



DELIBERAÇÃO

2.1 – PROCESSO DIVERSOS Nº 111/20 – Requerente: Moreias – Turismo e Lazer, Unipessoal, Lda. – Local da Obra: Travessa da Cabana – Freguesia de Calheiros – Presente uma informação técnica a propor a emissão de declaração de Interesse Público Municipal para desafetação da Área da Reserva Ecológica Nacional, para ampliação de empreendimento turístico – Aprovação. A Câmara Municipal **deliberou por unanimidade** considerando a informação técnica prestada, propor à Assembleia Municipal o reconhecimento do Interesse Público Municipal para a ampliação do empreendimento turístico já aprovado, para desafetação da Área da Reserva Ecológica Nacional, relativo ao processo de obras n.º 111/20, requerido por Moreias – Turismo e Lazer, Unipessoal, Lda., no prédio sito na Travessa da Cabana, da Freguesia de Calheiros. Mais **deliberou por unanimidade** submeter à apreciação e aprovação da Assembleia Municipal.

Reunião de Câmara Municipal de 17 de maio de 2021.

A CHEFE DE DIVISÃO/DAG,

Sofia Velho/Dra.



Município de Ponte de Lima

Ano de _____

Processo N.º _____

ASSUNTO

Pedido de Reconhecimento de Interesse Público

Requerente: Isonias - Turismo e Lazer, unipessoal, Lda

Travessa do Cabano nº 88 - Colheiros

MUNICÍPIO DE PONTE DE LIMA
ENTRADAS
Requerimentos / Obras
Nº 1548 Em 31 / 03 / 21

Exmo. Srº

Presidente da Camara Municipal de Ponte de Lima

PEDIDO DE RECONHECIMENTO DE INTERESSE PÚBLICO

MOREIAS – TURISMO E LAZER, UNIPESSOAL LDA, pessoa coletiva nº 515899089, com sede na Travessa da Cabana nº188, freguesia de Calheiros, Ponte de Lima, REQUERENTE NO PROC. nº 111/20, com despacho de aprovação do projeto de arquitetura (notificação nº 2590/20), tem intenção de apresentar na Câmara Municipal de Ponte de Lima, um aditamento ao respetivo projeto de arquitetura para a construção de mais 5 unidades de alojamentos (Moreias) e duas piscinas naturais.

O projeto de arquitetura inicial (Proc. nº 111/20) pretende a adaptação de uma propriedade - constituída por três artigos rústicos com as matrizes n.º 144 (2440m2), n.º 145 (4587m2) e n.º 193 (696m2) e um artigo de natureza urbana n.º 906-P (2031m2) com uma habitação pré-existente (que será demolida) - para a Construção de um Empreendimento Turístico - do tipo Aldeamento Turístico de 5 estrelas.

Este projeto estrutura-se em 12 construções, distribuídas pelos três patamares naturais do terreno, dando resposta a um programa funcional detalhado, que engloba os seguintes pontos: 10 unidades de alojamento com capacidade para 27 hóspedes, zonas de utilização comum com restaurante, bar e sala de estar, zonas de serviço e zonas de atividades complementares como spa, piscina interior, piscina exterior, ginásio, hortas, pomar, entre outros.

A propriedade configura uma ÁREA TOTAL de 9754m2 e está inserida numa envolvente com ambiente e paisagem de carácter marcadamente rural.

Após aprovação do projeto de arquitetura, a requerente, adquiriu mais dois prédios rústicos com as matrizes n.º 140 (4500m2) e n.º 141 (3774m2) adjacentes aos prédios onde se encontra o projeto inicial do empreendimento turístico, que passarão por um processo de anexação. Nestes dois prédios pretende-se construir mais 5 unidades de alojamentos (Moreias) e duas piscinas naturais aumentando a capacidade para mais 10 pessoas, perfazendo um total de 37 hóspedes, em camas fixas.

CUBI

arquitetura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt

Cubi.pt
Anita Pimenta
30-03-2021

No âmbito do **Plano de Ordenamento do PDM** de Ponte de Lima, estes dois prédios adquiridos posteriormente estão, grande parte, inseridos numa área classificada como Espaço não Urbano "Área predominantemente Florestal de produção livre", abrangido pelas condicionantes "Reserva Ecológica Nacional", Zonas declivosas: áreas com risco de Erosão.

Cada MOREIA terá uma implantação isolada, ocupando uma implantação de 49m², duas delas com piscinas naturais privadas com 27m² cada perfazendo um total construído de 299m². O acesso até as Moreias será feito através de um percurso pedonal natural, totalmente premiável e enquadrado na envolvente.

A solução projetada para as moreias, procurou como resultado uma arquitetura perfeitamente integrada na sua envolvente natural. Constituídas por um único piso com uma área total de construção de 49,00m². Cada moreia tem a tipologia de estúdio T0 com 1 quarto duplo com capacidade para 2 hóspedes, podendo acomodar até um máximo de 4 pessoas (2 adultos + 2 crianças). As fundações serão em betão armado, assentes diretamente no solo para proporcionar estabilidade à construção, a laje de pavimento será parte assente diretamente no solo e parte elevada sob pilares metálicos. A forma da moreia será executada em estrutura metálica, corretamente isolada e revestida com palha pelo exterior, que será impregnada com retardadores de chama. Sendo um material ecológico e seguro, a palha, não emite substâncias nocivas e tóxicas durante o uso, é leve e proporciona a criação de um microclima interior favorável.

As paredes interiores serão revestidas em ripado de madeira e toda a decoração do espaço irá balancear os elementos naturais e o conforto exigido num empreendimento de 5 estrelas.

Os percursos pedonais propostos serão estruturas sobrelevadas, nomeadamente passadiços em madeira com guarda em corda de sisal e madeira, adaptadas à topografia do local. Ao longo dos percursos propõe-se a instalação de mobiliário urbano de apoio, incluindo painéis informativos das espécies existentes no local. Os percursos terão na sua maioria uma largura de dois metros e têm como objetivo a vivência do espaço e a circulação na área de intervenção.

Ao aumentar a capacidade do empreendimento houve a necessidade de criar mais 9 lugares de estacionamento privado no interior da propriedade em material permeável, grelha de enrelvamento.

A intervenção proposta está sustentada no Decreto lei nº 124/2019 ANEXO II - Usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN:

- Os edifícios das Moreias inserem-se no Ponto I - Obras de construção alteração e ampliação, alínea b) que permite a construção para turismo, com área de implantação superior a 35m² e inferior a 300m² e estão sujeitos a comunicação prévia à CCDR-N.

CUBI

arquitectura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

Anita Pimenta
30-03-2021

Handwritten signature and initials

Cada moreia ocupa uma área de implantação de 49,00m² x 5 unidades num total de 245m². As duas piscinas naturais ocupam uma área de implantação de 27,00m² x 2 unidades num total de 54,00m² perfazendo um total construído de 299m².

- Os percursos pedonais propostos inserem-se Ponto VII – Equipamentos, recreio e Lazer, alínea f) e estão isentos de comunicação prévia.

A nível de defesa da Floresta contra incêndios e de acordo com o ponto n. 6 do artigo 16º do Decreto Lei n.º14/2019 de 21 de Janeiro, tratando-se de um projeto de turismo e sendo um caso excecional, solicita-se a redução da faixa de gestão de combustível para 10 metros à estrema da propriedade.

Dada a importância da construção das Moreias, caracterizando-se por elementos arquitetónicos únicos, capazes de proporcionar uma experiência diversificada e inovadora de alojamento e conscientes do seu interesse para o turismo de luxo, não existindo nada igual na região e uma vez que a proposta apresenta critérios gerais de compatibilidade com a qualidade ambiental e critérios de edificabilidade relativamente à zona onde se insere. Apresenta, também, adequabilidade ao uso previsto em PDM e, sendo uma ação compatível, está apenas sujeita à obtenção de autorização das entidades gestoras das condicionantes, sendo que um dos documentos necessários e vinculativos é a deliberação fundamentada de reconhecimento do interesse público para a construção das cinco unidades de alojamento (Moreias) e duas piscinas naturais, permitindo aumentar a capacidade do projeto de arquitetura inicial (proc.111/20), emitida pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal de Ponte de Lima.

Tendo em consideração os elementos acima descritos, a empresa MOREIAS – TURISMO E LAZER, UNIPessoal LDA, entende que a proposta é compatível com a legislação em vigor e a sua implementação será uma importante contribuição para o desenvolvimento da atividade no concelho de Ponte de Lima. Vem por isso requerer a V. Exª que se digne a emitir, pela Assembleia Municipal do Concelho, uma declaração comprovando que o projeto de construção das cinco unidades de alojamento (Moreias) e duas piscinas naturais é considerado de interesse público municipal.

APRESENTAÇÃO E INTENÇÃO DA EMPRESA

Com o objetivo de obter reconhecimento de interesse público municipal, serve o presente documento para apresentar à Câmara Municipal de Ponte de Lima a candidatura em curso por parte da MOREIAS – TURISMO E LAZER, UNIPessoal, LDA. (fundada em 2020) ao Portugal2020.

A candidatura, designada doravante por MOREIAS, tem como principal objetivo capacitar a empresa para o desenvolvimento eficiente da sua atividade, por via de investimentos criticamente pensados e estruturados para se criar um espaço turístico com uma oferta inexistente em Ponte de Lima.

CUBI

arquitectura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

Handwritten signature: Anita Pimenta
30-03-2021

Pretende-se, desta forma, investir cerca de 4 Milhões de Euros na criação de um empreendimento turístico de 5 estrelas em Ponte de Lima capaz de oferecer um serviço referência e diferenciador em termos arquitetónicos e de serviço.

A Entidade Beneficiária em termos de Recursos Humanos será relativamente extensa, visto que prevê a criação de mais de 10 postos de trabalho (após conclusão das obras), incluindo os próprios sócios-gerentes enquadrando-se desta forma na definição de Pequena e Média Empresa (PME).

A Moreias é uma empresa recém-criada, mas tem já muito bem definidos os passos a dar e que por certo a conduzirão ao sucesso. Irá dedicar-se à gestão do empreendimento turístico de 5 estrelas com capacidade para 37 pessoas, com espaços tematizados em função das vivências de Ponte de Lima, oferecendo aos seus clientes experiências ancestrais tais como: workshops gastronómicos (incluindo pratos típicos da região como o sarrabulho, a broa de milho, a lampreia, sopa de farinha etc.), de Bordado e Tecelagem (acrescentar), bem como espaços destinados à prática de atividades para o bem-estar físico (ginásio, spa, caminhadas, trilhos de observação das espécies autóctones, etc.) e mental (meditação, relaxamento, etc.), experiências religiosas, ficando próximo dos caminhos de Santiago.

A MOREIAS entende que, com o investimento realizado será capaz de incorporar a inovação que a distinga da concorrência. Desde logo na criação das Moreias de palha para o aumento da capacidade de alojamento em que o formato das construções transporta os seus hóspedes para uma envolvente ambiental, histórica e cultural da região, oferecendo uma experiência única em Portugal. Todos os espaços serão temáticos e com forte presença fotográfica, tendo como pano de fundo as tradições do Alto Minho, com um conforto quase caseiro transportado para os detalhes. Desde a decoração com o uso do linho e bordados, a utilização de materiais naturais, a lareira, o forno de cozer o pão, as hortas biológicas, a vinha, e a valorização da fauna e flora autóctones etc.).

Por outro lado, a sua localização será referencial, no coração de Calheiros, perto da natureza, local calmo, pacífico e com uma vista inesquecível, para quem por lá passou e vier a passar. Para além do já referido, a Moreias propõe-se ser ecoeficiente, contribuindo para a sustentabilidade e autossuficiência, produzindo parte da energia a ser utilizada no empreendimento, fazendo a recolha e tratamento das águas da chuva, e produzindo grande parte dos produtos hortícolas biológicos para utilização no restaurante do empreendimento, fator esse, cada vez mais valorizado por quem procura uma unidade de luxo em ambiente rural.

A Internacionalização será também o foco da empresa. Todo o negócio estará orientado para os mercados internacionais e em consonância com a Estratégia de Marketing Turístico do Porto e Norte de Portugal, serão mercados de forte aposta a Alemanha e o Reino Unido, num segundo nível a Bélgica e os Países Baixos para além dos mercados considerados estratégicos e que estão geograficamente mais próximos: Espanha e

CUBI

arquitectura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

Anita Pimenta
30-03-2021

França. A empresa Moreias irá criar marca própria registada, e com o apoio de empresa externa especializada em branding, foi criada uma imagem corporativa da empresa, moderna e jovem cuja logomarca será posteriormente registada a nível europeu.

Aliando a experiência e sucesso dos sócios-gerentes neste ramo de atividade, à inovação ao nível da ecoeficiência energética, ao emprego que será criado e à estratégia de internacionalização que será implementada, a MOREIAS – TURISMO E LAZER, UNIPessoal LDA, acredita que será uma mais valia para a Vila de Ponte de Lima e por isso, conta com o seu apoio para o reconhecimento de interesse público municipal.

