



FUNDAÇÃO  
CAIXA AGRÍCOLA DO NOROESTE

doc. XT

MUNICÍPIO DE PONTE DE LIMA

ENTRADAS

Requerimentos, Obras

Nº 645 Em 07/02/2018

Proc Divulgas: 61/18  
Jana

Exmº Senhor

Presidente do Município de Ponte de Lima

2018.02.06

Exmº Senhor Presidente

A Fundação Caixa Agrícola do Noroeste é uma instituição que foi criada com a finalidade de promover o mutualismo e ações de carácter cultural educativo, artístico, social e filantrópico na jurisdição dos concelhos do Distrito de Viana do Castelo e concelho de Barcelos, Distrito de Braga.

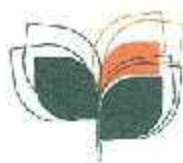
Contudo, para que possa levar a cabo atividades no âmbito deste objeto, tem desenvolvido esforços no sentido de criar infraestruturas que garantam cada vez maior autonomia em relação à sua instituidora, a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Noroeste.

Neste sentido, propõe-se executar um projeto que proporcione a fruição da natureza, através do campismo complementado com atividades de lazer relacionados com a água, percursos pedestres e cicláveis em Carvalhal Cais, Freguesia da Gemieira, Concelho de Ponte de Lima, num espaço onde existem algumas construções degradadas sem qualquer possibilidade de utilização.

Pretende-se, assim, a construção de um Parque de Campismo e Caravanismo de 3 Estrelas, a designar como *Carvalhal Cais Camping*, que inclui a reabilitação dos edifícios existentes e colocação de 14 módulos para alojamento que designámos por casulos, conforme as peças que se juntam que fazem parte do projeto específico que se pretende levar à consideração desse Município.

Aproveitando o edifício existente que operou já como estabelecimento de restauração e bebidas, será instalado um conjunto de espaços comuns a saber: restaurante, salão de chá, loja de conveniência (com artigos de primeira necessidade), gabinete de tratamentos, receção para aluguer de atividades de animação turística (sobretudo náuticas e de BTT), para além de vários espaços de serviço e de distribuição.

O investimento do *Carvalhal Cais Camping* está estimado em cerca de 1,42 milhões de euros repartidos entre as obras de construção – reabilitação do edifício já existente e a construção dos ditos casulos – significando os mesmos 910 mil euros de investimento, para além dos vários equipamentos necessários à operação, em contínuo, do Parque, com relevância para os ligados



à animação turística e vários pontos de venda de serviços conexos ao alojamento turístico propriamente dito. O projeto prevê ainda cerca de 120 mil euros de investimento em capital fixo incorpóreo.

Em ano-cruzeiro o projeto empregará um total de 14 colaboradores a todo tempo, 8 do quadro do Parque de Campismo e outros 6 ligados especificamente à atividade do restaurante.

Dado o estabelecimento de parcerias várias na área do fornecimento de mercadorias (com estabelecimento de acordos com produtores locais) e a aposta continuada em atividades de animação próprias, mas também disponibilizadas por terceiros, prevê-se ainda o suporte a mais 10 postos de trabalho indiretos, totalizando-se, pois no impacto global em termos de empregabilidade do projeto, em 24 postos, com especial focalização na contratação de jovens licenciados.


Contudo, de acordo com o Plano Diretor Municipal, as parcelas de terreno encontram-se classificadas como Área Predominantemente Florestal Estruturante com as condicionantes de RAN, REN e leito de cheia, as quais são respeitadas e, sublinhe-se, que nem é criada qualquer impermeabilização em zona de leito de cheia, nem é aumentada a área de construção existente em solo da REN com a condicionante de leito de cheia associada.

Muito embora, os terrenos estejam inseridos em RAN, no entanto, no local e dadas as características da propriedade, não existe qualquer aptidão agrícola desses terrenos e, por isso, uma vez que se trata de uma proposta que trará benefícios à região, quer pela recuperação e reabilitação do espaço existente, como pela criação de postos de trabalho e dinamização do local atraindo mais pessoas ao concelho, solicitamos de V. Exc<sup>a</sup>. se digne promover o seu enquadramento no nº1 do artigo 25º do Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro, como sendo a infraestrutura que se pretende criar, a realização de ação de relevante interesse público, dado tratar-se da reabilitação de construções existentes, num local privilegiado e que até hoje nos moldes em que funcionou trouxe sempre inconstâncias e afluências de público desproporcionadas que contribuiu para a degradação do local.

Com os melhores cumprimentos

Pelo Conselho de Administração,

  
José Luís Carvalho da Ponte, Dr

  
António Luís Rodrigues da Cruz, Eng<sup>o</sup>



## D E S P A C H O

Do Sr. Presidente  
Para a aprovação em Reunião de  
Câmara e posteriormente em  
Assentada Municipal  
07/02/2018

*[Handwritten signature]*  
Câmara  
07.02.18

Processo nº: 61/18 Data de Entrada: SETE de FEVEREIRO de 2018  
Requerimento nº: 645/18

Requerente Principal: FUNDAÇÃO CAIXA AGRÍCOLA DO NOROESTE  
Localização da Obra: LUGAR DE CARVALHAIS - GEMIEIRA

## I N F O R M A Ç Ã O T É C N I C A

A requerente pretende construir um Parque de Campismo e Caravanismo no espaço onde anteriormente esteve instalado um equipamento de restauração e animação turística, entretanto desativado, cujos edifícios ainda existem embora já bastante degradados.

O equipamento que agora se pretende instalar propõe a criação de condições para fruição da natureza através da prática de campismo e de actividades complementares de lazer aproveitando a proximidade do Rio Lima e da ecovia, além de alojamento em bungalows, bem como de serviços de refeições, loja de conveniência, bem como a prestação de outros serviços de animação turística, conforme representa o processo apresentado.

Trata-se de um equipamento até hoje inexistente naquela parte do concelho que vem colmatar uma lacuna na oferta disponível para quem nos visita e pretende esse tipo de alojamento, pelo que a sua implementação se reveste de interesse público municipal.

A Consideração Superior,

2018/02/07

O Técnico

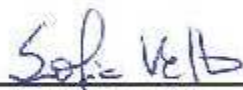
*[Handwritten signature]*  
(NUNO LABOREIRO MEIRA DE AMORIM)

## DELIBERAÇÃO


\_\_\_2.13 – PROCESSO DIVERSOS Nº 61/18 – Requerente: Fundação Caixa Agrícola do Noroeste - Presente uma informação técnica a propor a aprovação do Interesse Público Municipal na construção de um Parque de Campismo e Caravanismo de 3 Estrelas, sito em Carvalhal Cais, freguesia da Gemieira. A Câmara Municipal deliberou por unanimidade considerando a informação técnica prestada, propor à Assembleia Municipal o reconhecimento do Interesse Público Municipal da construção de um Parque de Campismo e Caravanismo de 3 Estrelas, sito em Carvalhal Cais, freguesia da Gemieira, apresentado por Fundação Caixa Agrícola do Noroeste. \_\_\_\_\_

Reunião de Câmara Municipal de 12 de fevereiro de 2018,

A CHEFE DE DIVISÃO/DAF,



Sofia Velho/Dra.





CARVALHAL CAIS



## ESTADA MÉDIA 2016

  1,9 Ponte de Lima

  1,8 Alto Minho

## ESTRANGEIROS

  2,6 Ponte de Lima

  2,1 Alto Minho

## TX. OCUPAÇÃO 2011-2016

Alto Minho

↑  $\frac{20,3\%}{25,6\%}$   $\frac{2011}{2016}$

REGIÃO

Fonte:  
INE

## ESTABELECIMENTOS 2011-2016



2011  
55



Alto Minho

2016  
210

2011  
4

Ponte de  
Lima



2016  
46

REGIÃO

## CAPACIDADE nº camas

Alto Minho



6 465

2016

3 614

2011

+

**78,9%** (+2851)

Fonte:  
INE

## HÓSPEDES 2011-2016

2011  
162 466  
Alto Minho



+  
87,44%  
2016  
304 522

2011  
11 149  
Ponte de Lima



2016  
30 176

REGIÃO

## MERCADOS EM % HÓSPEDES Ponte de Lima 2016

38,9% 61,1%

Estrangeiro Nacional

Top 3 Emissor  
Ponte de Lima:  
Espanha  
França  
Alemanha

Fonte:  
INE



## DORMIDAS 2011-2016



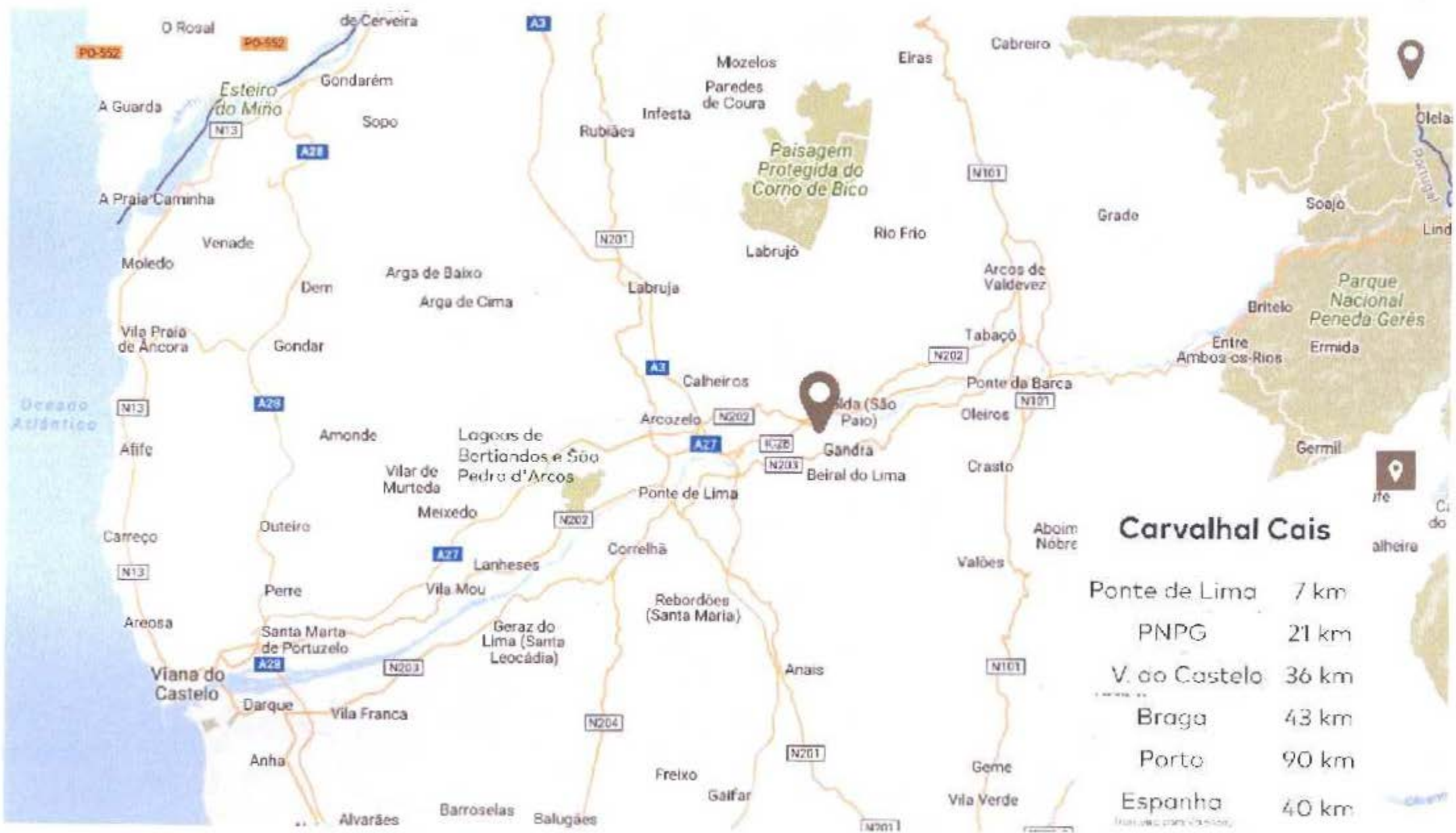
## MERCADOS EM % DORMIDAS Ponte de Lima 2016

47,3% 52,7%

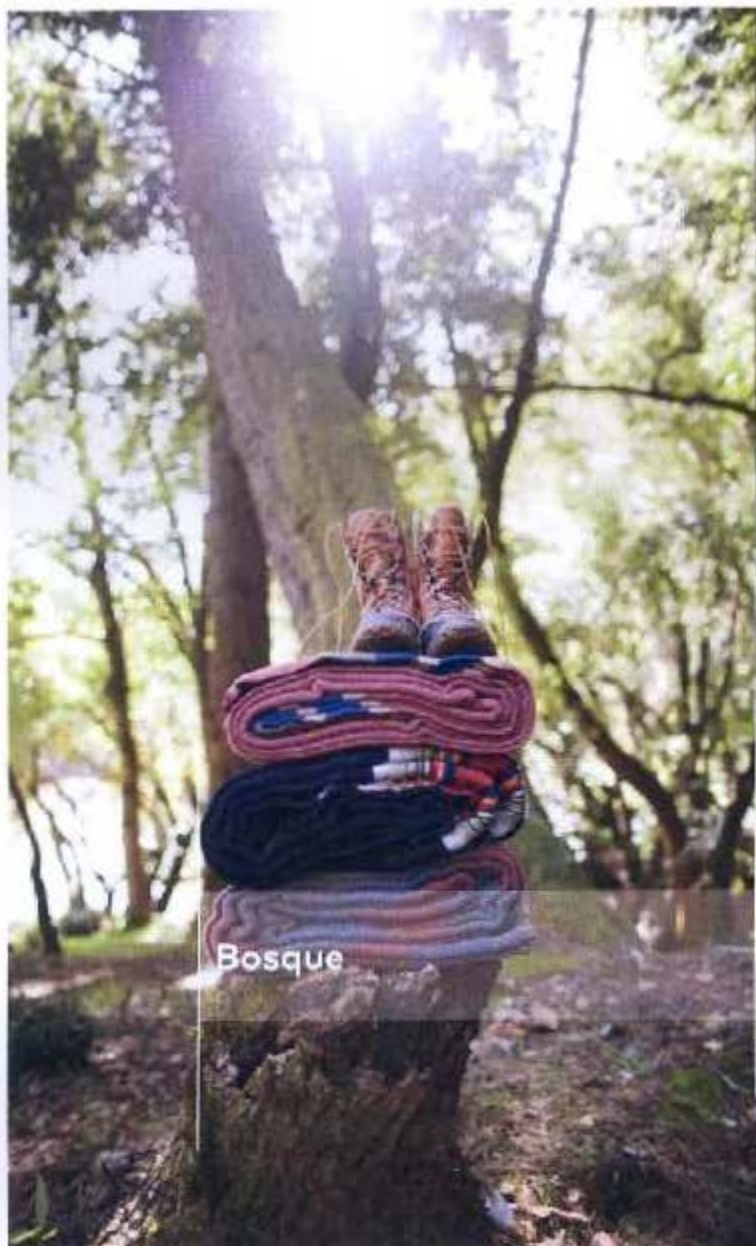
Emissor Nacional

Top 3 Emissor  
Ponte de Lima:  
França  
Espanha  
Reino Unido

Fonte:  
INE







Bosque



Rio



Sensações

TEMÁTICA





## Carvalhal Cais – Parque de Campismo e Caravanismo

No coração do Minho, junto ao rio Lima, protegido por um frondoso carvalhal, abriga-se um pequeno parque de campismo e caravanismo capaz de proporcionar aquilo que o Minho tem de melhor.

