

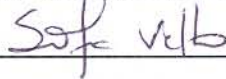
404

DELIBERAÇÃO

2.4 - PROCESSO DIVERSOS Nº 320/19 – Requerente: Olinduna - Empreendimentos Turísticos, Lda. – Local da Obra: Rua da Gemieira nº 10 – Freguesia da Gemieira – Presente uma informação técnica a propor a emissão de declaração de Interesse Público Municipal de ampliação do empreendimento turístico. A Câmara Municipal deliberou por unanimidade considerando a informação técnica prestada, propor à Assembleia Municipal o reconhecimento do Interesse Público Municipal da ampliação do empreendimento turístico, relativa ao processo diversos n.º 320/19, requerida por Olinduna – Empreendimentos Turísticos, Lda.

Reunião de Câmara Municipal de 26 de agosto de 2019.

A CHEFE DE DIVISÃO/DAF,



Sofia Velho/Dra.



24

Município de Ponte de Lima

Ano de 2019

diversos
Processo N.º 320/19
NB.º 2677/19

ASSUNTO

Pedido de declaração.

NB.º. Orlindua - Emp. Turísticas Lda.

Local de Osa - Rua de Gemineira, n.º 10 - Be-

mineira

EXMO SENHOR
PRESIDENTE DA CAMARA MUNICIPAL
DE PONTE DE LIMA

Luís de Sousa
MUNICÍPIO DE PONTE DE LIMA
ENTRADAS
Requerimentos / Obras
Nº 2677 Em 25/06/2019
Proc. Div: 320/19 *Luís*

Olinduna – Empreendimentos Turísticos, Lda, pessoa coletiva n.º 508 582 490, com sede na rua de Diu n.º 414 S8, 4150-272 Porto, proprietária do Carmo's Boutique Hotel – Small Boutique Hotel of the World, sito na rua da Gemieira, 10, freguesia de Gemieira, concelho de Ponte de Lima, pretende apresentar na Câmara Municipal uma proposta de ampliação do respetivo empreendimento hoteleiro.

A requerente adquiriu dois prédios rústicos adjacentes ao prédio onde se encontra implantado o empreendimento Hoteleiro, e os quais passarão por um processo de anexação. Na planta de zonamento do Plano diretor Municipal de Ponte de Lima, os prédios em causa estão inseridos em "Área Florestal Estruturante", abrangido pelas condicionantes "Reserva Agrícola Nacional" e "Reserva Ecológica Nacional", e vem nesse sentido, requerer a V. Ex.ª que se digne emitir, pela Assembleia Municipal do Concelho, uma declaração comprovando que o projeto de ampliação do empreendimento hoteleiro é considerado de interesse público municipal, para efeitos de solicitação de parecer, a emitir pela entidade da Reserva Agrícola Nacional, ao abrigo do artigo 25.º do Decreto Lei 73/2009, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei 199/2015 de 16 de setembro.

A ampliação do Carmo's Boutique Hotel – Small Boutique Hotel of the World, consiste na criação de uma edificação para a realização de eventos e de três módulos destinados a habitações de Tipologia T2, implantados conforme plantas anexas, e tem por base:

- na sequência da consolidação da marca "Carmo's" como projeto de qualidade em ambiente rural, e a conseqüente aumento da procura na vertente de eventos associados a esta unidade hoteleira, à qual o Carmo's não consegue dar resposta. Muitas destas solicitações correspondem à dita "época baixa", como reuniões superiores de quadros internacionais, apresentações de marcas automóveis,...., o que permitiria a esta unidade combater a sazonalidade. Para tal pretendemos a construção de um módulo multifunções.

- suprir uma procura por famílias a que o Carmo's não consegue dar resposta de forma satisfatória dadas as suas características, e daí a necessidade de pretender aumentar a sua oferta na vertente familiar com a implementação das Villas;

A ampliação pretendida tem como objetivo, em termos de complementaridade com:

- a continuidade da atividade agrícola, nomeadamente com o acréscimo de implantação da vinha da casta autóctone "loureiro" e a divulgação dos vinhos portugueses e dos seus "Terroirs", a exemplo do que já realiza no Hotel e nomeadamente na sua adegas "típicas" onde realiza jantares de degustação e provas de vinho, onde dá a conhecer as práticas e utensílios usados na vindima e na elaboração do vinho de forma tradicional. Esta unidade já foi eleita como "Best of Wine Tourism" pela GREAT WINE CAPITAL;

- a produção de produtos hortícolas para utilização da própria unidade;
- a atividade agrícola, ser uma das estratégias já implementadas e que pretendemos alargar não só pelos proveitos diretos e indiretos gerados, mas também, por ser cada vez mais valorizada por quem procura uma unidade de luxo em ambiente rural, não só pelo consumo de produtos frescos, mas também pelo ambiente gerado com a articulação dos elementos de arquitetura com a terra e os seus produtos autóctones.

Na implantação de cada estrutura foi tido em conta a conservação e restabelecimento dos habitats naturais, bem como do uso atual do território, de forma a identificar e salvaguardar as medidas necessárias de proteção, e, valorização e promoção ambiental adequadas a cada situação. Na intervenção proposta garante-se uma perfeita integração das edificações na morfologia do terreno, não proporcionando impactos ambientais nas áreas a preservar e a valorizar, tal preocupação denota-se nos materiais adotados e no sistema construtivo adotado, como por exemplo, o apoio da estrutura num sistema de estacaria.

Ponte de Lima, 18 de junho de 2019

A requerente



3

Certidão Permanente de Registos

« Voltar Sair



Certidão Permanente
Código de acesso: 1150-3115-7403

A entrega deste código a qualquer entidade pública ou privada dispensa a apresentação de uma certidão em papel. (artº 75º, nº5 do Código do Registo Comercial)

Matrícula

NIPC: 508582490**Firma:** OLINDUNA - EMPREENDIMENTOS TURISTICOS, LDA**Natureza Jurídica:** SOCIEDADE POR QUOTAS**Sede:** Rua de Diu, nº 414 S8**Distrito:** Porto **Concelho:** Porto **Freguesia:** Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde
4150 272 Porto**Objecto:** Exploração de empreendimentos turísticos; turismo no espaço rural; atividades dos serviços relacionados com a agricultura.**Capital:** 599.500,00 Euros**CAE Principal:** 55202-R3**CAE Secundário (1):** 01610-R3**CAE Secundário (2):** 01500-R3**Data do Encerramento do Exercício:** 31 Dezembro**Forma de Obrigar:** Com a intervenção de um gerente.**Órgãos Sociais/Liquidatário/Administrador ou Gestor Judicial:**

GERÊNCIA:

Nome: MARIA DO CARMO ALMEIDA FERNANDES

NIF/NIPC: 107143682

Cargo: Gerente

Conservatória onde se encontram depositados os documentos: Conservatória do Registo Comercial de Valongo

Os elementos constantes da matrícula não dispensam a consulta das inscrições e respectivos averbamentos e anotações porquanto são estes que definem a situação jurídica da entidade.

Inscrições - Averbamentos - Anotações

Insc.1 AP. 122/20080521 15:22:34 UTC - CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE, DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ÓRGÃO(S) SOCIAL(AIS)

FIRMA: OLINDUNA - EMPREENDIMENTOS TURISTICOS, LDA**NIPC:** 508582490**NATUREZA JURÍDICA:** SOCIEDADE POR QUOTAS**SEDE:** R Luis Soares, 90, 1º**Distrito:** Porto **Concelho:** Valongo **Freguesia:** Ermesinde
4445 - 431 Ermezinde**OBJECTO:** Exploração de empreendimentos turísticos.**CAPITAL :** 5.000,00 Euros**Data de Encerramento do Exercício :** 31 Dezembro**SÓCIOS E QUOTAS:****QUOTA :** 4.500,00 Euros**TITULAR:** Maria do Carmo Almeida Fernandes**NIF:** 107143682**Estado civil :** Divorciado(a)**Residência:** Rua Dr. Manuel Rodrigues de Sousa, nº 64, 2º Esqº
4450 - 181 Matosinhos**QUOTA :** 500,00 Euros**TITULAR:** Nuno Filipe Vieira Pimenta**NIF:** 192017233**Estado civil :** Solteiro(a) maior**Residência:** Lugar de Sernados, Feltosa
4990 - 351 Ponte de Lima**FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:**

Forma de obrigar: Intervenção conjunta de dois gerentes

ÓRGÃO(S) DESIGNADO(S):

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.

Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (<https://www.ama.gov.pt>)[web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade](https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

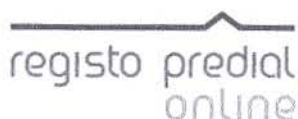
Nome/Firma: Nuno Filipe Vieira Pimenta

Cargo: Gerente

Residência/Sede: Lugar de Sernados, Feltosa

4990 - 351 Ponte de Lima

ACEITO



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-1862-48164-160727-000942

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: TOMADA

RUA DA GEMIEIRA, N° 10

ÁREA TOTAL: 9426 M2

ÁREA COBERTA: 902 M2

ÁREA DESCOBERTA: 8524 M2

MATRIZ n°: 678 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

CASA DE CAVE, RÉS DO CHÃO, 1° ANDAR E LOGRADOURO - Formado pela anexação dos prédios n°s. 931/20081118; 934/20081118 e 732/20020823/Gemieira.

O(A) Conservador(a) de Registos

Joaquim Daniel Correia de Sousa

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Ponte de Lima.

AP. 3120 de 2009/01/30 15:14:31 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2009/01/30 15:14:31 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** OLINDUNA - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS, LDA

NIPC 508582490

Sede: Rua Luís Soares, n°. 90 - 1°. Ermesinde

Localidade: Valongo

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOAQUIM SENDÃO DE OLIVEIRA ROQUE

** MARIA ALBERTINA PEREIRA MARTINS DE SÁ

NIF 204342694

Reprodução da Insc. da Ap.3120/20090130 dos prédios n°s. 931 e 934/20081118/Gemieira.

O(A) Conservador(a)

Maria Armada Domingues Ramos dos Santos

6
awj

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Ponte de Lima.
AP. 3121 de 2009/01/30 15:14:31 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2009/01/30 15:14:31 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** OLINDUNA - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS, LDA
NIPC 508582490

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** TWO INVESTER - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, UNIPessoal, LDA
NIPC 507298926

Sede: Rua Dr. Manuel Rodrigues de Sousa, n° 64, 2° andar, Esq.
Localidade: Matosinhos

Reprodução da Insc. Ap. 3121/20090130 do prédio n°. 732/20020823/Gemieira.

O(A) Conservador(a)
Maria Armada Domingues Ramos dos Santos

Conservatória do Registo Predial de Matosinhos.
AP. 2510 de 2010/05/19 13:34:53 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2010/05/19 13:34:53 UTC

CAPITAL: 800.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 1.096.000,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO BPI, S.A.
NIPC 501214534

Sede: Rua Tenente Valadim, n° 284
Localidade: Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** OLINDUNA-EMPREENDIMENTOS TURISTICOS, LDA
NIF 508582490

FUNDAMENTO: Garantia de responsabilidades, contraídas em euros ou em qualquer outra moeda, pela sociedade assumidas e a assumir, perante o Banco, suas agências e sucursais no estrangeiro, provenientes das seguintes operações bancárias: aberturas de crédito, qualquer que seja a forma que revistam, mútuos, confissões de dívida, reestruturações de dívida, empréstimo de quantia certa, contratos de factoring, contratos de locação financeira imobiliária e mobiliária, descoberto em conta, operações de desconto, letras, livranças de que o Banco seja portador, aceites bancários, avales e/ou fianças, prestação de garantias bancárias, confirmação de créditos documentários e emissão de títulos de dívida . JURO ANUAL: 7% acrescido de 4% na mora a título de cláusula penal. DESPESAS: 32.000,00 Euros.