Ponte de Lima, 30 de Março de 2021

Pede deferimento,



CUBI

arquitetura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

Anita Pimenta
30-03-2021

5

original

6
H



MOREIAS
HERITAGE RETREAT
EST. 2020



HERITAGE RETREAT
EST
2020
MOREIAS
Ponte de Lima



EST.
2020

Pedido de Declaração de Interesse Municipal

Requerente: MOREIAS - TURISMO E LAZER, UNIPessoal LDA

Local: Travessa da Cabana - Calheiros, Ponte de Lima

LICENCIAMENTO

Março de 2021

ÍNDICE GERAL

		Nº	
Requerimento		1-5	
Índice		6	
Documentos genéricos	NIF_Empresa	7	
	Certidão da Conservatória do Registo Comercial	8-11	
	CC do Representante legal	12	
	Contrato comodato	13-16	
	Certidão Permanente da Conservatória do Registo Predial	17-20	
	Despacho referente ao processo de onras n.º 111/20	21	
Planta Localização e Extratos dos Planos		22-27	
Quadro sinóptico		28	
Levantamento fotográfico		29-33	
Peças desenhadas	01	Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Ponte de Lima (2ª alteração)	34-35
	02	Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Ponte de Lima (2ª alteração)	36-37
	03	Extrato da Planta de Condicionantes (2ª alteração) ANEXO I Áreas percorrida por incêndios 2018	38
	04	Extrato da Planta de Condicionantes (2ª alteração) ANEXO II - PERIGOSIDADE 2015	39
	05	Extrato da Planta REN - RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL	40-41
	06	PROPOSTA - Planta de Implantação - 1/500	42
	07	PROPOSTA - Planta de Implantação - 1/250	43
3D - MOREIAS		44-52	
Identidade visual		53	

Anta 21 ment
30-03-2021

CUBI

Arquitetura - Design de Interiores

8
FB

cartão da empresa

Instituto dos registos e do notariado

25158990894 n.º segurança social	515899089 n.º de identificação de pessoa coletiva
Soc. Unipessoal natureza jurídica	MOREIAS - TURISMO E LAZER, UNIPessoal LDA nome
18-02-2020 data constituição	
55202 código csa	
XXXXX tax secundário	Rua das Moreias, s/n 4990-575 Calheiros morada

cartão da empresa

www.empresaonline.pt

3083-1815-1344
código do cartão eletrónico

05735420015
n.º de emissão

XXXX-XXXX-XXXX
código certidão permanente

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA



Amélia Pimenta
30-01-2001

9
R

Certidão Permanente de Registos

Voltar Sair



Certidão Permanente

Código de acesso: 5144-4087-3438

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: 515899089

Firma: MOREIAS - TURISMO E LAZER, UNIPessoal LDA

Natureza Jurídica: SOCIEDADE POR QUOTAS

Sede: Travessa da Cabana, nº 188

Distrito: Viana do Castelo **Concelho:** Ponte de Lima **Freguesia:** Calhoiros

4990-575 Ponte de Lima

Objecto: Atividades de turismo e lazer incluindo alojamento local e turismo rural, criando roteiros de visitas de pontos de interesse da região e fora desta e criação de trilhos nas aldeias e montanhas, aonde se irá disponibilizar guias, veículos ligeiros de passageiros com a lotação máxima de 9 lugares, bem como motocicletas e bicicletas, com ou sem fornecimento de refeições, e vocacionados a uma locação diária. Serviços de transportes de pessoas em veículos ligeiros de passageiros com a lotação máxima de 9 lugares. Compra e venda de bens imóveis e serviços de reconstrução e construção para venda e ou aluguer. Angariação, intermediação da compra, venda e arrendamento ou atividades similares sobre imóveis, em nome e representação de pessoas singulares ou coletivas. Administração de bens imóveis, em nome e representação de pessoas singulares ou coletivas, em que se inclui a cobrança de rendas. Realização e promoção de eventos relacionados com atividade desportiva e de montanha, criando eventos de forma a proporcionar momentos lúdicos, de lazer, diversão e de prática desportiva. Promoção de eventos desportivos; atletas, árbitros, cronometristas e de outros desportistas independentes, relacionados com a atividade desportiva. Apoio à pesca e caça recreativas e desportivas, e dos guias de montanha. Atividades de saúde humana nomeadamente, as atividades de fisioterapia, optometria, ortóptica, dietética, hidroterapia, massagem, ginástica médica, terapia (ocupacional, da fala, etc.), quiropodia, homeopatia, acupuntura, hipoterapia, psicologia e atividades similares. Serviços de formação e consultadoria na área da saúde e desporto. Recolha, preparação e conservação de sementes de espécies florestais e de outro material florestal de reprodução, exploração de viveiros, operações de sementeira e plantação, operações de condução de povoamentos florestais, tais como limpezas, desbastes e desramações. Fabricação e comércio de artigos de vestuário e acessórios tipo tradicional ou não, para homem, mulher e criança. Atividades de preparação e venda para consumo de alimentação, assim como o fornecimento de outros consumos, acompanhando as refeições, com e sem entretenimento. Atividades de venda de bebidas e pequenas refeições para consumo na própria local ou para levar para casa. Comércio a retalho em bancas, feiras e unidades móveis de venda, de produtos alimentares, bebidas e produtos tradicionais. Restauração, café, bares, estabelecimento de bebidas. Comércio a retalho e produção de produtos alimentares, de pão, de produtos de pasteleria e de confeitaria. Culturas permanentes, tais como Viticultura, cultura de citrinos, oliveicultura e produção de azeite, cultura de pomáceas e prunáceas, cultura de frutos de casca rija, cultura de outros frutos em árvores e arbustos, cultura de plantas destinadas à preparação de bebida, cultura de especiarias, plantas aromáticas, medicinais e farmaceuticas e outras culturas permanentes, para consumo e venda dos mesmos, produção e comercialização de cerveja, produção comercialização de sidra, vinhos, licores e jereziga. Criação de animais doméstico para consumo e venda. Culturas temporárias, tais como

Cláudia Dimentis
30-03-2021

8

Cultura de produtos hortícolas, frutas e conservas, cultura de flores e de plantas ornamentais e outras culturas temporárias. Fabricação de sumos de frutos, de produtos hortícolas, doces, compotas, geleias e marmelada. Artesanato, incluindo linho e cestaria, sabonetes artesanais e cosméticos naturais. Desenvolvimento de atividades ligadas à agricultura tais como: Podar, Ripada, Esfolhada, vindima. Estabelecer parcerias com entidades locais e ter os seus produtos à venda nas nossas instalações. Workshops de culinária, agricultura, jardinagem, artesanato e atividades desportivas e de lazer. Criação de um espaço onde os artesões e artistas da nossa região possam expor os seus trabalhos e vendê-los. Criar roteiros para os peregrinos, tais como os do Caminho de Santiago, proporcionando transporte aos peregrinos em veículos l

Capital: 300.000,00 Euros

CAE Principal: 55202-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 FERNANDA CERQUEIRA DE SOUSA

NIF/NIPC: 192430033

Cargo: Gerente

Entidade com os documentos integralmente depositados em suporte electrónico.

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. 2/20200218 09:30:55 UTC - CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ÓRGÃO(S) SOCIAL(AIS)

FIRMA: MOREIAS - TURISMO E LAZER, UNIPESSOAL LDA

NIPC: 515899089

NATUREZA JURÍDICA: SOCIEDADE POR QUOTAS

SEDE: Rua das Moreias, s/n

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Ponte de Lima Freguesia: Calheiros

4990 - 575 Calheiros

OBJECTO: Atividades de turismo e lazer incluindo alojamento local e turismo rural, criando roteiros de visitas de pontos de interesse da região e fora desta e criação de trilhos nas aldeias e montanhas, aonde se irá disponibilizar guias, veículos ligeiros de passageiros com a lotação máxima de 9 lugares, bem como motociclos e bicicletas, com ou sem fornecimento de refeições, e vocacionados a uma locação diária. Serviços de transportes de pessoas em veículos ligeiros de passageiros com a lotação máxima de 9 lugares. Compra e venda de bens imóveis e serviços de reconstrução e construção para venda e ou aluguer. Angariação, intermediação da compra, venda e arrendamento ou atividades similares sobre imóveis, em nome e representação de pessoas singulares ou coletivas. Administração de bens imóveis, em nome e representação de pessoas singulares ou coletivas, em que se inclui a cobrança de rendas. Realização e promoção de eventos relacionados com atividade desportiva e de montanha, criando eventos de forma a proporcionar momentos lúdicos, de lazer, diversão e de prática desportiva. Promoção de eventos desportivos: atletas, árbitros, cronometristas e de outros desportistas independentes; relacionados com a atividade desportiva. Apoio à pesca e caça recreativas e desportivas; e dos guias de montanha. Atividades de saúde humana nomeadamente, as atividades de fisioterapia, optometria, ortóptica, dietética, hidroterapia, massagem, ginástica médica, terapia (ocupacional, da fala, etc.), quiropraxia, homeopatia, acupuntura, hipoterapia, psicologia e atividades similares. Serviços de formação e consultadoria na área da saúde e desporto. Recolha, preparação e conservação de sementes de espécies florestais e de outro material florestal de reprodução, exploração de viveiros, operações de sementeira e plantação, operações de condução de povoamentos florestais, tais como limpezas, desbastes e desramações. Fabricação e comércio de artigos de vestuário e acessórios tipo tradicional ou não, para homem, mulher e criança. Atividades de preparação e venda para consumo de alimentação, assim como o fornecimento de outros consumos, acompanhando as refeições, com e sem entretenimento. Atividades de venda de bebidas e pequenas refeições para consumo no próprio local ou para levar para casa. Comércio a retalho em bancas, feiras e unidades móveis de venda, de produtos elementares, bebidas e produtos tradicionais. Restauração, café, bares, estabelecimento de bebidas. Comércio a retalho e produção de produtos

Amélia Dionísia
30-03-2021

alimentares, de pão, de produtos de pasteleria e de confeitaria. Culturas permanentes, tais como viticultura, cultura de citrinos, olivicultura e produção de azeite, cultura de pomóideas e prunóideas, cultura de frutos de casca rija, cultura de outros frutos em árvores e arbustos, cultura de plantas destinadas à preparação de bebida, cultura de especiarias, plantas aromáticas, medicinais e farmacêuticas e outras culturas permanentes, para consumo e venda dos mesmos. Produção e comercialização de cerveja. Produção comercialização de sidra, vinhos, licores e jeropiga. Criação de animais doméstico para consumo e venda. Culturas temporárias, tais como cultura de produtos hortícolas, raízes e tubérculos, cultura de flores e de plantas ornamentais e outras culturas temporárias. Fabricação de sumos de frutos, de produtos hortícolas, doces, compotas, geleias e marmelada. Artesanato, incluindo linho e cestaria, sabonetes artesanais e cosméticos naturais. Desenvolvimento de atividades ligadas à agricultura tais como: Podã, Ripada, Esfolhada, vindima. Estabelecer parcerias com entidades locais e ter os seus produtos à venda nas nossas instalações. Workshops de culinária, agricultura, jardinagem, artesanato e atividades desportivas e de lazer. Criação de um espaço onde os artesões e artistas da nossa região possam expor os seus trabalhos e vendê-los. Criação de roteiros para os peregrinos, tais como os dos Caminho de Santiago, proporcionando transporte aos peregrinos em veículos ligeiros até 9 lugares nas diversas etapas, bem como dos seus pertences e fornecimento de refeições.

CAPITAL : 300.000,00 Euros

Data de Encerramento do Exercício : 31 Dezembro

SÓCIOS E QUOTAS:

QUOTA : 300.000,00 Euros

TITULAR: MARIA FERNANDA CERQUEIRA DE SOUSA
NIF/NIPC: 192430033
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Marcos Cerqueira da Costa Calçada
Regime de bens : Comunhão de adquiridos
Residência/Sede: Travessa da Candieira, nº 47
4990 - 305 Correhã

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: Com a intervenção de um gerente

ÓRGÃO(S) DESIGNADO(S):

GERÊNCIA:

Nome/Firma: MARIA FERNANDA CERQUEIRA DE SOUSA
NIF/NIPC: 192430033
Cargo: Gerente
Residência/Sede: Travessa da Candieira, nº 47
4990 - 305 Correhã

Data da deliberação: 2020-07-14

As entradas do capital social encontram-se todas por realizar mas vão ser efectuadas até ao termo do primeiro exercício económico a contar da data do registo.

Conservatória do Registo Comercial Coimbra
O(a) Notário(a), *Manuela Sofia Gorgel Couto Pinto*

An. 1 - 20200303 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

Conservatória do Registo Comercial Coimbra
O(a) Notário(a), *Manuela Sofia Gorgel Couto Pinto*

Av.1 AP. 1/20200521 09:09:25 UTC - ACTUALIZADO

SEDE: Travessa da Cabana, nº 188
Distrito: Viana do Castelo Concelho: Ponte de Lima Freguesia: Calheiros
4990 - 575 Ponte de Lima

Conservatória do Registo Predial/Comercial Viana do Castelo
O(A) Oficial de Registos, *Rosa Maria M R Baganha Figueiredo*

An. 1 - 20200521 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.
Conservatória do Registo Predial/Comercial Viana do Castelo

Manuela Sofia Gorgel Couto Pinto
30-03-2021

O(A) Oficial de Registos, Rosa Maria M R Baganha Figueiredo

Certidão permanente subscrita em 03-03-2020 e válida até 03-06-2020

Fim da Certidão

Nota Importante:

Não necessita de imprimir este documento. Pode dar o código de acesso a qualquer entidade pública ou privada, sempre que precise de apresentar uma certidão de registo comercial.

