

**EXPANSÃO DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL E LOGÍSTICA DE TAROUCA**

PROJETO DE ARQUITETURA

Local: Lugar da Tenaria – Tarouca, União de Freguesias de Tarouca e Dálvares

Promotor: Município de Tarouca

Câmara Municipal de Tarouca,

Março de 2022

## **ÍNDICE PEÇAS DESENHADAS**

Folha <b>01</b>	Localização / Enquadramento	
Folha <b>02</b>	Levantamento Topográfico	Esc. 1/1000
Folha <b>03</b>	Planta de Síntese	Esc. 1/1000
Folha <b>04</b>	Perfil Tipo / Pormenores Construtivos	Esc. 1/50 Esc. 1/20

## **MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

### **ÍNDICE**

- I. Identificação / Caracterização Geral da Operação
- II. Enquadramento nos Planos de Gestão Territoriais
- III. Descrição da Proposta / Programa
- IV. Relacionamento Formal e Funcional com a Envolvente / Infraestruturas Urbanas
- V. Plano de Acessibilidades

## **I. IDENTIFICAÇÃO / CARACTERIZAÇÃO GERAL DA OPERAÇÃO**

A presente memória descritiva refere-se à Operação de Loteamento Urbano, com obras de urbanização, que incide na Expansão da Zona Empresarial e Logística de Tarouca, a levar a efeito numa parcela sita no Lugar da Tenaria – Tarouca, na União das Freguesias de Tarouca e Dálvares, inscrita na matriz rústica da respetiva freguesia sob os artigos nº 6850 e nº 6851, com área total de 30.700,00m<sup>2</sup>.

Atualmente, a Zona Empresarial e Logística de Tarouca, com um total de 30.523,00m<sup>2</sup> de área loteada, previu uma ocupação de 10 lotes, de uso particular, destinados preferencialmente à instalação e indústria e/ou armazém, sendo admitidos outros usos complementares como comércio e/ou serviços. Com a previsão de uma ocupação total dos lotes disponíveis, coloca-se agora a necessidade de expandir a zona empresarial existente, por forma a evitar o estrangulamento da atividade económica do concelho, bem como a dinâmica de criação de emprego.

Pretende-se, assim, alcançar uma plurifuncionalidade capaz de, por um lado, abranger uma procura mais vasta e plurifuncional, potenciando a inclusão e compatibilização de empresas plurifuncionais, por outro, atenuar os efeitos da relação entre o enquadramento da classificação das atividades económicas, as reduzidas necessidades de postos de trabalho efetivamente necessários em alguns setores económicos e a respetiva articulação destes com as normas legais e regulamentares em vigor.

Em termos topográficos, os dois prédios que integram a área da Operação de Loteamento desenvolvem-se numa zona de encosta, entre a variante Este e a rua de acesso ao Lugar de São Pedro, com exposição nascente – poente, apresentando um desnível de cerca de 20m entre o ponto mais baixo e o mais elevado, sendo que, o acesso principal (viário e pedonal) se desenvolverá na continuidade da via já existente, que serve os lotes iniciais, com ligação à Variante Este da cidade. Esta variante, por sua vez, fará a ligação com a restante rede viária municipal, nomeadamente com a EN226, cujo acesso se localiza na zona de Dálvares/Tarouca, que fará a ligação com os centros urbanos mais próximos, como Lamego e Moimenta da Beira.

Pretende-se, pois, com a execução e implementação deste projeto, constituir quatro lotes independentes destinados, preferencialmente, à instalação de indústrias e/ ou armazéns, sendo admitidos outros usos complementares, como o comércio e/ou serviços, quando assim reconhecidos pelo município nos termos da legislação em vigor.