Fazendo uso dos principais recursos da região, a Natureza, o rio Lima de águas tranquilos e inspirador de lendas centenárias, os carvalhos, espécie autóctone com poderes místicos e segredos que só os antigos druidas decifravam, combinam-se num ambiente relaxante que este parque sabe respeitar, integrando as pessoas em mundos há muito esquecidos, mas que os nossos genes ainda sabem reconhecer.

Uma estadia neste parque transporta-nos para um ambiente saudável, sensorial e autêntico, permitindo um tipo de turismo associada ao que a região tem de melhor e às tradições ancestrais de comunhão com a natureza.



CONCEITO

Tendas



Bungalows



Restaurante



Mercearia  
(produtos  
tradicionais)



Atividades  
desportivas  
e de lazer



Salão de  
chá

COMODIDADES

?



O Carvalhal Cais Camping é um projecto de um empreendimento de Turismo de Natureza assente num conceito de elevada sustentabilidade ecológica que se diferencia pelo seu baixo impacte construtivo e pelo seu propósito de proporcionar uma intensa comunhão com a Natureza, tanto no que toca à sua integração no espaço natural como na oferta de actividades de Turismo de Natureza.

Relativamente à baixa densidade construtiva, o projecto caracterização pela implantação de 14 casulos palafíticos (construções em madeira de tipo Bungalow), com uma área média de 50m<sup>2</sup> cada; esta opção construtiva (palafítica) pretende-se reduzir, à sua expressão mínima, os índices de impermeabilização do solo.

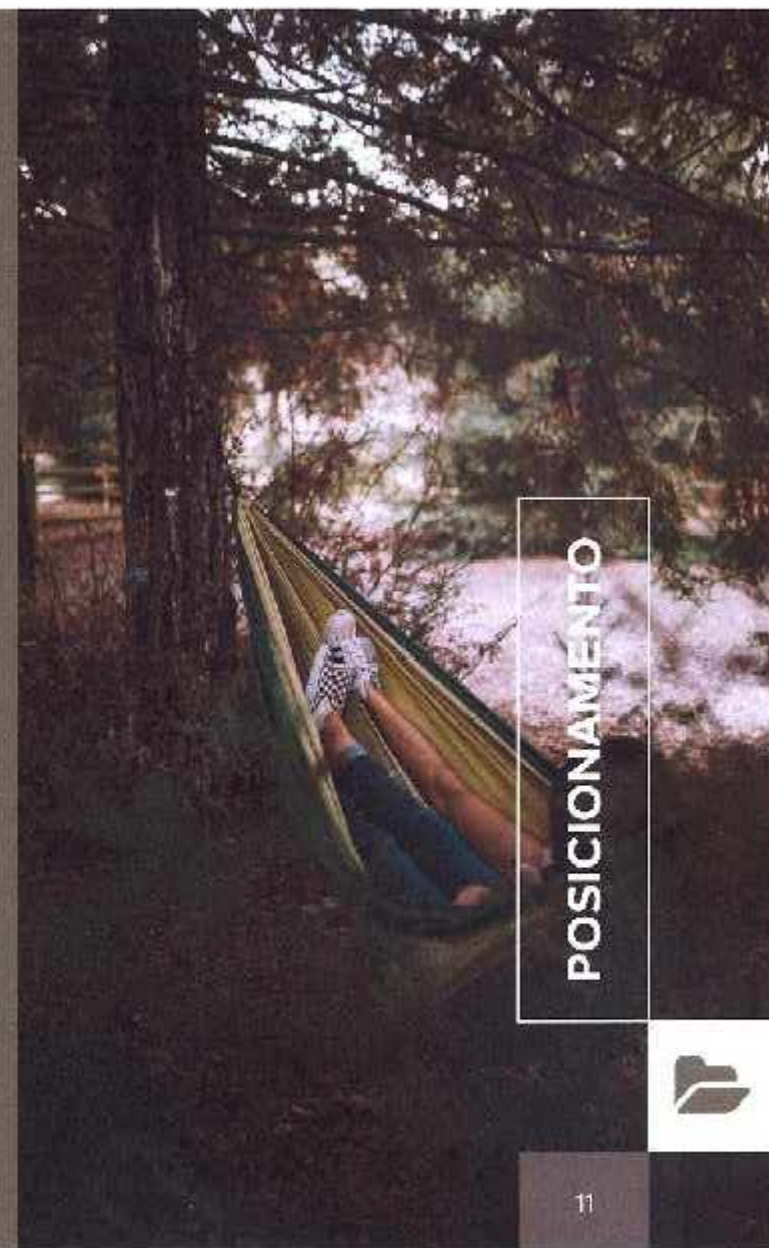


POSICIONAMENTO



O empreendimento rege-se pela trilogia que inclui os principais factores distintivos do empreendimento, sendo estes o Carvalho, o Rio e os Sentidos; o Carvalho, a mata de carvalhos onde se pretende criar o empreendimento e que se assume como epíteto da sua qualidade e riqueza ambiental; o Cais, pela sua ligação ao elemento água presente no rio Lima, e designação localmente atribuída ao espaço, e entreposto de ligação entre os elementos terra e água; os Sentidos. Pois procurar-se-á proporcionar o desfrute de várias experiências sensitivas, como é o caso dos aromas do bosque, dos frutos silvestres, das ervas aromáticas que se cultivarão em canteiros adequados e servirão de divisórias entre os Casulos e Alvéolos, o poder andar descalço em terrenos em erva fresca, na areia junto ao rio, na terra ou outros tipos de solo que proporcionam sensações tácteis diferentes e relaxantes, o ouvir o cantar dos pássaros que recebem os turistas no seu meio-ambiente.

As Boas Práticas ambientais são por isso um dos motes do empreendimento, algo imprescindível num empreendimento com grandes ambições ecológicas e que pretende trabalhar o Turismo de Natureza. Como garante das mesmas, pretende-se promover a obtenção do Rótulo Ecológico Europeu, distinção que comprova as suas preocupações ecológicas.



