a articulação funcional com serviços de suporte e apoio. Estão previstas zonas destinadas a transportes públicos, com circuitos pedonais pavimentados, sinalizados e iluminados.

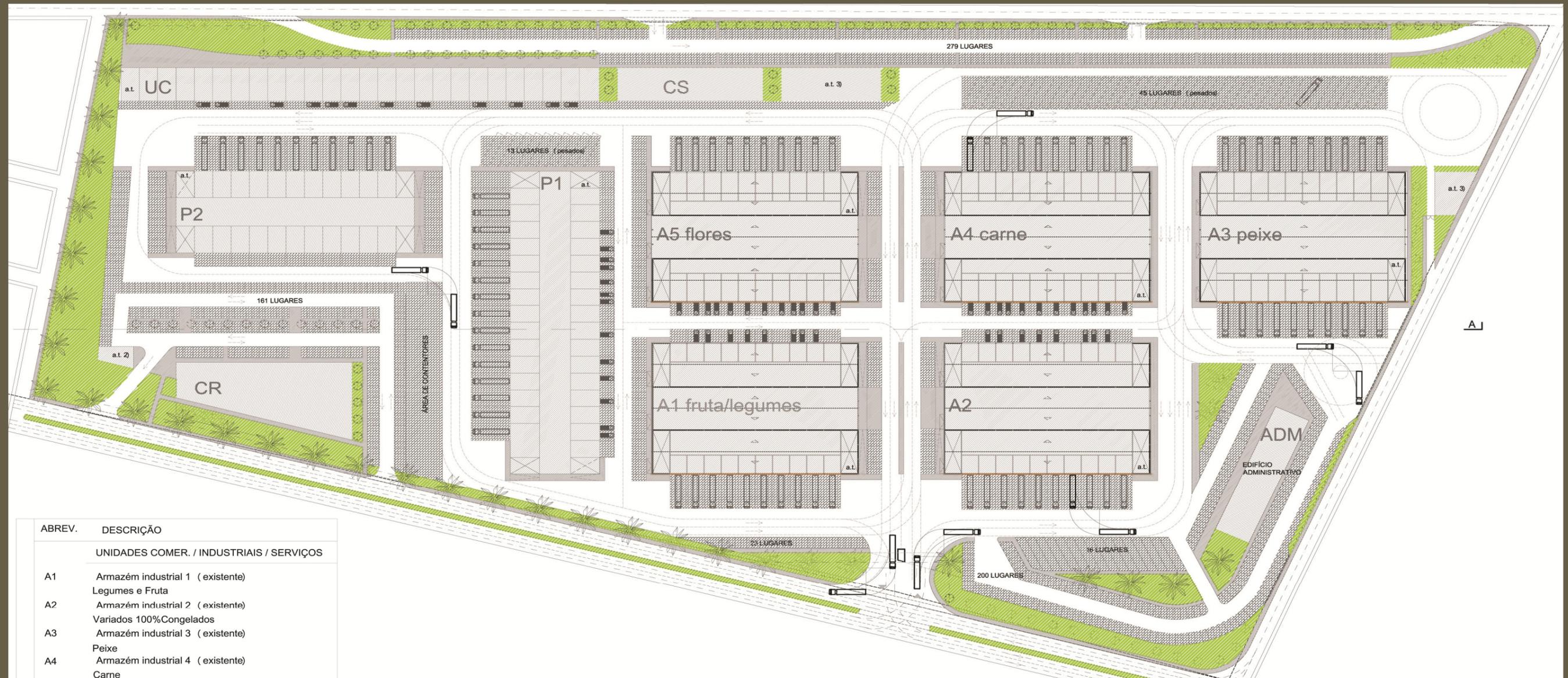
A relação urbana e paisagística com este empreendimento é ainda um aspecto que se prolongará no tempo mercê do carácter recente e da expansão de todo a envolvente.











ABREV.	DESCRIÇÃO
UNIDADES COMER. / INDUSTRIAIS / SERVIÇOS	
A1	Armazém industrial 1 (existente) Legumes e Fruta
A2	Armazém industrial 2 (existente) Variados 100% Congelados
A3	Armazém industrial 3 (existente) Peixe
A4	Armazém industrial 4 (existente) Carne
A5	Armazém industrial 4 (existente) Flores
P1	Pavilhão 1
P2	Pavilhão 2
UC	Unidades comerciais e armazenagem
CS	Comércio e serviços
CR	Comércio e restauração
ADM	Edifício administrativo
ADMINISTRAÇÃO E ÁREAS TÉCNICAS	
a.t. 1)	Área técnica 1
a.t. 2)	Área técnica 2
a.t. 3)	Área técnica 3 Portaria / controlo de acessos



PARÂMETROS GERAIS DA PROPOSTA

DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)
Área do terreno	127 966
Área do domínio público	25 105
Área bruta de construção	53 957
Área de implantação	40 574
Área de impermeabilização	118 430
Área de arranjos exteriores	89 105
Altura máxima das edificações	6.35

ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL - LIGEIOS

DESCRIÇÃO	QTD.	ÁREA (m ²)
exterior	440	5491
interior	261	3704.61
TOTAL	701	9195.61

ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL - CARRINHAS

DESCRIÇÃO	QTD.	ÁREA (m ²)
exterior	-	-
interior	159	2320.91

ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL - PESADOS

DESCRIÇÃO	QTD.	ÁREA (m ²)
exterior	-	-
interior	74	4205

ESTACIONAMENTO EM CAIS

DESCRIÇÃO	QTD.*	ÁREA (m ²)
cais para pesados	86	9560.64
cais duplo para ligeiros	134	2857.3
cais simples para ligeiros	26	724.64
TOTAL	246	13142.6

