



MUNICÍPIO
ARCOS DE VALDEVEZ

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

PONTO 5

- PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE RECONHECIMENTO DE INTERESSE PÚBLICO MUNICIPAL DO PROJETO "QUINTA DA VEIGA HOTEL RURAL".

25/02/2016



Município de Arcos de Valdevez
Câmara Municipal

Exmo(s) Senhor(es)
Presidente da Assembleia
Municipal de Arcos de Valdevez
Praça Municipal

4974-003 ARCOS DE VALDEVEZ

Sua Referência	Sua Comunicação de	Nossa Referência	Data
		Of.º 1117/2016	08-02-2016

Assunto: Declaração de Reconhecimento de Interesse Municipal

Para efeitos de declaração de interesse municipal do projeto de empreendimento de turismo rural - Hotel Rural - "Quinta da Veiga Hotel Rural", em Morilhões, Arcos de Valdevez (São Paio), junto remeto certidão da deliberação camarária de 08.02.2016, sobre a aprovação pelo executivo municipal da proposta de reconhecimento do interesse municipal, nos termos e para efeitos do disposto no artº 23º, nº 1 alíneas f) e g) do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Arcos de Valdevez e da alínea K) do nº 2 do artigo 25º do Anexo I à Lei nº 75/ 2013 de 12 de Setembro.

Solicito a sua inclusão na Ordem do Dia da próxima sessão desse Órgão Autárquico.
Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Câmara

(Dr. João Manuel do Amaral Esteves)

MOD_362/01

258 2016 - MDF

Praça Municipal
4974-003 Arcos de Valdevez
Tel: 258 520 500
Fax: 258 520 509
E-mail: geral@cmav.pt





MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ
CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

FAUSTINO GOMES SOARES, CHEFE DE DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARCOS DE VALDEVEZ:-----

CERTIFICA, que da ata da reunião ordinária desta Câmara, realizada em oito de fevereiro de dois mil e dezasseis consta a seguinte deliberação:-----

PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE RECONHECIMENTO DE INTERESSE MUNICIPAL - GSP UR-DIM 1/2016 :- O promotor Manuel Leal de Barros, Lda, vem requerer que seja reconhecido o interesse municipal do projeto de empreendimento de turismo rural - Hotel Rural – “Quinta da Veiga Hotel Rural”, no lugar de Morilhões, freguesia de Arcos de Valdevez (S.Paio).-----

O projeto em questão pretende criar uma oferta turística em Espaço Rural na modalidade Hotel Rural, com a disponibilização de 16 quartos, com infraestruturas de apoio, como uma área de lazer com piscina, área de leitura e contemplação da natureza envolvente, área de prática de desportos ao ar livre.-----

A Quinta da Veiga está localizada em solo rural, área agrícola condicionada, integrada em Reserva Agrícola Condicionada, encontrando-se elencadas no art.º23.º do Regulamento do PDM, as ocupações e utilizações admitidas nesta classe de solos, prevendo as alíneas f) e g) do n.º 1 do citado art.º a instalação de empreendimentos turísticos em espaço rural e empreendimentos interesse relevante reconhecido pela Câmara Municipal, limitadas as edificações a uma cêrcea máxima de 7, 5 metros, correspondente a dois pisos, condicionadas a parecer favorável da entidade de tutela – DRAP. -----

Mais informam que de acordo com n.º 1 do art.º 21.º o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, e suas alterações, é da competência do Turismo de Portugal, I.P, a instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos de turismo em espaço rural – com a classificação de Hotel Rural, pelo que no âmbito do procedimento de controlo prévio da operação urbanística a mesma está condicionada a parecer prévio favorável da referida entidade. -----

No que concerne ao pedido de interesse público municipal do empreendimento do turístico, entendem os Serviços Municipal que deverá a Câmara Municipal relevar o impacto do projeto para o concelho, em termos de planeamento e desenvolvimento do concelho, nomeadamente em termos económicos e de criação de emprego, bem como à projeção e divulgação do concelho e da região para o exterior, devendo a, eventual, proposta de reconhecimento de interesse municipal, ser submetida a apreciação da Assembleia Municipal, nos termos entendo que deverá a Câmara Municipal, nos termos do disposto nas al. ff) e al. ccc) do n.º 1 do art.º 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, pronunciar-se quanto ao interesse económico para o concelho da proposta apresentada pelo requerente. -----