POSICIONAMENTO







3D



Bungalows exterior





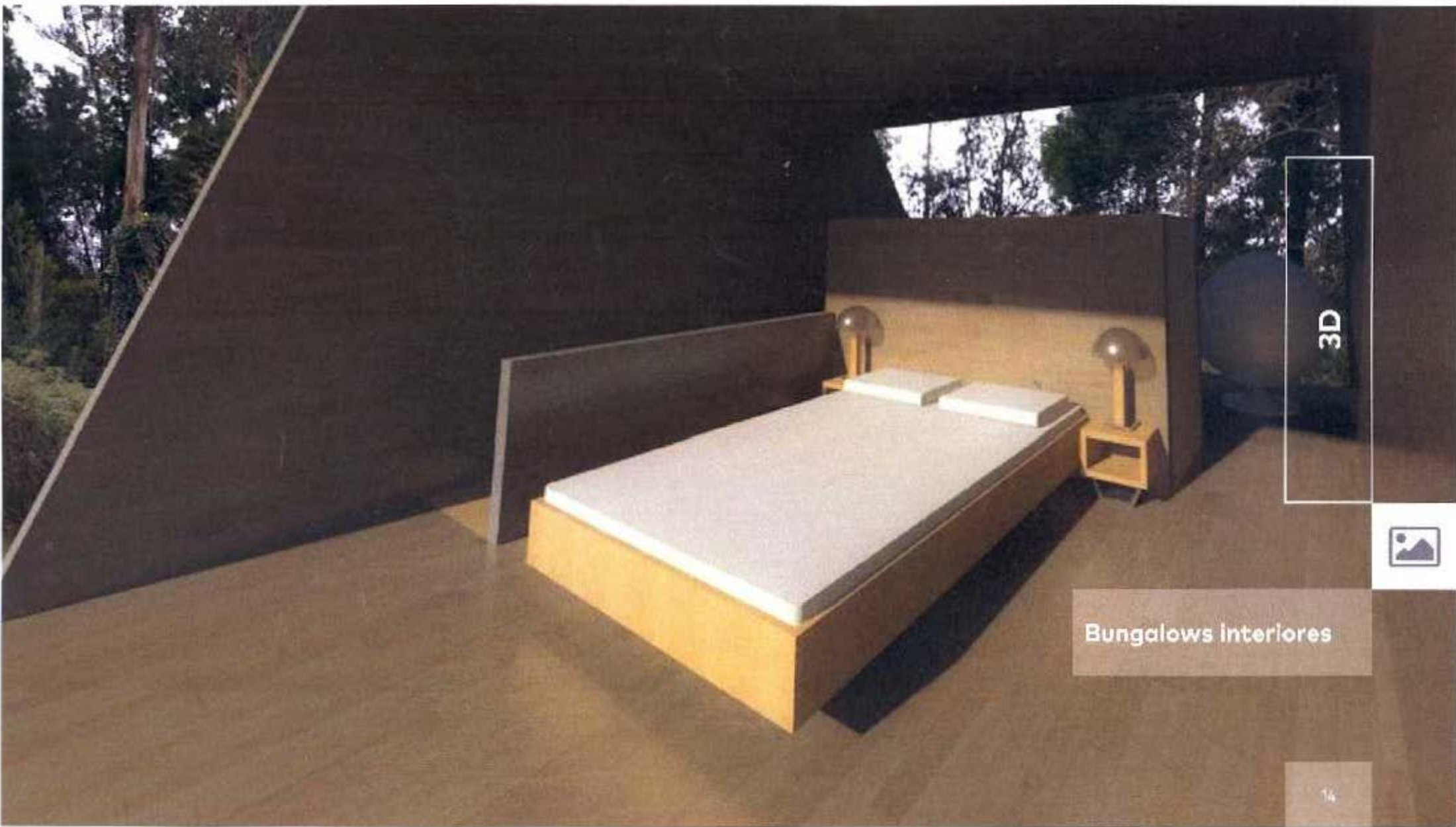
3D



Bungalows interiores

13

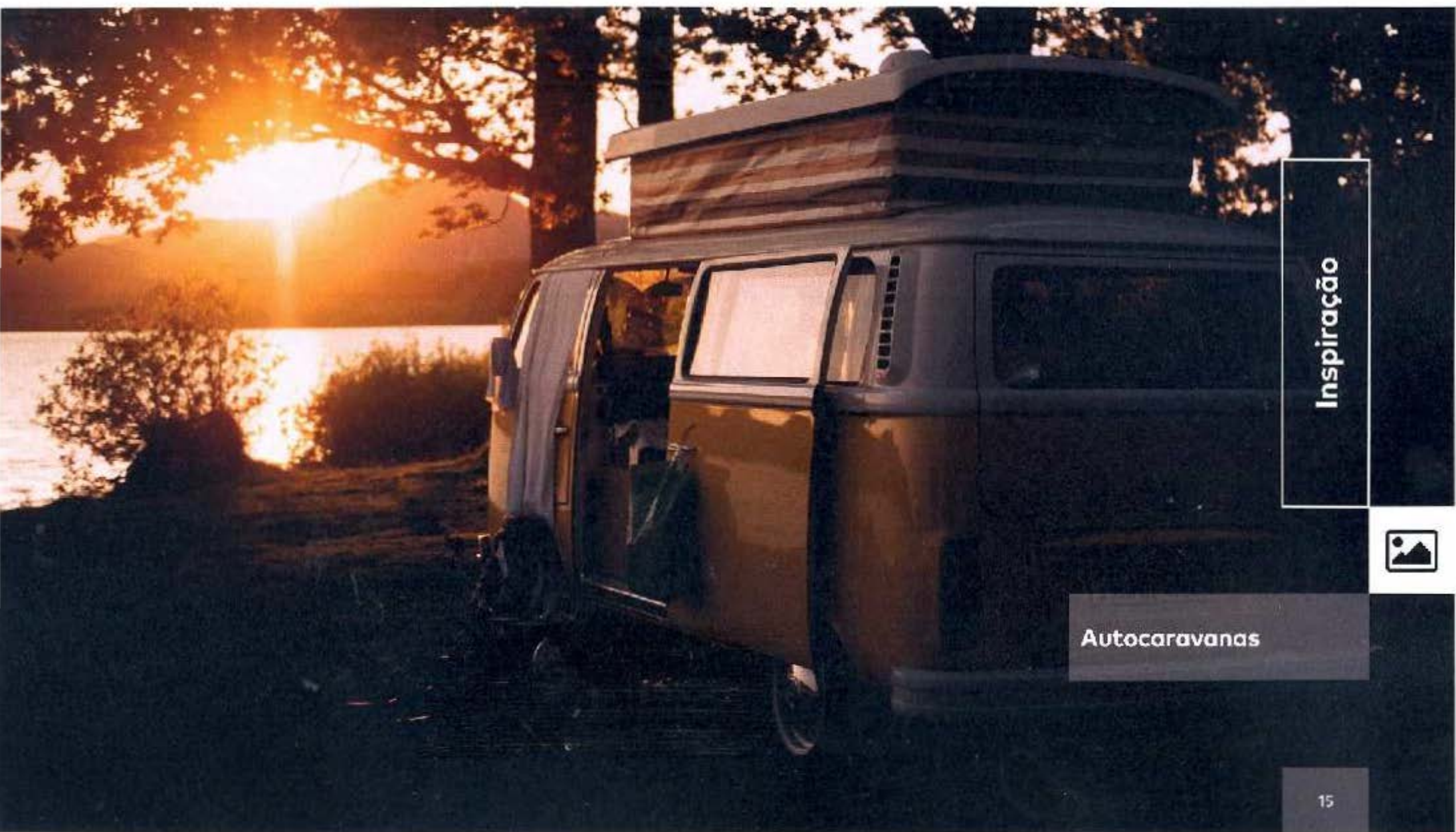




3D



Bungalows Interiores

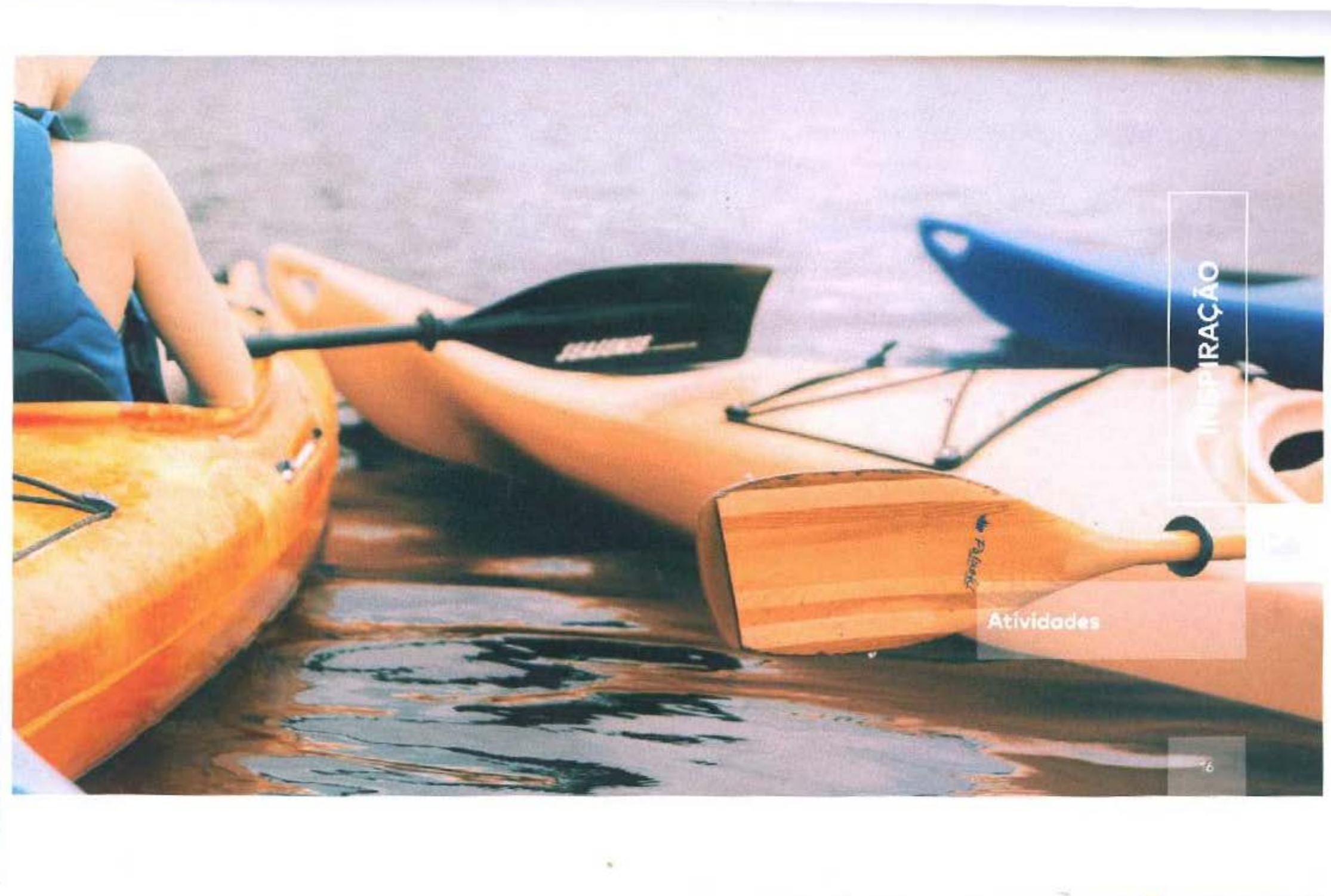


Inspiração



Autocaravanas





INSPIRAÇÃO

Atividades





INSPIRAÇÃO



Desporto e bem-estar



INSPIRAÇÃO



Restaurante e salão de  
chá





30

## INTERNACIONAL

**Espanha, Alemanha, França, Itália e Reino Unido:** mercados consolidados.

**Suécia, Finlândia e Países Baixos:** mercados com motivação pela natureza.

70

## NACIONAL

Principalmente o público residente em **centros urbanos de maior dimensão** – Lisboa e Porto – e que procura abstrair-se do stress diário.





## SEGMENTAÇÃO GEOGRÁFICA

Espanha, Alemanha, França, Itália, Reino Unido, Suécia, Finlândia, Países Baixos.

## SEGMENTAÇÃO DEMOGRÁFICA

Jovens casais, com ou sem filhos.  
Famílias.  
Educação média/superior.

## SEGMENTAÇÃO PSICOGRÁFICA

Valoriza as experiências e o contacto com as realidades locais.  
Valoriza as tradições e a natureza.

## SEGMENTAÇÃO COMPORTAMENTAL

Investe em viagens.  
Não abdica do conforto.  
Privilegia a economia local.  
Adota comportamentos ecológicos.  
É interessado pelas tradições e costumes.





A young couple is seen from behind, sitting closely together on a large, light-colored rock. They are looking out over a calm lake towards a massive, steep mountain range under a blue sky with some clouds. The scene is peaceful and scenic.

**Jovem casal ativo, apreciador da natureza.**

Rendimento médio.

**Valoriza a natureza e adota comportamentos ecológicos.**

Gosta de conhecer novos locais e as suas tradições.

**Procura o bem-estar e atividades de lazer.**

Valorização pessoal e autoconhecimento.

PÚBLICO-ALVO



1,42

1,42 MILHÕES DE EUROS  
INVESTIMENTO

POSTOS DE TRABALHO

24

Valores previsionais







nml  
T J R S M O

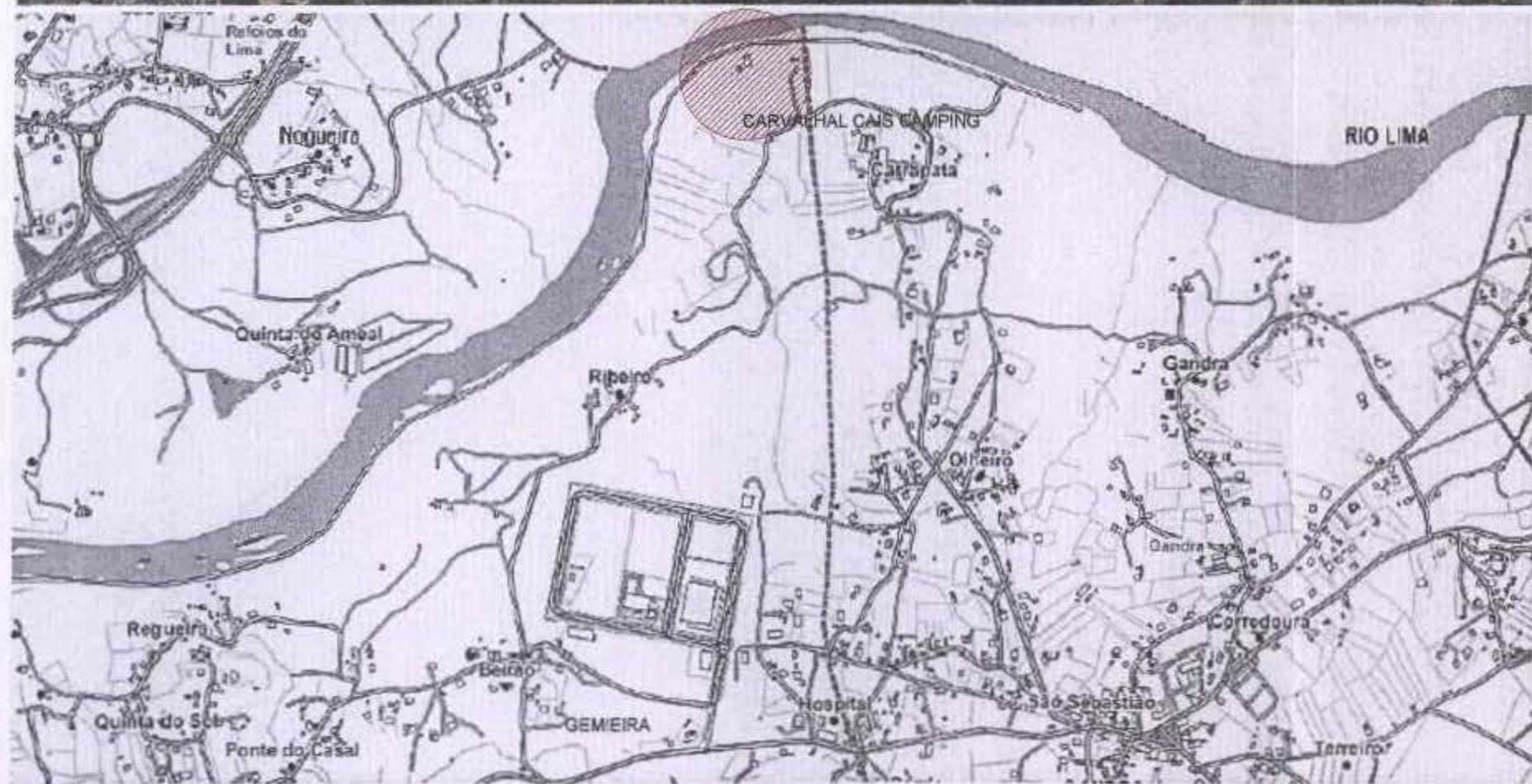


---

PROJECTO DE ARQUITECTURA | CARVALHAL CAIS CAMPING

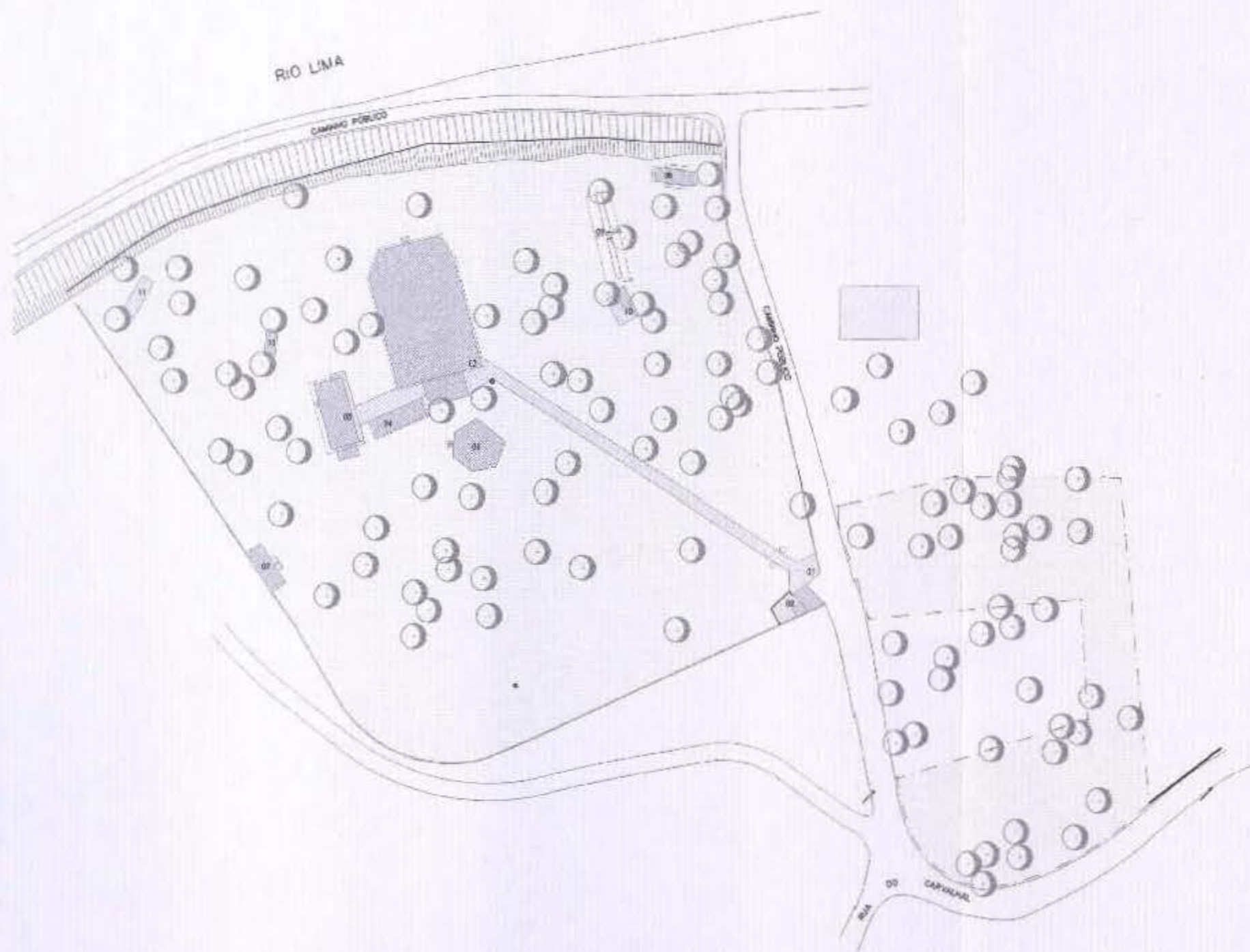
"Outras vezes oiço o vento,  
E acho que só para ouvir passar o vento vale a pena ter nascido."  
Alberto Caetano, in "Poemas Inconjugados" Heterónimo de Fernando Pessoa