* quantidade de viaturas admitida em cais

CONTENTORES

DESCRIÇÃO	QTD.	ÁREA (m ²)
	indef.	1303.40

PASSEIOS

DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)
exterior	5682.11
interior	4492.05
TOTAL	10174.16

ÁREAS VERDES

DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)
exterior	9067.10
interior	2181.92
TOTAL	11249.02

ARRUAMENTOS

DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)
exterior	5536.23
interior	31879.64
TOTAL	37415.87

OUTROS

REVESTIMENTO EM PAVÊ	ÁREA (m ²)
exterior	5491
interior	24776.58
TOTAL	30267.58

MEMÓRIA DESCRITIVA

QUADROS DE ÁREAS

ENTREPOSTO COMERCIAL Reabilitação

EDIFÍCIOS									
ABREV.	DESCRIÇÃO	IMPLANTAÇÃO (m²)		A.B. CONSTR. (m²) efectiva		A.B. CONSTR. (m²) potencial *1		N.º DE PISOS	ALTURA MAX.
		parcial	total	parcial	total	parcial	total		
	UNIDADES COMER. / INDUSTRIAIS / SERVIÇOS							-	-
A1	Armazém industrial 1 (existente) Legumes e Fruta	4896.14		6317.17		8199.59		2	9.82 m
A2	Armazém industrial 2 (existente) Variados 100% Congelados	4895.29		6316.31		8198.74		2	9.82 m
A3	Armazém industrial 3 (existente) Peixe	4896.14		6317.17		8199.59		2	9.82 m
A4	Armazém industrial 4 (existente) Carne	4896.14	39558	6317.17	52940.63	8199.59	72106.01	2	9.82 m
A5	Armazém industrial 4 (existente) Flores	4896.06		6317.09		8199.51		2	9.82 m
P1	Pavilhão 1	4934.00		7712.18		10531.58		3	13.70 m
P2	Pavilhão 2	3579.48		5833.42		7831.48		3	13.70 m
UC	Unidades comerciais e armazenagem	2937.75		2937.75		4406.62		1 - 2	8.30 m
CS	Comércio e serviços	900		1800		1800		2	8.30 m
CR	Comércio e restauração	1827.50		2741.25		2741.25		1 - 2	8.30 m
ADM	Edifício administrativo	900		1800		1800		2	8.60 m
	ADMINISTRAÇÃO E ÁREAS TÉCNICAS								
a.t. 1)	Área técnica 1	262.23		262.23		262.23		1	3.5
a.t. 2)	Área técnica 2	119		119		119		1	3.5
a.t. 3)	Área técnica 3	619.5	1016.93	619.5	1016.93	619.5	1016.93	1 - 2	7
	Portaria / controlo de acessos	16.2		16.2		16.2		1	2.5
TOTAL		40574.93		53957.56		73122.94		n. aplic.	n. aplic.

*1) Considera-se área bruta de construção potencial à capacidade de executar uma laje intermédia no duplo pé direito dos armazéns (P1, P2 e UC)

ÁREAS ALUGÁVEIS									
ABREV.	DESCRIÇÃO	QTD.	AREA UN.	AREA TOTAL	% ALUGÁVEL	TOTAL 1	TOTAL 2		
A1	- Uni. de amaz. com cais para pesados	20	127.7	2554	40.42%				
	- Escritórios de perímetro a definir			567.25	8.9%				
A2	- Uni. de amaz. com cais para pesados	10	127.7	1277	20.21%				
	- Uni. de amaz. com cais duplo - ligeiros	10	127.7	1277	20.21%				
	- Escritórios de perímetro a definir			567.25	8.9%				
A3	- Uni. de amaz. com cais para pesados	10	127.7	1277	20.21%				
	- Uni. de amaz. com cais duplo - ligeiros	10	127.7	1277	20.21%				
	- Escritórios de perímetro a definir			567.25	8.9%				
A4	- Uni. de amaz. com cais para pesados	10	127.7	1277	20.21%				
	- Uni. de amaz. com cais duplo - ligeiros	10	127.7	1277	20.21%				
	- Escritórios de perímetro a definir			567.25	8.9%				
A5	- Uni. de amaz. com cais para pesados	10	127.7	1277	20.21%				
	- Uni. de amaz. com cais duplo - ligeiros	10	127.7	1277	20.21%				
	- Escritórios de perímetro a definir			567.25	8.9%	22572.4	9253.22		
A6	- Uni. de amaz. com cais para pesados	10	127.7	1277	20.21%				
	- Uni. de amaz. com cais duplo - ligeiros	10	127.7	1277	20.21%				
	- Escritórios de perímetro a definir			567.25	8.9%				
P1	- Uni. de amaz. com cais para pesados	16	85.04	1360.64	17.63%				
	- Uni. de amaz. com cais duplo - ligeiros	15	85.04	1275.6	16.54%				
	- conjunto de escritórios com I.S.	1	80	80	1.03%				
	- gabinete individual	2	32.62	65.24	0.84%				
	- gabinete individual	30	65.37	1961.1	25.42%				
P2	- Uni. de amaz. com cais para pesados	11	85.04	935.44	16.03%				
	- Uni. de amaz. com cais duplo - ligeiros	11	85.04	935.44	16.03%				
	- conjunto de escritórios com I.S.	1	80	80	1.30%				
	- gabinete individual	2	32.62	65.24	1.11%				
	- gabinete individual	22	65.37	1438.14	24.65%				
UC	- Unidades comerciais e armazenagem	25	112.5	2812.5	95.73%				
CS	- Escritórios de perímetro a definir			1620.0	90.00%				
ADM	- Escritórios de perímetro a definir			540	30.00%				
CR	- Por concessão			2741.25	100.00%				
TOTAL						34556.87			