O(A) Notário(a) Afecto(a)
Maria João Duarte dos Santos da Cunha Ribeiro Bernardes

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

7
am

Certidão permanente disponibilizada em 16-05-2019 e válida até 16-08-2019

8
ay



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-1879-41408-160727-001228

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: LEIRA DE MATO EM GUIMARÃES

SITUADO EM: Guimariz ou Guimarães

ÁREA TOTAL: 3063 M2

ÁREA DESCOBERTA: 3063 M2

MATRIZ n.º: 539

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Leira de mato - norte, sul e nascente, Joaquim Sendão de Oliveira Roque e poente, caminho público

O(A) Ajudante, em substituição
Aida dos Prazeres Fernandes Grilo

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Oliveira de Frades

AP. 3707 de 2019/06/04 17:36:02 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2019/06/04 17:36:02 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** OLINDUNA - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS, LDA

NIPC 508582490

Sede: Rua de Diu, n.º414,S8, Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde

Localidade: Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** GUIMARÃES & CAMPOS, LDA

NIPC 510361218

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Manuela de Jesus Laranjeira

REGISTOS PENDENTES

Conservatória do Registo Predial de Ponte de Lima

AP. 2746 de 2019/06/05 - Aquisição

Certidão permanente disponibilizada em 14-06-2019 e válida até 14-09-2019

9
am



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-1879-41394-160727-001229

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: LEIRAS DAS VALINHAS

SITUADO EM: Tomada

ÁREA TOTAL: 4353 M2

ÁREA DESCOBERTA: 4353 M2

MATRIZ n°: 562

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno de cultivo, com ramada e castanheiros - norte, José Barbosa de Amorim, sul, Joaquim Sendão de Oliveira Roque, nascente e poente, caminho público

O(A) Ajudante, em substituição
Aida dos Prazeres Fernandes Grilo

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Oliveira de Frades

AP. 3707 de 2019/06/04 17:36:02 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2019/06/04 17:36:02 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** OLINDUNA - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS, LDA

NIPC 508582490

Sede: Rua de Diu, n°414,S8, Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde

Localidade: Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** GUIMARÃES & CAMPOS, LDA

NIPC 510361218

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Manuela de Jesus Laranjeira

REGISTOS PENDENTES

Conservatória do Registo Predial de Ponte de Lima

AP. 2746 de 2019/06/05 - Aquisição

10
Anj

Certidão permanente disponibilizada em 14-06-2019 e válida até 14-09-2019

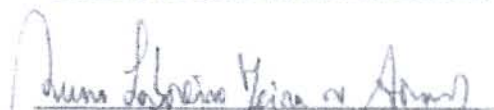
AVERBAMENTO

**Alvará de licença de utilização n.º 5/12, emitido em 2012.10.12
Processo de obras n.º 28/09**

Em conformidade com o disposto no n.º 1, do artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 39/08 de 7 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 15/14 de 23 de Janeiro e Portaria n.º 327/08 de 28 de Abril, e em cumprimento do despacho do Vereador da Área de Obras Particulares e Urbanismo Vasco Nuno Mógalhães Velho de Almeida Ferraz Eng.º, com competência delegada nos termos do despacho n.º 30/2013 de 22 de Outubro, do Presidente da Câmara de 7 de Março de 2014, foi nesta data averbada ao alvará acima referido, a seguinte classificação: **Hotel Rural de cinco estrelas, com a capacidade máxima de trinta camas fixas/lutentes, distribuídas por quinze unidades de alojamento (três suítes, uma destas adaptada à utilização por utentes com mobilidade condicionada e doze quartos duplos), para o empreendimento referente a Hotel Rural Carmo's Boutique Hotel, sito em Lugar da Tomada, Freguesia da Gemieira, deste Concelho de Ponte de Lima.**

Paços do Concelho de Ponte de Lima, 05 de Junho de 2014

O CHEFE DE DIVISÃO MUNICIPAL/DOU,


/Nuno Laboreiro Meira de Amorim, Eng.º

A recíbia do presente averbamento foi cobrada pela Guia n.º 462/16, em 06 de 2014, no valor de 10,85 euros

TURISMO2015
PÓLO DE COMPETITIVIDADE E TECNOLOGIA

TURISMO DE
PORTUGAL

mt REGISTO
NACIONAL
DE TURISMO

RNT - Consulta ao registo > Empreendimentos Turísticos

Consulta ao registo - Empreendimentos Turísticos

Critérios de pesquisa ▾

1 registo

Exportar excel

Registo	Tipologia	Nome	Marca	Categoria	Estado	Classificação	Capacidade	Und.Aloj.	Localização	Contactos
<u>3715</u>	Hotel	carmos boutique hotel	carmos	★★★★★	Classificado em auditoria	30	30	15	Estrada Nacional 203 Lugar da Tomada- Gemieira 4990-645 Gemieira Ponte de Lima Viana do Castelo	258938743 info@carmosboutiquehotel.com www.carmosboutiquehotel.com

Condições de utilização Turismo de Portugal, I.P.

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A presente memória descritiva e justificativa refere-se ao pedido de parecer para a ampliação do Hotel Rural – Carmo's Boutique Hotel – Small Boutique Hotel of the World, e complementar este empreendimento turístico com a atividade agrícola, sito na Rua da Gemieira, 10, freguesia de Gemieira, concelho de Ponte de Lima, pertencente a Olinduna – Empreendimentos Turísticos, Lda, pessoa coletiva n.º 508 582 490, com sede na Rua de Diu n.º 414 S8, 4150-272 Porto.

A requerente adquiriu dois prédios rústicos adjacentes ao prédio onde se encontra implantado o empreendimento Hoteleiro, e os quais passarão por um processo de anexação. Na planta de zonamento do Plano Diretor Municipal de Ponte de Lima, os prédios em causa estão inseridos em "Área Florestal Estruturante", abrangido pelas condicionantes "Reserva Agrícola Nacional" e "Reserva Ecológica Nacional".

A ampliação do Carmo's Boutique Hotel – Small Boutique Hotel of the World, consiste na criação de uma edificação para a realização de eventos, com prestação de serviços – restauração; e de três módulos destinados a habitações de Tipologia T2, implantados conforme plantas anexas, e tem por base:

- Na sequência da consolidação da marca "Carmo's" como projeto de qualidade em ambiente rural e o conseqüente aumento da procura na vertente de eventos associados a esta unidade hoteleira, à qual o Carmo's não consegue atualmente dar resposta. Muitas destas solicitações correspondem à dita "época baixa", como reuniões superiores de quadros internacionais, apresentações de marcas automóveis, entre outros, o que permitiria a esta unidade combater a sazonalidade. Para tal pretendemos a construção de um módulo multifunções;
- Suprir a procura por parte de famílias inteiras a que o Carmo's não consegue atualmente dar resposta de forma satisfatória dadas as suas características, e daí a necessidade de pretender aumentar a sua oferta na vertente familiar com a implementação das "Villas";

A ampliação pretendida tem como objetivo, em termos de complementaridade com:

- A continuidade da atividade agrícola, nomeadamente com o acréscimo de implantação da vinha da casta autóctone "loureiro" e a divulgação dos vinhos portugueses e dos seus "Terroirs", a exemplo do que já realiza no Hotel e nomeadamente na sua adega "típica" onde realiza jantares



de degustação e provas de vinho, e na qual dá a conhecer as práticas e utensílios usados na vindima e na elaboração do vinho de forma tradicional. Esta unidade já foi eleita como "Best of Wine Tourism" pela GREAT WINE CAPITAL;

- A produção de produtos hortícolas para utilização da própria unidade;
- A atividade agrícola, ser uma das estratégias já implementadas e que pretendemos alargar não só pelos proveitos diretos e indiretos gerados, mas também, por ser cada vez mais valorizada por quem procura uma unidade de luxo em ambiente rural, não só pelo consumo de produtos frescos, mas também pelo ambiente gerado com a articulação dos elementos de arquitetura com a terra e os seus produtos autóctones.

Na implantação das estruturas de apoio à unidade hoteleira foi tida em conta a conservação e o restabelecimento dos habitats naturais, bem como do uso atual do território, de forma a identificar e salvaguardar as medidas necessárias de proteção, valorização e promoção ambiental adequadas a cada situação. Na intervenção proposta garante-se uma perfeita integração das edificações na morfologia do terreno, sem estabelecer impactos ambientais nas áreas a preservar e a valorizar - tal preocupação denota-se nos materiais adotados e no sistema construtivo adotado, como por exemplo, o apoio da estrutura num sistema de estacaria.

DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE EDIFICAÇÃO

Conforme referido anteriormente, todas as intervenções propostas no âmbito da ampliação do Carmo's Boutique Hotel – Small Boutique Hotel of the World, destacam-se pela preservação e valorização deste território causando o menor impacto possível na sua envolvente paisagística. Neste seguimento, a **proposta de edificação para a realização de eventos**, apesar da sua implantação resultar num área de aproximadamente 665m², houve a preocupação, neste estudo prévio, de atenuar o impacto desta estrutura e, por isso, ela surge apenas com a fachada principal desafogada, sendo que todo o edifício encontra-se enterrado no socalco, propondo um posterior aterro das suas laterais de forma a que seja uma intervenção consolidada pela sua descrição e por se tornar parte integrante no território. A laje de piso será assente, praticamente na totalidade da sua área, em estacaria metálica, pelo que não haverá ocupação/impermeabilização de solo. Neste desvão, surge um espelho de água irregular, desenvolvendo-se no terreno de forma natural, como um lago.

O edifício, de acordo com o seu programa, apresenta-se com dimensões consideráveis - encontra-se dividido em quatro parcelas interligadas entre si, duas das quais remetem para o espaço de eventos, de apoio ao Carmo's, uma parcela que integrará o salão de baile e a parcela da entrada principal, composta pelos compartimentos necessários ao funcionamento desta

unidade. Nesta parcela do acesso principal ao interior do edifício, surge, em primeiro plano, a sala de receção, com acesso imediato às instalações sanitárias e aos salões adjacentes. No espaço posterior, encontram-se os compartimentos de apoio à restauração: as copas suja e limpa, a cozinha, os vestiários e as instalações sanitárias dos respetivos funcionários e um armazém de apoio. No espaço adjacente, surge a primeira sala de eventos, separada do espaço de entrada e respetivos compartimentos de apoio por uma parede central, a qual servirá de pano de fundo de exposições temáticas – isto é, algum produto para demonstração, “cenário” para apresentação, ou até mesmo como ponto central de uma festa, por exemplo, onde se irá situar um bolo de casamento. Esta sala em questão e a sala adjacente – a qual apresenta as mesmas características, possuem uma característica peculiar, a qual demarca este edifício dos edifícios com o mesmo tipo de programa neste território – a implantação de fornos de confeção nos seus centros, convergindo toda a atenção da sala para este ponto: aqui é possível observar os cozinheiros a confeccionar um determinado prato. Para além deste aspeto fulcral, que é a confeção existe também uma conotação psicológica que estes dois elementos transmitem em toda a envolvência espacial deste edifício – o forno, a lareira, remete-nos para o aconchego do lar, e o próprio fogo implementa um ambiente acolhedor, onde o conforto é a palavra de ordem. Este conceito, vem acentuar as características naturais de toda esta intervenção, pela procura das condições mais primitivas: o estar no ambiente rural, dotado de uma linguagem harmoniosa, predominando paisagem que o envolve, através dos grandes vãos envidraçados, estar em contacto com o fogo e, pontualmente, com elementos arbóreos que irão emergir da laje, e, no seu exterior, poder desfrutar da natureza, das vinhas, do vinho e da água, no alpendre que se lança por cima do espelho de água. Na cobertura dos salões prevê-se a criação de aberturas, permitindo a entrada de luz solar, ou a observação estrelar pela noite dentro. No espelho de água prevê-se a colocação de uma plataforma na qual será possível a exposição/demonstração de produtos, por exemplo de um automóvel.

A capacidade deste espaço será de 75 lugares sentados em cada sala, no total 150 lugares, interligando os espaços conforme a necessidade assim o exigir. No exterior prevê-se o estacionamento de 75 automóveis, na cota mais baixa, de forma a não interferir com a predominância visual do espaço em questão. Também no exterior, propõe-se a implantação de um espaço que sugere um anfiteatro romano – um espaço onde poderá ser realizado, por exemplo, um casamento civil ou uma demonstração de um produto.

Numa cota superior, foi prevista a implantação de três **módulos de habitação** de tipologia T2 de forma a que a predominância e o contacto com o espaço de eventos fosse o mais suavizado possível, quer pela distância quer pela própria implantação dos módulos - os quais assentam em direções distintas. Os módulos possuem uma linguagem arquitetónica idêntica ao edifício de

eventos, porém diferente no que respeita à sua cobertura. Enquanto que o edifício de eventos, de apenas um piso, se encontra "soterrado" no socalco posterior, os módulos de habitação possuem dois pisos e a sua cobertura será em duas águas. Também diferem do edifício de eventos na relação com o solo: os módulos foram implantados em contacto direto com o solo e, preferencialmente, junto dos penedos existentes e da vinha, que será implementada.

Os módulos de habitação, possuem a sua entrada principal no alçado posterior – virado a sul, sendo que as suas vistas sobre o vale do Lima serão viradas a Norte, e por isso, nos dois pisos, este alçado surge envidraçado, na sua totalidade. Os módulos caracterizados pela amplitude espacial no seu interior, são compostos por uma cozinha, virada para a sala de refeições e de estar, e uma instalação sanitária de apoio, que se insere por debaixo do acesso vertical em escadaria. No piso superior foram propostas duas suites, as quais pela sua localização e altitude, possuem uma prevalência visual única por toda a paisagem envolvente.

No interior do módulo será também colocada uma salamandra, relacionando este espaço com as salas de eventos e no exterior da sua chaminé, existirá um revestimento específico, com um ripado em ferro, que irá também fazer a ligação com os pilares em ferro do alpendre do edifício de eventos. Este elemento colocado no exterior de cada módulo faz a união entre os dois pisos. A implementação da estrutura metálica surge na tentativa de interligar e relacionar esta ampliação com o hotel Carmo's, mais especificamente com a estrutura do percurso exterior do hotel, também ele apoiado em pilares metálicos. Esta estrutura, para além da sua função, transmite-nos também uma sensação escultórica, assente no ritmo e dinâmica através de elementos verticais que buscam a ligação com os elementos arbóreos.

Os três módulos habitacionais terão o seu próprio estacionamento, implantado no interior do terreno, acima da cota da edificação de eventos. Será também construída, posteriormente, uma piscina de apoio aos módulos, requisito essencial na elaboração deste complexo. Também os módulos terão acesso direto às vinhas, desfrutando de todo o espaço no qual se inserem.

INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

EDIFICADO EXISTENTE E ESPAÇO PÚBLICO ENVOLVENTE

As intervenções propostas, no âmbito da ampliação do Carmo's Boutique Hotel – Small Boutique Hotel of the World, destacam-se pela preservação e valorização da natureza face às novas construções resultando no menor impacto possível em relação com a envolvente espacial. As construções propostas, revestidas com materiais brutos no seu acabamento, como o ferro, o betão, o vidro, a madeira envelhecida, chapa metálica, o cobre, procuram, no seu todo remeter à Natureza no seu estado mais puro. E, embora se trate de uma ampliação com novos volumes

implantados nesta paisagem, é imperativo implementar a matéria enquanto parte integrante da Natureza, ou seja, adicionar materiais e revestimentos cuja origem está na Natureza e que se difundam perfeitamente na paisagem, retirando assim o impacto na mesma.

Em suma pretende-se que estas construções, necessárias ao bom funcionamento do Carmo's, se diluam na paisagem, transmitindo a ideia da sua continuidade, criando espaços nos quais se pode contemplar e estar na natureza, no seu estado mais puro.

SISTEMA CONSTRUTIVO

O sistema construtivo a adotar na construção da edificação para a realização de eventos e nos módulos de habitação baseia-se essencialmente em:

ESTRUTURA

EDIFICAÇÃO PARA EVENTOS

- A estrutura das fundações será em betão armado, de acordo com o projeto de estabilidade;
- Será também executada em betão armado a laje do piso de acordo com projeto de estabilidade;
- A laje do piso do será assente em estacaria metálica;
- A laje de cobertura será em sistema aligeirado, executada com vigotas de betão e abobadilha cerâmica;
- A cobertura será plana, do tipo sistema invertido e aterrada;

MÓDULOS DE HABITAÇÃO

- A estrutura das fundações, pilares e vigas será em betão armado, de acordo com o projeto de estabilidade;
- Será também executada em betão armado a laje do piso de acordo com projeto de estabilidade;
- A laje do pavimento térreo será assente diretamente no solo;
- A cobertura será inclinada, com duas águas e revestida a chapa metálica.

PAREDES

EDIFICAÇÃO PARA EVENTOS E MÓDULOS DE HABITAÇÃO

- As paredes exteriores serão executadas em betão armado, sendo o acabamento exterior dos módulos, de chapa metálica, com o respetivo isolamento térmico/acústico. Pelo

interior o betão armado estrutural estará à vista;

- As paredes interiores serão executadas com pano de tijolo (com as espessuras de 11, 15 ou 20cm) de acordo com desenhos de execução, e o acabamento será do tipo estanhado. Os compartimentos húmidos serão previamente rebocados e o seu revestimento será em cerâmico.

PAVIMENTOS

EDIFICAÇÃO PARA EVENTOS

- Os pavimentos interiores das salas serão em betão afagado. No pavimento dos compartimentos húmidos deverá ser colocado um pavimento de mosaico porcelânico.

MÓDULOS DE HABITAÇÃO

- Os pavimentos interiores serão em soalho de madeira de carvalho (ou outra a definir em obra). No pavimento dos compartimentos húmidos deverá ser colocado um pavimento de mosaico porcelânico.

CAIXILHARIA

- A caixilharia será no sistema de batente e oscilo-batente, termolacada na cor cinza (ou outra a definir em obra). Pontualmente existirão caixilharias no sistema de correr, entre as salas da edificação para eventos e nas suites dos módulos de habitação;

Ponte de Lima, 22 de junho de 2019

A Técnica:

Mariana Quintela

(Mariana Quintela – arq^a)

19
am



QUADRO SINÓTICO

Tipo de obra:	ampliação de empreendimento hoteleiro		
Requerente:	Olinduna - Empreendimentos Turísticos, Lda		
Local da obra:	rua da Gemieira, 10		
	EXISTENTE	AMPLIAÇÃO	PROPOSTA FINAL
Área Coberta	902 m2	m2	902 m2
Área Descoberta	8 524 m2	m2	15 940 m2
Área Total	9426 m2	m2	16 842 m2
Edificação 1 - HOTEL			
Área total de implantação	398 m2	0 m2	902 m2
Área total de pavimentos	1005 m2	0 m2	1005 m2
Cave	409 m2	0 m2	409 m2
Rés do chão	398 m2	0 m2	398 m2
Andar	198 m2	0 m2	198 m2
Número total de pisos	3	0	3
Abaixo da Soleira	1	0	1
Acima da Soleira	2	0	2
Altura da edificação	6,2 m	0 m	6,2 m
Volumetria	2448 m3	0 m3	2448 m3
Spa	125,4 m2	0 m2	125,4 m2
Piscina	155 m2	0 m2	155 m2
Edificação 2 - PAVILHÃO			
Área total de implantação	0 m2	665 m2	665 m2
Área total de pavimentos	0 m2	665 m2	665 m2
Cave	0 m2	0 m2	0 m2
Rés do chão	0 m2	539 m2	539 m2
Andar	0 m2	0 m2	0 m2
Sótão	0 m2	0 m2	0 m2
Alpendres	0 m2	126 m2	126 m2
Número total de pisos	0	1	1
Abaixo da Soleira	0	0	0
Acima da Soleira	0	1	1
Altura da edificação	0 m	4,5 m	4,5 m
Volumetria	0 m3	2 993 m3	2 993 m3
Edificação 3 - BUNGALOWS			
Área total de implantação	0 m2	240 m2	240 m2
Área total de pavimentos	0 m2	456 m2	456 m2
Cave	0 m2	0 m2	0 m2
Rés do chão	0 m2	216 m2	216 m2
Andar	0 m2	216 m2	216 m2
Sótão	0 m2	0 m2	0 m2
Alpendres	0 m2	24 m2	24 m2
Número total de pisos	0	2	2
Abaixo da Soleira	0	0	0
Acima da Soleira	0	2	2
Altura da edificação	0 m	6,2 m	6,2 m
Volumetria	0 m3	967,2 m3	967,2 m3
Tipologia	0	T2	T2
Área de estacionamento	216 m2	975 m2	1 291 m2
Unidades de ocupação	Hotel Rural com Agroturismo		
Unidades de alojamento	15 Un - 30 camas	6 Un - 6 camas	16 Un - 36 camas

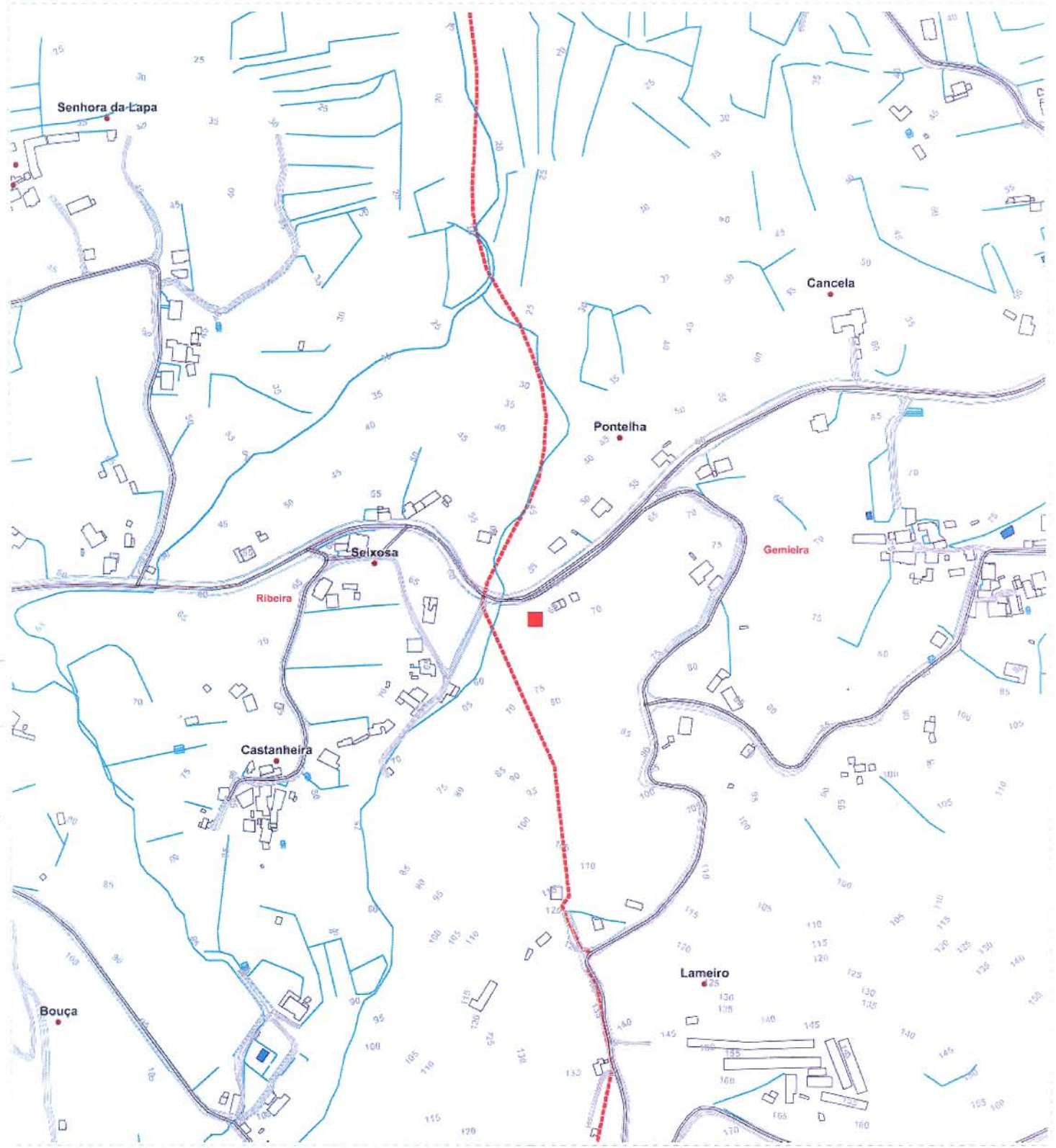
Ponte de Lima, 18 de junho 2019

A arquiteta

Mariana Quintela

Mariana Quintela

Planta de Localização



Autenticação: Nº Doc: 42739
Divisão de Cadastro e Serviços do Município de Ponte de Lima
25/06/2019
Vistos e assinados e autenticados pelo Serviço Municipal.

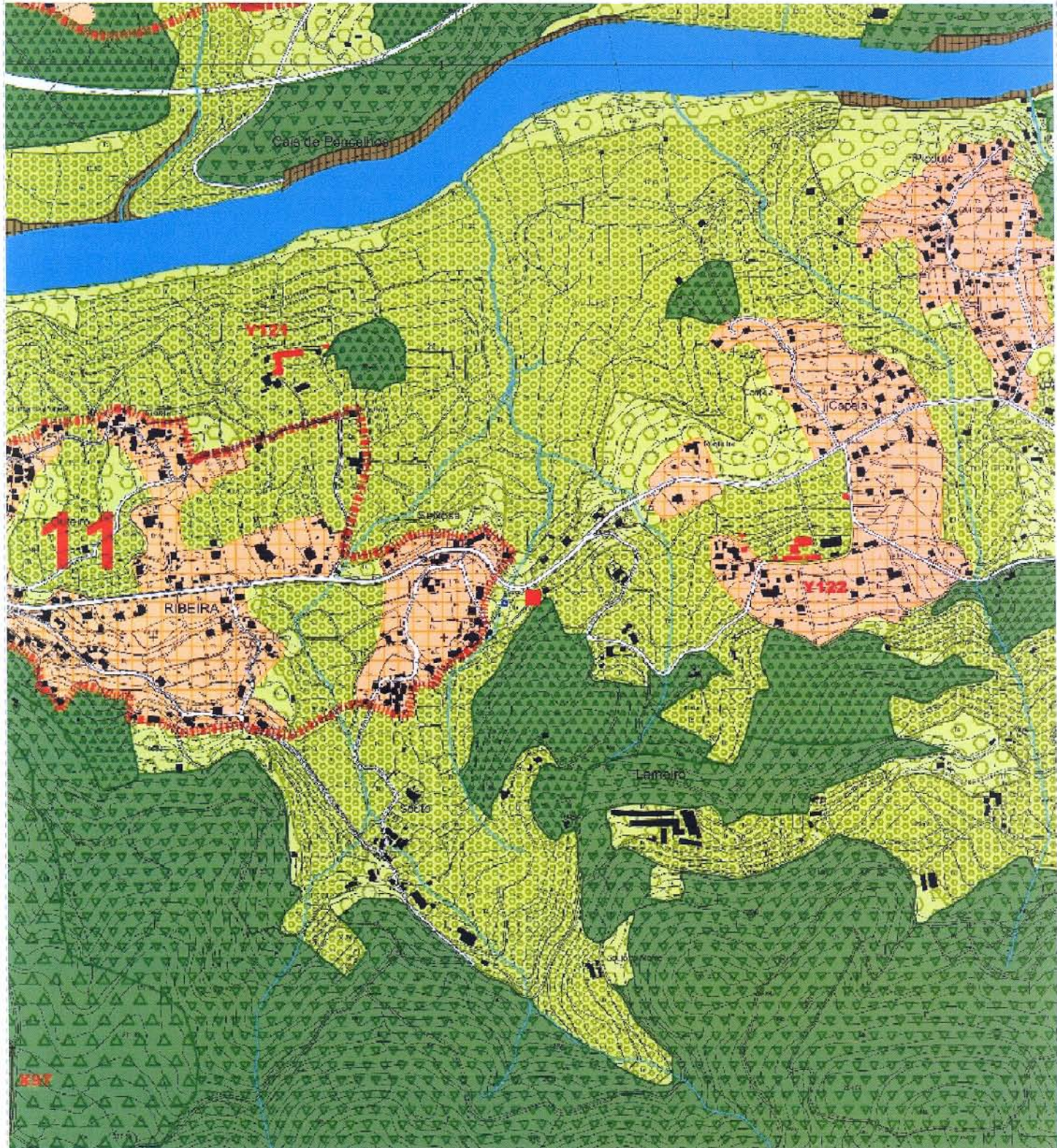
Nome:	BI:	Data: 25/06/2019
Rua/Lugar:	NIF:	Página:
Freguesia:	Telemóvel:	
N.º Policia:	E-mail:	