LOCALIZAÇÃO | CARVALHAL CAIS CAMPING





EXISTENTE | CARVALHAL CAIS CAMPING

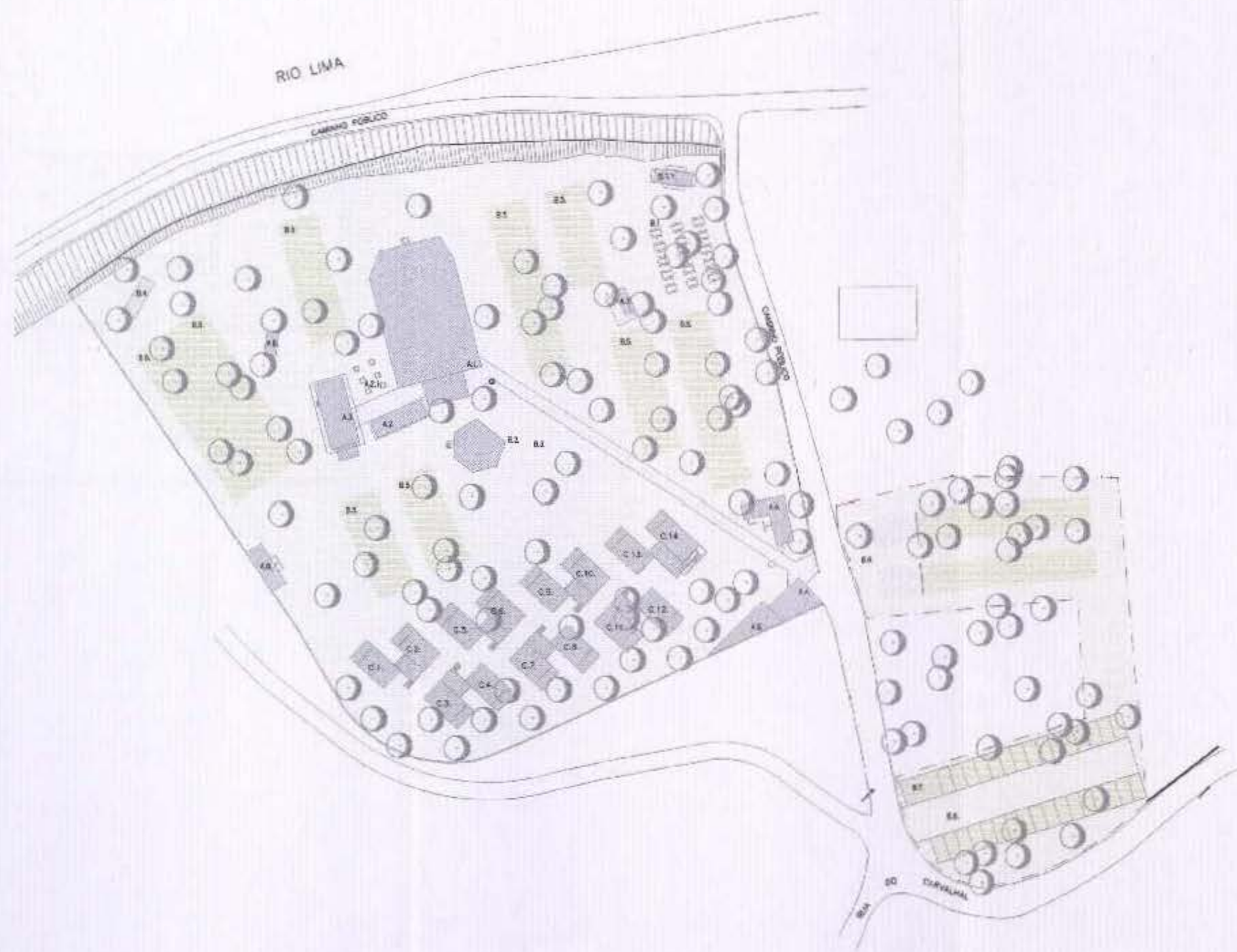
ESC: 1/1000



— LIMITE DOS TERRENOS 15 298.27m² ÁREA TOTAL DOS TERRENOS 706.00 m² ÁREA DE IMPLANTAÇÃO EXISTENTE

01 ENTRADA 02 PORTEIRO 03 RESTAURANTE 04 SANITÁRIOS 05 COZINHA 06 PALCO 07 SANITÁRIOS 08 GRELHADORES 09 PARQUE DE MERENDAS 10 EDIFÍCIO DE APOIO 11 ESPAÇO DE APOIO

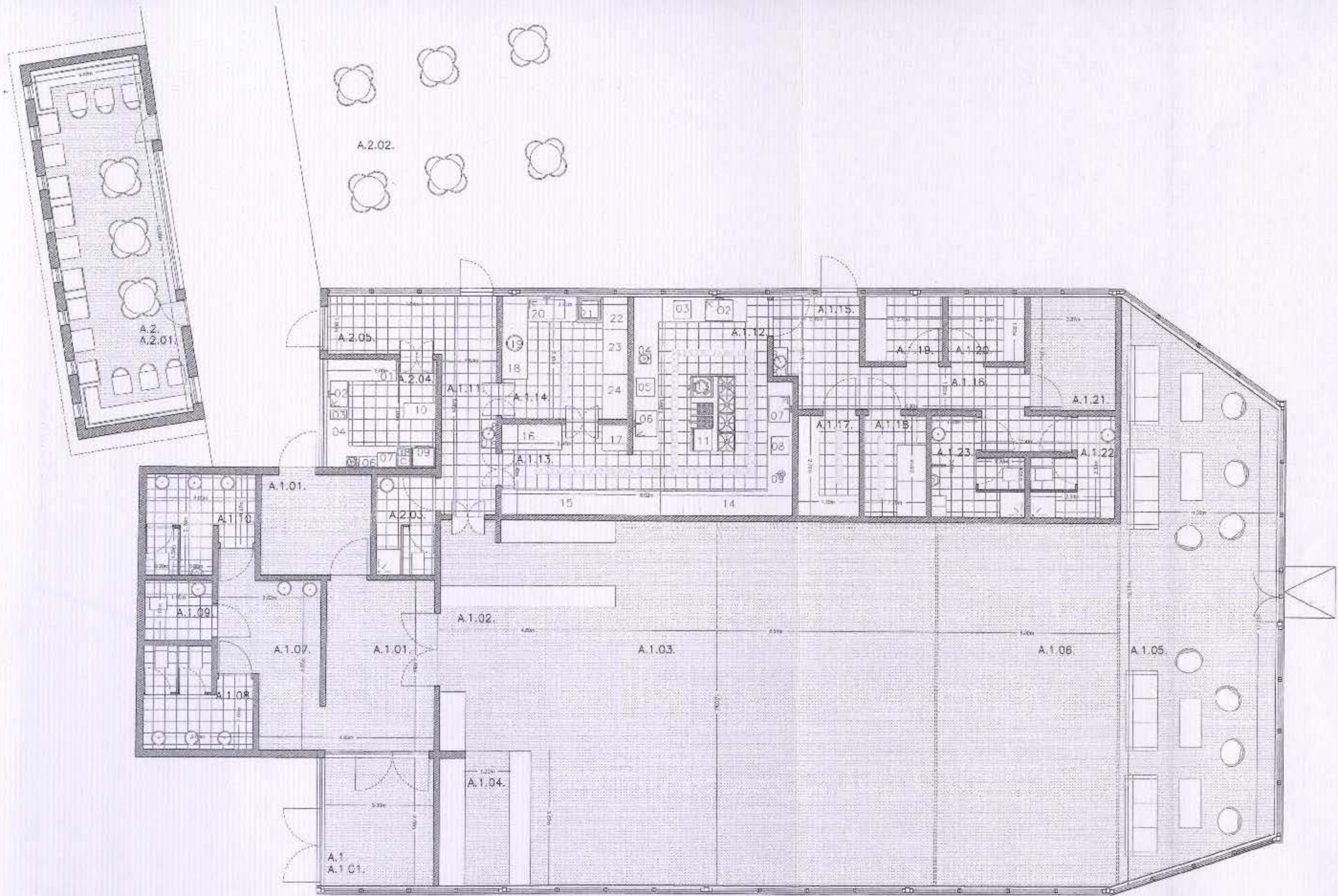




PROPOSTA | CARVALHAL CAIS CAMPING

— LIMITE DOS TERRENOS		15 298.27m² ÁREA TOTAL DOS TERRENOS	706.00 m² ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO EXISTENTE	74.02 m² ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO PROPOSTA	ESC: 1/1000			
A.1. EDIFÍCIO MULTIUSOS	A.2. CASA DE CHÁ	A.3. ESPAÇO DE SAÚDE E BEM-ESTAR	A.4. RECEPÇÃO	A.5. APOIO ACTIVIDADES EXTERIOR	A.6. SANITÁRIOS	A.7. LAVA LOIÇAS	A.8. LAVA ROUPA	N
B.1. PARQUE DE MERENDAS	B.2. PARQUE INFANTIL	B.3. ESPAÇO DE LAZER E DESPORTOS AR LIVRE	B.4. ESTRUTURA DE APOIO	B.5. ESPAÇO CAMPISMO	B.6. ESPAÇO CARAVANISMO	B.7. ECOPONTO	B.8. ESTACIONAMENTO	1
C.1. CASULO SUPERIOR	C.2. CASULO SUPERIOR	C.3. CASULO SUPERIOR	C.4. CASULO SUPERIOR	C.5. CASULO STANDARD	C.6. CASULO STANDARD	C.7. CASULO STANDARD	C.8. CASULO STANDARD	
C.9. CASULO STANDARD	C.10. CASULO STANDARD	C.11. CASULO STANDARD	C.12. CASULO STANDARD	C.13. CASULO MOBILIDADE CONDICIONADA	C.14. CASULO MOBILIDADE CONDICIONADA			