Em termos regulamentares, encontram-se respeitados os valores definidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, e no Decreto-lei n.º 136/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, no que respeita, designadamente, a perfis de arruamento, passeios pedonais e estacionamento público. Não haverá lugar a cedências para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, uma vez que se considera não se justificar a sua implementação nesta zona, dado o tipo de utilização pretendido para os lotes, bem como, a existência de espaços públicos de qualidade na proximidade da intervenção. A proposta foi ainda elaborada nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), estabelecido pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, com a devida adaptação às operações urbanísticas promovidas pela administração local.

Em suma, a Expansão da Zona Empresarial e Logística de Tarouca, conjuntamente com a área empresarial já definida, vem contribuir para um aumento do grau de flexibilidade e facilidade de deslocação/ligação a áreas estratégicas como a região Norte e Douro, quer pela proximidade a vias rodoviárias municipais e/ou nacionais importantes, quer pela relativa proximidade aos acessos à autoestrada A24, que liga a A25 (em Viseu) a Chaves (fronteira com Espanha) e permite a ligação à A4 (em Vila Real) e à A7 (próximo de Vila Pouca de Aguiar).

### **III. ENQUADRAMENTO NOS PLANOS DE GESTÃO TERRITORIAIS**

A intervenção enquadra-se, maioritariamente, em Solo Urbano – Espaços de Atividades Económicas e, minoritariamente, em Solo Urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade Nível 1, conforme a carta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal de Tarouca (PDMT), não se identificando outras condicionantes.

Tendo em conta a natureza da operação, associada à valorização e reforço da atratividade empresarial do concelho, considera-se que a presente proposta não afeta negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, quer da sua utilização, sendo dado cumprimento às regras estabelecidas para a qualificação do solo, nas condições definidas no regulamento do PDMT em vigor, bem como nas demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

#### IV. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA / PROGRAMA

Conforme já referido, pretende-se constituir quatro lotes independentes destinados, preferencialmente, à instalação de indústrias e/ou armazéns, sendo admitidos outros usos complementares, como o comércio e/ou serviços, sendo que cada lote poderá abrigar a instalação de diversas unidades/atividades quando enquadradas nos usos admitidos, ou em complemento com a atividade principal admitida.

Os espaços privados não impermeabilizados deverão incluir espaços verdes ajardinados, com recurso a espécies autóctones, definindo, nomeadamente, faixas de proteção entre as edificações e os limites dos lotes.

Os muros de vedação, criados ao longo do arrumamento, deverão ser construídos em materiais que exijam pouca manutenção e conservação e ter uma altura máxima de 1,20m, na continuidade da área empresarial já definida, e os muros de separação entre lotes poderão elevar-se até 1,80m de altura, a contar do alinhamento da fachada principal do edifício. Os muros de vedação e separação poderão ser elevados com gradeamento, rede ou outro material amovível, desde que seja justificado por motivos de segurança e proteção de bens e pessoas.

O projeto das operações urbanísticas a realizar no interior dos lotes fica sujeito aos procedimentos previstos no RJUE, à verificação das condições definidas na presente operação de loteamento, cujos parâmetros de dimensionamento máximos são definidos nas pelas escritas e desenhadas constantes do mesmo, bem como ao cumprimento das demais normas legais e regulamentares que lhe sejam aplicáveis em função da pretensão.

A planta de síntese proposta define os polígonos de implantação máximos a definir para as edificações, tendo em conta não só os alinhamentos e afastamentos necessários à obtenção de uma boa salubridade e qualidade nos espaços criados, mas também o cumprimento dos índices e parâmetros definidos no Regime de Edificabilidade constante do respetivo regulamento do PDMT.

O acesso aos lotes far-se-á nos pontos programados, preferencialmente junto dos muros de vedação, através do rebaixamento do lancil do passeio, podendo ser aprovada a sua alteração quando devidamente justificado. Cada lote deverá prever no seu interior a criação de estacionamento privativo, no exterior ou inserido na edificação, em número exigível em função da utilização pretendida e respetiva área de construção, em conformidade com os parâmetros definidos no PDMT e demais legislação aplicável.