Mariana Quintela
21
04

Praça da República
4990-062 Ponte de Lima
www.cm-pontedelima.pt

Tel: +351 258 900 400
geral@cm-pontedelima.pt

Planta do PDM - Ordenamento (2ª Alteração)



Autenticação: *27* Nº Doc: 42738
Certifico que a presente é fotocópia autêntica original
Divisão de obras e urbanismo da Câmara Municipal
de P. Lima de 06 de 019
9. Furtado

Nome:	BI:	Data: 25/06/2019
Rua/Lugar:	NIF:	Página:1
Freguesia	Telemóvel:	
N.º Policia:	E-mail:	

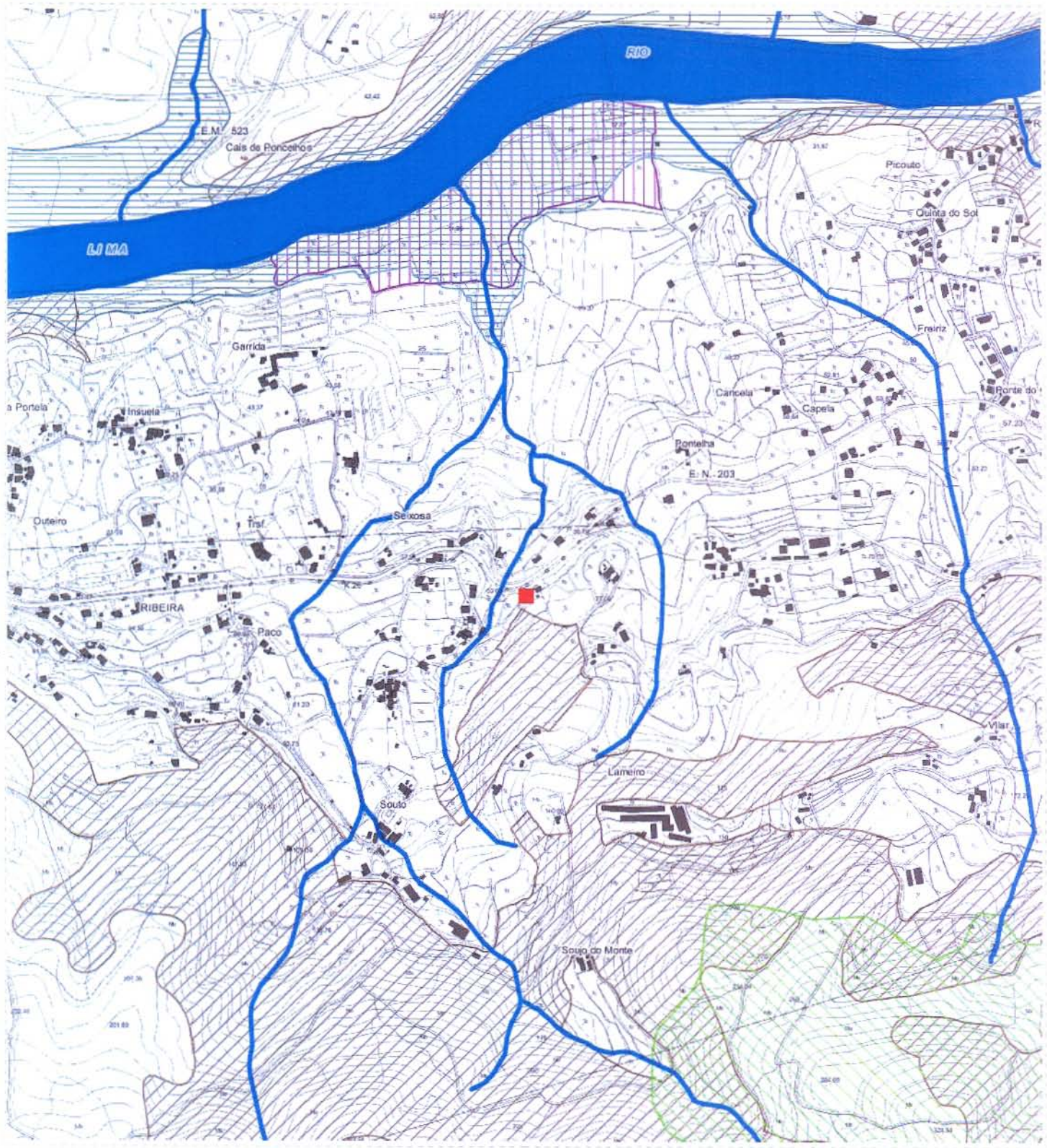
Mariana Quintele
23
am



PONTE DE LIMA
TERRA RICA DA HUMANIDADE

Praça da República
4990-062 Ponte de Lima
www.cm-pontedelima.pt
Tel: +351 258 900 400
geral@cm-pontedelima.pt

REN - Reserva Ecológica Nacional
Planta de REN de Ponte de Lima



Autenticação: Nº Doc:
Divisão de Cartografia e Topografia
de P. Lima 25.06.2019
PT

Nome:	BI:	Data:
Rua/Lugar:	NIF:	Página:7
Freguesia	Telemóvel:	
N.º Policia:	E-mail:	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Ampliação de empreendimento hoteleiro

Olinduna - Empreendimentos Turísticos, Lda

Rua da Gemieira - Gemieira - Ponte de Lima



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Ampliação de empreendimento hoteleiro
Olinduna - Empreendimentos Turísticos, Lda
Rua da Gemieira - Gemieira - Ponte de Lima



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Ampliação de empreendimento hoteleiro

Olinduna - Empreendimentos Turísticos, Lda

Rua da Gemieira - Gemieira - Ponte de Lima



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Ampliação de empreendimento hoteleiro

Olinduna - Empreendimentos Turísticos, Lda

Rua da Gemieira - Gemieira - Ponte de Lima



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Ampliação de empreendimento hoteleiro

Olinduna - Empreendimentos Turísticos, Lda

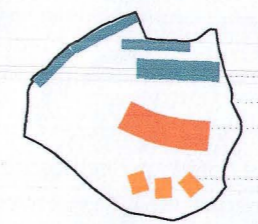
Rua da Gemieira - Gemieira - Ponte de Lima



PERIMETRO DA ÁREA OBJETO DA OPERAÇÃO

COORDENADAS - ETRS89, PT-TM06

X=-33249.0012 Y=233927.3508	X=-33263.3269 Y=234001.6746	X=-33348.8278 Y=233965.4453
X=-33249.5672 Y=233930.1929	X=-33264.7103 Y=234001.2827	X=-33349.0825 Y=233962.7711
X=-33249.5147 Y=233933.8056	X=-33267.2074 Y=234000.7591	X=-33349.5449 Y=233957.4130
X=-33248.6855 Y=233937.0685	X=-33269.5046 Y=234000.5989	X=-33349.9470 Y=233951.6402
X=-33247.6080 Y=233939.3240	X=-33271.6169 Y=234000.7799	X=-33347.7992 Y=233950.5922
X=-33246.8342 Y=233942.6762	X=-33273.7291 Y=234000.9608	X=-33344.8040 Y=233949.0848
X=-33245.9139 Y=233944.4433	X=-33275.7588 Y=234000.9890	X=-33344.8040 Y=233949.0848
X=-33243.7480 Y=233948.1209	X=-33278.6965 Y=234001.0520	X=-33340.6833 Y=233946.8203
X=-33241.6383 Y=233951.8105	X=-33280.7166 Y=234001.3160	X=-33338.2453 Y=233945.3216
X=-33240.8791 Y=233954.0800	X=-33283.6862 Y=234001.4517	X=-33335.4357 Y=233943.4023
X=-33240.6730 Y=233955.1665	X=-33288.7731 Y=234002.1933	X=-33335.4357 Y=233943.4023
X=-33240.7484 Y=233957.3166	X=-33294.3266 Y=234015.3137	X=-33331.5327 Y=233940.3390
X=-33241.2730 Y=233960.0810	X=-33296.9764 Y=234014.1921	X=-33329.3349 Y=233938.4351
X=-33241.6366 Y=233960.8695	X=-33299.9574 Y=234013.4746	X=-33326.6184 Y=233935.9633
X=-33243.5875 Y=233965.1001	X=-33302.3361 Y=234012.4983	X=-33323.9395 Y=233933.4486
X=-33245.9020 Y=233970.1193	X=-33305.2790 Y=234011.0260	X=-33321.5523 Y=233931.1773
X=-33245.5947 Y=233971.8944	X=-33307.9781 Y=234009.8371	X=-33319.0851 Y=233928.8222
X=-33245.5129 Y=233973.8874	X=-33311.4641 Y=234008.0736	X=-33315.6696 Y=233925.5754
X=-33245.7760 Y=233975.3657	X=-33315.8426 Y=234005.4513	X=-33315.6696 Y=233925.5754
X=-33246.2120 Y=233976.8123	X=-33319.0720 Y=234003.3447	X=-33311.1013 Y=233922.5805
X=-33247.0543 Y=233979.0094	X=-33322.4685 Y=234001.0719	X=-33307.2111 Y=233919.4362
X=-33247.8170 Y=233980.9750	X=-33324.5458 Y=233999.9036	X=-33303.7633 Y=233917.1783
X=-33248.5986 Y=233983.1216	X=-33327.6600 Y=233998.2676	X=-33300.7472 Y=233914.9542
X=-33248.9716 Y=233984.2805	X=-33329.1083 Y=233996.8576	X=-33296.9692 Y=233913.1697
X=-33249.4436 Y=233985.9655	X=-33331.3328 Y=233995.0200	X=-33293.9887 Y=233912.4339
X=-33249.9552 Y=233988.2175	X=-33333.1369 Y=233993.6142	X=-33286.9390 Y=233911.4461
X=-33250.5782 Y=233990.9753	X=-33335.0250 Y=233991.6359	X=-33283.9204 Y=233910.9591
X=-33251.2867 Y=233993.3630	X=-33336.7694 Y=233989.6689	X=-33281.1878 Y=233910.4090
X=-33252.0929 Y=233995.7216	X=-33338.4872 Y=233987.4578	X=-33277.6424 Y=233909.6507
X=-33252.3437 Y=233996.8618	X=-33339.2084 Y=233986.7778	X=-33274.8170 Y=233909.0890
X=-33252.5684 Y=233998.6226	X=-33342.7218 Y=233984.5526	X=-33266.8149 Y=233912.3373
X=-33253.3575 Y=234004.8069	X=-33345.3270 Y=233982.5371	X=-33263.0182 Y=233913.9396
X=-33253.6021 Y=234006.7239	X=-33346.8570 Y=233980.7170	X=-33259.9337 Y=233915.3873
X=-33255.5042 Y=234007.0040	X=-33346.0130 Y=233979.7400	X=-33253.9156 Y=233919.3367
X=-33256.7048 Y=234006.4987	X=-33347.6820 Y=233977.7290	X=-33253.9156 Y=233919.3367
X=-33257.7606 Y=234005.9368	X=-33348.0255 Y=233976.9063	X=-33250.5925 Y=233923.1495
X=-33258.9587 Y=234004.9043	X=-33348.5278 Y=233974.1731	X=-33248.5715 Y=233926.4545
X=-33260.5434 Y=234003.6502	X=-33348.5292 Y=233969.7540	



Estacionamento
 Perímetro da intervenção
 Pavilhão para eventos
 Bungalows



ENGª ROSA GOMES
ARQUITETURA E ENGENHARIA
 Rua Conselheiro Pinto Osório, Nº30
 Arca e Ponte de Lima
 4990-082, Ponte de Lima
 telefone: 258095214 | geral.rosagomes@gmail.com