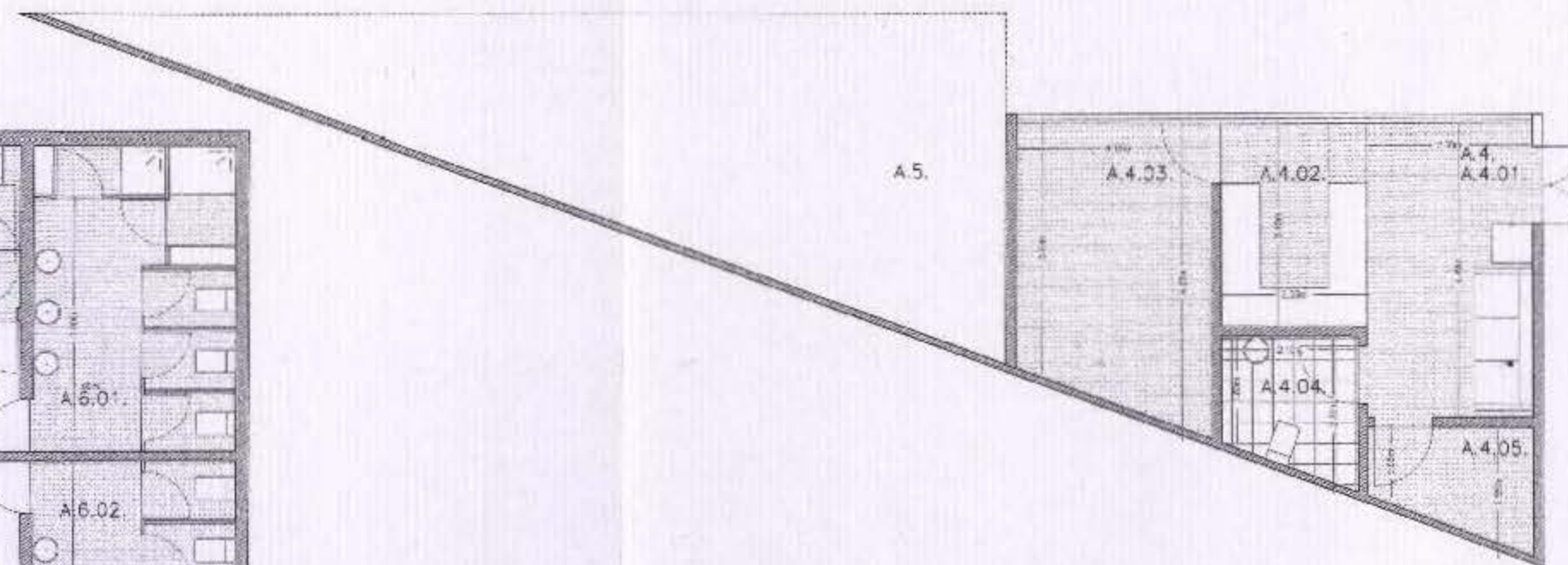
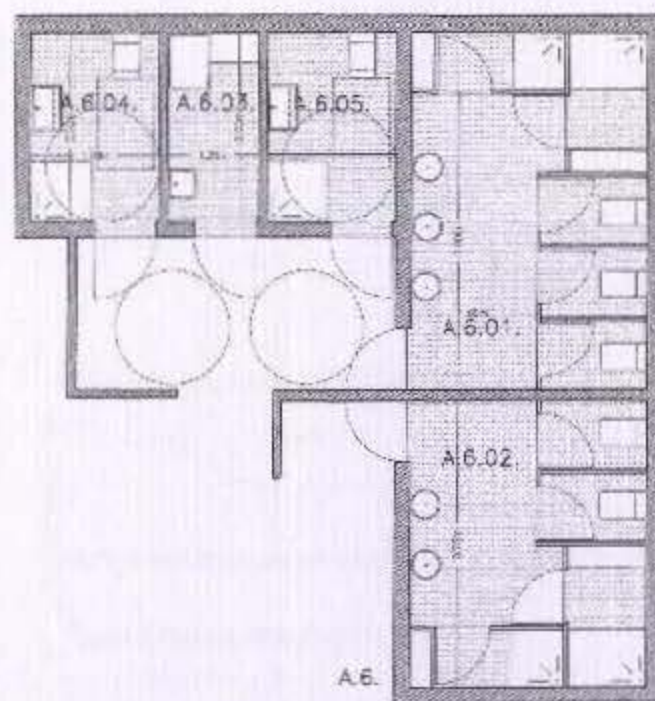
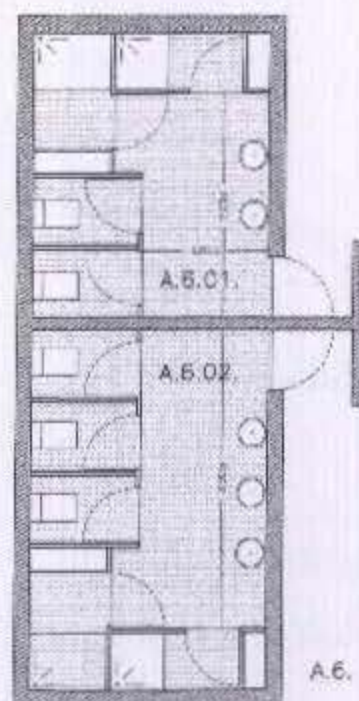
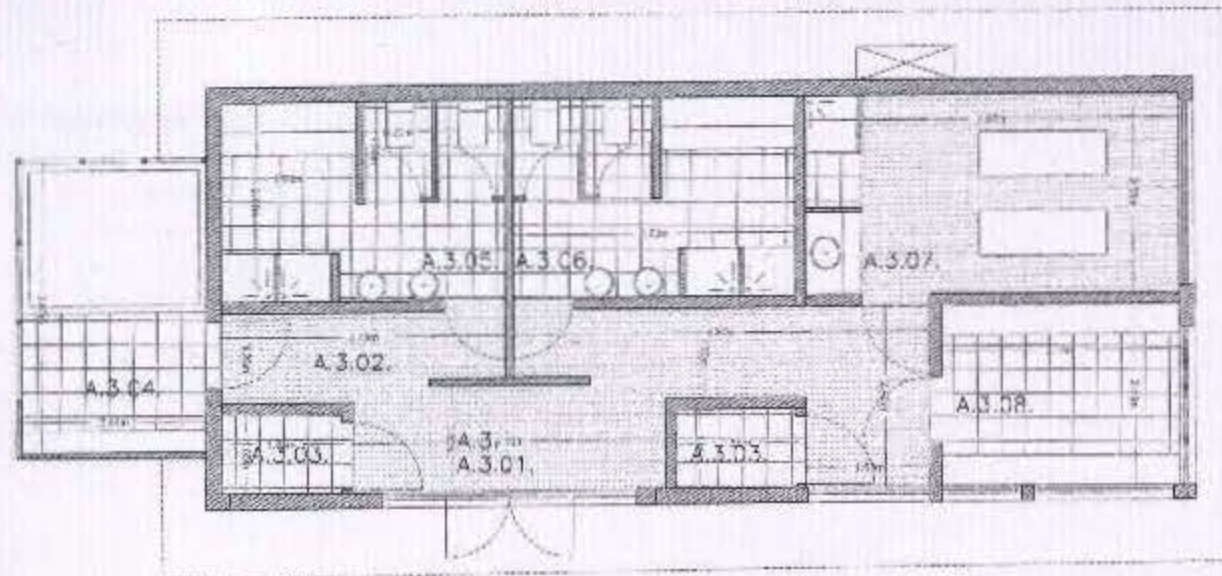


PLANTA A.1. EDIFÍCIO MULTIUSOS A.2. CASA DE CHÁ | CARVALHAL CAIS CAMPING

ESC: 1/100

A.1.01. ENTRADA	A.1.02. LOJA PRODUTOS PRIMEIRA NECESSIDADE	A.1.03. SALA REFEIÇÕES/MULTIUSOS	A.1.04. BAR	A.1.05. SALA DE ESTAR	A.1.06. SALA DE JOGOS	A.1.07. HALL	A.1.08. SANITÁRIO FEMININO	
A.1.09. SANITÁRIO MOBILIDADE CONDICIONADA	A.1.10. SANITÁRIO MASCULINO	A.1.11. CIRCULAÇÃO	A.1.12. COZINHA	A.1.13. COPA LIMPA	A.1.14. COPA SUJA	A.1.15. ENTRADA SERVIÇO	A.1.16. CIRCULAÇÃO	
A.1.17. ARMAZÉM SECO	A.1.18. ARMAZÉM FRIO	A.1.19. ARRUMOS LIMPEZA	A.1.20. ARRUMOS ROUPA	A.1.21. GABINETE	A.1.22. VESTIÁRIO FEMININO	A.1.23. VESTIÁRIO MASCULINO		
A.2.01. SALA DE CHÁ	A.2.02. ESPAÇO EXTERIOR	A.2.03. VESTIÁRIO	A.2.04. COPA	A.2.05. ENTRADA SERVIÇO				





PLANTAS A.3. ESPAÇO SAÚDE E BEM-ESTAR A.4. RECEPÇÃO A.5. RECEPÇÃO A.6. SANITÁRIOS | CARVALHAL CAIS CAMPING

A.3.01. ENTRADA A.3.02. CIRCULAÇÃO A.3.03. ARRUMOS A.3.04. HIDRO MASSAGEM A.3.05. BALNEÁRIO FEMININO

A.3.06. BALNEÁRIO MASCULINO A.3.07. SALA RELAXAMENTO A.3.08. BANHO TURCO

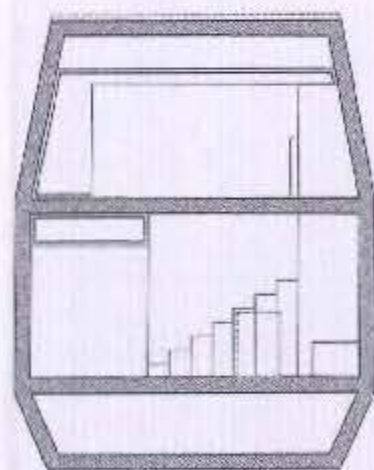
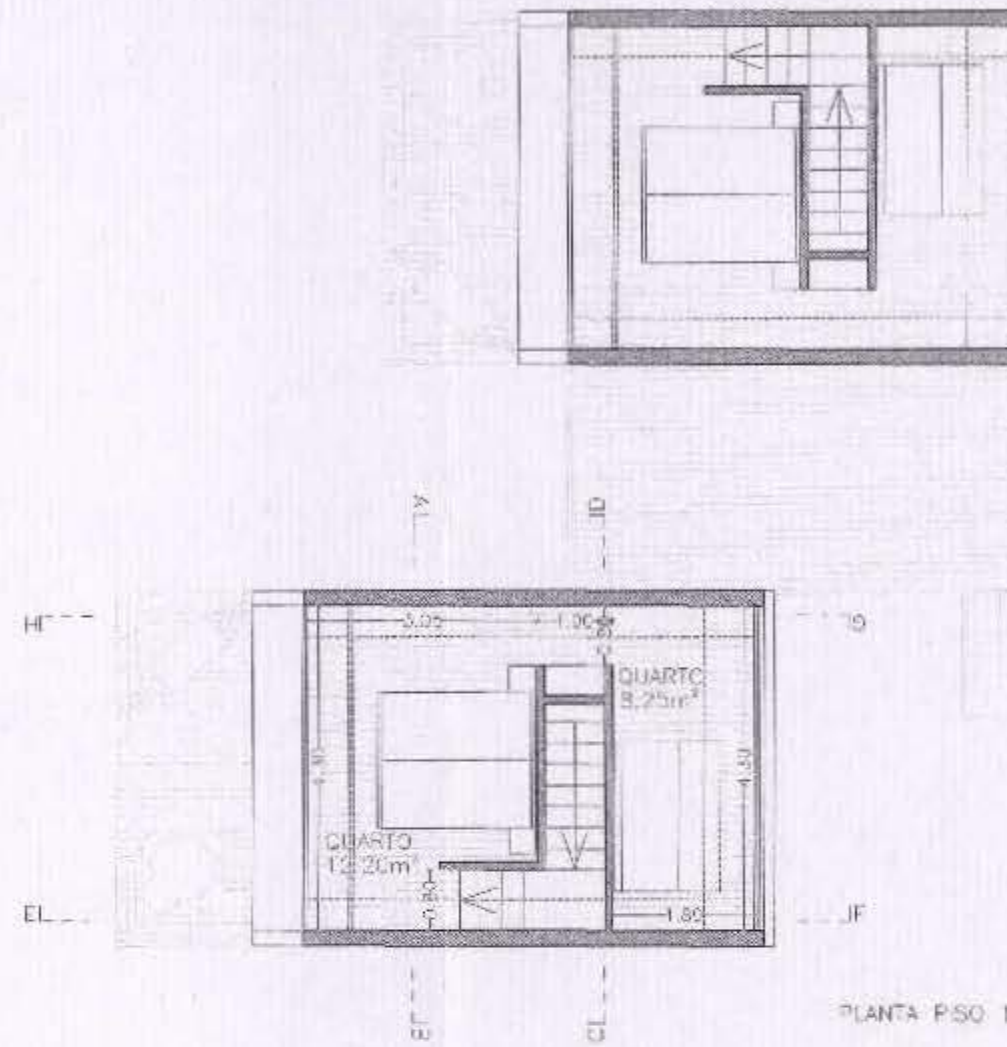
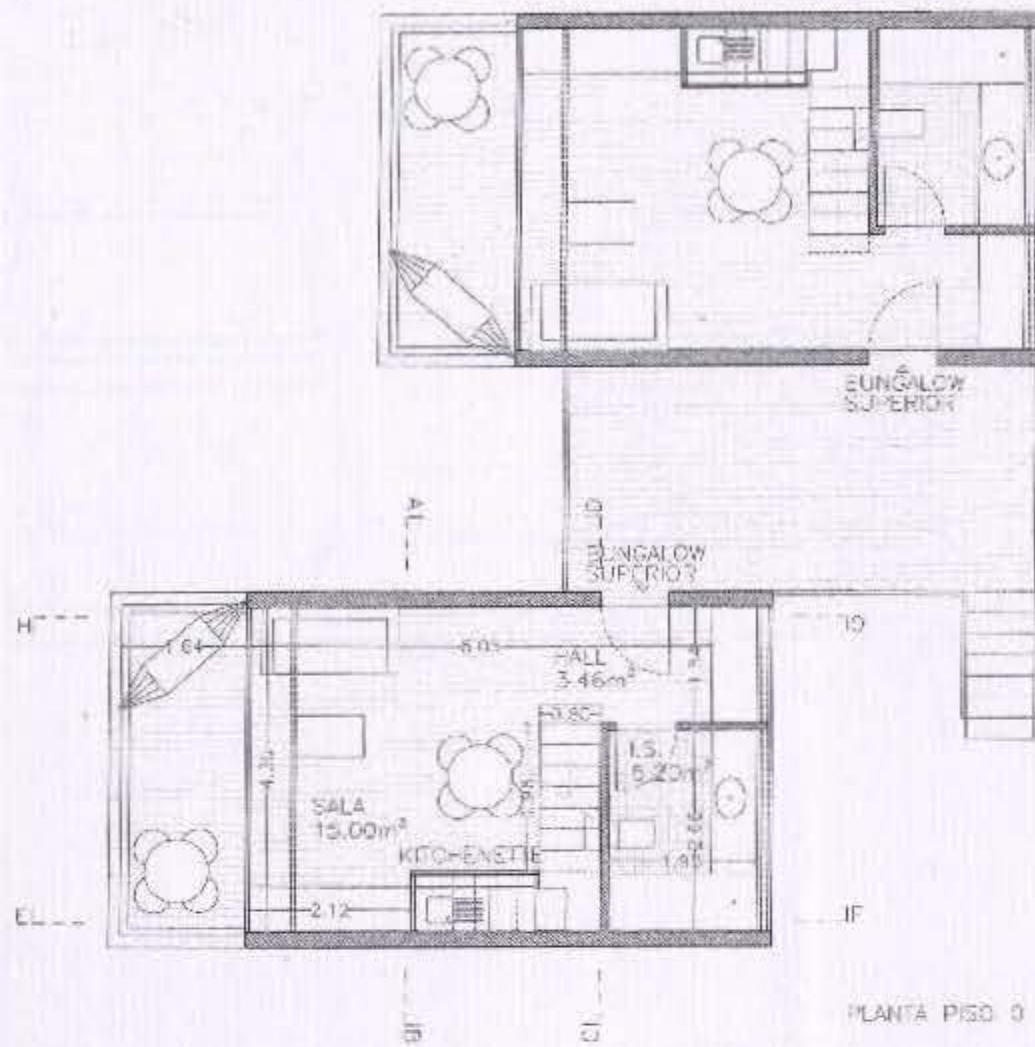
ESC: 1/100