É, ainda, da responsabilidade do promotor da operação urbanística o tratamento e controlo de todos os resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, bem como a eliminação de cheiros, ruídos e outras formas de degradação ambiental que a atividade possa acarretar.

### **Parâmetros Urbanísticos Máximos:**

- Área total do terreno: 30.700,00m<sup>2</sup>
- Área total de implantação das edificações: 12.330,00m<sup>2</sup>
- Área total de construção das edificações: 24.660,00m<sup>2</sup>
- Volume total de construção das edificações: 98.640,00m<sup>3</sup>
- Índice de ocupação: 0,40 (40%)
- Índice de utilização: 0,80 (80%)
- Área total dos lotes: 26.330,00m<sup>2</sup>
- Número total de lotes: 4
- Número máximo de pisos por Lote: 2 (incluindo abaixo da cota de soleira)
- Área de cedência para arruamento, passeio e estacionamento público: 4.370,00m<sup>2</sup>
- Número de lugares para estacionamento público: 19, dos quais 2 para pessoas com mobilidade condicionada (>20% / 30% do estacionamento privado consoante o tipo de utilização a prever)

### **Caracterização dos Lotes:**

#### **LOTE 1**

- Área do lote: 10.330,00 m<sup>2</sup>
- Utilização / tipologia: armazém, indústria, comércio, serviços
- Área máxima de implantação: 3.850,00 m<sup>2</sup>
- Área máxima de construção: 7.700,00 m<sup>2</sup>
- Volumetria máxima: 30.800,00 m<sup>3</sup>
- Índice máximo de ocupação: 0,37
- Índice máximo de utilização: 0,75
- Número máximo de pisos (incluindo abaixo da cota de soleira): 2
- Altura máxima (incluindo abaixo da cota de soleira): 8m

### **LOTE 2**

- Área do lote: 4.050,00 m<sup>2</sup>
- Utilização / tipologia: armazém, indústria, comércio, serviços
- Área máxima de implantação: 2.240,00m<sup>2</sup>
- Área máxima de construção: 4.480,00m<sup>2</sup>
- Volumetria máxima: 17.920,00m<sup>3</sup>
- Índice máximo de ocupação: 0,55
- Índice máximo de utilização: 1,11
- Número máximo de pisos (incluindo abaixo da cota de soleira): 2
- Altura máxima (incluindo abaixo da cota de soleira): 8m

### **LOTE 3**

- Área do lote: 4.020,00 m<sup>2</sup>
- Utilização / tipologia: armazém, indústria, comércio, serviços
- Área máxima de implantação: 2.240,00m<sup>2</sup>
- Área máxima de construção: 4.480,00m<sup>2</sup>
- Volumetria máxima: 17.920,00m<sup>3</sup>
- Índice máximo de ocupação: 0,56
- Índice máximo de utilização: 1,11
- Número máximo de pisos (incluindo abaixo da cota de soleira): 2
- Altura máxima (incluindo abaixo da cota de soleira): 8m

### **LOTE 4**

- Área do lote: 7.930,00 m<sup>2</sup>
- Utilização / tipologia: armazém, indústria, comércio, serviços
- Área máxima de implantação: 4.000,00 m<sup>2</sup>
- Área máxima de construção: 8.000,00 m<sup>2</sup>
- Volumetria máxima: 32.000,00 m<sup>3</sup>
- Índice máximo de ocupação: 0,50
- Índice máximo de utilização: 1,00
- Número máximo de pisos (incluindo abaixo da cota de soleira): 2
- Altura máxima (incluindo abaixo da cota de soleira): 8m

#### **IV. RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE / INFRAESTRUTURAS URBANAS**

Os lotes propostos confinam diretamente com o arruamento projetado na continuidade do arruamento já definido na primeira fase da Área de Acolhimento Empresarial e Logística, sendo assim definida toda a estrutura viária e circulação interna desta expansão, privilegiando-se a relação continua com o acesso à variante e à envolvente/malha urbana existente.

