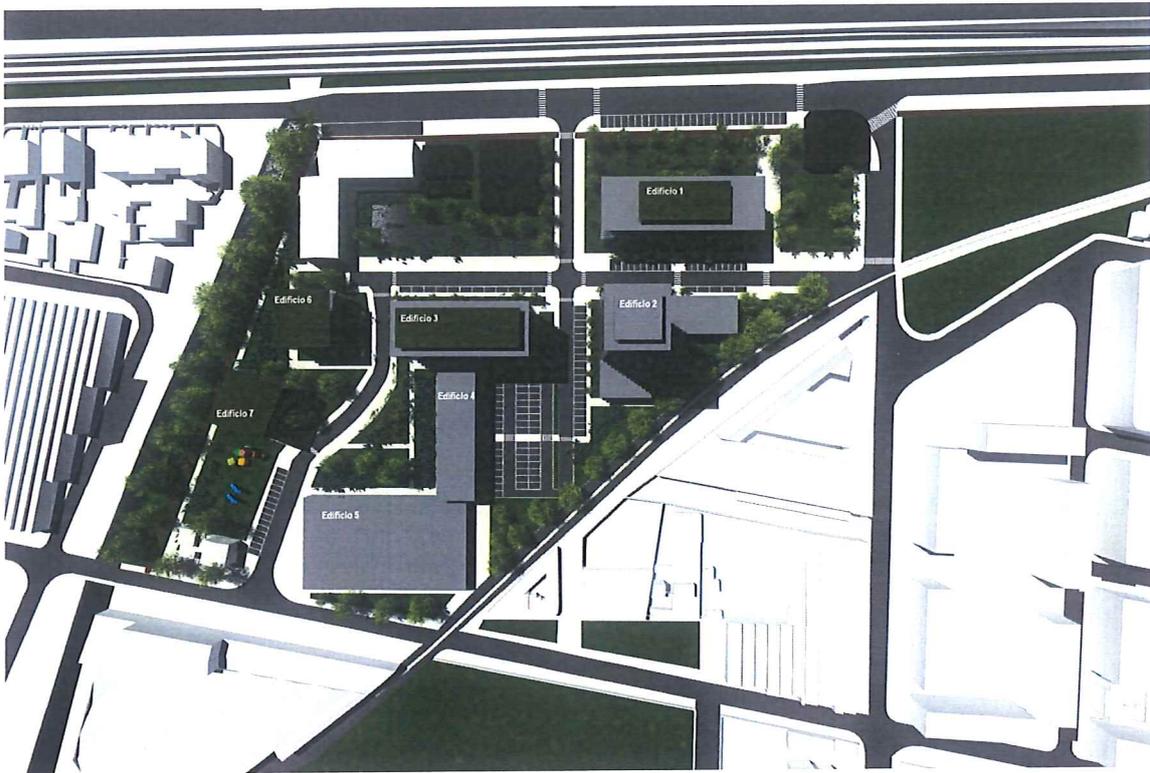




Memória Descritiva

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: Foi realizado no dia 28 de janeiro de 2019 o Contracto Promessa de Compra e venda do terreno supracitado entre o proprietário referido nas certidões do registo predial, SILVESPIN – SOCIEDADE DE CONSTRUÇÃO E GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A. NIPC 503 369 101, e o requerente deste mesmo pedido, BASIC CONNECTION, LDA. NIPC 514 613 599, dando legitimidade ao actual requerente para realizar este pedido de informação prévia.



Conceito

É propósito a criação de um novo centro empresarial na cidade de Espinho, designado de EBC – ESPINHO BUSINESS CENTER

A presente proposta consiste na requalificação de um vazio urbano na zona Sul da cidade no limite Norte da atual zona industrial entre as ruas do Golf, rua 43 , rua 20 e Ribeira de Silvalde.

O terreno em causa está também localizado no início sul do projeto RECAFE - Requalificação do Canal Ferroviário de Espinho, apresentando-se assim com uma localização privilegiada e de grande valor estratégico para o desenvolvimento da nova malha urbana da Cidade de Espinho.

É proposta a criação de uma "nova cidade" mais ampla e vertical. Onde os utilizadores possam disfrutar de grandes espaços verdes de usufruto e lazer. Onde os edifícios são implantados com afastamentos generosos entre si ao contrário da natural característica da urbe de Espinho.