A.5. ESTRUTURA DE APOIO A ACTIVIDADES E DESPORTOS DE EXTERIOR - ANIMAÇÃO TURÍSTICA

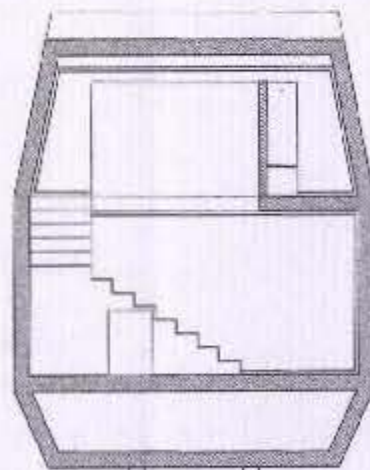
A.6.01. SANITÁRIO FEMININO A.6.02. SANITÁRIO MASCULINO A.6.03. FRALDÁRIO A.6.04. SANITÁRIO MASCULINO ADAPTADO

A.6.05. SANITÁRIO FEMININO ADAPTADO

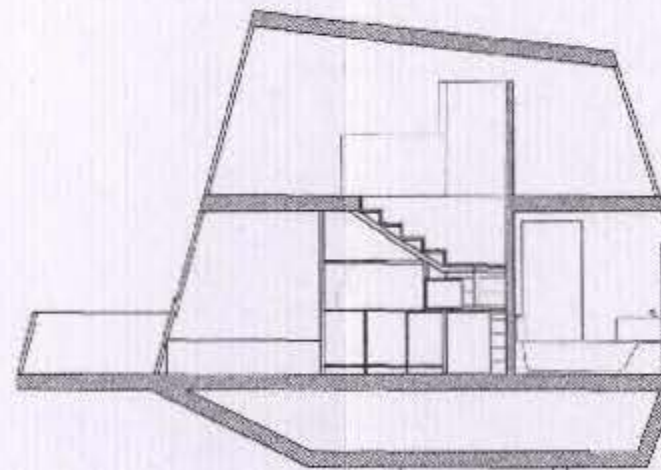




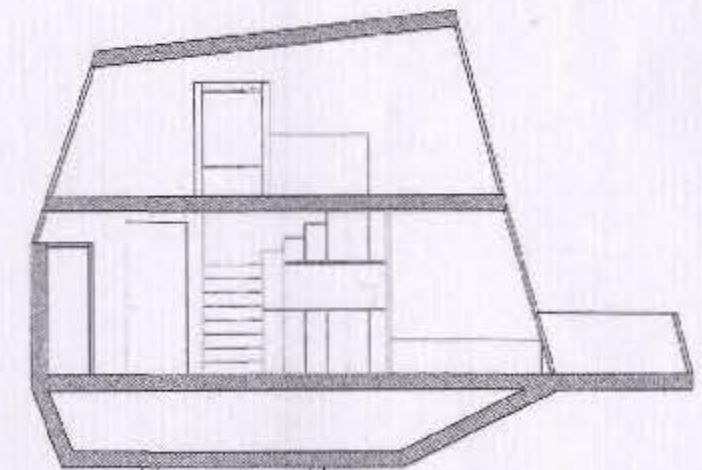
CORTE AB



CORTE CD

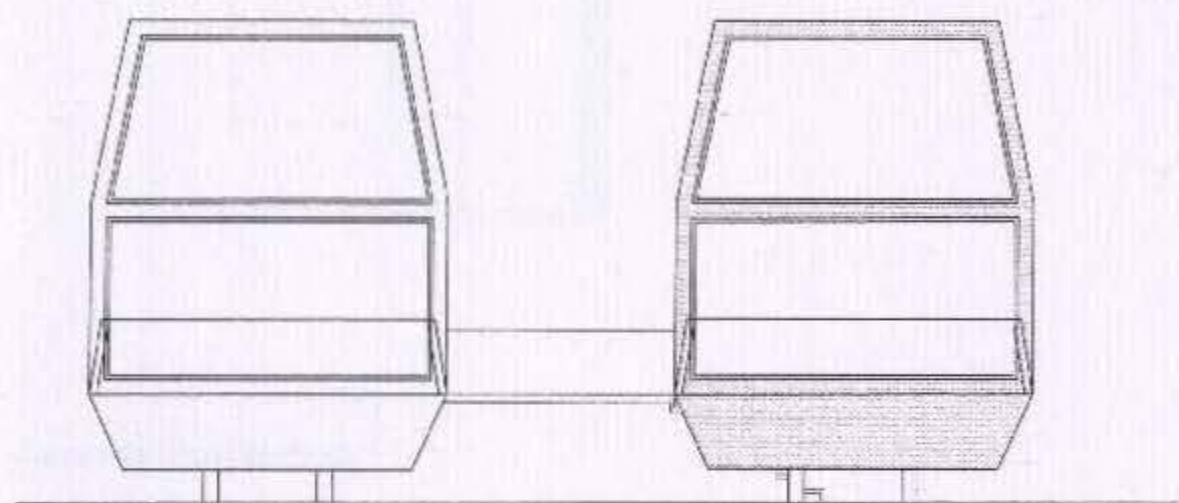