Voltar Sair

12
75

Monte Bismark
30-03-2001

CONTRATO DE COMODATO

Entre

MARCOS CERQUEIRA DA COSTA CALÇADA e mulher MARIA FERNANDA CERQUEIRA DE SOUSA, casados sob o regime de comunhão de adquiridos, ambos naturais da Correlhã, ele titular do cartão de cidadão nº 08297883 2ZY8, válido até 10/04/2028, NIF 190123150, e ela titular do cartão de cidadão nº 09405594 7ZX7, válido até 16/06/2029, NIF 192430033, residentes na Travessa de Candeeira, nº 47, Correlhã 4990-305 Ponte de Lima como PRIMEIROS CONTRATANTES e MOREIAS - TURISMO E LAZER, UNIPESSOAL LDA, sociedade unipessoal por quotas com o NIPC 515899089 e sede na Travessa da Cabana, nº 188, freguesia de Calheiros, concelho de Ponte de Lima, representada pela sua sócia gerente Maria Fernanda Cerqueira de Sousa, casada, titular do cartão de cidadão nº 09405594 7ZX7, válido até 16/06/2029, NIF 192430033, residente na Travessa de Candeeira, nº 47, Correlhã 4990-305 Ponte de Lima, como SEGUNDA CONTRATANTE, é celebrado o presente **CONTRATO DE COMODATO** que se rege pelas cláusulas seguintes:

Primeira:

OS PRIMEIROS CONTRATANTES são donos e legítimos possuidores dos seguintes prédios, situados na freguesia de Calheiros, concelho de Ponte de Lima:
VERBA Nº 1 - Prédio urbano composto por casa de habitação de r/c e 1º andar e sótão, com logradouro, sito na Rua da Seara, nº 520, com a área de 129,45 m2 de superfície coberta e de 1901,55 m2 de descoberta, descrito no Registo Predial sob o nº 1963/Calheiros, e inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo 906ºU;

VERBA Nº 2 - Prédio rústico composto por mato e eucaliptos, denominado Bouça da Cabreira, sito na Travessa da Cabana, com a área de 4.500 m2, descrito no Registo Predial sob o nº 859/Calheiros, e inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo 140ºR;

VERBA Nº 3 - Prédio rústico composto por mato e eucaliptos, denominado Bouça da Cabreira, sito na Travessa da Seara, com a área de 3.774 m2, descrito no Registo Predial sob o nº 14/Calheiros, e inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo 141ºR;

VERBA Nº 4 - Prédio rústico composto por leira de cultivo e mato, denominado Leira

Amélia Dinamanda
30-03-2021

da Veiga, sito na Rua da Seara, com a área de 2.440m², descrito no Registo Predial sob o nº 919/Calheiros, e inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo 144ºR;

VERBA Nº 5 - Prédio rústico composto por leira de cultivo e mato, denominado Leira da Veiga, sito na Travessa da Cabana, com a área de 4.587m², descrito no Registo Predial sob o nº 920/Calheiros, e inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo 145ºR;

VERBA Nº 6 - Prédio rústico composto por terreno com oliveiras, sito na Rua da Seara, com a área de 696m², descrito no Registo Predial sob o nº 1969/Calheiros e inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo 193ºR.

Segunda:

Pelo presente contrato, os PRIMEIROS CONTRATANTES emprestam, no dia de hoje, à SEGUNDA CONTRATANTE, que declara aceitar, os prédios identificados na cláusula anterior, para que deles se sirva e os afete a qualquer fim lícito e abrangido pela sua atividade comercial, designadamente para a instalação de um empreendimento turístico/ aldeamento turístico.

Terceira:

Este comodato é gratuito, obrigando-se a SEGUNDA CONTRATANTE a suportar todas as despesas e encargos resultantes de impostos e taxas devidos pela posse dos imóveis dados em comodato e das obras neles realizadas.

§ único - Os PRIMEIROS CONTRANTANTES comprometem-se a entregar à SEGUNDA CONTRATANTE os documentos comprovativos dessas despesas e encargos, logo que os recebam, devendo esta liquidar tais montantes, no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

Quarta:

O presente contrato de comodato tem a duração de 20 (vinte) anos, podendo ser renovado pelo período de 3 (três) anos, se as partes assim o entenderem.

Quinta:

OS PRIMEIROS CONTRATANTES autorizam a SEGUNDA CONTRATANTE a elaborar e apresentar propostas e outros instrumentos de candidatura a programas de financiamento de âmbito internacional, nacional, regional e local para os referidos imóveis bem como a efetuar as mais diversas iniciativas enquadradas no objeto social desta e ainda a realizar, a expensas suas, as obras de adaptação que considerar necessárias à prossecução dos seus fins, nomeadamente de demolição de edifício/s existente/s e construção de empreendimento turístico/aldeamento turístico.

§ um – As obras acima referidas são da exclusiva responsabilidade da SEGUNDA

Amélia Bimenta
30-03-2021 14

CONTRATANTE, bem como a elaboração e aprovação dos respetivos projetos e a obtenção de licenças camarárias e outras necessárias para a execução das mesmas, sendo realizadas por conta e risco desta e com observância de todas as obrigações legais, regulamentares e administrativas aplicáveis, comprometendo-se os PRIMEIROS CONTRATANTES a assinar todos os requerimentos e documentos que sejam necessários para esses fins.

§ dois - As obras e outras benfeitorias realizadas pela SEGUNDA CONTRATANTE ficam a fazer parte integrante dos prédios emprestados, sem possibilidade de levantamento e sem que ela possa exigir qualquer indemnização ou compensação aquando da sua restituição ou invocar o direito de retenção.

§ três - A SEGUNDA CONTRATANTE fica responsável pelo pagamento das despesas e demais encargos relativos aos projetos e candidaturas por ela apresentados e pelos financiamentos por ela contraídos.

Sexta:

A SEGUNDA CONTRATANTE não pode ceder a sua posição contratual, total ou parcialmente, onerosa ou gratuitamente, nem proporcionar, a terceiro, o uso dos imóveis entregues ou das obras aí realizadas, no todo ou em parte, sem autorização escrita dos PRIMEIROS CONTRATANTES

Sétima:

Findo o contrato, a SEGUNDA CONTRATANTE obriga-se a entregar os imóveis objeto deste contrato de comodato no prazo de 15 (quinze) dias, após comunicação nesse sentido pelos PRIMEIROS CONTRATANTES ou por quem os substituir legalmente, ficando aquela obrigada a pagar a estes, a título de indemnização pela ocupação indevida, a quantia de 4.000,00€ (quatro mil euros) por cada mês ou fração em que se mantenha no incumprimento da entrega.

Oitava:

Todas as comunicações feitas ao abrigo do presente contrato devem ser efetuadas para as moradas das partes devidamente identificadas no introito deste contrato.

Anta Bimenta
30-03-2011

17
B

Nona:

Em tudo o que não estiver especificamente previsto no presente contrato de comodato, observar-se-á o disposto na lei geral, designadamente, nos artigos 1129.º e segs do Código Civil.

Décima:

Este contrato de comodato é assinado pelas partes contraentes de boa fé, declarando as mesmas que todas as cláusulas acordadas e estipuladas são essenciais para a sua vontade de contratar, pelo que, o incumprimento de qualquer delas acarreta o incumprimento de todo o contrato, com as correspondentes consequências legais.

Porque os CONTRATANTES estão bem cientes do conteúdo do presente contrato, constituindo a expressão da sua vontade, vai o mesmo, feito em duplicado, ser assinado pelas partes, depois de datado, ficando um exemplar na posse de cada uma das partes.

Ponte de Lima, 1 de março de 2021

OS PRIMEIROS ONTRATANTES

Francisco Marques da Costa Calçada
Mário Tomás Marques da Costa

A SEGUNDA CONTRATANTE

MORETAS

Ponte de Lima

NIPC: 515 899 089

Mário Tomás Marques da Costa

Anta Biondo
30-03-2021



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2198-76223-160713-000859

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: " BOUÇA DA CABREIRA "

SITUADO EM: SEARA

ÁREA TOTAL: 4500 M2

ÁREA DESCOBERTA: 4500 M2

MATRIZ nº: 140

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Bouça de mato e pinheiros - norte, Maria Fernanda Cerqueira de Sousa; sul, Francisco Correia de Sousa; nascente, Albina Xavier e Travessa da Seara, poente, Carlos Feliciano de Sousa, António Fernandes Mendes e Travessa da Cabana.

deste prédio foi desanexao o prédio nº 1061/20041008/Calheiros, com a área 1020 m2.

Usada a faculdade de actualização de área nos termos do artigo 28º- C, nº 2, b) e i) do Código do Registo Predial

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Ana Paula Martins Gonçalves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Viana do Castelo

AP. 1220 de 2021/03/02 16:02:18 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2021/03/02 16:02:18 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA FERNANDA CERQUEIRA DE SOUSA

NIF 192430033

Casado/a com MARCOS CERQUEIRA DA COSTA CALÇADA no regime de Comunhão de adquiridos

NIF do Conjuge 190123150

Morada: Travessa de Candieira, nº 47, Correlhã

Localidade: Ponte de Lima

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** FRANCISCO CORREIA DE SOUSA

NIF 133679152

** LAURINDA DOS SANTOS RODRIGUES

NIF 133679144

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a) de Registos
José Magalhães Moreira

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 08-03-2021 e válida até 08-06-2021



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2198-76231-160713-000014

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: " BOUÇA DA CABREIRA "

SITUADO EM: SEARA

ÁREA TOTAL: 3774 M2

ÁREA DESCOBERTA: 3774 M2

MATRIZ nº: 141

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno de mato e eucaliptos - norte e poente, Francisco Correia de Sousa; sul, baldio; nascente, Travessa da Seara.

Usada a faculdade de actualização de área nos termos do artigo 28º- C, nº 2, b) e i) do Código do Registo Predial

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Ana Paula Martins Gonçalves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Viana do Castelo

AP. 1220 de 2021/03/02 16:02:18 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2021/03/02 16:02:18 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA FERNANDA CERQUEIRA DE SOUSA

NIF 192430033

Casado/a com MARCOS CERQUEIRA DA COSTA CALÇADA no regime de Comunhão de adquiridos

NIF do Conjuge 190123150

Morada: Travessa de Candieira, nº 47, Correlhã

Localidade: Ponte de Lima

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** FRANCISCO CORREIA DE SOUSA

NIF 133679152

** LAURINDA DOS SANTOS RODRIGUES DE SOUSA

NIF 133679144

O(A) Conservador(a) de Registos
José Magalhães Moreira

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 08-03-2021 e válida até 08-06-2021

Ex.mo Senhor
Representante Legal da Sociedade
Moreias- Turismo E Lazer, Unipessoal, Lda.
Travessa da Cabana, N. 188
4990-575 Calheiros

R
Assunto: Despacho referente ao processo de obras n.º 111/20
Requerente: Moreias- Turismo E Lazer, Unipessoal, Lda.
Local da Obra: Travessa da Cabana - Calheiros
Notificação n.º: 2590/20

Relativamente ao assunto em epígrafe, cumpre-me informar V.Ex.ª de que por despacho de 22 de outubro corrente do Vereador da Área de Obras Particulares e Urbanismo, Engenheiro Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz, com competência delegada nos termos do despacho n.º 30/2017, de 20 de outubro, do Presidente da Câmara, foi aprovado o projeto de arquitetura.

Assim, deverá no prazo de 6 (seis) meses, a contar da data de receção da presente notificação, apresentar os projetos das especialidades oportunamente indicados e um exemplar completo do projeto em suporte digital devidamente instruído de acordo com as normas técnicas aplicáveis.

Com os melhores cumprimentos.

Por delegação de assinatura
(Despacho n.º 44/2020 de 8 de setembro)
Coordenador de Divisão Municipal/DOU

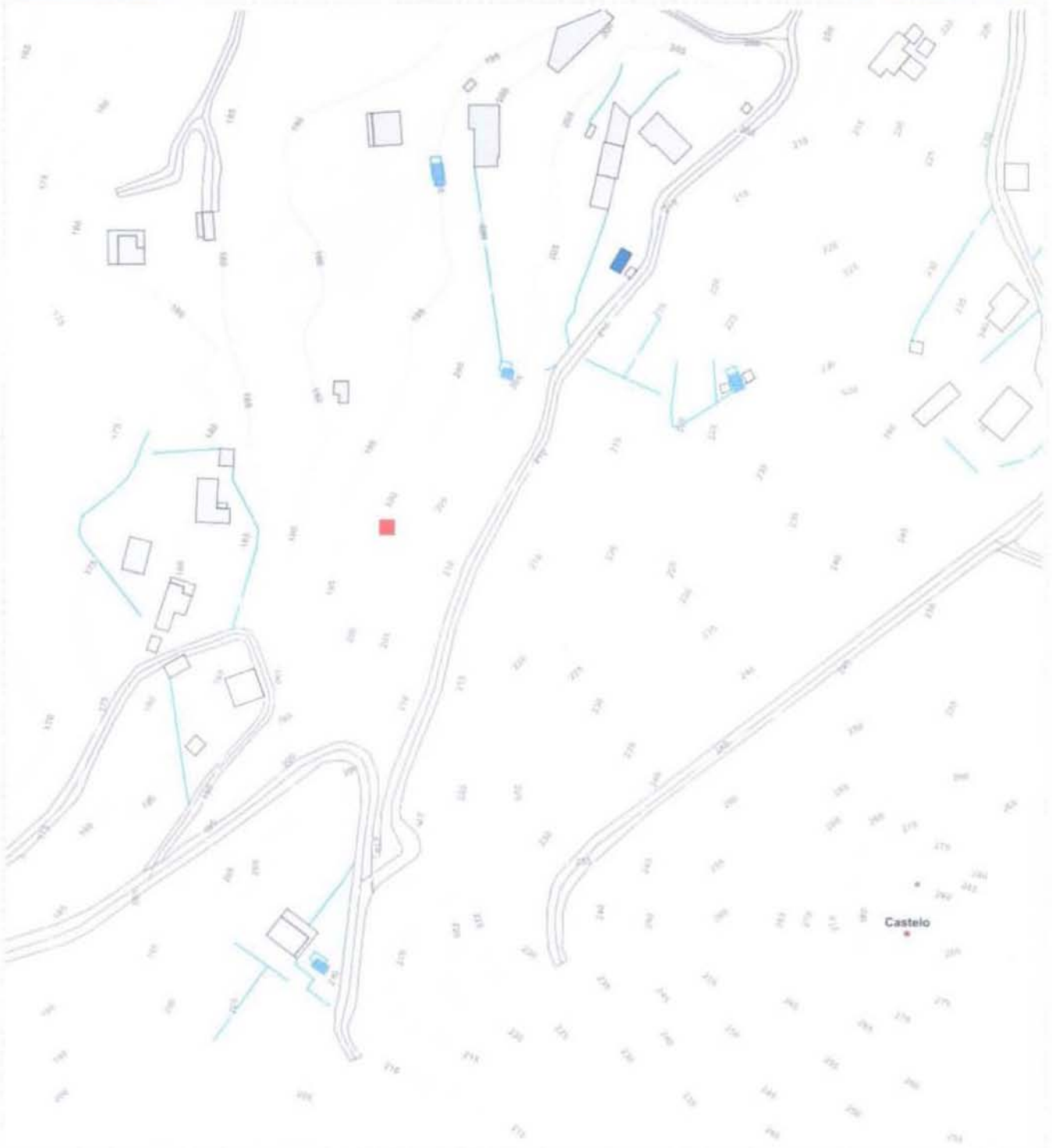
(José António Puga - Eng.º)