REQUERENTE:
 Olinduna - Empreendimentos Turísticos, Lda

AMPLIAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO

ESCALA: 1:1000

TÉCNICA RESPONSÁVEL:
 Mariana Raquel Cunha Melo Quintela Alves
 Arquiteta

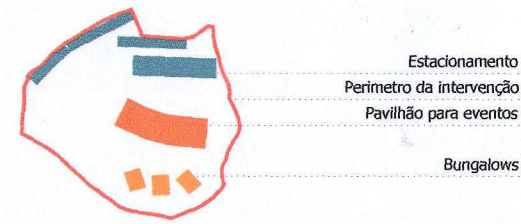
Planta de Localização

Rua da Gemieira - Gemieira - Ponte de Lima
 21 | JUNHO | 2019

EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE PONTE DE LIMA



PERÍMETRO DA ÁREA OBJETO DA OPERAÇÃO



LEGENDA

ESPAÇO URBANO E URBANIZÁVEL

AGLOMERADOS URBANOS NÃO ABRANGIDOS POR PLANOS DE URBANIZAÇÃO

- ÁREA PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL UNIFAMILIAR

AGLOMERADOS URBANOS ABRANGIDOS POR PLANOS DE URBANIZAÇÃO

- ÁREA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - TIPO 1
- ÁREA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - TIPO 2
- ÁREA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - TIPO 3
- ÁREA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - TIPO 4
- CENTRO HISTÓRICO DE PONTE DE LIMA
- ÁREA DE EQUIPAMENTO URBANO
- ÁREA DESTINADA A INICIATIVAS EMPRESARIAIS
- ÁREA INDUSTRIAL OU DE ARMAZENAGEM
- ÁREA DE GRANDES EQUIPAMENTOS

ESPAÇO NÃO URBANO

- ÁREA PREDOMINANTEMENTE AGRÍCOLA NÃO INCLUIDA NA RAN
- ÁREA AGRÍCOLA INCLUIDA NA RAN
- ÁREA PREDOMINANTEMENTE FLORESTAL DE PRODUÇÃO LIVRE
- ÁREA PREDOMINANTEMENTE FLORESTAL DE PRODUÇÃO CONDICIONADA
- ÁREA PREDOMINANTEMENTE FLORESTAL ESTRUTURANTE
- ÁREA PARA EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS
- ÁREA DE PAISAGEM PROTEGIDA DAS LAGOAS DE BERTIANDOS E S. PEDRO DE ARCOS
- ÁREA ARBORIZADA PARA PROTECÇÃO DE ECOSISTEMAS
- ÁREA ARQUEOLÓGICA

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

A referência alfanumérica X.0 identifica cada situação no Anexo I do Regulamento e explicita as respectivas áreas de protecção na peça desenhada 2 - Planta de Condicionantes e na peça desenhada 4.3 - Equipamentos, Património Cultural e Oferta Turística.

A referência alfanumérica Y.0 identifica:

- O Património Arquitectónico classificado ou em vias de classificação, listado no Anexo I do Regulamento e com as respectivas Áreas de Protecção explicitadas nas peças desenhadas 2 - Planta de Condicionantes e 4.3 - Equipamentos, Património Cultural e Oferta Turística.
- O Património Arquitectónico inventariado e não classificado, listado no Anexo II do Regulamento e com as respectivas Áreas de Protecção explicitadas na peça desenhada 4.3 - Equipamentos, Património Cultural e Oferta Turística.

ÁREA DE PROTECÇÃO

ÁREA VEDADA À CONSTRUÇÃO (Zona Especial de Protecção)

CURSOS DE ÁGUA

ESPAÇO CANAL

REDE RODVIÁRIA

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

U.O.P. 1 - P.U. de Ponte de Lima	U.O.P. 18 - P.P. das Pratas e das Pratas Pequenas - Regulação de Grande
U.O.P. 2 - P.U. de Póvoa	U.O.P. 19 - P.U. das Oliveiras de Carriño das Pratas Pequenas
U.O.P. 3 - P.U. de Cerejeira	U.O.P. 20 - P.P. do Arco industrial de Brandedo
U.O.P. 4 - P.U. de Hórcos	U.O.P. 21 - P.P. do Arco industrial de Fozinho / Avece
U.O.P. 5 - P.U. de S. Martinho da Candeia	U.O.P. 22 - P.P. do Arco industrial de S. Bento
U.O.P. 6 - P.U. de Fozinho / S. Pedro de Arcos	U.O.P. 23 - P.P. do Aglomerado Central de Gendufe
U.O.P. 7 - P.U. de Santa Comba / S. de Bertandos	U.O.P. 24 - P.P. do Arco industrial de Vitorino das Dornas
U.O.P. 8 - P.U. de Vitorino das Dornas / Facha / Souto	U.O.P. 25 - P.P. do Arco industrial de Vitorino Póvoa
U.O.P. 9 - P.U. do Aglomerado Central de Vitorino de Póvoa	U.O.P. 26 - P.P. do Arco industrial de Avece
U.O.P. 10 - P.U. de Fátima / Fontes	U.O.P. 27 - P.P. do Arco industrial de Carriño
U.O.P. 11 - P.U. de S. João da Ribeira / Arca	U.O.P. 28 - P.P. das Áreas industriais de Arca / Ribadouro
U.O.P. 12 - P.P. da Área Industrial de Gendufe	U.O.P. 29 - P.P. do Parque Industrial de Souto
U.O.P. 13 - P.P. da Área Industrial de Gendufe	U.O.P. 30 - P.P. do Aglomerado de Ponte de Lima
U.O.P. 14 - P.P. do Aglomerado de Fátima - Calheiros / Capões	U.O.P. 31 - P.P. do Município de Ponte de Lima
U.O.P. 15 - P.P. do Bairro das Almas - Arco	U.O.P. 32 - P.P. do Arco de Investimentos do Parque de Fozinho
U.O.P. 16 - P.P. do Aglomerado Central de Ponte de Lima	U.O.P. 33 - P.P. do Sector de Indústria Verde de S. Bento / S. B.
U.O.P. 17 - P.P. da Escala Urbana do Sítio de Santo Cuido	U.O.P. 34 - P.P. de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Ponte de Lima
	U.O.P. 35 - P.P. de Salvaguarda e Reabilitação Urbana de São Pedro

PDM de Ponte de Lima (1ª Alteração) publicada em Diário da República n.º 55, 2.ª Série, de 16 de Março de 2012;
PDM de Ponte de Lima (2ª Alteração) publicada pelo Aviso (extrato) n.º 1294/2018, em Diário da República n.º 19, 2.ª Série, de 26 de Janeiro de 2018.



ENGª ROSA GOMES
ARQUITETURA E ENGENHARIA
Rua Conselheiro Pinto Osório, Nº30
Arca e Ponte de Lima
4990-082, Ponte de Lima
telefone: 258095214 | geral.rosagomes@gmail.com

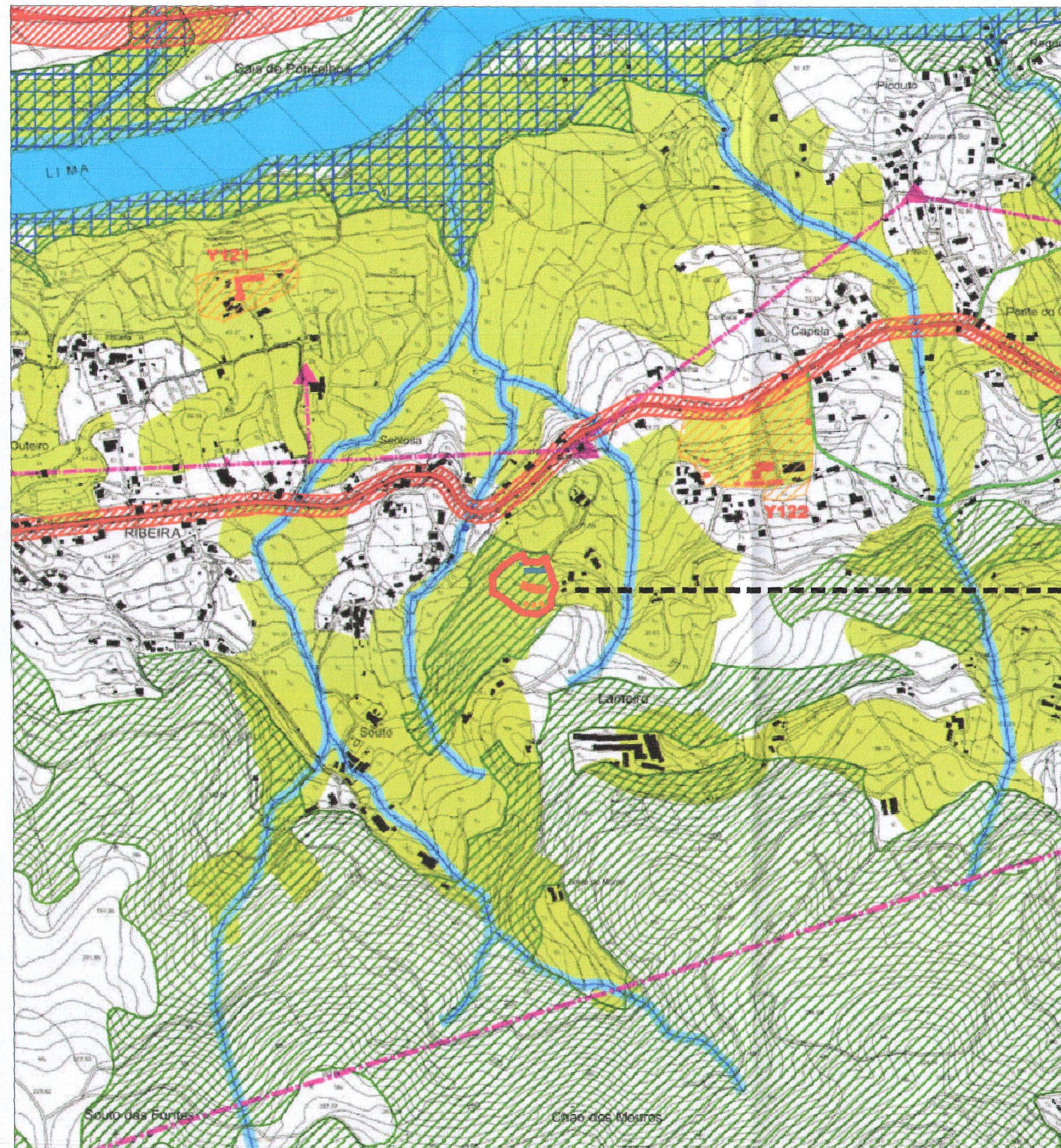


REQUERENTE: Olinduna - Empreendimentos Turísticos, Lda
AMPLIAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO
EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE PONTE DE LIMA
(fonte: <http://sig.cm-pontedelima.pt/WeBSIG/sig/>)

TÉCNICA RESPONSÁVEL:
Mariana Raquel Cunha Melo Quintela Alves
Arquiteta
Rua da Gemieira - Gemieira - Ponte de Lima
21 | JUNHO | 2019

ESCALA: 1:10 000

EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE PONTE DE LIMA



LEGENDA

CONSERVAÇÃO DO PATRIMÓNIO

PATRIMÓNIO NATURAL

- CONCESSÕES MINEIRAS
- MASSAS MINERAIS
- RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
- RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
- ÁREA DE PAISAGEM PROTEGIDA DAS "LAGOAS DE BERTIANDOS E DE S. PEDRO DE ARCOS"
- REGIME FLORESTAL
- REDE NATURA 2000
- DOMÍNIO HÍDRICO
- ARVOREDO CLASSIFICADO (mação florestal constituído por 85 *Platanus hybrida* Brot)
- LINHAS DE ÁGUA (o Rio Lima está representado com o seu leito de cheia)

PATRIMÓNIO EDIFICADO

- PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO E ARQUEOLÓGICO
- ZONA DE PROTECÇÃO
- ÁREA VEDADA À CONSTRUÇÃO (Zona Especial de Protecção)

PROTECÇÃO DE INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS

INFRAESTRUTURAS DE ABASTECIMENTO E DRENAGEM

- REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA (ADUTORAS) CAPTAÇÃO
- DEPÓSITO
- REDE DE DRENAGEM E TRATAMENTO DE ESGOTOS ETAR
- REDE DE ABASTECIMENTO DE ENERGIA ELÉCTRICA
- LINHAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSÃO
- LINHAS ELÉCTRICAS DE MÍDIA TENSÃO
- POSTO DE TRANSFORMAÇÃO MT/BT
- SUBESTAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO
- REDE DE ABASTECIMENTO DE GÁS NATURAL

INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

- REDE FERROVIÁRIA DE ALTA VELOCIDADE
- ÁREAS ABRANGIDAS POR MEDIDAS PREVENTIVAS
- REDE RODOVIÁRIA NACIONAL
 - REDE FUNDAMENTAL
 - REDE COMPLEMENTAR
 - OUTRAS ESTRADAS
 - EE.NN. A DESAFECTAR
- ZONA DE PROTECÇÃO
- REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL
- ESTRADAS MUNICIPAIS
- CAMINHOS MUNICIPAIS
- SERVIDÕES RADIOELÉCTRICAS

FABRICO E ARMAZENAGEM DE PRODUTOS EXPLOSIVOS

- ÁREA DE PROTECÇÃO A OFICINA DE PIROTECNIA

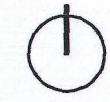
CARTOGRAFIA E PLANEAMENTO

- MARCOS GEODÉSICOS

PDM de Ponte de Lima (1ª Alteração) publicada em Diário da República n.º 55, 2.ª Série, de 16 de Março de 2012;
 PDM de Ponte de Lima (2ª Alteração) publicada pelo Aviso (extrato) n.º 1294/2018, em Diário da República n.º 19, 2.ª Série, de 26 de Janeiro de 2018.