- Apreciado o pedido, a Câmara deliberou, por unanimidade, nos termos do disposto nas alíneas ff) e ccc) do n.º 1 do art.º 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, pronunciar-se quanto ao interesse económico relevante para o concelho da proposta apresentada pela requerente, de acordo com a informação

dos Serviços, nos termos das disposições das alíneas f) e g) do n° 1 do artigo 23° do Regulamento do Plano Director Municipal de Arcos de Valdevez. -----

Mais foi deliberado remeter a presente proposta à Assembleia Municipal, para efeitos de emissão por aquele órgão de declaração de interesse municipal do projeto em referência, nos termos do disposto na alínea k) do n° 2 do artigo 25° do Anexo I à Lei n° 75/2013, de 12 de setembro. -----

-----ESTÁ CONFORME O ORIGINAL-----

A ata da qual consta a transcrita deliberação foi aprovada, em minuta, e por unanimidade, no final da referida reunião, estando presentes todos os senhores vereadores. -----

Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, em 08 de Fevereiro de dois mil e dezasseis. -----

O Chefe de Divisão,


(Faustino Gomes Soares, Lic.)

21/2016
15/01/2016
JG.

Manuel Leal de Barros, Ida

Exmo Sr. Presidente do Município
Dos Arcos de Valdevez

Pedido de Declaração de Interesse Público Municipal

Manuel Leal de Barros, Lda., com sede no Lugar de Soalheira da Freguesia de Vila Fonche, com o código postal 4970-736 de Arcos de Valdevez, com o Número de Identificação Fiscal 506563 057, comodatário dos prédios abaixo descritos, que de acordo com a Planta de condicionantes do Plano Diretor Municipal dos Arcos de Valdevez, se encontram integrados em Reserva Agrícola Nacional, vem requer a Vossa Excelência a emissão da DECLARAÇÃO DE INTERESSE PÚBLICO MUNICIPAL e compatibilidade com o PDM, de acordo com o solicitado pelo nº 1 do artigo 25º do DL nº 73/2009, de 31 de Março, com as suas alterações introduzidas pelo DL 199/2015, de 16 de Setembro.

O interesse reconhecimento de relevante interesse público da ação cuja pretensão formulada de acordo com as características e objetivos que constam na memória descritiva que se anexa, a realizar nos prédios:

- Urbano – matriz 1243 – denominado como casas da Quinta da Veiga, uma morada de casas e r/c, 1º andar para habitação, com logradouro; localizado no Lugar de Morilhões-Veiga, na freguesia de Aros de Valdevez (S. Paio), no concelho dos Arcos de Valdevez. Com uma área total de 1.083,00m², com as confrontações a Norte, Nascente, Poente e Sul com os Proprietários;
- Rústico – matriz 1104 – denominado como Quinta da Veiga, localizado no Lugar de Morilhões-Veiga, na freguesia de Aros de Valdevez (S. Paio), no concelho dos Arcos de Valdevez. Com uma área total de 20.007,00m², com as confrontações a Norte António Leal de Barros, Nascente caminho público, Poente Emília Leal de Barros e Sul com a estrada camarária, Alberto Cerqueira e Jorge da Rocha Cardoso.

A área a utilizar é num total de 4.273,48m², área que se distribui entre implantação de edifícios existentes 391 m² e propostos 788 m², pavimentos existentes 1.683,12 m² e propostos 979,36 m², equipamento de lazer (piscina) 128 m² e tanques de água existentes 86 m², destina-se à criação de um Empreendimento de Turismo em Espaço Rural, na modalidade de Hotel Rural, anexa-se desenhos do ante projeto de arquitetura e plantas de implantação proposta demonstrativo da pretensão e que vai dar entrada junto dos serviços de Reserva Agrícola para que possa ser avaliada na sua globalidade a pretensão

Declaração que deverá ser passada pelos serviços municipais tendo em conta que a gestão articulada do dos empreendimentos de turismo em espaço rural e a sua classificação é da competência das câmaras municipais de acordo com o estipulado pelo decreto-lei 228/2009 de 14 de Setembro pelo artigo 21 e 22º.