/ML

22
P

13
14

Planta de Localização



Autenticação: NIF Doc:

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

Amã Zimanta
30-03-2021

24
R



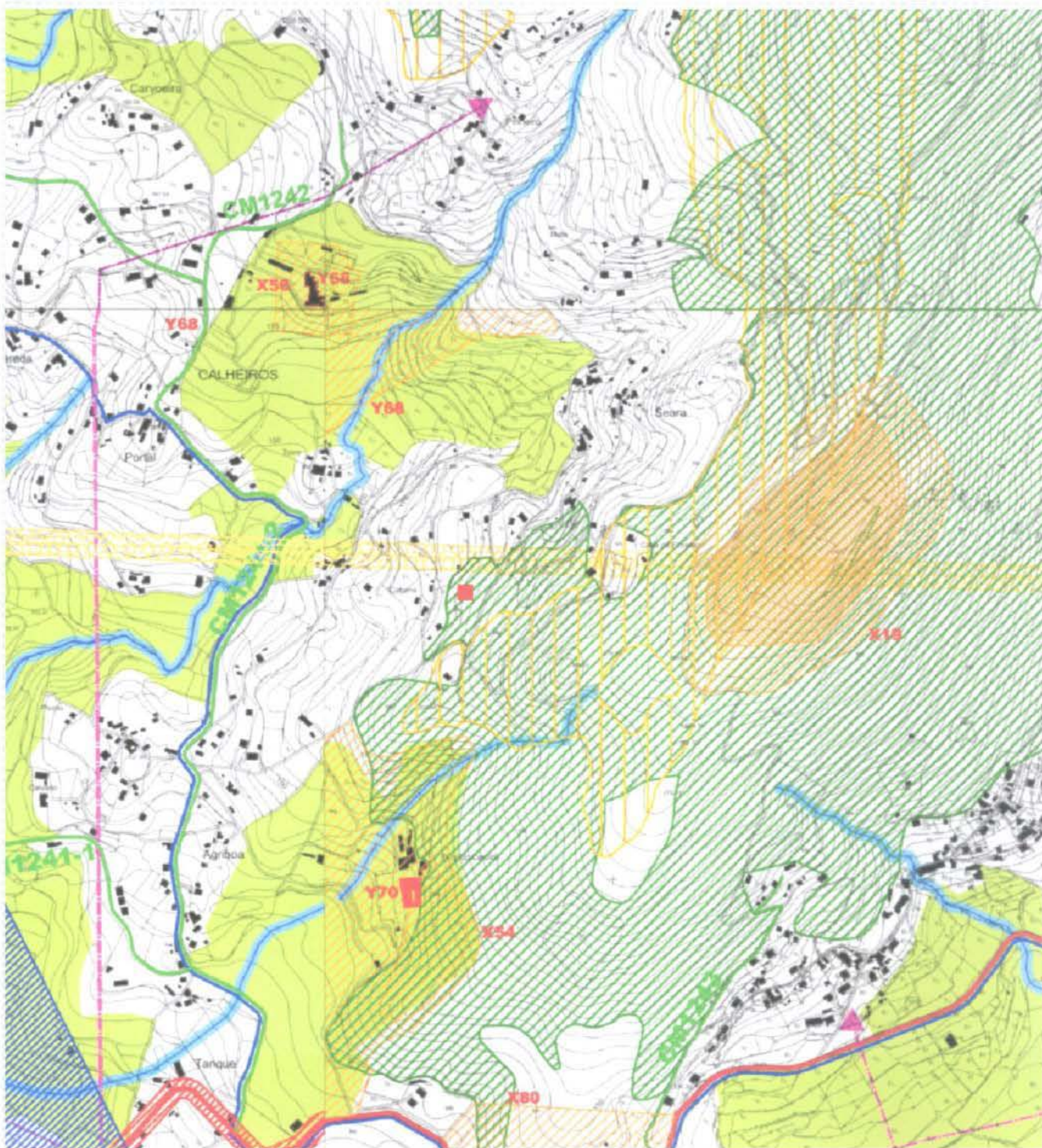
Autenticação: Nº Doc: *****

Vale para impressão e distribuição pelo Serviço Municipal

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

Planta Dimensão
30-03-2021

25
B



Autenticação: NIF Doc:

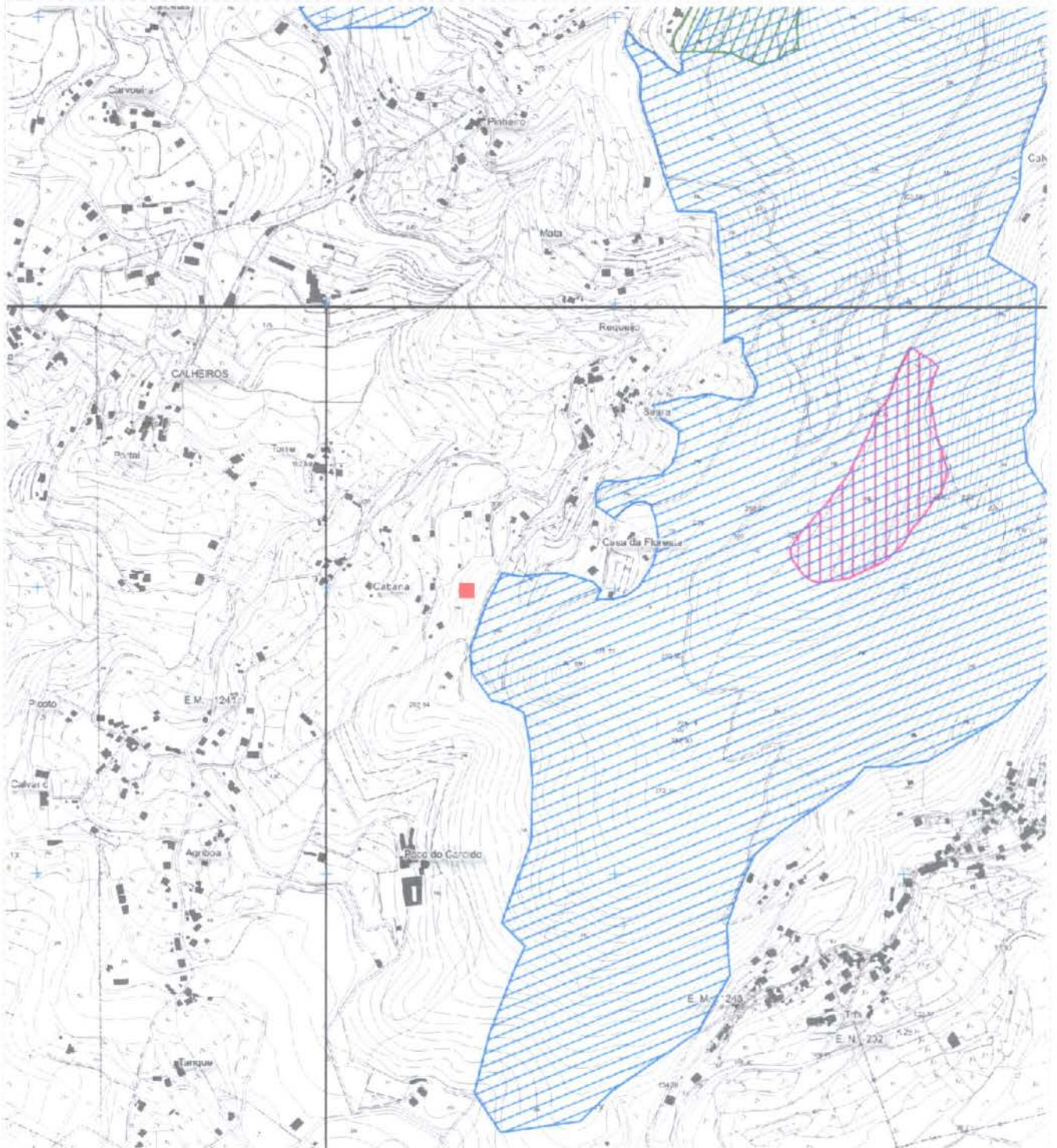
Tudo este conteúdo é protegido pela Direção Municipal

Nome:	BI:	Data:
Rua/Lugar:	NIF:	Página:3
Freguesia:	Telemóvel:	
N.º Policia:	E-mail:	

*Planta 210m
30-03-2021*



Planta do PDM - Condicionantes (2ª Alteração)
(ANEXO I - ÁREAS PERCORRIDAS POR INCÊNDIO 2018)



Áreas Percorridas por Incêndios (Fonte: ICNF)

- | | | | |
|--|-----------------------|--|----------|
| | Ano 2018 (Provisório) | | Ano 2013 |
| | Ano 2017 | | Ano 2012 |
| | Ano 2016 | | Ano 2011 |
| | Ano 2015 | | Ano 2010 |
| | Ano 2014 | | Ano 2009 |



Autenticação: _____ Nº Doc: _____

© 2018. Todos os direitos reservados. A reprodução não autorizada desta obra é proibida.

> 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. > Áreas Percorridas por Incêndios, publicadas pelo ICNF a 5/12/2018 (www.icnf.pt/porta/forestas/df/inc/info-geo).

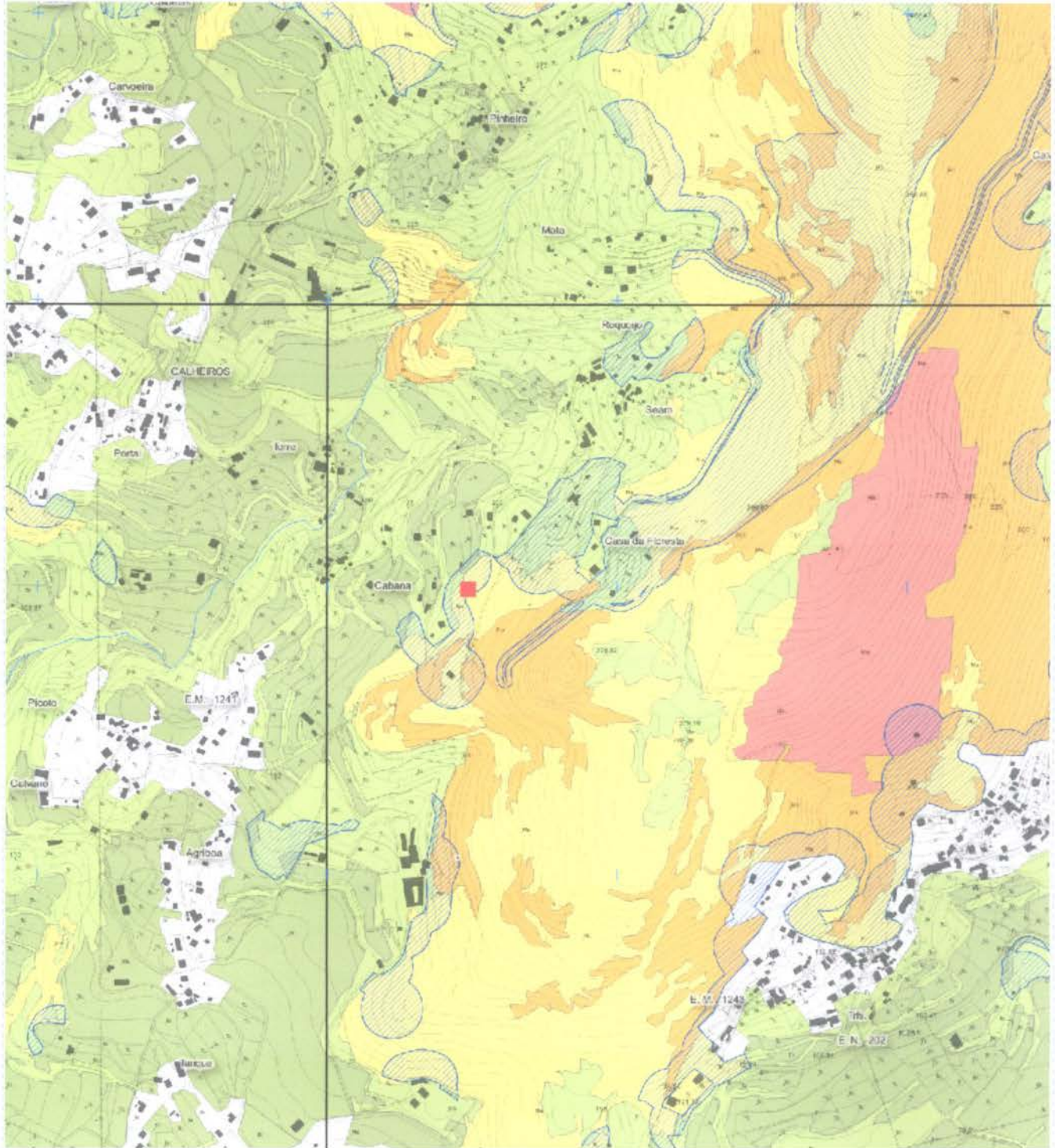
Nome:	BI:	Data:
Rua/Lugar:	NIF:	Página:5
Freguesia	Telemóvel:	
N.º Policia:	E-mail:	