ENGª ROSA GOMES



ARQUITETURA E ENGENHARIA
 Rua Conselheiro Pinto Osório, Nº30
 Arca e Ponte de Lima
 4990-082, Ponte de Lima
 telefone: 258095214 | geral.rosagomes@gmail.com

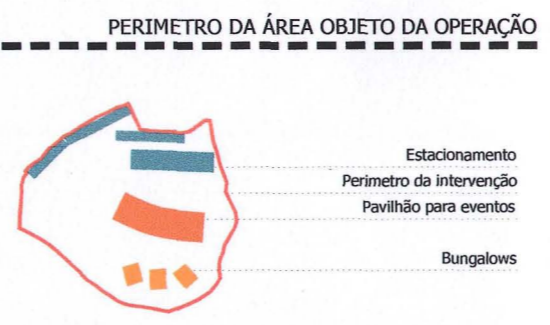
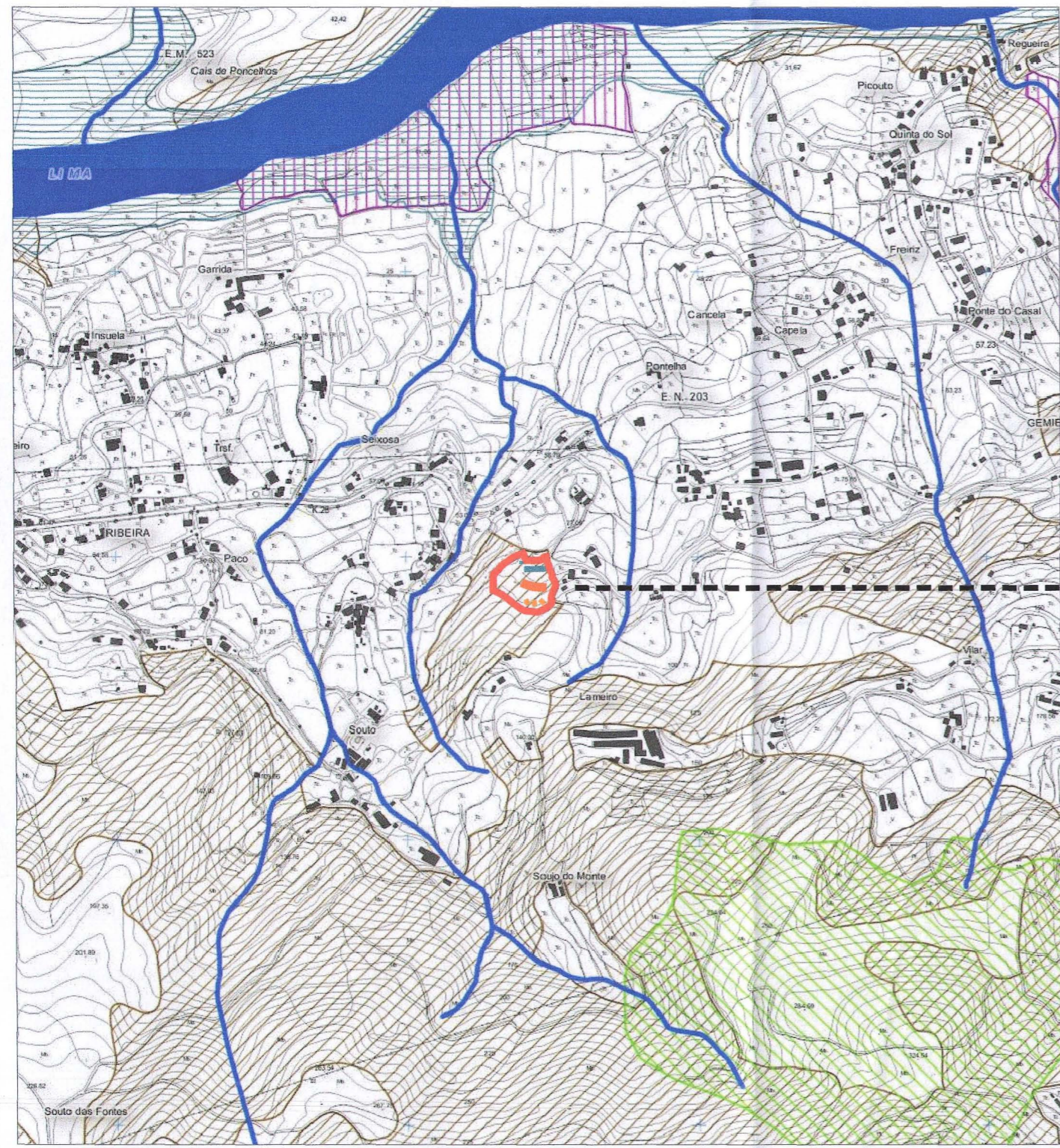
ESCALA: 1:10 000

REQUERENTE: **AMPLIAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO**
 Olinduna - Empreendimentos Turísticos, Lda
 EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE PONTE DE LIMA
 (fonte: <http://slg.cm-pontedelima.pt/WebSIG/slg/>)

TÉCNICA RESPONSÁVEL:
 Mariana Raquel Cunha Melo Quintela Alves
 Arquitecta

Rua da Gemieira - Gemieira - Ponte de Lima
 21 | JUNHO | 2019

EXTRATO DA PLANTA DA REN DE DE PONTE DE LIMA



LEGENDA

Alteração da Reserva Ecológica Nacional do concelho de Ponte de Lima

Áreas Excluídas	Áreas da REN afetadas	Fin a que se destina	Fundamentação	Publicação
E1	Áreas com risco de erosão	Agglomerado urbano	Consolidação do espaço urbano.	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E1a	Áreas de Máxima Infiltração Zonas ameaçadas pelas cheias.	Equipamentos de utilização coletiva	Escolima - Consolidação do espaço urbano.	Aviso n.º 8534/2013, de 5 de Julho
E1b	Zonas ameaçadas pelas cheias.	Equipamentos de utilização coletiva	Escolima - Consolidação do espaço urbano.	Aviso n.º 8534/2013, de 5 de Julho
E2	Áreas com risco de erosão	Atividades económicas	UCPG 19 - PU das Oficinas de Cançaria das Pedras Fias.	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E2a	Cabeceiras de linhas de água Áreas com risco de erosão.	Atividades económicas	UCPG 12 - Área Industrial da Queijada (Infraestruturada e parcialmente construída); Loteamento A do Pólo de Queijada; de liberação da Câmara Municipal de 4/4 de 2011. Loteamento B do Pólo Empresarial e Industrial da Queijada; Aviso n.º 11/02 de 12 de Setembro.	Aviso n.º 8534/2013, de 5 de Julho
E2b	Cabeceiras de linhas de água.	Atividades económicas	UCPG 12 - Área Industrial da Queijada (Infraestruturada e parcialmente construída); Loteamento A do Pólo de Queijada; de liberação da Câmara Municipal de 4/4 de 2011. Loteamento B do Pólo Empresarial e Industrial da Queijada; Aviso n.º 11/02 de 12 de Setembro.	Aviso n.º 8534/2013, de 5 de Julho
E3	Áreas com risco de erosão	Atividades económicas	UCPG 19 - PU das Oficinas de Cançaria das Pedras Fias.	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E3a	Leitos do curso de água	Atividades económicas	Linha de água de 1.ª ordem. Não existe eixo do curso de água.	Aviso n.º 8534/2013, de 5 de Julho
E4	Áreas com risco de erosão	Atividades económicas	UCPG 19 - PU das Oficinas de Cançaria das Pedras Fias.	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E5	Áreas com risco de erosão	Atividades económicas	UCPG 19 - PU das Oficinas de Cançaria das Pedras Fias.	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E6	Áreas com risco de erosão	Agglomerado urbano	Consolidação do espaço urbano.	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E7	Áreas com risco de erosão	Agglomerado urbano	Consolidação do espaço urbano.	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E8	Áreas de máxima infiltração	Agglomerado urbano	Consolidação do espaço urbano.	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E9	Áreas com risco de erosão	Atividades económicas	UCPG 19 - PU das Oficinas de Cançaria das Pedras Fias.	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E10	Áreas de máxima infiltração	Agglomerado urbano	Consolidação do espaço urbano.	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E11a	Áreas de máxima infiltração	Agglomerado urbano	Centro histórico - consolidação do espaço urbano.	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E12	Áreas de máxima infiltração	Agglomerado urbano	Consolidação do espaço urbano.	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E13	Cabeceiras de linhas de água	Aeródromo	Área de grandes equipamentos.	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E14	Cabeceiras de linhas de água Áreas com risco de erosão	Atividades económicas	UCPG 26 - zona industrial	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E15	Áreas com risco de erosão	Agglomerado urbano	Área construída	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E20	Áreas com risco de erosão	Atividades económicas	UCPG 27 - zona industrial	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E20a	Áreas com risco de erosão	Atividades económicas	Indústria existente licenciada/atividades económicas.	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro
E23	Cabeceiras de linhas de água	Agglomerado urbano	Área construída	Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro

Zonas Ribeirinhas, Águas Interiores e Áreas de Infiltração Máxima ou de Apanhamento

- Leitos dos Cursos de Água e Zonas Ameaçadas pelas Cheias
- Lagoas de Bertandos e S. Pedro d'Arcos
- Cabeceiras de Linhas de Água
- Áreas de Máxima Infiltração

Zonas Declivosas

- Áreas com Risco de Erosão

Áreas Excluídas da REN

- Áreas Excluídas (Portaria n.º 263/2011, de 9 de Setembro e Aviso n.º 8534/2013, de 5 de Julho)

Limite da Área de Intervenção - Concelho de Ponte de Lima (CAOP2016)

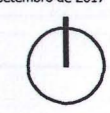
REN (Reserva Ecológica Nacional) de Ponte de Lima (1ª Alteração) publicada em Diário da República n.º 174, 1.ª Série, de 9 de Setembro de 2011 (Portaria n.º 263/2011 de 9 de Setembro)
 REN (Reserva Ecológica Nacional) de Ponte de Lima (2ª Alteração) publicada em Diário da República n.º 128, 2.ª Série, de 5 de Julho de 2013 (Aviso n.º 8534/2013 de 5 de Julho)
 REN (Reserva Ecológica Nacional) de Ponte de Lima (1ª Correção Material) publicada em Diário da República n.º 184, 2.ª Série, de 22 de Setembro de 2017 (Aviso n.º 11003/2017 de 22 de Setembro)

REQUERENTE:
Olinduna - Empreendimentos Turísticos, Lda

AMPLIAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO
EXTRATO DA PLANTA DE REN DE PONTE DE LIMA
(fonte: <http://sig.cm-pontedelima.pt/WebSIG/sig/>)

TÉCNICA RESPONSÁVEL:
Mariana Raquel Cunha Melo Quintela Alves
Arquiteta

Rua da Gernieira - Gernieira - Ponte de Lima
21 | JUNHO | 2019

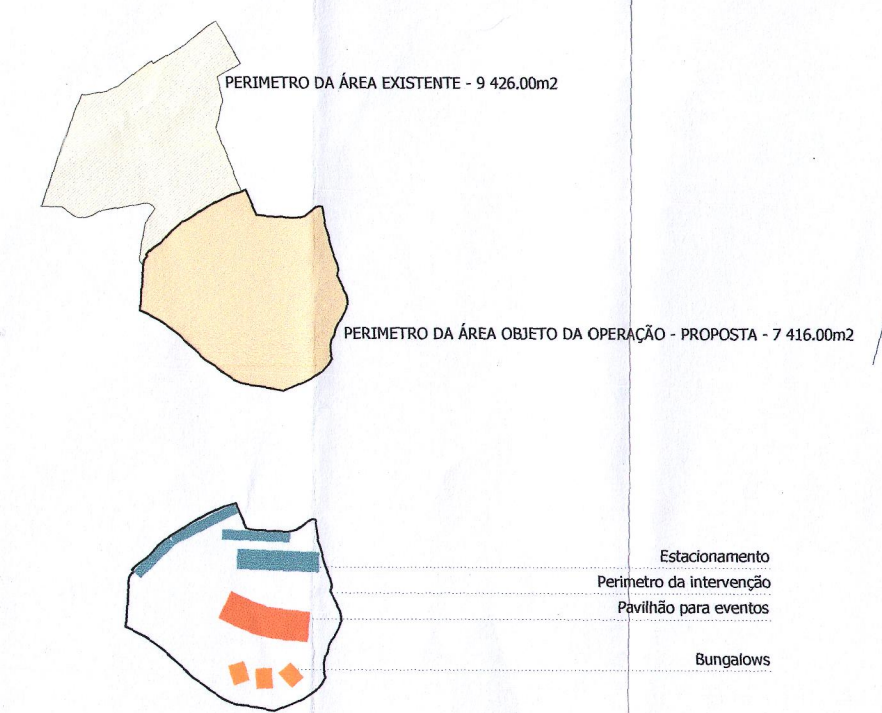


ENG.ª ROSA GOMES
ARQUITETURA E ENGENHARIA
Rua Conselheiro Pinto Osório, Nº30
Arca e Ponte de Lima
4990-082, Ponte de Lima
telefone: 258095214 | geral.rosagomes@gmail.com