O arruamento projetado tem 9,00m de largura total, prevendo dois sentidos de circulação, com baias de estacionamento público, em faixa própria, que se desenvolvem ao longo do mesmo. Este assume-se como o eixo estruturante de toda a área proposta, prevendo-se a definição de uma rotunda no final do seu troço, para inversão de marcha dos veículos.

Deste modo, as infraestruturas a considerar, necessárias à boa execução desta operação de loteamento são:

##### **1 – ARRUAMENTOS**

O arruamento definido, unicamente para acesso e distribuição dos lotes, é constituído por uma faixa de rodagem com 9,00m (circulação em dois sentidos), passeios, em ambos os lados, com 1,60m e baia de estacionamento com 2,50m, na generalidade, conforme disposto no quadro II da Portaria 216-B / 2008 de 03 de março.

É definida, pontualmente, a implantação de árvores em caldeiras junto ao passeio, assumindo-se como uma “barreira” verde entre o arruamento proposto e os lotes, de modo a tornar mais resguardado e confortável o acesso e a vivência dos mesmos.

Os pavimentos a utilizar deverão ser executados em conformidade com os pormenores definidos nas peças desenhadas e serão:

- faixas de rodagem: pavimento betuminoso
- faixa de estacionamento: cubo de granito amarelo 10x10cm
- passeios: cubo de granito amarelo 5x5cm

É definido um atravessamento público, junto ao limite nascente do lote 2, para passagem das infraestruturas necessárias ao bom funcionamento dos lotes, nomeadamente no que respeita à drenagem de águas residuais e pluviais, na continuidade das já existentes.

## **2 – REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA**

A rede a executar será ramificada, abastecida a partir da rede pública já existente. O seu traçado será definido e executado segundo o cálculo hidráulico da rede nas condições mais desfavoráveis do seu funcionamento.

O traçado e cálculos hidráulicos, bem como as respetivas especificações técnicas, serão definidos no projeto da Rede de Abastecimento de Água, a apresentar na fase seguinte.

## **3 – REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS**

O sistema de drenagem das águas residuais deverá processar-se graviticamente e de modo separativo, sendo que a rede de coletores será distribuída ao longo do pavimento da rede viária, prevendo-se as ligações às futuras edificações em pontos do passeio pedonal. Serão garantidas a profundidade e pendente necessárias de modo a melhor garantir a ligação à rede pública já existente.

Todo o traçado e cálculos, bem como as respetivas especificações técnicas e detalhes construtivos, serão definidos no projeto da Rede de Drenagem de Águas Residuais, a apresentar na fase seguinte.

## **4 – REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS**

O encaminhamento das águas pluviais é realizado através dos coletores complementados com os sumidouros ou sarjetas que deverão ser estrategicamente e regularmente implantados ao longo do arruamento. Serão garantidas a profundidade e pendente necessárias de modo a melhor garantir a ligação à rede pública existente. Todas as águas de poços, minas e outras que, embora não cadastradas ou detetadas, venham eventualmente a surgir, serão desviadas e/ou encaminhadas para a rede pública existente ou encaminhadas para outros destinos, como tanques agrícolas ou canais de rega.

O traçado e cálculos, bem como as respetivas especificações técnicas, serão definidos no projeto da Rede de Drenagem de Águas Pluviais, a apresentar na fase seguinte.

## **5 – INFRA-ESTRUTURAS ELÉTRICAS E TELEFÓNICAS**

A iluminação dos arruamentos e abastecimento de energia aos lotes, será feita a partir da rede pública. As redes de média tensão deverão ser constituídas por cabos subterrâneos para iluminação pública e abastecimento de energia para os edifícios, fazendo parte integrante do projeto da rede elétrica, que especificará o tipo e condições de execução.

A rede de telecomunicações deverá ser constituída também por um traçado de cabos subterrâneos, de acordo com o projeto a executar.

Para além das definições construtivas que os respetivos estudos e projetos contemplarão, deverão ser tidas em conta as sugestões das entidades competentes.