CORTE EF

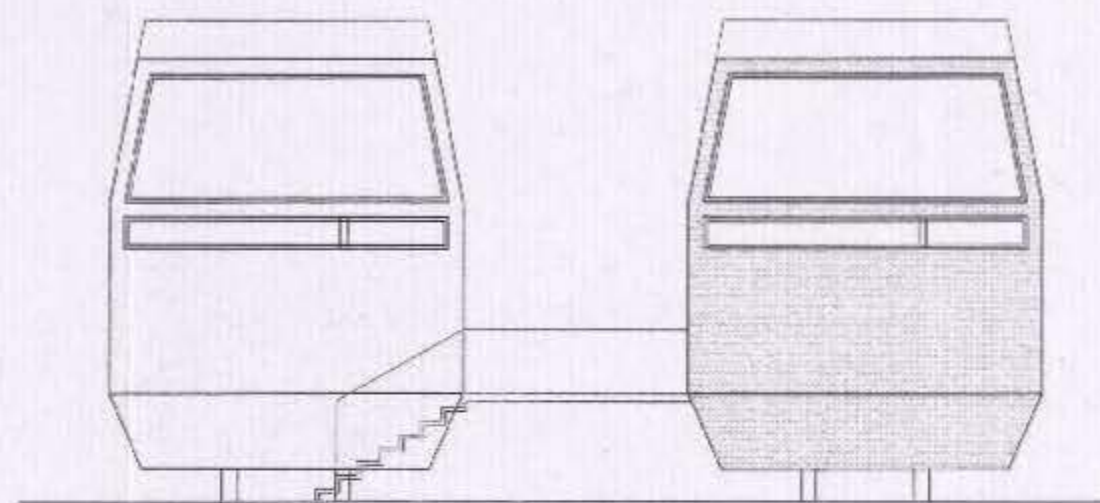


CORTE GH

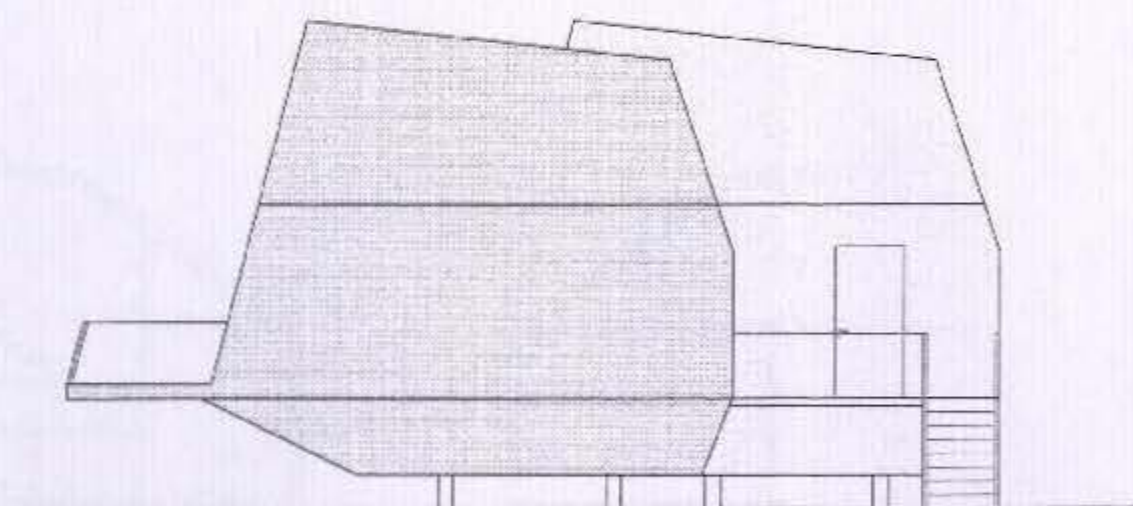




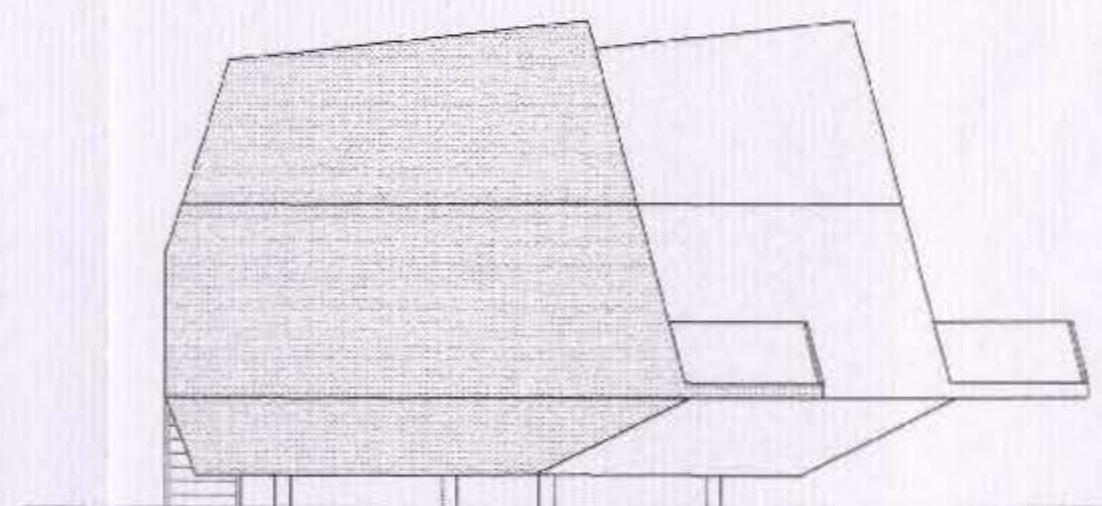
ALÇADO FRONTAL



ALÇADO POSTERIOR

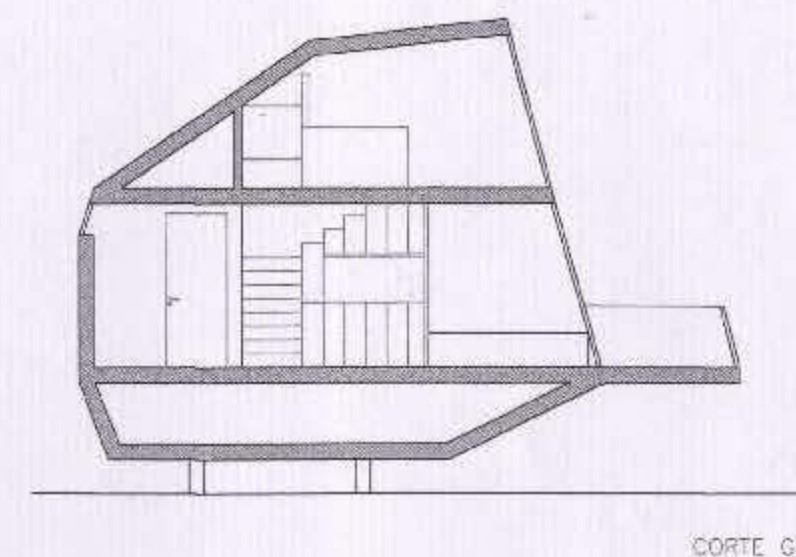
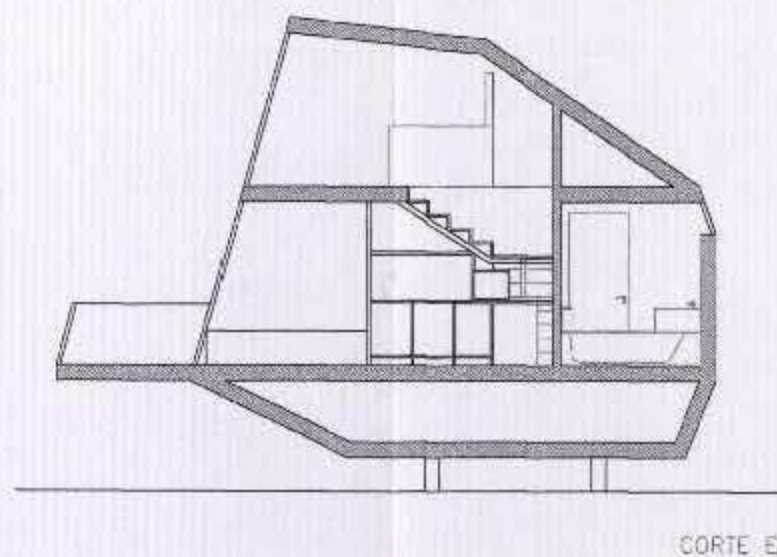
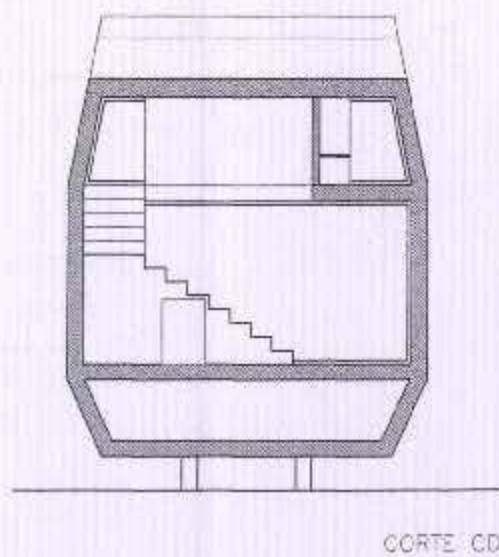
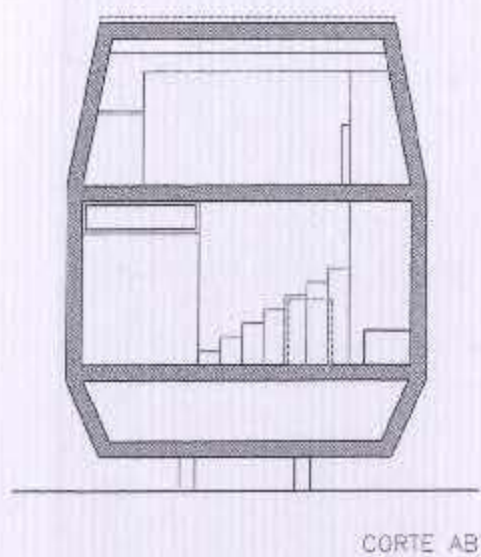
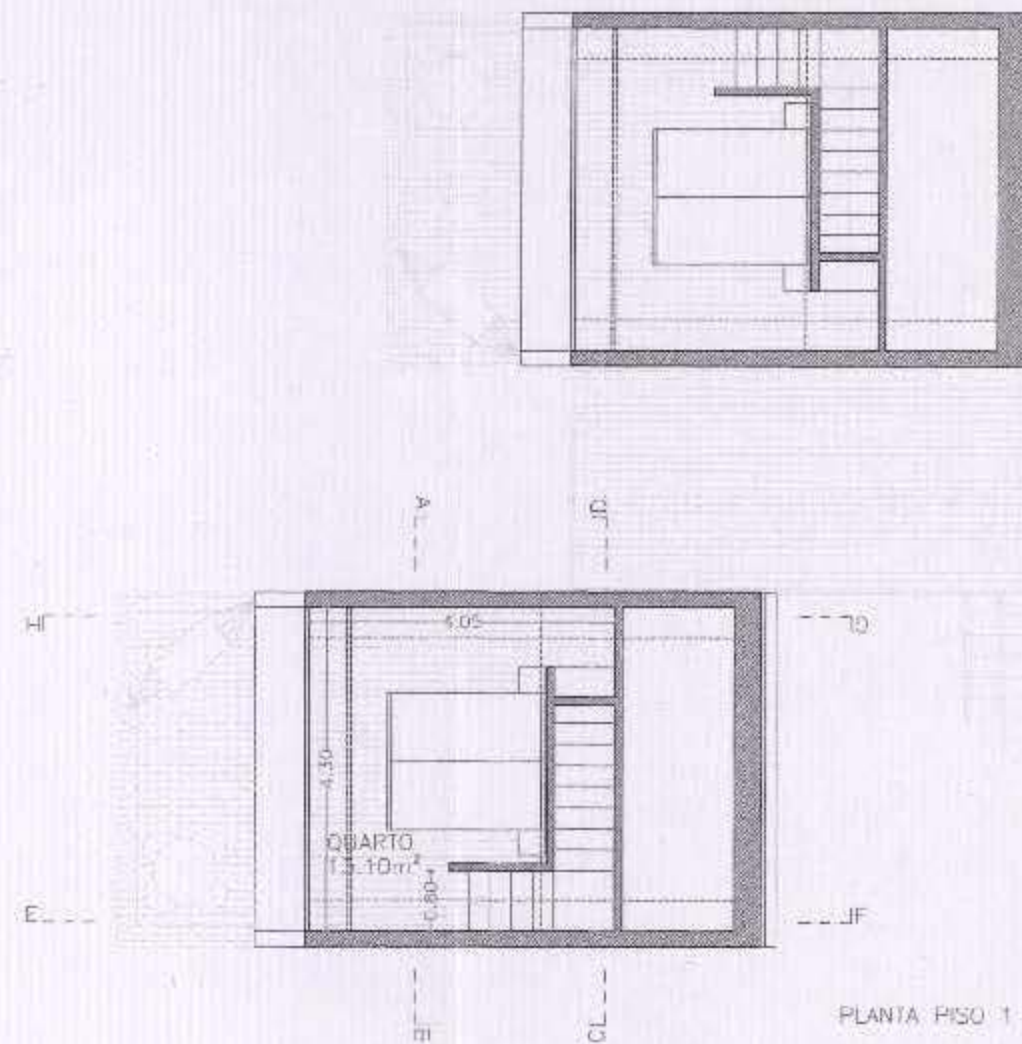
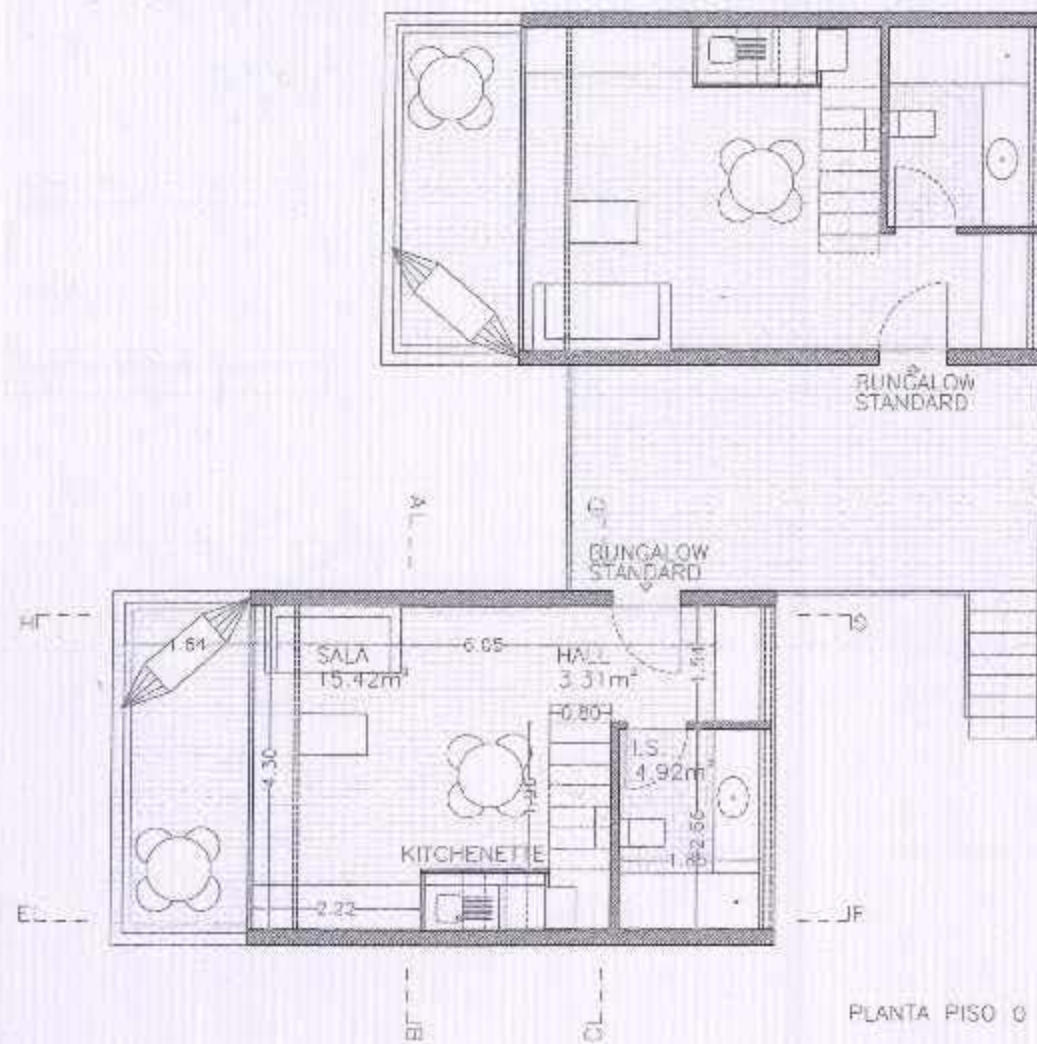