ESCALA: 1:10 000

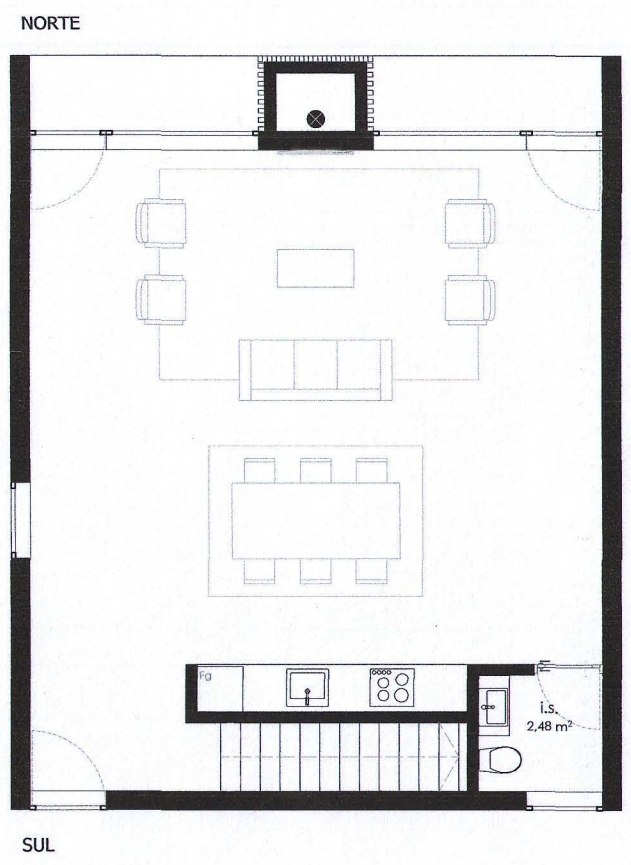
Quadro de Áreas

Existente Hotel	Área de implantação	398.00m ²
	Área de construção	1 005.00m ²
	Área de estacionamento	216.00m ²
Proposta Pavilhão de eventos	Área de implantação	665.00m ²
	Área de construção	665.00m ²
	Altura de edificação	4,50m
	Volumetria	2 993.00m ³
	Área impermeabilizada (estrutura de escarpi metálica)	0.00m ²
Proposta Bungalows	Área de implantação	240.00m ² (80.00m ² x 3)
	Área de construção	240.00m ² (80.00m ² x 3)
	Altura de edificação	6,20m
	Volumetria	167.20m ³ (322.4m ³ x 3)
	Área de estacionamento total (proposta)	975.00m ²
	Área impermeabilizada	240.00m ²
Materiais predominantes (fachadas) - Betão estrutural, vidro e chapa metálica		
Área de estacionamento (proposta) - 975.00m ²		
* Piso permeável - terra compactada		

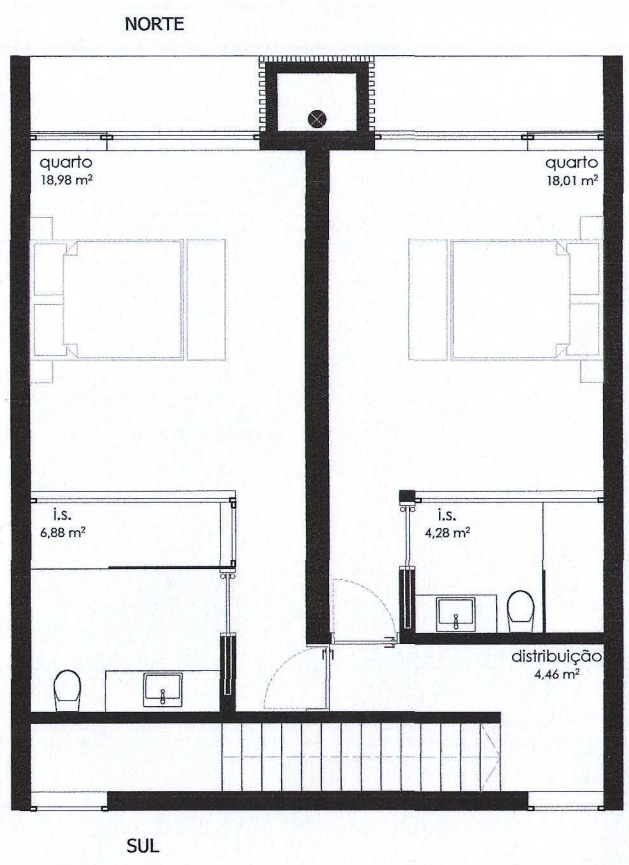
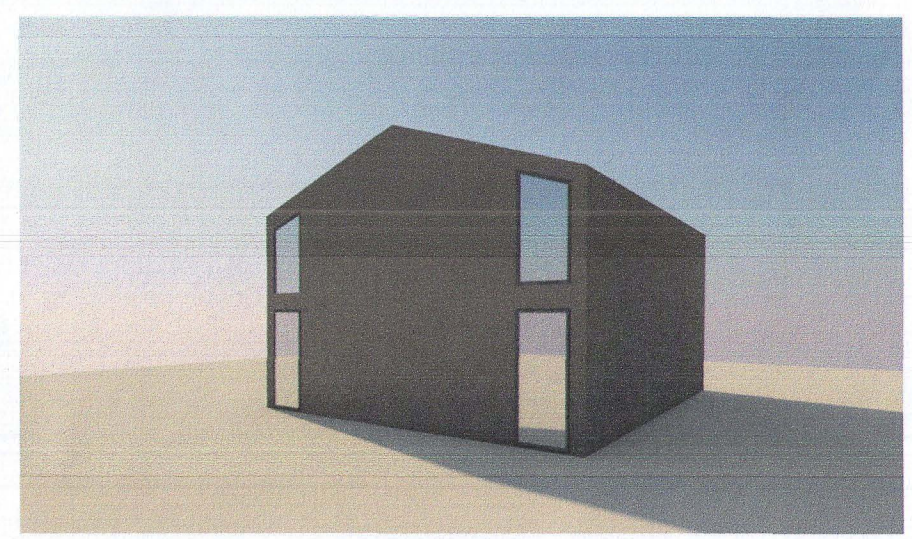


Marciana Quintela
33
av

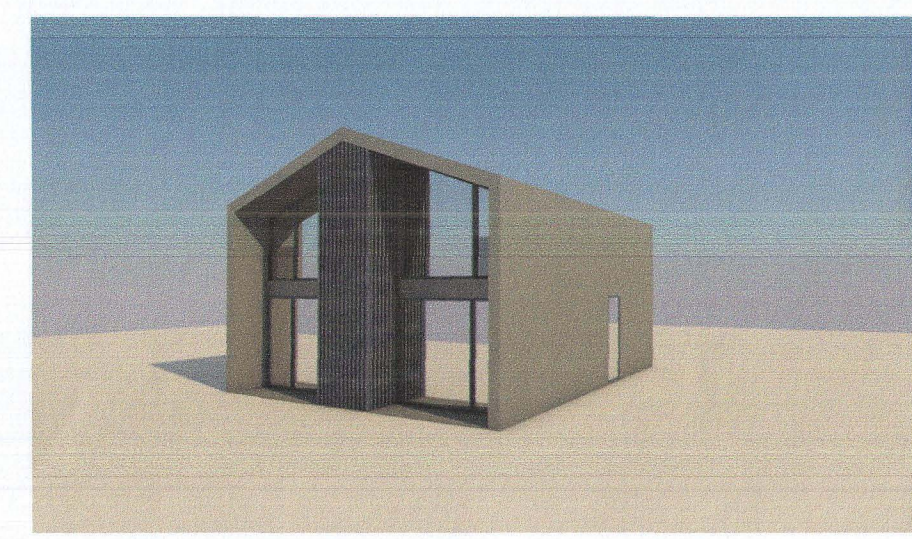
ENGRª ROSA GOMES
ARQUITETURA E ENGENHARIA
Rua Conselheiro Pinto Osório, Nº30
Arca e Ponte de Lima
4990-982, Ponte de Lima
telefone: 28202214 | geral.rosagomes@gmail.com



PLANTA DO RÉS-DO-CHÃO | PROPOSTA



PLANTA DO 1º ANDAR | PROPOSTA



ÁREA | BUNGALOWS

Área de Implantação: 80.00 m²

Área do Rés-do-Chão: 72.00 m²

Área do 1º Andar: 72.00 m²

Área dos alpendres: 8.00 m²

Área Total de Construção: 152.00 m²

REQUERENTE:
Olinduna - Empreendimentos Turísticos, Lda

TÉCNICA RESPONSÁVEL:
Mariana Raquel Cunha Melo Quintela Alves
Arquiteta

AMPLIAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO

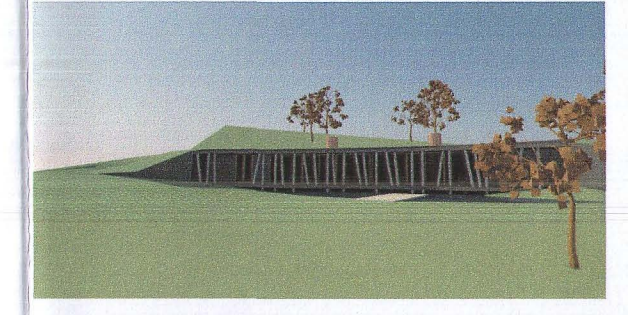
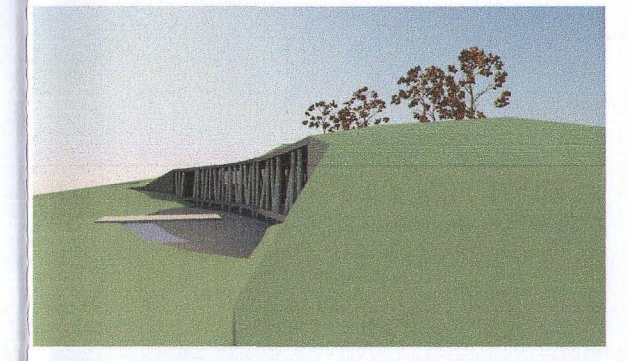
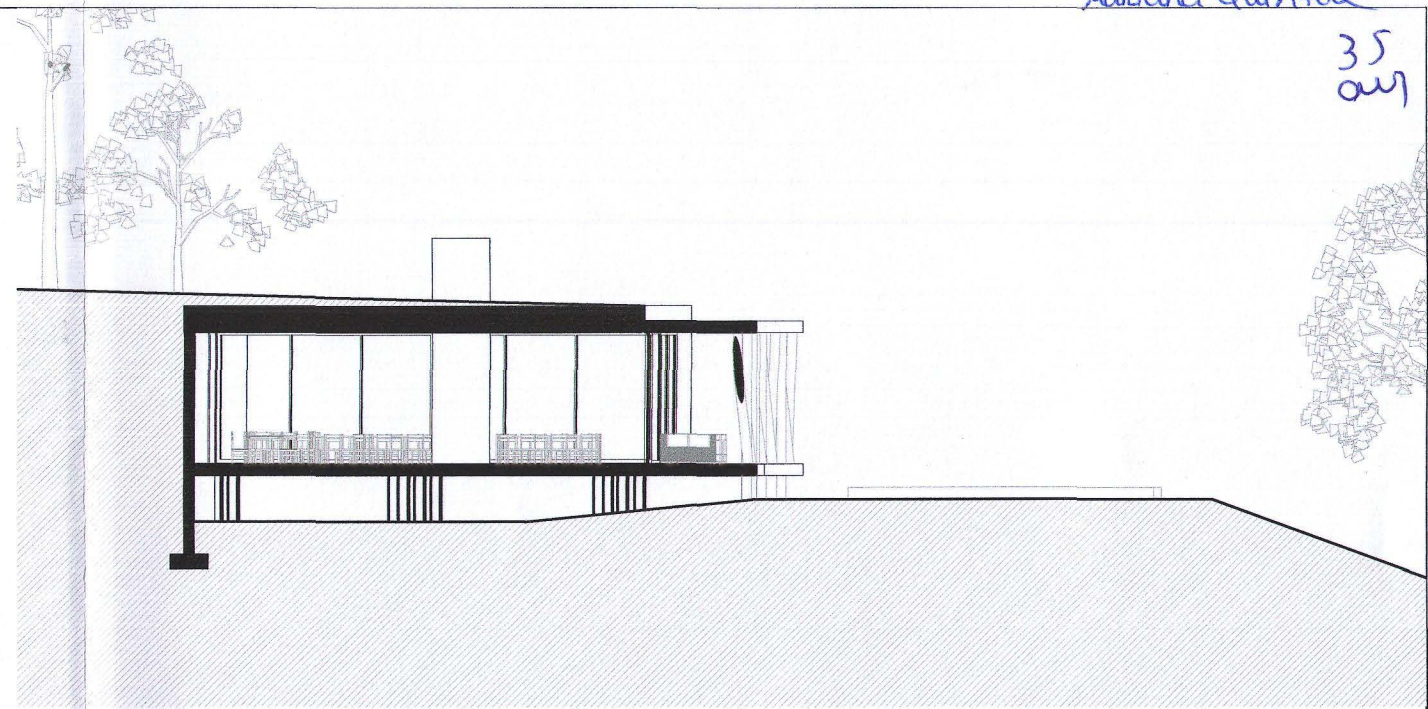
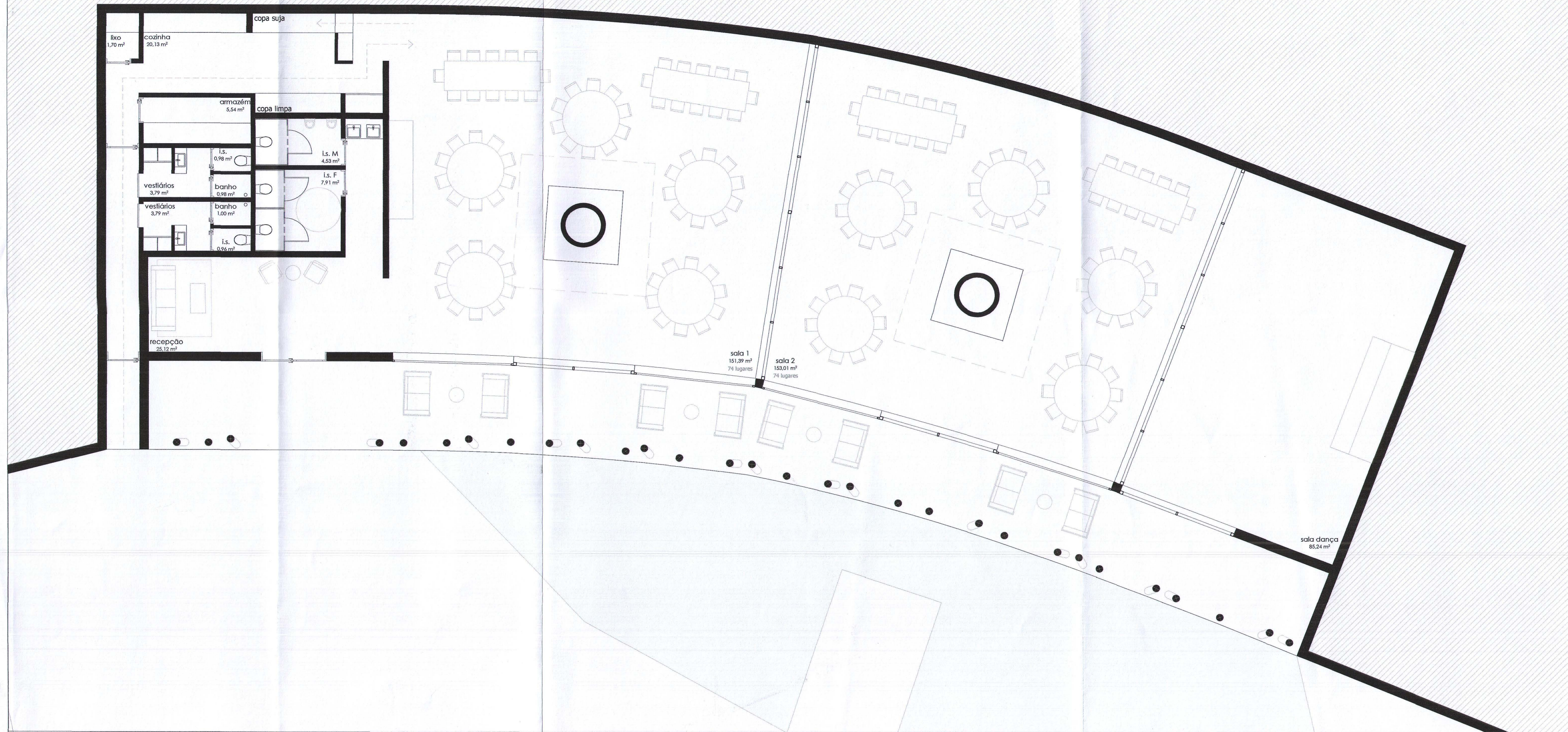
PROJETO DE ARQUITETURA
Planta | Bungalow