O EBC será como um ecossistema sustentável, com uma matriz polivalente e altamente necessária para o desenvolvimento e expansão da Cidade. Será ponto de encontro, lazer e de partilha social/económica intensa.

São propostos novos equipamentos/comércios e serviços geradores de novas valências sociais/económicas para a cidade e fundamentais para a criação de emprego. Serão ainda propostas novas áreas residências complementares.

O projecto está assim dividido em quatro parcelas com usos funcionais diferentes designadas A, B, C e D respetivamente.

Na Parcela A teremos preferencialmente o uso residencial onde é proposta a edificação de um Edifício com 8 pisos acima do solo com uma implantação paralela ao arruamento da Rua do Golf e acedido pela novo arruamento proposto.

Na Parcela B teremos um EDIFÍCIO DE CARACTER ESTRATÉGICO para a cidade com os usos de Comércio, Serviços e Hotelaria/Alojamento – conceptualmente o edificio apresenta-se em forma de Torre com os seus 19 pisos acima da cota de soleira. Este edificio será a construção de referência arquitetónica vertical na cidade sublinhando a sua natural exclusividade programática. Encontra-se implantado no centro do território a intervir sendo portanto elemento aglutinador do projecto.

Na Parcela C são propostos mais três edifícios de CARACTER ESTRATÉGICO para Espinho, onde se prevê a possibilidade de instalação de uma unidade de saúde, uma residência sénior bem com dois edifícios destinados ao comércio com pequenas áreas comerciais/restauração e grande superfície comercial. Nesta parcela é ainda proposto a criação de um parque de estacionamento com a capacidade total de 425 lugares.

Por fim a Parcela D será destinada preferencialmente ao uso habitacional onde são propostos dois edifícios isolados com 5 pisos acima da cota de soleira que rematam a intervenção a Sul privilegiando da natural proximidade com a ribeira de Silvalde. Nesta área da intervenção é também proposta a cedência de uma grande área ao domínio público para a criação de equipamentos de lazer e parque infantil.

A presente proposta requalificará a totalidade território urbano onde se insere, serão assim criados novas infraestruturas viárias, pedonais, jardins e estacionamentos públicos.

Desta forma é ainda proposta no conceito do EBC a integração do antigo edifício de Matadouro Municipal sendo proposta como parte componente do projecto apresentado a requalificação das suas áreas envolventes, preparando a criação de um possível equipamento municipal de forma integrada.



Proposta

A proposta está inserida num terreno dividido em 8 artigos prediais, conforme Certidões e Cadernetas prediais em anexo, que compõem 4 parcelas de terreno divididas da seguinte forma:

Parcelas	Artigos prediais	Áreas
A	1238	6414 m ²
B	1237	3920 m ²
C	1305	2494 m ²
	1384	3200 m ²
	2844	659 m ²
	2064	698 m ²
	2065	708 m ²
D	2073	3788 m ²
TOTAL		21 881 m²

Salienta-se o facto de ser anexado ao processo as Certidões e as Cadernetas do Registo Predial de todos os artigos, no sentido de apresentar a atualização das áreas nos serviços das Finanças e na Conservatória do Registo Predial.

Enquadramento da pretensão aos planos territoriais aplicáveis

O terreno a edificar situa-se, de acordo com a Revisão do Plano Director Municipal de Junho de 2016, em **Espaço Central A consolidar**.

No entanto, na parcela B e C é proposto um **empreendimento de carácter estratégico** com edifícios de serviços e comércio constituem investimentos geradores de emprego, cumprindo assim as características estabelecidas no ponto 1 do artigo 92º do Regulamento do PDM.

Parcela A | Edifício 1

Esta parcela divide-se em 2 zonas: Zona A1 e Zona A2.

Na zona A1 é propósito do requerente construir um edifício destinado a habitação, comércio e serviços como programa de utilização da edificação.