ALÇADO LATERAL DIREITO

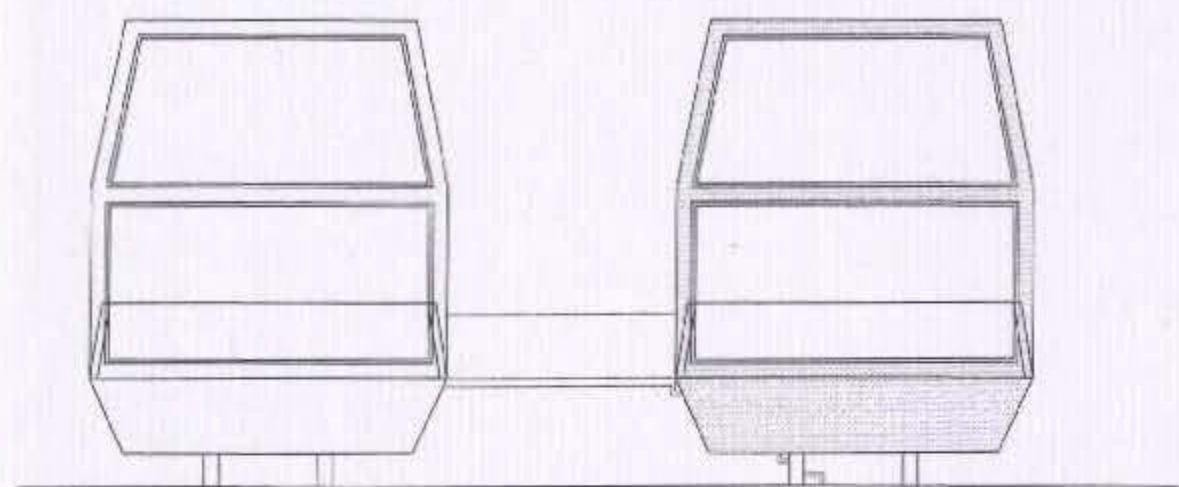


ALÇADO LATERAL ESQUERDO

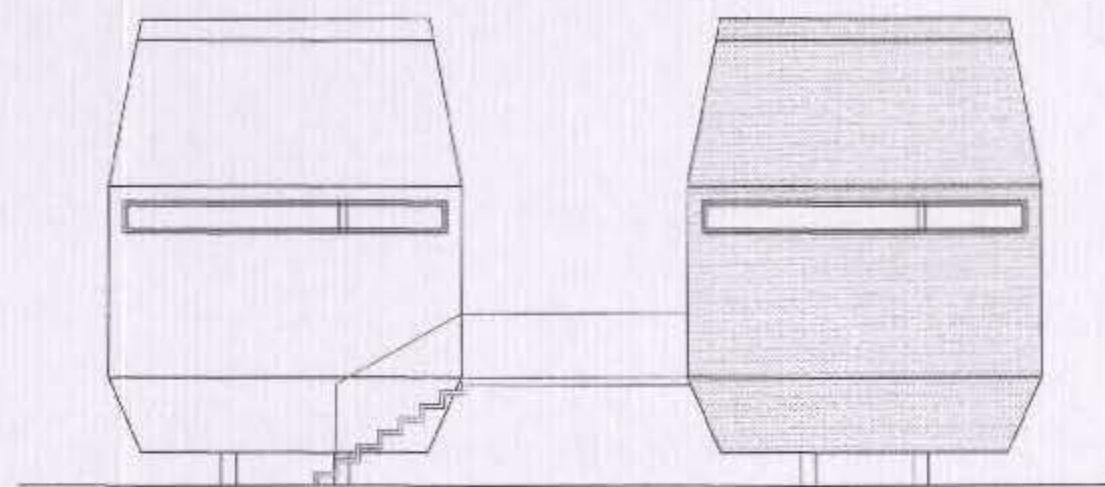




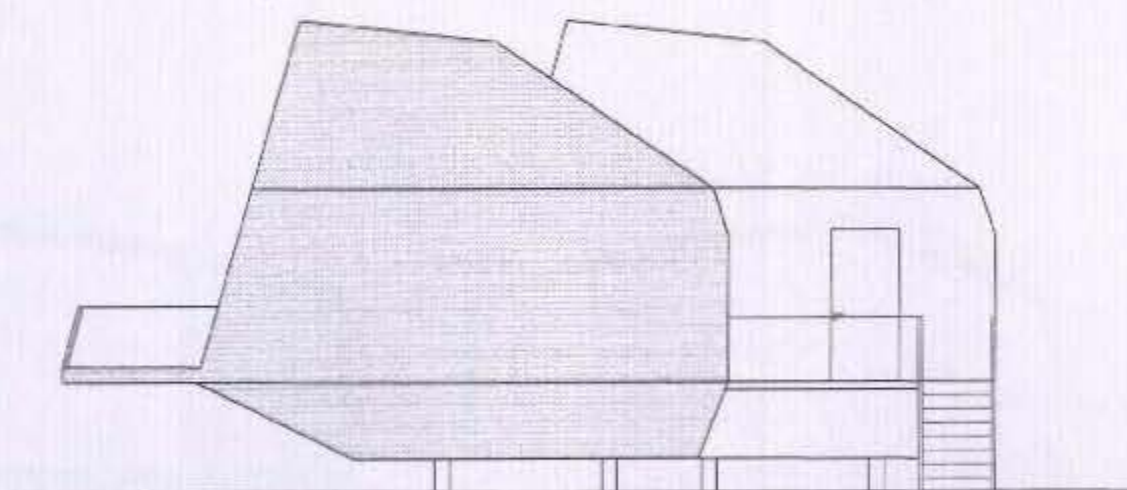




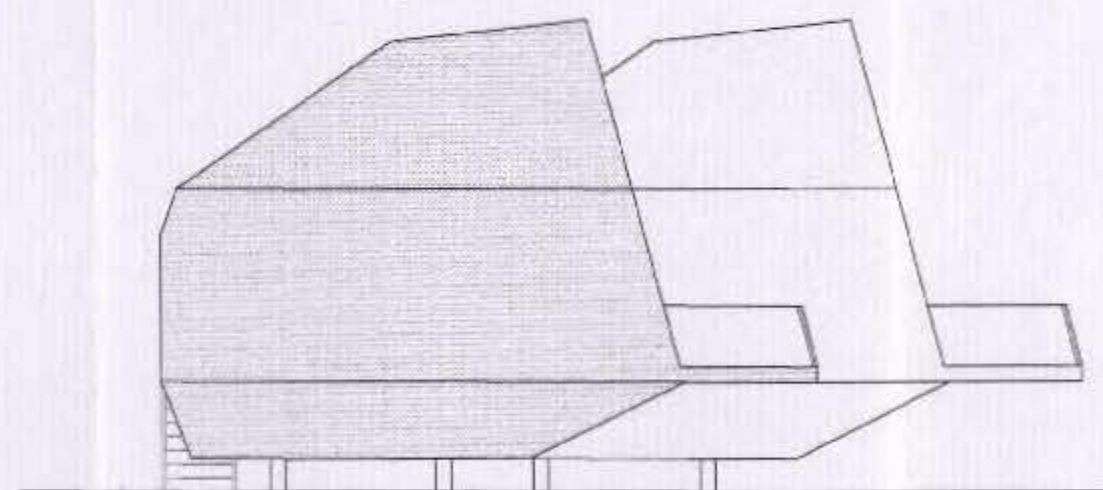
ALÇADO FRONTAL



ALÇADO POSTERIOR

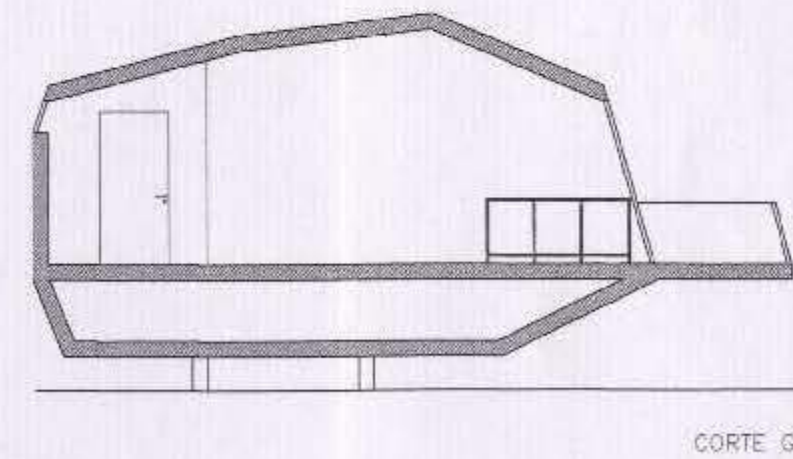
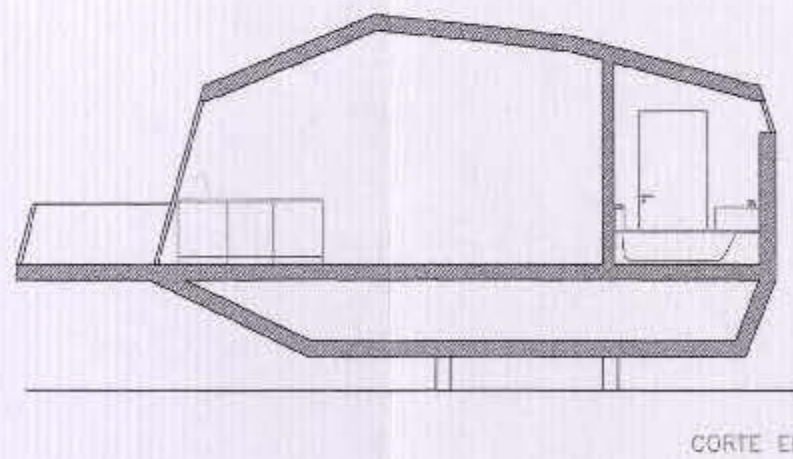
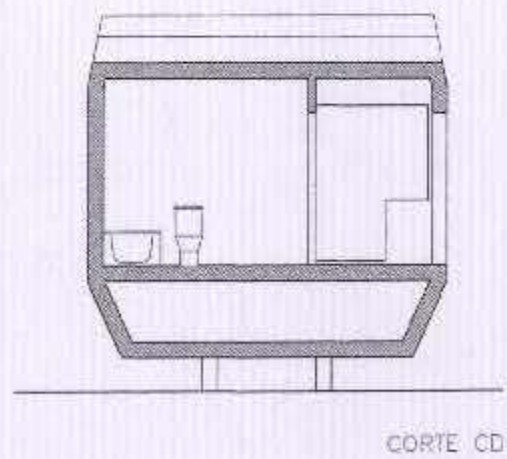
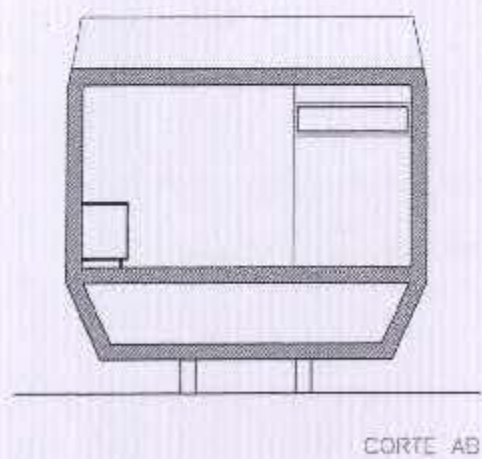


ALÇADO LATERAL DIREITO

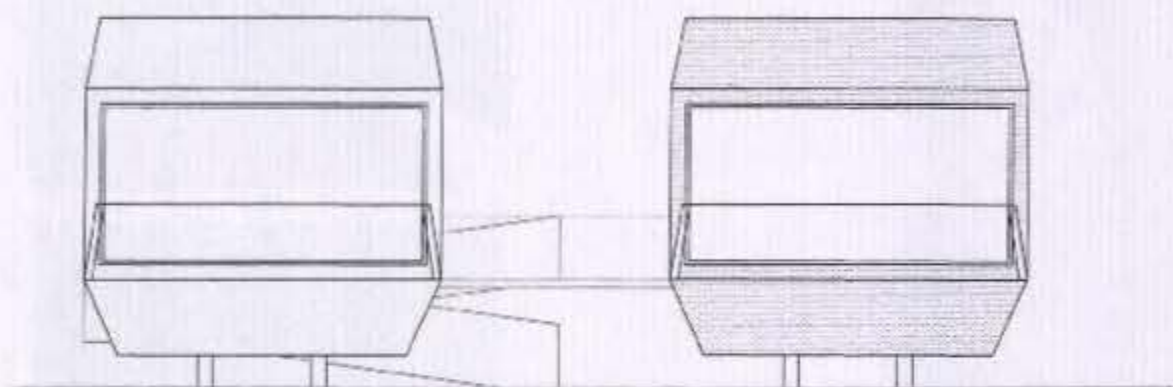


ALÇADO LATERAL ESQUERDO

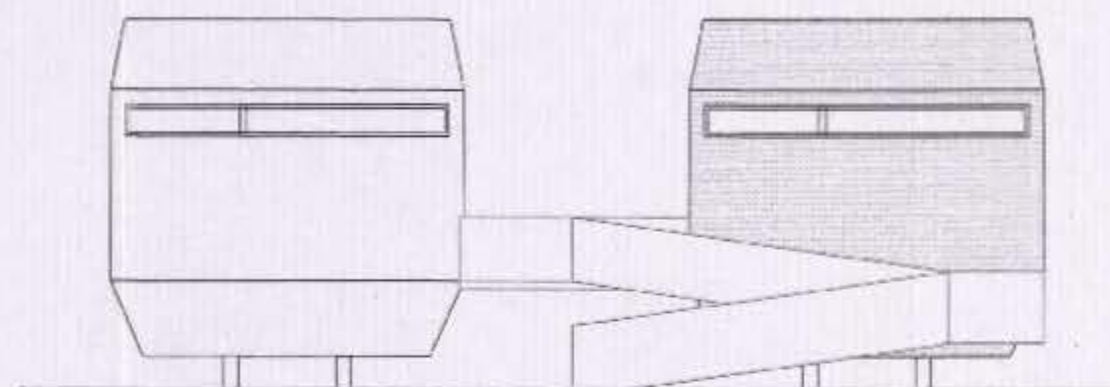




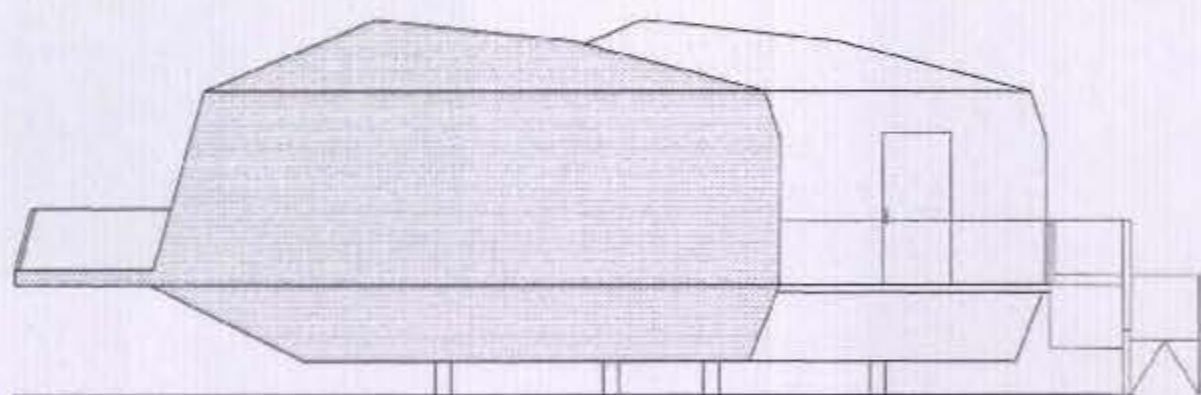




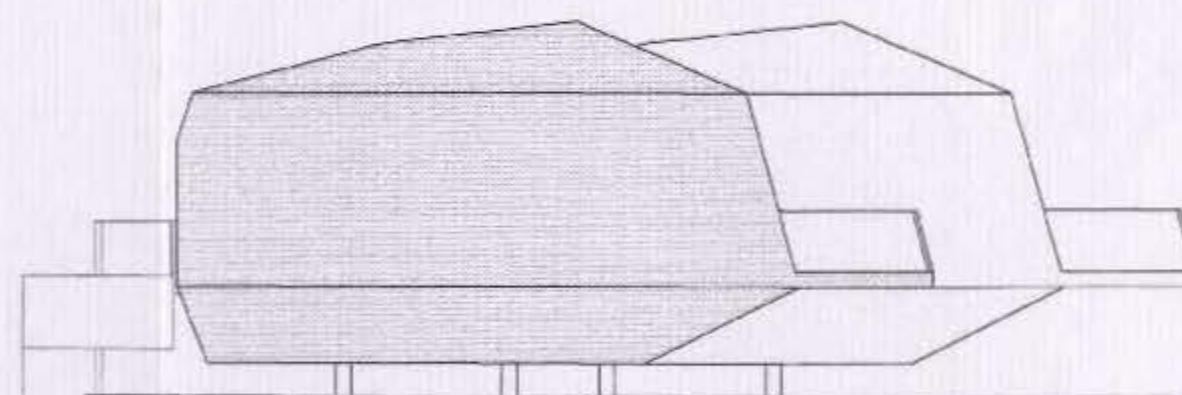
ALÇADO FRONTAL



ALÇADO POSTERIOR



ALÇADO LATERAL DIRETO



ALÇADO LATERAL ESQUERDO



### Enquadramento arquitetónico da proposta

O “Carvalhal Cais Camping” encontra-se inserido num contexto paisagístico de grande beleza, escondendo-se numa paisagem densamente arborizada e bucólica que desce até à margem do rio, num terreno sem qualquer aptidão agrícola, mas com um potencial turístico e ecológico muito forte.

A reabilitação dos edifícios existentes e a colocação dos seus módulos de apoio teve como base a leitura atenta do local, a envolvente e as características e particularidades do terreno.

Existiu a preocupação de procurar um equilíbrio entre o construído e a paisagem natural, criando uma continuidade visual com a paisagem, pelo que a intervenção procurou evitar a densificação da construção e optou-se por diluir a implantação dos casulos no terreno e na vegetação, utilizando a madeira como elemento unificador.

A área impermeabilizada existente é de 706m<sup>2</sup> e a que agora se propõe é de 74.02m<sup>2</sup> o que se traduz num aumento de área de impermeabilização na ordem dos 10%, denotando-se assim o cuidado e a preocupação com a delicadeza do local.

Cada casulo a colocar no local estará adaptado à topografia do terreno, e aos seus enquadramentos visuais, mantendo a privacidade entre si e respeitando as construções e vegetação existentes.

Esta preocupação levou à implantação de apenas 14 casulos de alojamento agrupados dois a dois para satisfazer as necessidades dos hóspedes, sempre tendo em conta o enquadramento e os edifícios existentes, bem como a forte presença de vegetação que além de ser uma constante, proporciona um ambiente calmo e acolhedor.

Todo o espaço dedicado ao “Carvalhal Cais Camping” estará envolvido num Carvalhal, conforme o nome indica, pretendendo valorizar e dar a conhecer este valioso património natural que é a floresta.

Pretende-se que a estadia e a visita deste espaço sejam de contemplação, seja uma experiência sensorial inesquecível e que no final as palavras de Alberto Caeiro façam sentido na vida e na atitude de quem passou pelo Carvalhal Cais Camping.

“Outras vezes oiço passar o vento,  
E acho que só para ouvir passar o vento vale a pena ter nascido.”  
Alberto Caeiro, in “Poemas Inconjuntos” Heterónimo de Fernando Pessoa







MAFALDA CRUZ | ARQUITECTURA

mafaldacruz.arq@gmail.com  
+351 919 514 764