Rua da Gemeira - Gemeira - Ponte de Lima
21 | JUNHO | 2019



ENGRª ROSA GOMES
ARQUITETURA E ENGENHARIA
Rua Conselheiro Pinto Osório, Nº30
Arca e Ponte de Lima
4990-092, Ponte de Lima
telefone: 258095214 | geral.rosagomes@gmail.com

PROCESSO INTERNO ESCALA: 1:100



ÁREA | PAVILHÃO
 Área de Implantação: 665.00 m²
 Área do Rés-do-Chão: 539.00 m²
 Área de Alpendres: 126.00 m²
 Área Total de Construção: 665.00 m²

REQUERENTE:
 Olinduna - Empreendimentos Turísticos, Lda
 TÉCNICA RESPONSÁVEL:
 Mariana Raquel Cunha Melo Quintela Alves
 Arquiteta

AMPLIAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO
 PROJETO DE ARQUITETURA
 Planta | Pavilhão de Eventos

Rua da Gemieira - Gemieira - Ponte de Lima
 21 | JUNHO | 2019



ENGª ROSA GOMES
 ARQUITETURA E ENGENHARIA
 Rua Conselheiro Pinto Osório, Nº30
 Arca e Ponte de Lima
 4990-082, Ponte de Lima
 telefone: 258095214 | geral.rosagomes@gmail.com

PROCESSO INTERNO ESCALA: 1:100

D E S P A C H O

A Sr. Presidente
 Para aprovação em Reunião de Comiss
 e posteriormente em Assembleia
 Municipal, a emissão da Declaração
 de Interesse Público para os efeitos
 referidos na informação técnica.
 12/07/2019

[Handwritten signature and notes]

Processo nº: 320/19 Data de Entrada: VINTE E CINCO de JUNHO de 2019
 Requerimento nº: 2677/19

Requerente Principal: OLINDUNA-EMPREENHIMENTOS TURISTICOS, LDA
 Localização da Obra: RUA DA GEMIEIRA, 10 - GEMIEIRA

05.08.19

I N F O R M A Ç Ã O T É C N I C A

Vem a requerente solicitar que seja emitida declaração de Interesse Público Municipal para a ampliação do empreendimento turístico com a construção de um edifício para a realização de eventos e construção de 3 bungalows destinados a habitação de tipologia T2, para efeitos de pedido de desafetação na entidade de tutela Reserva Agrícola Nacional, nos termos do artigo 25º do decreto-lei 73/2009 de 31 de Março com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei 199/2015 de 16 de Setembro.

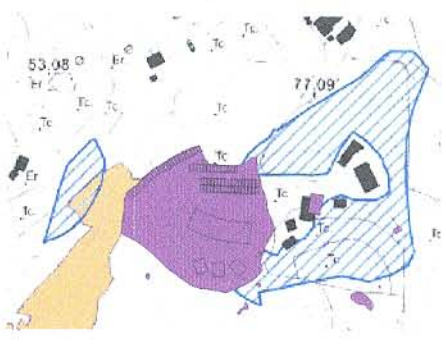
A parcela de terreno, com uma área de 16 842 m2, correspondente à anexação dos artigos 678 Urbano, 539 rústico e 562 rústico, está inserida em área "Área Predominantemente Florestal Estruturante" e "Área Agrícola Incluída na RAN" com condicionante de "Reserva Agrícola Nacional" e "Reserva Ecológica Nacional".



Planta de ordenamento do PDM de Ponte de Lima



Planta de Condicionantes do PDM de Ponte de Lima



Planta de Perigosidade PDM - ANEXO III

Os edifícios que a requerente pretende construir vão servir de apoio ao empreendimento Turístico existente "Carmo's Boutique Hotel –Small Boutique Hotel of the World".

[Handwritten signature]

D E S P A C H O

Enquadramento no Regulamento do PDM de Ponte de Lima:

1- Área Predominantemente Florestal Estruturante

Nos termos do nº 1 do artigo 58º do RPDM, a esta área aplicam-se os critérios de edificabilidade definidos na alínea d) nº 1 do artigo 53º do RPDM, segundo os quais, apenas em situações compatíveis e previstas em plano de gestão florestal aprovado pela autoridade florestal nacional, são admitidas construções para empreendimentos turísticos sancionados pela Tutela, com 10 000 m2 de área mínima de parcela, cêrcea igual ou inferior a dois pisos, índice máximo de utilização do solo de 0,1 e a manutenção da arborização do remanescente no mínimo de 60 % da área total da parcela;

A pretensão cumpre com o disposto no ponto acima referido, pois a parcela tem a área de 16 842 m2 e a construção não ultrapassa o índice máximo de utilização do solo.

2- Reserva Ecológica Nacional

Nos termos do nº 2 do artigo 13º do RPDM, nas áreas incluídas na REN são proibidas todas as ações que se traduzam em:

- a) Obras de urbanização, nomeadamente operações de loteamento, vias de comunicação e acessos viários, aterros e escavações;
- b) Construção ou ampliação de edifícios, excetuando intervenções de recuperação que não impliquem a ampliação da área de implantação e da volumetria, o agravamento das condições de impermeabilização dos terrenos ou a alteração das condições de uso;
- c) Destruição do coberto vegetal

Excetuam -se do disposto nº 2 do artigo 13º do RPDM as intervenções previstas no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional – REN- Decreto-lei nº 239/2012 de 2 de Novembro, em que a pretensão se poderá enquadrar mediante parecer favorável da CCDRN.

3- Área Agrícola Incluída na RAN

De acordo com a alínea a) do nº 1 do artigo 50º do RPDM é viável a construção pretendida desde que obtenha parecer favorável da comissão Regional da RAN.

4- Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios

A pretensão deve cumprir com o nº 4 do artigo 16º do Decreto-lei 14/2019 de 21 de janeiro em que: “A construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios

D E S P A C H O

existentes apenas é permitida fora das áreas edificadas consolidadas, nas áreas classificadas na cartografia de perigosidade de incendio rural definida em PMDFCI como média, baixa e muito baixa perigosidade, desde que cumpram, cumulativamente, os seguintes condicionalismos:

- a) seja garantida, na sua implantação no terreno, a distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50^m quando confinantes com terrenos ocupados com floresta, matos ou pastagens naturais, ou a dimensão definida no PMDFCI respetivo, quando inseridas, ou confinantes com outras ocupações de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao presente decreto-lei;
- b) Sejam adotadas medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e nos respetivos acessos;
- c) Obtenha parecer favorável da CMDF.

Em termos de ordenamento e território as construções são viáveis desde que obtenham os pareceres favoráveis das tutelas acima referidas.

Os materiais usados nas construções difundem-se na paisagem envolvente, não criando impacto arquitetónico negativo.

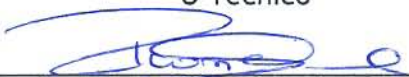
Este projeto pretende dar continuidade à atividade já existente no local, não sendo previsível a produção ou a emissão de poluentes, a despejo de resíduos nocivos ou modificações prejudiciais ao meio ambiente e a afetação da saúde e a segurança da população pelo que sou de parecer que não há impacto ambiental negativo.

Face ao acima descrito, deixo à consideração superior a emissão da declaração de interesse Público Municipal, sendo que esta é necessária para a obtenção dos pareceres tutelados pelas entidades acima referidas.

Deixo à Consideração Superior a decisão a tomar.

2019/07/10

O Técnico



(IVONE RAQUEL FERNANDES DE SOUSA)

irsousa

Visto
2019-07-12
M.A.

DESPACHO

Sr. Presidente
 Segue informação técnica com justificação
 para o interesse Público Municipal.
 A PREVIÃO DE CANTAS PARA APROVAÇÃO.
 16/08/2019

Z... de
 ... de
 ... de

Processo nº: 320/19 Data de Entrada: VINTE E CINCO de JUNHO de 2019
 Requerimento nº: 2677/19

Requerente Principal: OLINDUNA-EMPREENDEMENTOS TURISTICOS, LDA
 Localização da Obra: RUA DA GEMIEIRA, 10 - GEMIEIRA

de folha, 36,
 37 e 38

I N F O R M A Ç Ã O T É C N I C A

Em complemento à informação prestada de 2019/07/10 nas folhas 37 e 38, sempre se acrescenta que, considerando tratar-se de um empreendimento hoteleiro de reconhecido valor internacional e que pretende a ampliação do mesmo com uma edificação para realização de eventos bem como três módulos destinados a habitação, tudo com vista a dar resposta à crescente procura a que as atuais instalações já não satisfazem;


Atendendo a que este empreendimento se tem vindo a afirmar como um destino turístico diferenciado, participando na dinamização e valorização do património cultural e natural do concelho, designadamente com a divulgação dos vinhos portugueses, tendo sido já eleita como "Best of Wine Tourism" pela *Great Wine Capital*, bem como o número de postos de trabalho que mantém e que pretende criar com a ampliação do empreendimento, julga-se ser uma iniciativa de significativo valor para o concelho e para região, e nessa medida justificar-se-á a emissão da declaração de interesse público solicitada; contudo, V. Ex^a melhor decidirá.

À Consideração Superior,

2019/08/16

O Técnico


 (IVONE RAQUEL FERNANDES DE SOUSA)


 À consideração superior


 2019.08.16