A construção será composta por cave (estacionamento) + r/chão + 7 pisos sendo ainda proposto um piso recuado, não ultrapassando a altura máxima de 3,50m. O edifício apresenta uma profundidade de 20,00m por 60,00m de comprimento, e o piso superior recua 3,00m da fachada nascente e poente e 13,50m da fachada norte e sul, dando assim a possibilidade de criação de terraços. Os alinhamentos da construção pretendida respeitam os afastamentos dominantes na frente urbana em que o prédio se integra, tendo de passeio 2,50 metros e 5,00m de estacionamento, cumprindo o ponto 1 do artigo 63º do PDM.

Deste modo, a construção do novo edifício não ultrapassa o índice de utilização máximo de 1,6 e a percentagem máxima de impermeabilização do solo de 70%, sendo a área impermeável proposta de apenas 39,29%.

Na zona A2 é proposta área verde de usufruto privativo expectante relativamente à construção existente no gaveto da rua do Golf com a rua 43.



Parcela B | Carácter estratégico | Torre: Edifício 2

Nesta parcela, a construção proposta é destinada a serviços e comércio, sendo intenção do requerente criar impacto na ocupação do território, marcando a imagem urbana sem a desrespeitar ou se desintegrar do meio onde se insere. Assim sendo, é proposto um edifício composto por 2 pisos de cave (estacionamento) + r/chão + 2 pisos criando uma volumetria de base quadrada 22,00 x 22,00m que define uma torre de 15 pisos encimada por um piso recuado, totalizando 18 pisos + recuado.

Conforme alínea a) do ponto 6 do art. 46º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, o índice de utilização máximo para o terreno em causa é 1,6, contudo, tratando-se de um empreendimento de carácter estratégico em Espaço central a consolidar (artigo 94º do PDM), a edificabilidade admitida tem o índice de utilização necessário para o cumprimento do programa proposto para esta categoria de espaço.



Parcela C | Carácter estratégico | Edifícios 3, 4 e 5

Na parcela C a volumetria proposta divide-se em 3 edifícios. O edifício 3 é composto por 2 pisos de cave, r/chão + 8 + recuado; o edifício 4 é composto por 2 pisos de cave, r/chão + 3 e o edifício 5 é composto por cave + r/chão + 1. Os edifícios destinam-se a serviços e comércio contribuindo para o desenvolvimento de carácter estratégico da área onde se insere.

À semelhança do que acontece na parcela C, o índice de utilização é definido pelo cumprimento do programa proposto para esta categoria de espaço.



Parcela D | Edifícios 6 e 7

Na parcela D são destacadas 2 zonas: zona D1 e zona D2.

Na zona D1 é propósito construir dois edifícios destinados a habitação unidos por um piso de cave comum (estacionamento). Os edifícios terão 6 pisos acima da cota de soleira, sendo o piso do r/chão com implantação de 10,00 x 10,00m e restantes pisos com área de 22,00 x 22,00m.

A zona D2, a ceder a domínio público, é proposta uma área expectante para um parque infantil público tornando-se uma mais-valia para a área urbana em causa.

Assim sendo está cumprido o índice de utilização máximo de 1,6 e a percentagem máxima de impermeabilização do solo de 70%, com uma área impermeável proposta de 58,36%.



Infraestruturas viárias

Presentemente no local já se encontram definidos arruamentos, ainda que por terminar, a sua pavimentação, os quais serão reaproveitados e devidamente consolidados, cumprindo as regras legais aplicadas, nomeadamente no PDM, que caracterizam as vias de acesso local com um perfil de 3,00m de faixa de rodagem e 2,50m de largura de passeios (Ponto 1 do Artigo 63º do PDM)

Cedências

Serão cedidas áreas a domínio público, no conjunto das 4 parcelas, para criação de passeios, estacionamento e áreas de jardim / arborizadas.

Nota: Importa mencionar que foram cedidas áreas mencionadas na escritura pública de 1967, em nome de Manuel Ferreira do Couto, totalizando 8 708,50m de área cedida ao domínio público definindo assim respectivamente as parcelas C e D da referida proposta.

Tratando-se de uma operação urbanística de impacto relevante semelhante a loteamento é solicitado o enquadramento global das áreas de propriedade das 4 parcelas, possibilitando alguns acertos

nos limites das propriedades vs espaço público vs proposta edificada, sublinhando o cumprimento integral do ponto 6 do artigo 46º e artigo 92º do Plano Diretor Municipal.