*Amélia Zimonta
30-03-2021*

26
7b

Planta do PDM - Condicionantes (2ª Alteração)
(ANEXO II - PERIGOSIDADE 2015)

27
 RD



- Perigosidade de Incêndio Florestal**
- Muito Alta
 - Alta
 - Média
 - Baixa
 - Muito Baixa
 - FOC / Faixa de Gestão de Combustível



Autenticação: Nº Doc:

Para mais informação e identificação pelo Serviço Municipal

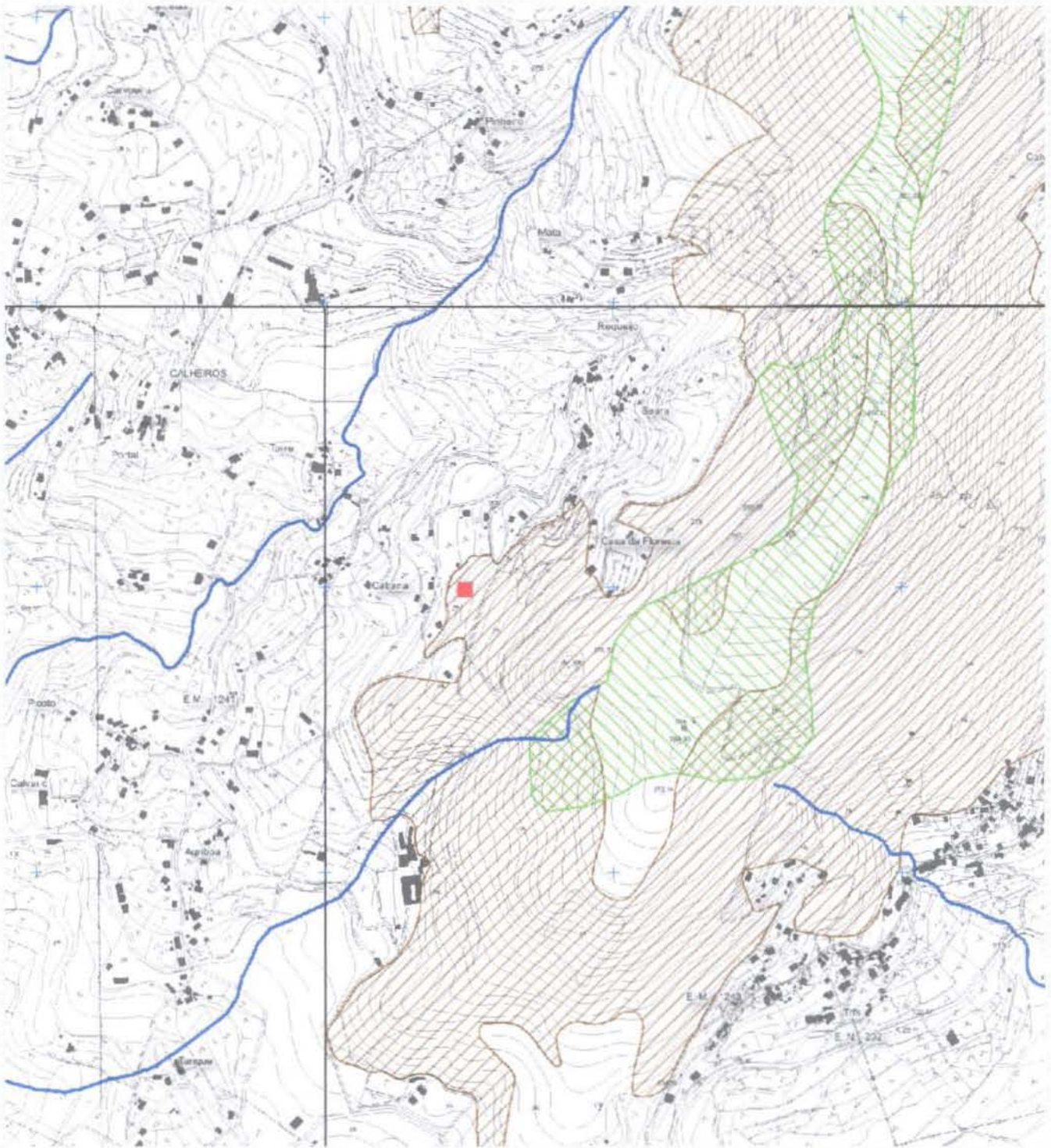
> PDM de Ponte de Lima (1ª Alteração) publicada em Diário da República n.º 55, 2.ª Série, de 16 de Março de 2012; PDM de Ponte de Lima (2ª Alteração) publicada pelo Aviso (extrato) n.º 1294/2018, em Diário da República n.º 19, 2.ª Série, de 26 de Janeiro de 2018. Decreto-Lei n.º 124/2006 de 28 de Junho, na sua redação atual do Decreto-Lei n.º 14/2019 de 21 de Janeiro.

Nome:	BI:	Data:
Rua/Lugar:	NIF:	Página:6
Freguesia	Telemóvel:	
N.º Policia:	E-mail:	

Atenda Diamente
 30-03-2021

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

28
 B



Autenticação: _____ Nº Doc: _____

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

Armando Zimenta
 30-03-2021

29
TB

QUADRO SINÓPTICO

Requerente: MOREIAS – TURISMO E LAZER, UNIPESSOAL LDA

Local da Obra: Travessa da Cabana - Calheiros, Ponte de Lima

Natureza da obra: Aditamento ao proc. 111/20 para construção de mais 5 unidades de alojamento (Moreias) e duas piscinas naturais

QUADRO SINÓPTICO
Valores a acrescentar ao projeto aprovado

	Área TOTAL DO TERRENO	TOTAL: 8274,00 m2
	Artigos:	
	Rústico matriz n.º 140	4500,00m2
	Rústico matriz n.º141	3774,00m2
EDIFICO MOREIA		
Estúdio T0	Área de implantação	49,00 m2
com 1 quarto duplo	Área coberta	49,00 m2
	Área total de Construção:	49,00 m2
	Volumetria total de construção/ m3) <i>aprox.</i>	170,00 m3
	N.º Pisos	1
	Acima da cota de soleira	1
	Abaixo da cota de soleira	0
	Cércea	Piso 1
	Altura máxima da fachada	6,00 m
	Destino	Turismo – Unidade de Alojamento
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DE 5 MOREIAS		TOTAL: 245,00 m2
49,00m2x 5 unidades =		
Piscina	Área de Implantação	27,00 m2
	Área total de construção	27,00 m2
	Volumetria de água / m3) <i>aprox.</i>	38,00 m2
	Destino	Turismo – Atividades complementares
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DE 2 PISCINAS		TOTAL: 54,00m2
27,00m2 x 2 unidades =		
Unidades de alojamento a acrescentar ao empreendimento		5
Capacidade a acrescentar ao empreendimento		10 hóspedes
Numero de lugares de estacionamento privado descoberto a acrescentar ao empreendimento		9
RESUMO TOTAIS:		
Área total de Construção:		299,00m2
Área total de implantação: 299,00m2		299,00m2

elmonta Ziment
30-03-2021

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Anita Pimenta
30-09-2021

CUBI

arquitetura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

30/09/21

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Anita Pimenta
30-03-2011

CUBI

arquitetura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

30/11

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



30-03-2001
Chit. B.

CUBI

arquitetura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

28
17

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



30-05-2011
Anita Pimenta

CUBI

arquitetura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

83
179

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OLHARES CIMA

CUBI

arquitetura . design de interiores

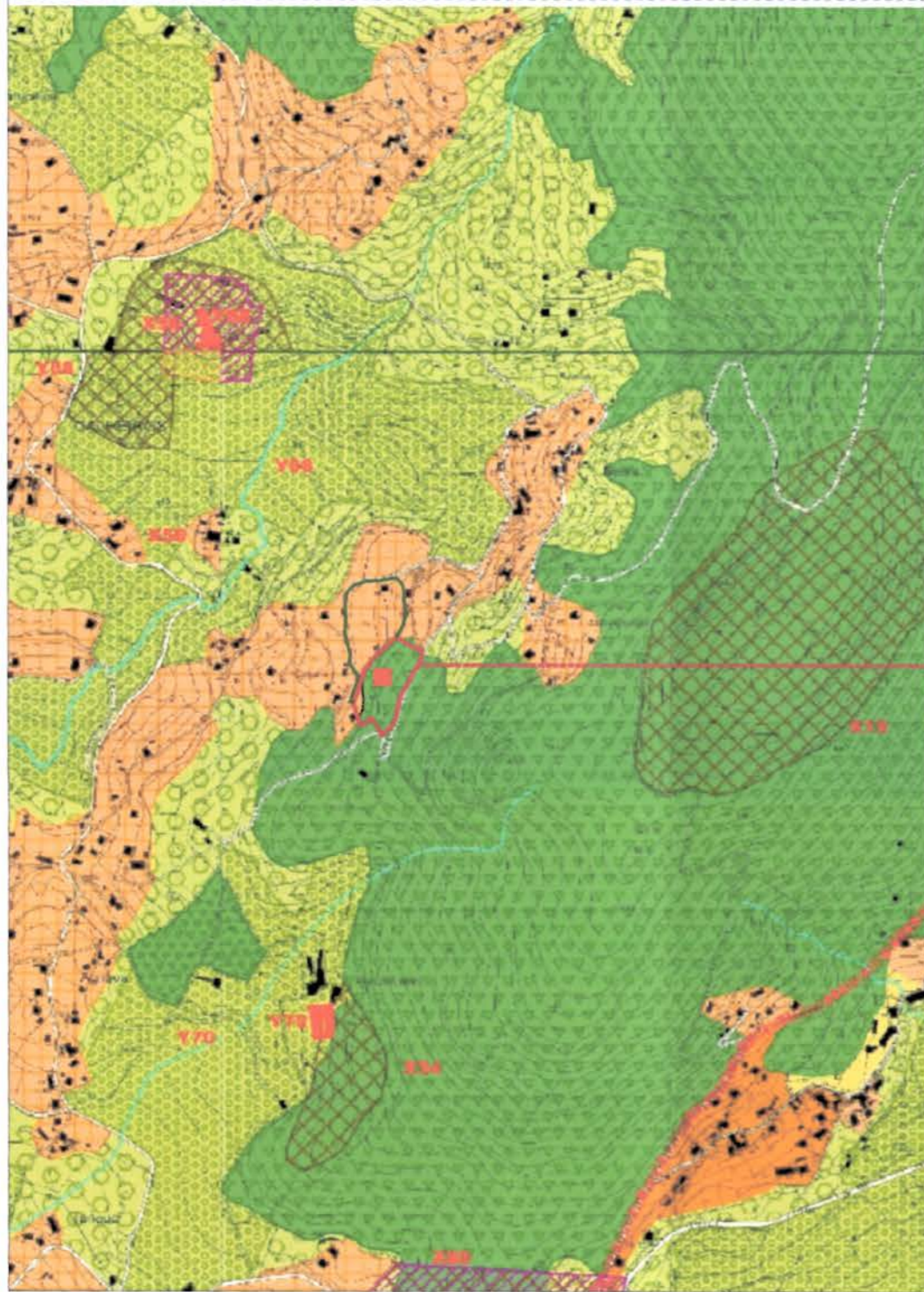
Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

32/19

30-03-2021
33

35
TA

Planta do PDM - Ordenamento (2ª Alteração)



— Limite do Terreno - Perímetro da área do proc. n.º111/20 (APROVADO)
 Área do Terreno9754,00 m²

— Limite do Terreno Perímetro da área objeto da operação - Proposta (aditamento ao proc. n.º111/20)
 Área do Terreno8274,00 m²

Projeto de Arquitetura:
 Aditamento proc. n.º 111/20 para construção de mais 5 unidades de alojamento (Moreias) e duas piscinas naturais

Requerente:
 MOREIAS – TURISMO E LAZER, UNIPessoal LDA

Local:
 Travessa da Cabana
 Calheiros, Ponte de Lima

Fase:
 Pedido de declaração de interesse Municipal

Folha:
 Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Ponte de Lima (2ª Alteração)

Escala: 1/10 000 Desenho nº **01**

Arquiteto Autor do Projeto:
 Anita Pimenta, Arq^a



Data: 30-03-2021
 Folha nº 34

36
TA

Planta do PDM - Ordenamento (2ª Alteração)

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

A referência alfanumérica X.B 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.