#### **6 – REDE DE GÁS**

A rede de gás deverá ser ligada, se possível, à rede já definida e executada na 1ª fase, devendo ser previstas as respectivas tubagens e acessórios necessários ao seu bom funcionamento, tudo de acordo com o projeto de Rede de Gás a definir posteriormente. Toda a tubagem deverá ser subterrânea e executada de acordo com as condições de segurança regulamentares em vigor.

#### **7 – SINALIZAÇÃO**

A sinalização a aplicar no presente loteamento abrange a sinalização vertical e horizontal do arruamento proposto, sendo que a segurança do usuário será obtida através do correto posicionamento e padronização de formas, cores, símbolos e dimensões, de modo a proporcionar a identificação imediata e fácil legibilidade dos mesmos. A percepção da sinalização, à noite, em condições adversas de clima, é assegurada através de conveniente material refletivo utilizado na sinalização.

O traçado e respectivas especificações técnicas, serão definidos no projeto de Infraestruturas Viárias, a apresentar na fase seguinte.

Nota: Em toda a parte omissa nas peças escritas e desenhadas, proceder-se-á em harmonia com as boas normas de construção, as indicações das entidades competentes e dos Técnicos Responsáveis, bem como com o cumprimento de todos os regulamentos em vigor.

## V. PLANO DE ACESSIBILIDADES

A rede de percursos pedonais que serve a presente operação de loteamento foi elaborada de acordo com o definido em decreto-lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, de modo a proporcionar o acesso seguro e confortável de pessoas com mobilidade condicionada em todos os pontos relevantes da sua estrutura. Procurou definir-se um sistema contínuo e coerente capaz de articular todas as funções urbanas definidas.

O arruamento proposto de distribuição e acesso aos lotes, definido na continuidade do arruamento já existente, será ligeiramente rampeado, apresentando uma inclinação máxima de cerca de 2%.

O percurso pedonal a definir deverá ter em atenção a ligação à rede de passeios já existentes. Os passeios definidos têm 1,60m de largura, sendo que todo o mobiliário urbano necessário será implantado em zonas de alargamento, de modo a deixar sempre pelo menos 1,50m como largura livre. A localização dos portões de entrada dos futuros lotes, bem como o seu acesso, não deverá pôr em causa essa largura livre. O pavimento do passeio será, pois, contínuo, sugerindo-se que a transição para as entradas no domínio privado seja feita através de soleiras/guias rampeadas, que ligarão as diferentes cotas, respeitando a continuidade do pavimento do passeio público. Os portões de entrada deverão ser instalados já no domínio privado, assentes em soleiras completamente horizontais e estabilizadas em relação às eventuais pendentes do arruamento. Não se preveem elementos que obstruam uma altura mínima livre de 2,4m, conforme especificado no ponto 4.5.1, assim como objetos salientes colocados nos muros que ponham em causa a largura e a altura mínimas livres. Quanto ao revestimento do passeio, este deve ser executado de modo a promover uma boa circulação pedonal, confortável e segura, principalmente no que respeita a pessoas com mobilidade condicionada. Propõe-se o cubo de granito amarelo 5x5cm, de grão fino e com acabamento bujardado, suficientemente plano e com características antiderrapantes. Este deverá ser assente sobre uma almofada de areia média e trabalhado de forma a ser resistente e durável, sendo que a colocação dos cubos deverá ser feita de forma a definir juntas com profundidades não superiores a 5mm e a permitir uma rápida drenagem das águas pluviais. A pendente transversal do percurso, necessária ao melhoramento do escoamento das águas, não deverá ser superior a 2%.

São ainda definidos 2 lugares de estacionamento público para pessoas com mobilidade condicionada.

Os elementos de vegetação e suas proteções não devem interferir com os percursos acessíveis.

Em suma, considera-se que, de um modo geral, são definidas as condições estipuladas pelo Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, na sua redação atual.

Tarouca, março de 2022

A técnica

---

Lúcia Cristina Carvalho Lopes (arquiteta)