

MEMÓRIA DESCRITIVA

A presente memória descritiva refere-se ao **Pedido de Informação Prévia**, cujo requerente, **Basic Connection - Lda**, com sede na Praça do Bom Sucesso, nº 131, 2º andar – escritório 204 **NIPC 514 613 599**, na qualidade de **promitente comprador**, pretende levar a efeito nos terrenos sito Rua do Golfe, Rua 43 e rua 20.

Nota: Esta memória tem o objectivo de dar resposta ao ofício nº 1476/20 de 26/10/2020 referente ao processo IP-OPU 18/19, consistindo na apresentação de uma proposta fundamentada para a criação de empreendimentos de carácter estratégico para o concelho de Espinho.

Conforme já mencionado na nossa resposta datada de 24/09, ao ofício nº 1059/20 de 10/08/2020, a proposta apresentada consiste na criação de um novo centro empresarial e turístico designado por EBC – Espinho Business Center para a cidade de Espinho, que se baseia na requalificação de um vazio urbano na zona Sul da cidade, limite norte da actual zona industrial, entre as Ruas do Golf, rua 43, rua 20 e Ribeira de Silvalde.

Com a intenção de se tornar um instrumento prospectivo para que o rumo do concelho de Espinho seja sustentável e programático, olhando às oportunidades e desafios que o território possui a diferentes escalas – concelhia e regional – o EBC foi concebido através de uma análise do território, de forma integrada e articulada, das diferentes realidades sectoriais e programáticas em que este se encontra inserido, no sentido de se relacionar funcionalmente no quadro do sistema urbano.

Localizado em ponto estratégico, no início sul do projecto RECAFE – Requalificação do Canal Ferroviário de Espinho – o EBC fomenta a criação de uma nova artéria da cidade baseada num conjunto de infraestruturas que permitem o bem estar e a fácil e segura circulação pedonal e automóvel, através da criação de um perfil de via composto por arruamentos largos e desafogados, estacionamentos ao longo das vias, passeios amplos, pontuados por árvores de pequeno porte e pela criação de uma ciclovia que permite a continuidade para sul da ciclovia proposta pelo RECAFE. Trata-se de um complexo empresarial desenvolvido através de uma nova malha urbana assente em pontos estratégicos, com espaços arejados, ao contrário da natural característica da urbe de Espinho, e espaços verdes públicos que permitem não só a organização da malha urbana como uma continuidade ecológica essencial para a sustentabilidade ambiental da cidade.

Neste sentido, e apresentando-se como um **empreendimento de impacto relevante** na ocupação do território, potenciando o desenvolvimento económico, social e urbanístico do concelho de Espinho, consideramos os edifícios das parcelas B e C de CARÁCTER ESTRATÉGICO para a cidade, caracterizados por equipamentos geradores de novas valências e fundamentais para a criação de emprego, nomeadamente ao nível comercial, de serviços, e com áreas de impacto ao nível turístico. Conforme nº 2 do artigo nº 92 do RPDM, os empreendimentos propostos contêm mais de duas das características constantes no nº 1 do mesmo artigo, sendo elas o reconhecimento de interesse público por ser um empreendimento gerador de emprego, por constituir investimentos em várias áreas, nomeadamente social, saúde e turismo, e englobam investimentos superiores a 2500 vezes o indexante dos apoios sociais (IAS) definido pela Lei nº 53-B/2006 de 29 Dezembro.

Parcela B:

Empreendimento turístico: "Torre"

Pretende-se para a Parcela B um empreendimento turístico de referência arquitectónica vertical na cidade, sublinhando a sua natural exclusividade programática, marcando a imagem urbana sem a desprezitar ou se desintegrar do meio onde se insere.

Com 19 pisos acima da cota de soleira, a "Torre" apresenta-se como um elemento de incidência territorial em termos paisagísticos e físico-formais, capaz de ser um ponto referência e de identidade da cidade. Constituída por uma base de 3 pisos de 22,00x22,00m, destinados a comércio e serviços, o restante edifício desenvolve-se ao longo de 15 pisos encimados por um piso recuado com carácter turístico, trazendo assim à cidade uma maior qualificação do espaço público e incremento de funções comerciais, de serviços e de turismo, conforme categorias de uso propostas para área em questão.

De carácter inovador, trazendo à cidade uma imagem contemporânea e de referência ao nível formal e programático, este novo edifício constitui um investimento na área social, dinamizando o espaço urbano onde este se insere, na área turística, reforçando a projecção de uma imagem consistente de qualidade de vida associada à paisagem balnear típica da cidade de Espinho e na área económica, gerando e criando uma maior qualidade de emprego associada a uma vocação produtiva prioritária.

Parcela C:

Empreendimentos de comércio e serviços:

Os empreendimentos propostos para a parcela C constituem serviços relacionados com actividades urbanas imediatas inerentes ao conforto e percepção de vivências de qualidade que culminam no conceito de sociedade activa e integrada.

Prevê-se a instalação de uma unidade de saúde, uma residência sénior e/ou equipamento turístico, apoiando a sociedade local e dos arredores do município de Espinho na prestação de cuidados e de actividades que potencializam o bem-estar e integração social. Esta proposta promove não só a melhoria da rede de cuidados de saúde, como a disponibilidade e abertura da cidade a receber um maior número de visitantes que advêm das boas infraestruturas que potenciam a cidade de Espinho, nomeadamente a presença da linha ferroviária e o fácil acesso às vias de circulação rápida para o exterior da cidade – CREP, A29 e A1.

São também propostos dois edifícios destinados a comércio, com uma grande superfície comercial complementado com pequenas áreas de restauração, fomentando o elo de aproximação física e afectiva da população ao núcleo empresarial e turístico a desenvolver. Para responder à dinâmica imposta pelo carácter estratégico proposto, é proposta a criação de uma bolsa de estacionamento com a capacidade total de 425 lugares públicos, associados à criação de acessibilidades e infra-estruturas, permitindo melhorar a mobilidade interna e promover a mobilidade sustentável.

Trata-se por isso de um investimento nas áreas da saúde, social, recreio e lazer, trazendo comodidade, bem-estar e dinamismo para os habitantes da cidade de Espinho e para os que, por necessidade ou lazer, se dirigem a ela tirando partido das suas actividades para o incremento da economia do município.

Complementa-se assim, e em resposta ao solicitado, com a apresentação de quadro síntese de investimento para a totalidade do projecto investimento, revestindo-se este em geral, num investimento cerca de 70 M (setenta milhões de Euros), e a criação em média de 132 (cento e trinta e dois) postos de trabalho durante a execução do projecto, e cerca de 150 (cento e cinquenta) postos de trabalho, após a conclusão do projecto.

Pressupostos do Projecto de Investimento:

- Duração de Execução: 5 anos.
- ABC total: 58.041,00 m²
- Investimento total: 70 M
- Investimento Médio Anual: 13 M
- Criação Emprego Ano Projeto Investimento: 154 postos trabalho.
- Criação Emprego após conclusão Projeto Investimento: 150 Postos de trabalho.

Quadro Síntese: (Anexo 1)

Por todas as razões acima transcritas, considera-se fundamental e indispensável a execução do plano apresentado para garantir um ecossistema sustentável, com uma matriz polivalente e altamente necessária para o desenvolvimento e expansão da cidade, onde os utilizadores possam disfrutar de grandes espaços verdes de usufruto e lazer e das atividades geradoras de riqueza e emprego a serem desenvolvidas no local.

Espinho, 2 Dezembro 2020