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

A referência alfanumérica Y.B identifica:

- O Património Arquitectónico classificado ou em via 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 RODOVIÁRIA

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

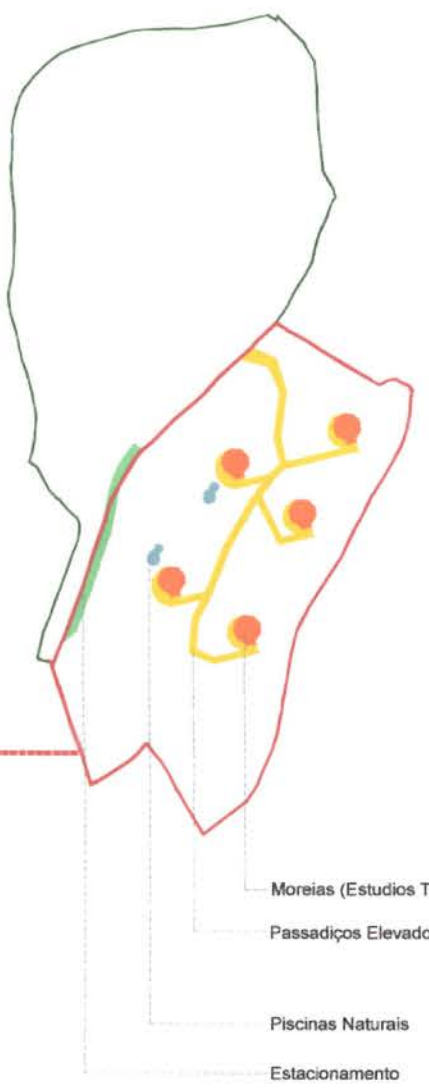
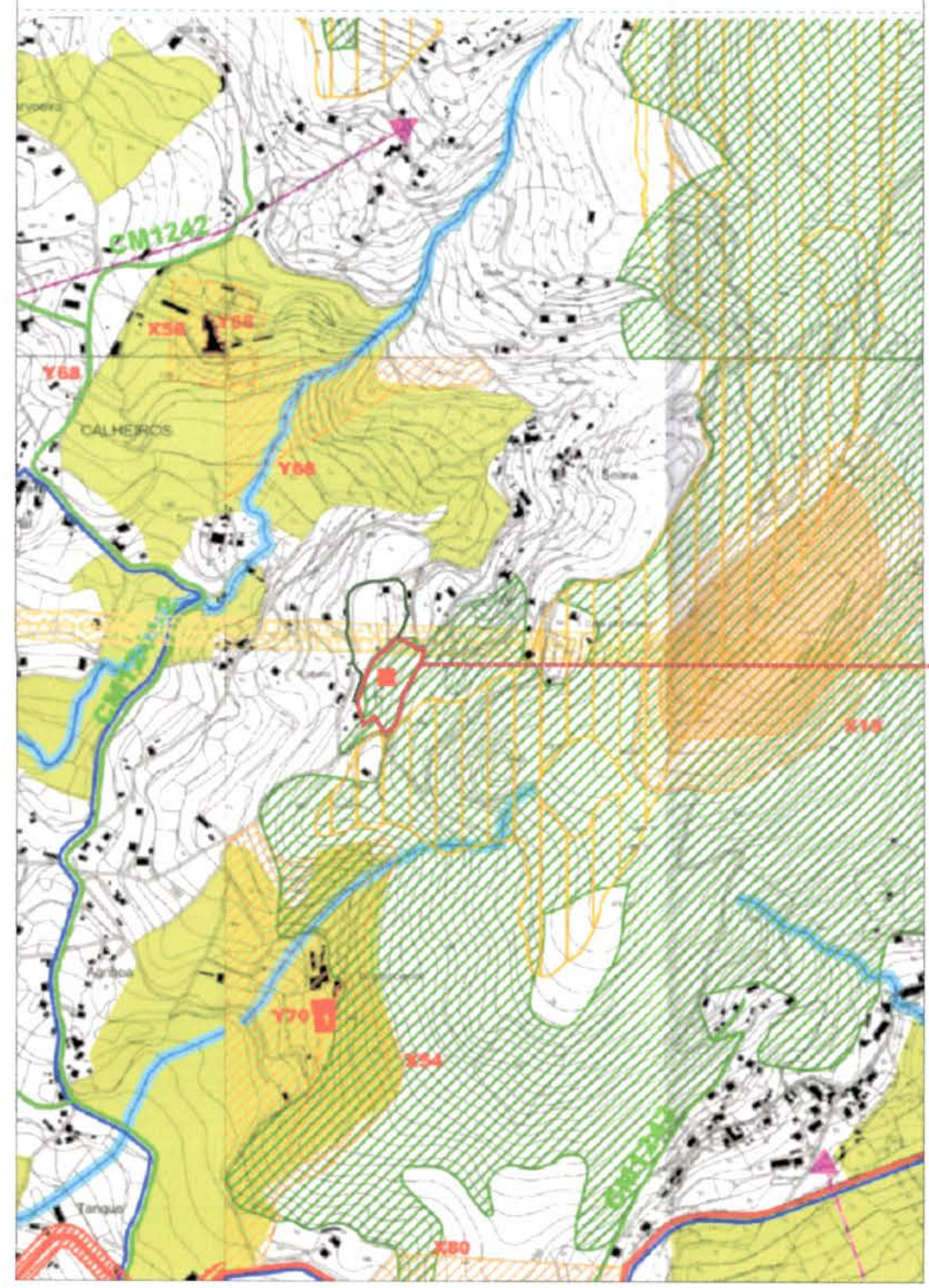
- | | |
|--|--|
| U.O.P.G. 1 - P.U. de Ponte de Lima | U.O.P.G. 18 - P.U. das Freguesias das Pedras Finas - Exploração de Grés |
| U.O.P.G. 2 - P.U. de Freixo | U.O.P.G. 19 - P.U. das Orlas do Castelo das Pedras Finas |
| U.O.P.G. 3 - P.U. do Corral | U.O.P.G. 20 - P.U. da Área Industrial de Boticas |
| U.O.P.G. 4 - P.U. de Veiros | U.O.P.G. 21 - P.U. da Área Industrial de Foz de Azeite |
| U.O.P.G. 5 - P.U. de S. Martinho de Góndara | U.O.P.G. 22 - P.U. da Área Industrial de S. João |
| U.O.P.G. 6 - P.U. de Fontes - S. Pedro do Assor | U.O.P.G. 23 - P.U. do Aglomerado Central de Corval |
| U.O.P.G. 7 - P.U. de Santo Cordeiro - S.ª Bertandote | U.O.P.G. 24 - P.U. da Área Industrial de Veiros das Cortes |
| U.O.P.G. 8 - P.U. de Veiros das Cortes - Póvoa de Varzim | U.O.P.G. 25 - P.U. da Área Industrial de Veiros de Veiros |
| U.O.P.G. 9 - P.U. do Aglomerado Central de Veiros de Veiros | U.O.P.G. 26 - P.U. da Área Industrial de Veiros |
| U.O.P.G. 10 - P.U. de Veiros - Foz de Azeite | U.O.P.G. 27 - P.U. da Área Industrial de Veiros |
| U.O.P.G. 11 - P.U. de S. João de Ribeira - Veiros | U.O.P.G. 28 - P.U. da Área Industrial de Veiros - Veiros |
| U.O.P.G. 12 - P.U. da Área Industrial de Veiros | U.O.P.G. 29 - P.U. do Parque Industrial de Veiros |
| U.O.P.G. 13 - P.U. da Área Industrial de Veiros | U.O.P.G. 30 - P.U. do Aeroporto de Ponte de Lima |
| U.O.P.G. 14 - P.U. do Aglomerado de Veiros - Cortes - Cortes | U.O.P.G. 31 - P.U. do Aeroporto de Ponte de Lima |
| U.O.P.G. 15 - P.U. de Veiros das Cortes - Cortes | U.O.P.G. 32 - P.U. da Área de Instalação de Processos de Fontes |
| U.O.P.G. 16 - P.U. do Aglomerado Central de Veiros de Veiros | U.O.P.G. 33 - P.U. do Sector de Indústria Villaverde de Bertandote - S.ª |
| U.O.P.G. 17 - P.U. da Expansão Urbana do S.º de S.ª Orlas | U.O.P.G. 34 - P.U. de Salvagem e Reabilitação do Centro Histórico de Ponte de Lima |
| | U.O.P.G. 35 - P.U. de Salvagem e Reabilitação Urbana de Azeite |



Planta 2.ª Alteração
30-03-2021

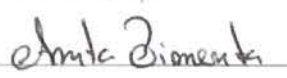
37
R

Planta do PDM - Condicionantes (2ª Alteração)


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














-  Limite do Terreno - Perimetro da área do proc. n.º111/20 (APROVADO)
 Área do Terreno 9754,00 m²
-  Limite do Terreno Perimetro da área objeto da operação - Proposta (aditamento ao proc. n.º111/20)
 Área do Terreno 8274,00 m²

Projeto de Arquitetura:
 Aditamento proc. n.º 111/20 para construção de mais 5 unidades de alojamento (Moreias) e duas piscinas naturais
 Requerente:
 MOREIAS – TURISMO E LAZER, UNIPessoal LDA
 Local:
 Travessa da Cabana
 Calheiros, Ponte de Lima
 Fase:
 Pedido de declaração de interesse Municipal
 Folha:
 Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Ponte de Lima (2ª Alteração)
 Escala: 1/10 000 Desenho nº 02
 Arquiteto Autor do Projeto:
 Anita Pimenta, Arq.

 Data: 30-03-2021
 Folha nº 36




Planta do PDM - Condicionantes (2ª Alteração)

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
-  ARVOREDO CLASSIFICADO
(maciço florestal constituído por 85 *Platanus hybrida* Brof.)
-  REDE NATURA 2000
-  DOMÍNIO HÍDRICO
-  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 MÉDIA TENSÃO
-  POSTO DE TRANSFORMAÇÃO MT/BT
-  SUBESTAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO
- REDE DE ABASTECIMENTO DE GÁS NATURAL

INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

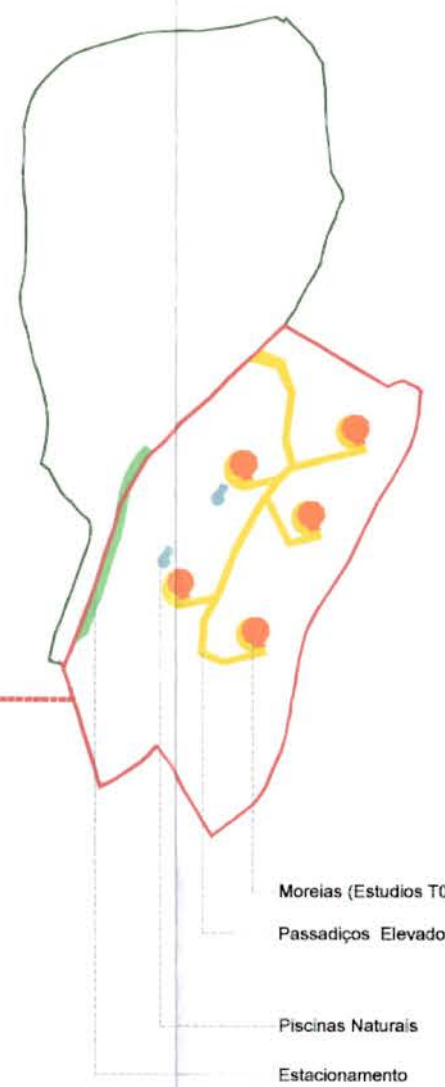
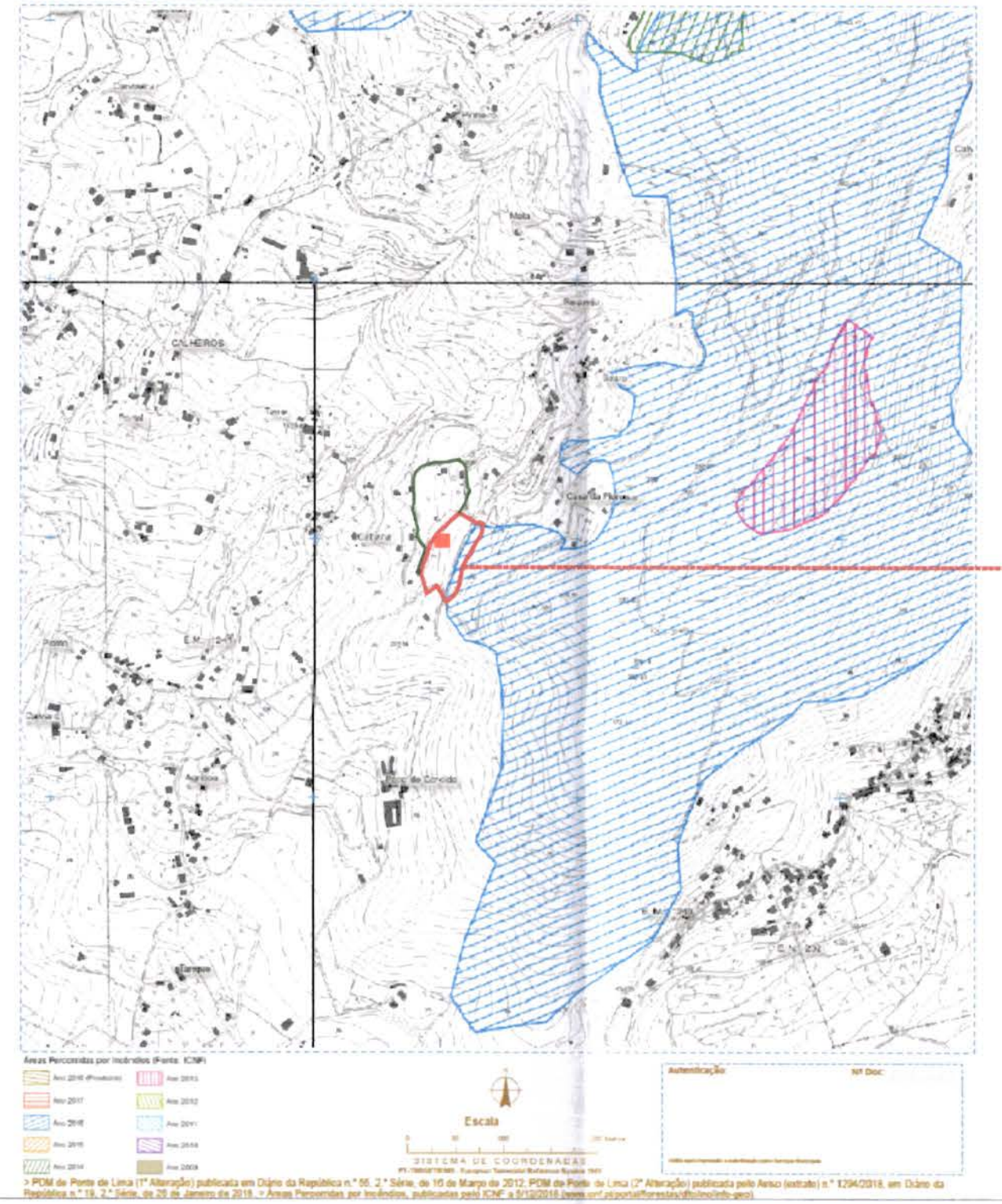
-  REDE FERROVIÁRIA DE ALTA VELOCIDADE
-  ÁREAS ABRANGIDAS POR MEDIDAS PREVENTIVAS
-  REDE RODOVIÁRIA NACIONAL
- EXISTENTE
- PREVISTO
-  REDE FUNDAMENTAL
-  REDE COMPLEMENTAR
-  OUTRAS ESTRADAS
-  EE.NN. A DESAFECTAR
-  ZONA DE PROTECÇÃO
- REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL
- ESTRADAS MUNICIPAIS
- CAMINHOS MUNICIPAIS
-  SERVIDÕES RADIOELÉCTRICAS
-  FABRICO E ARMAZENAGEM DE PRODUTOS EXPLOSIVOS
-  ÁREA DE PROTECÇÃO A OFICINA DE PIROTECNIA