O requerente apresenta para o efeito maiores áreas de cedência a domínio público de forma a compensar o município melhorando assim a qualidade da proposta apresentada.

Estacionamento

Tratando-se de uma operação urbanística semelhante a loteamento no que diz respeito ao estacionamento são propostos dois tipos de lugares de estacionamento: públicos e privados.

O estacionamento público corresponde a 126 lugares, superior a 20% estabelecidos no ponto 5 do art. 27 do PDM (113 lugares).

O estacionamento privado são garantidos os seguintes números de lugares de estacionamento:

Zona A – 56 lugares (cave)

Zona B – 19 lugares (cave)

Zona C – 374 lugares (cave) + 53 lugares exteriores

Zona D – 41 lugares

Assim sendo totalizam-se 620 lugares privados e 126 lugares públicos.

Áreas verdes

De acordo com o ponto 6 do artigo 46 – Regime de Edificabilidade – do PDM, é permitido um índice máximo de utilização de 1,6 e uma percentagem de impermeabilização de 70%.

Na totalidade da proposta é garantido o cumprimento dos 70% de impermeabilização correspondendo a 67,93% da área total impermeável após cedência ao domínio público.

Conforme conceito apresentado, todas as áreas permeáveis serão ajardinadas e arborizadas.

Redução das Obrigações - IMT

É anexo a este pedido o comprovativo de entrada do processo no IMT com o intuito de autorizar a redução das obrigações que lhe são impostas pelo nº 1 do artigo 14º do Decreto lei nº 276/2003 de 4 novembro.



Acessibilidades

O plano de acessibilidades não é apresentado, pois trata-se de um Pedido de Informação Prévia com base numa apresentação volumétrica da intenção de edificação e que, embora já esteja associado um programa de utilização ainda não resulta num organigrama funcional que exija a entrega deste plano, o qual será apresentado aquando do Licenciamento.

Quadro Sinóptico

Área total do terreno	21 881.00	m ²
Área total de cedência	4 434.91	m ²
Área total após cedência	17 446.09	m ²
Área de implantação	7 851.00	m ²
Área impermeável	11 851.41	m ²
Área permeável	5 594.68	m ²
Parcela A (Habitação/Comércio/Serviços)	6 414.00	m ²
Área de intervenção	4 987.42	m ²
Edifício 1		
Área bruta construção	10 262.00	m ²
Nº pisos	9	
Abaixo cota soleira	1	
Acima cota soleira	8	
Parcela B (Serviços/Comércio)	3 920.00	m ²
Área de intervenção	3 157.16	m ²
Edifício 2		
Área bruta construção	13 516.00	m ²
Nº pisos	21	
Abaixo cota soleira	19	
Acima cota soleira	2	



Parcela C (Serviços/Comércio)	7 759.00	m ²
Área de intervenção	6 717.83	m ²
Edifício 3		
Área bruta construção	11 616.00	m ²
Nº pisos	12	
Abaixo cota soleira	10	
Acima cota soleira	2	
Edifício 4		
Área bruta construção	9 552.00	m ²
Nº pisos	6	
Abaixo cota soleira	4	
Acima cota soleira	2	
Edifício 5		
Área bruta construção	7 035.00	m ²
Nº pisos	3	
Abaixo cota soleira	2	
Acima cota soleira	1	
Parcela D (Habitação)	3 788.00	m ²
Área de intervenção	2 583.68	m ²
Edifício 6		
Área bruta construção	2 520.00	m ²
Nº pisos	7	
Abaixo cota soleira	6	
Acima cota soleira	1	
Edifício 7		
Área bruta construção	2 520.00	m ²
Nº pisos	7	
Abaixo cota soleira	6	
Acima cota soleira	1	





O quadro sinóptico apresentado demonstra que todos os parâmetros constantes nas normas legais e regulamentares aplicáveis estão em cumprimento, considerando o explicado anteriormente.

Conclusão

Em conclusão o requerente vem assim solicitar o natural deferimento do seu Pedido de Informação Prévia para subseqüentemente submeter os diferentes projectos de licenciamentos necessário para dar início a esta imperativa requalificação na Cidade de Espinho.

Espinho, 12 de Agosto de 2019