CARTOGRAFIA E PLANEAMENTO

-  MARCOS GEODÉSICOS

39
Tb

Planta do PDM - Condicionantes (2ª Alteração)
(ANEXO I - ÁREAS PERCORRIDAS POR INCÊNDIO 2018)



— Limite do Terreno - Perímetro da área do proc. n.º111/20 (APROVADO)
Área do Terreno9754.00 m²

— Limite do Terreno Perímetro da área objeto da operação - Proposta (aditamento ao proc. n.º111/20)
Área do Terreno8274.00 m²

Projeto de Arquitetura:
Aditamento proc. n.º 111/20 para construção de mais 5 unidades de alojamento (Moreias) e duas piscinas naturais

Requerente:
MOREIAS – TURISMO E LAZER, UNIPESSOAL LDA

Local:
Travessa da Cabana
Calheiros, Ponte de Lima

Fase:
Pedido de declaração de interesse Municipal

Folha:
Extrato da Planta de Condicionantes (2ª alteração)
(ANEXO I - Áreas percorrida por incêndios 2018)

Escala: 1/10 000 Desenho nº **03**

Arquiteto Autor do Projeto:
Anita Pimenta, Arqª

Anita Pimenta

Data: 30-03-2021
Folha nº 38

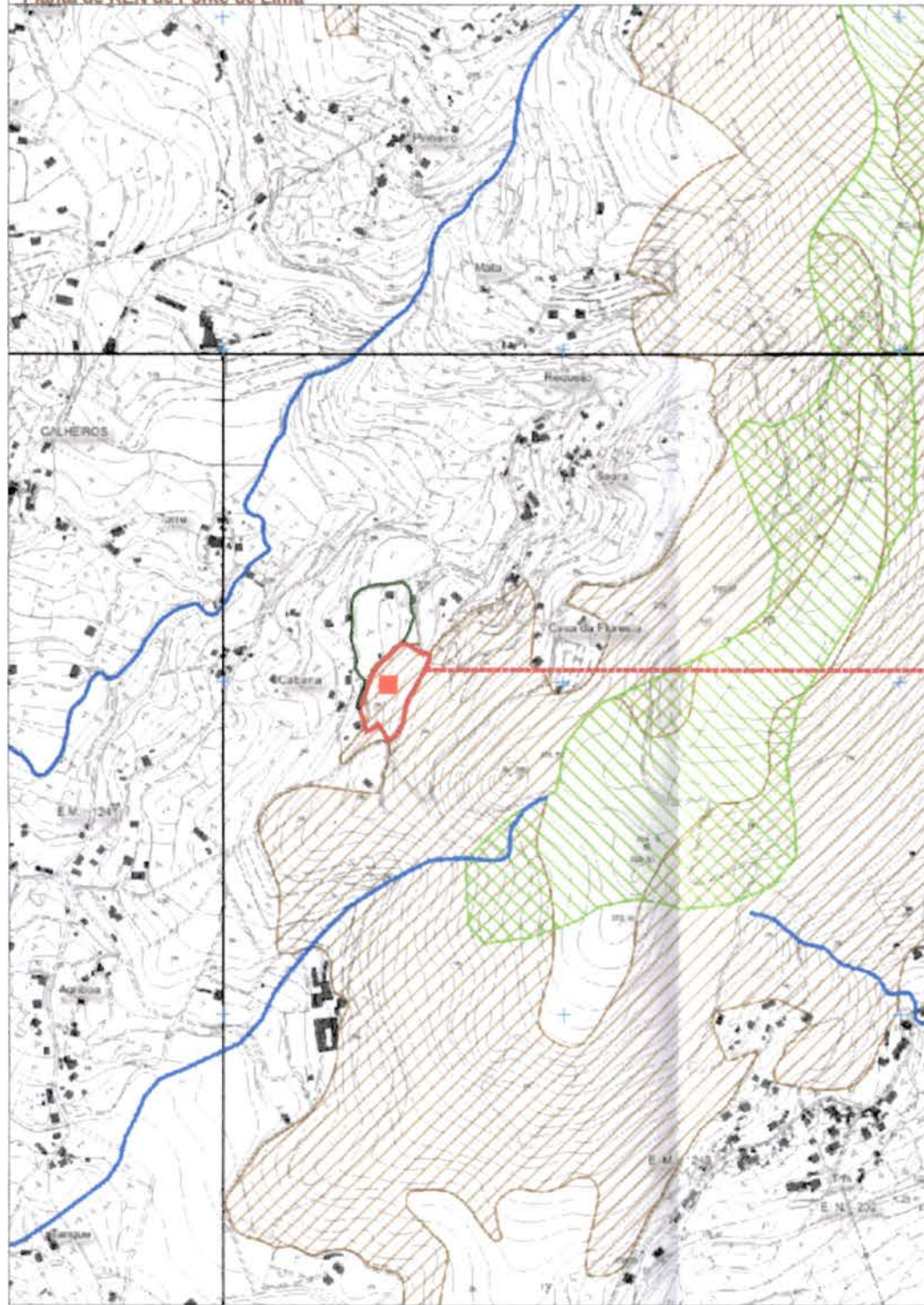
h/1
T4

REN - Reserva Ecológica Nacional

Planta de REN de Ponte de Lima



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




- Moreias (Estudios T0)
- Passadiços Elevados
- Piscinas Naturais
- Estacionamento

- Limite do Terreno - Perímetro da área do proc. n.º111/20 (APROVADO)
 Área do Terreno 9754,00 m²
- Limite do Terreno Perímetro da área objeto da operação - Proposta (aditamento ao proc. n.º111/20)
 Área do Terreno 8274,00 m²



Projeto de Arquitetura:
 Aditamento proc. n.º 111/20 para construção de mais 5 unidades de alojamento (Moreias) e duas piscinas naturais
 Requerente:
 MOREIAS - TURISMO E LAZER, UNIPessoal LDA
 Local:
 Travessa da Cabana
 Calheiros, Ponte de Lima
 Fase:
 Pedido de declaração de interesse Municipal
 Folha:
 Extrato da Planta de REN - Reserva Ecológica Nacional
 Planta de REN de Ponte de Lima
 Escala: 1/10 000 Desenho nº **05**

Arquiteto Autor do Projeto:
 Anita Pimenta, Arq.

 Data: 30-03-2021
 Folha nº 40



LEGENDA

Perímetro da área do proc. n.º111/20
 Área do Terreno 9 754,00 m²

Perímetro da área objeto da operação - Proposta (aditamento ao proc. n.º111/20)

Rochas Existentes

Definição dos elementos propostos:

- Áreas permeáveis

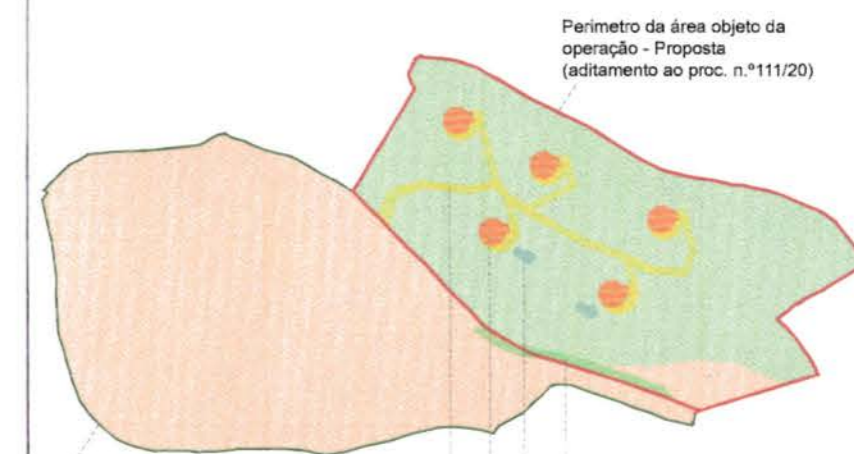
- Passadizos de madeira elevados do solo
- Estacionamento com pavimento permeável em grelha de enfiamento

- Áreas impermeáveis

- Piscinas Naturais
- Moreias (Estudios T0)



ORIENTAMENTO DO POM DE PONTE DE LIMA



Perímetro da área do proc. n.º111/20

- Estacionamento
- Piscinas Naturais
- Moreias (Estudios T0)
- Passadizos Elevados

- ÁREA PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- ÁREA PREDOMINANTEMENTE FLORESTAL DE PRODUÇÃO LIVRE

Projeto de Arquitetura:
 Aditamento proc. n.º 111/20 para construção de mais 5 unidades de alojamento (Moreias) e duas piscinas naturais

Requerente:
 MOREIAS - TURISMO E LAZER, UNIPessoal LDA

Local:
 Travessa da Cabana
 Calheiros, Ponte de Lima

Fase:
 Pedido de declaração de interesse Municipal

Desenho:
 PROPOSTA
 Planta de Implantação

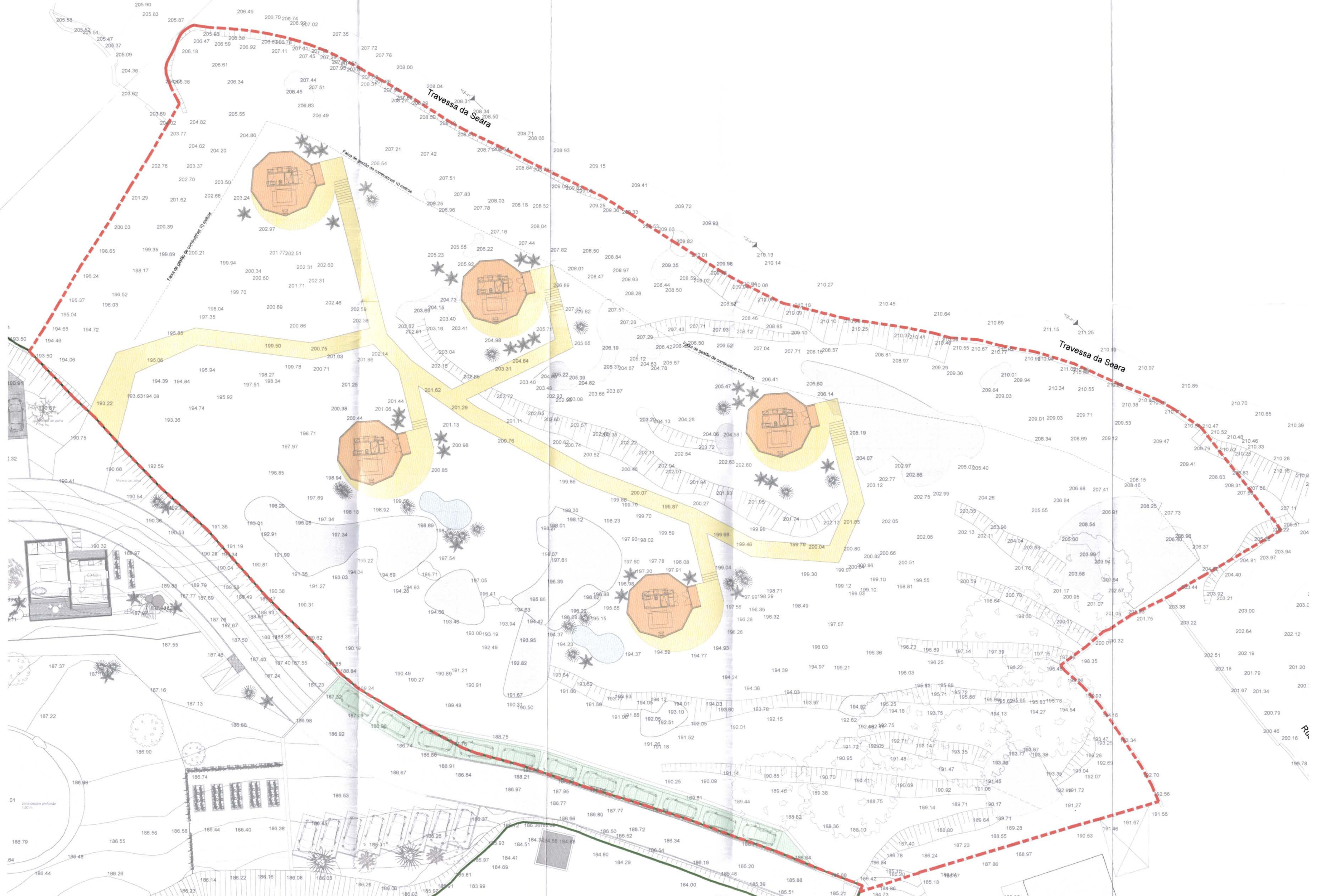
Escala: 1/500 Desenho n.º 06

Arquiteto Autor do Projeto:
 Anita Pimenta, Arq.ª

Anita Pimenta

Data: 30-03-2011

Folha n.º 42



Planta de Implantação - Moreias

LEGENDA

--- Limite do Terreno Perímetro da área objeto da operação - Proposta (aditamento ao proc. n.º111/20)
 Área do Terreno 8274,00 m²

Rochas Existentes

Definição dos elementos propostos:

- Áreas permeáveis
 Passadiços de madeira elevados do solo - 393m²
 Estacionamento com pavimento permeável em grelha de enlameamento - 111m²

- Áreas impermeáveis TOTAL - 259m²

Piscinas Naturais 27m x 2 = 54m²
 Moreias (Estúdios T0) 49m x 5 = 245m²

Projeto de Arquitetura:
 Aditamento proc. n.º 111/20 para construção de mais 5 unidades de alojamento (Moreias) e duas piscinas naturais

Requerente:
 MOREIAS – TURISMO E LAZER, UNIPessoal LDA

Local:
 Travessa da Cabana Calheiros, Ponte de Lima

Fase:
 Pedido de declaração de interesse Municipal

Desenho:
 PROPOSTA
 Planta de Implantação

Escala: 1/250 Desenho nº 07

Arquiteto Autor do Projeto:
 Anita Pimenta, Arq^a

elaborado em

Data: 30-05-2021
 Folha nº 43

IMAGENS 3D – EXTERIOR



CUBI

arquitetura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

Anita Pimenta
30-03-2021

30/03/21

IMAGENS 3D – EXTERIOR



CUBI

arquitectura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

Cláudia Dimentas
30-03-2021
17/16/45

IMAGENS 3D – INTERIOR

- Entrada da Suite -



CUBI

arquitetura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

chanta Bimonte
30-03-2021

1/5 46

IMAGENS 3D – INTERIOR

- Suite -



CUBI

arquitectura | design de interiores

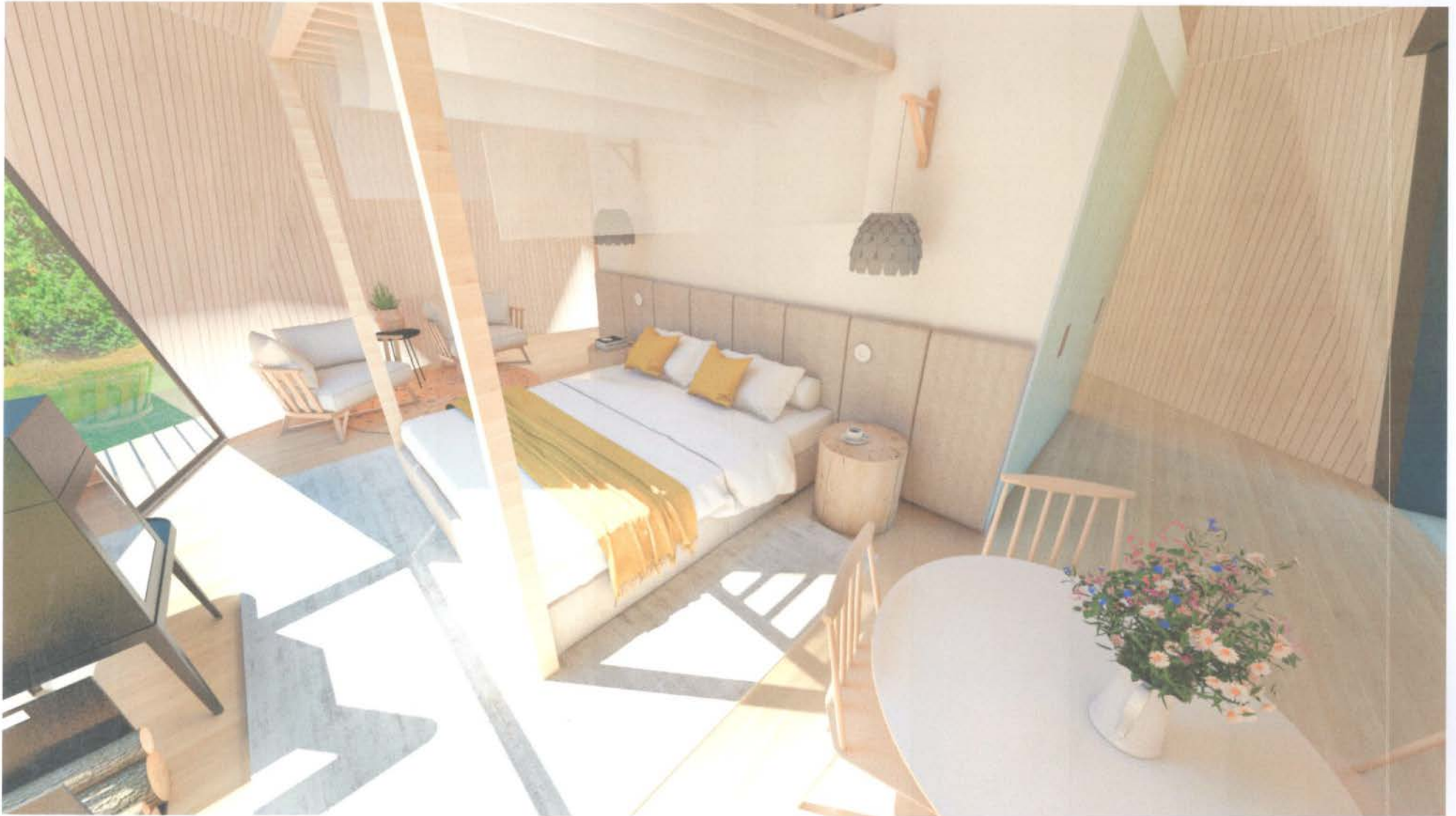
Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

Anita Pimenta
30-03-2021

30 29 47

IMAGENS 3D – INTERIOR

- Suite -



CUBI

arquitectura : design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

Anita Pimenta
30-03-2021
45 48

IMAGENS 3D – INTERIOR

- Suite -



CUBI

arquitetura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

Anita Pimenta
30-03-2021
A 5 49

IMAGENS 3D – INTERIOR

- Cama suplementar por cima da instalação sanitária -



CUBI

arquitectura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

Anita Pimenta
30-03-2021
31/3 50

IMAGENS 3D – INTERIOR

- Kitchenette -



CUBI

arquitetura . design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

Anita Pimenta
30-03-2021
17/25 57

IMAGENS 3D – INTERIOR

- Instalação sanitária -



CUBI

arquitetura · design de interiores

Anita Pimenta arquiteta
T. (+351) 967 867 895
E-mail: arquitetura@cubi.pt
Cubi.pt

Anita Pimenta
30-03-2021

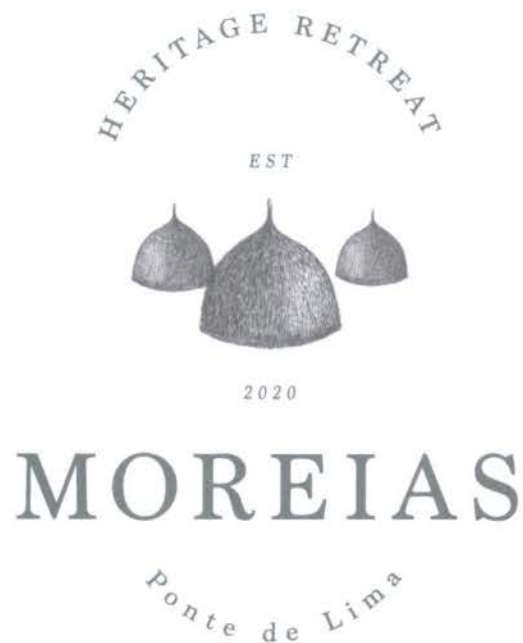
1252

a identidade visual

No desenho da identidade visual quisemos criar uma marca forte, marcada por elementos clássicos na tipografia e pormenorizados no desenho.

A Moreia está então representada por um nome forte, descritivo, ano de fundação e local, e por um campo de moreias.

No desenho procurámos um registo mais realista com recurso a desenho a grafite, e que será a base para todos os outros elementos que serão desenhados nos futuros aplicativos (sinalética, menus, etc...)



Fls 53 etimda Diomanta
30-03-2021 53

55
FH

D E S P A C H O

Do Sr. Presidente
 Para aprovação em Reunião de
 Câmara e posteriormente em
 Assembleia Municipal de acordo
 com o Regulamento Técnico.
 03/04/2021

Of. de todos
 os terrenos de "Ponte
 de Lima" (digitaliz)

Processo nº: 111/20 Data de Entrada: TRINTA E UM de MARÇO de 2021
 Requerimento nº: 1548/21

Requerente Principal: MOREIAS- TURISMO E LAZER, UNIPESSOAL, LDA
 Localização da Obra: TRAVESSA DA CABANA - CALHEIROS

I N F O R M A Ç Ã O T É C N I C A 03.03.21

Vem a requerente solicitar que seja emitida declaração de Interesse Público Municipal para a ampliação do empreendimento turístico já aprovado, com a construção de 5 unidades de alojamento (Moreias) e duas piscinas naturais aumentando a capacidade do projeto para mais 10 hóspedes, perfazendo um total de 37 hóspedes, para efeitos de pedido de desafetação na entidade de tutela Reserva Ecológica Nacional que é a CCDR-N.

Enquadramento no Regulamento do PDM de Ponte de Lima:

1º- Área Predominantemente Florestal de Produção Livre

- 1- Esta área destina-se ao uso florestal, onde são permitidas plantações sementeiras de espécies de rápido crescimento e de todas as outras que se adaptam no ecossistema.
- 2- Esta área inclui:
 - a) Áreas florestais remanescentes da delimitação da área florestal de produção condicionada;
 - b) Áreas Florestais de complementaridade agrícola não incluídas na RAN e na REN.
- 3- Os proprietários, autarquias e outras entidades que detenham a administração destes terrenos confinantes com as áreas florestais, adotarão medidas, preventivas de redução de risco de incêndio, de acordo com a legislação em vigor conforme previsto no artigo 16-A.
- 4- Nos terrenos desta área devastados por incêndios não é permitida a alteração do uso, designadamente a edificabilidade, num prazo de 10 anos sobre a decorrência, aplicando-se a legislação vigente que regulamenta estas situações, (situação que não acontece no prédio em causa).

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

Excetua-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.

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 existentes apenas são permitidas 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) Garantir, na sua implantação no terreno, a distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50, 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) Adotar medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e nos respetivos acessos;

c) Existência de 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 pedido pretende dar continuidade ao projeto já aprovado para o local, não produzindo emissão de poluentes, despejo de resíduos nocivos ou modificações prejudiciais ao meio ambiente, não afetando a saúde e a segurança da população pelo que sou de parecer que não há impacto ambiental negativo.

Atendendo ao tipo de empreendimento como um destino turístico diferenciado, participando na dinamização e valorização do património cultural e natural do concelho, bem como o número de 10 postos de trabalho que pretende criar após a conclusão das obras de construção do empreendimento, julga-se ser uma iniciativa de significativo valor para o

D E S P A C H O

concelho e para região, e nessa medida sou de opinião que se justifica a emissão da declaração de interesse público, caso superiormente, seja esse o entendimento. Contudo, V. Ex^a melhor decidirá.

À Consideração Superior,

2021/04/05


O Técnico

~~FERRERIA~~
(FERNANDO ANTONIO REDONDO FERREIRA)

ferreira

visão

Este empreendimento turístico (e ampliação) reúne condições para ser levado a reunião de Câmara para proposta, com vista de Assembleia Municipal, o reconhecimento de interesse público Municipal, para depois de inf. trã. para


2021.04.05