Declara ainda, para os devidos efeitos que:

- a) Não possui outros prédios localizados fora da RAN (rústicos, mistos ou urbanos) onde possa concretizar a pretensão agora a apresentada;
- b) A pretensão formulada não pode ser realizada de forma adequada em áreas não integradas em RAN

-
- c) Confirma a veracidade de todas as informações prestadas, tendo noção de que o eventual fornecimento de informações não verdadeiras, além de implicar a anulação de todos os atos que com base nelas venham a ser praticados, será passível dos procedimentos legais que se consideram adequados.

Ficando assim a aguardar uma resposta por Vossa parte

Arcos de Valdevez, 8 de Janeiro de 2016

Pede deferimento



Manuel Leal de Barros, lda

Laura Veloso Pereira de Barros - Sócia Gerente



Manuel Leal de Barros, lda

Manuel Leal de Barros - Sócio Gerente



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ARCOS DE VALDEVEZ

planta de ordenamento

Aviso n.º 24235/2007, de 10 de Dezembro (D.R. 2ª série, n.º 237)



X. 448833

X. -22829,7

enquadramento:

		04-3	04-4
06-1	06-2	09-1	09-2
06-3	06-4	09-3	09-4
10-1	16-2	17-1	17-2
15-4	16-3	16-4	17-3
26-2	29-1	29-2	30-1

sistema de referência:
 ETRJBR / PT72504
 elipsóide de referência:
 GRS85 (Geodetic Reference System 1980)
 projeção cartográfica:
 TRANSVERSA DE MERCATOR
 latitude da origem das coordenadas rectangulares:
 38° 40' 05,73" N
 longitude da origem das coordenadas rectangulares:
 07° 36' 18" W
 falso origem das coordenadas rectangulares:
 em M: 0m em P: 0m
 factor de escala no meridiano central: 1
 equidistância das curvas de nível: 5 m

escala: 1:10.000 data: 12-10-2015
 0 250 100 150 200 250 m

requerente:

contribuinte n.º _____ telefone n.º _____

lugar / rua: _____

freguesia: _____

residência do serviço municipal: _____

2009



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ARCOS DE VALDEVEZ

planta de ordenamento [legenda]

Aviso n.º 24235/2007, de 10 de Dezembro (D.R. 2ª série, n.º 237)



SOLO RURAL

ESPAÇO AGRÍCOLA

- ÁREA AGRÍCOLA COMPLEMENTAR
- ÁREA AGRÍCOLA CONDICIONADA

ESPAÇO FLORESTAL

- ESPAÇO FLORESTAL DE PRODUÇÃO
- ESPAÇO FLORESTAL SILVO-PASTORIL
- ESPAÇO FLORESTAL DE PROTECÇÃO
- ÁREA FLORESTAL INTEGRADA NO PROJECTO SUMIDOURO DE CARBONO
- PERÍMETROS PECUÁRIOS

ESPAÇO DE EXPLORAÇÃO MINEIRA

- ÁREA LICENCIADA
- ÁREA POTENCIAL

ESPAÇO NATURAL

ESPAÇO CULTURAL

ESPAÇO DE ACTIVIDADES COMPATÍVEIS

EXISTENTE

- UNIDADE DE TURISMO EM ESPAÇO RURAL
- 1 ÁREA DE N.ª Sra. DO CASTELO
- 2 ÁREA DE TABACÓ
- 3 PARQUE DE CAMPISMO DA TRAVANCA
- 4 CENTRO HÍPICO DO MEZIO

PROPOSTA

- 1 ÁREA DO EXTREMO
- 2 PARQUE DE CAMPISMO DE LOUREDA
- 3 ÁREA DE SABADIM
- 4 ÁREA DA MIRANDA
- 5 PRAIA FLUVIAL DE JOLDA S. PAIO
- 6 ÁREA DA ESTAÇÃO VITIVINÍCOLA
- 7 ÁREA DAS PORTAS DO PNPG - PORTA DO MEZIO
- 8 CAMPO DE OOLFE DO MEZIO
- 9 ÁREA DE PARADELA

ESPAÇO DE INFRA-ESTRUTURAS

- CORREDORES VIÁRIOS
- REDE RODOVIÁRIA NACIONAL
- VIA ARTERIAL - existente
- VIA COLECTORA - existente
- VIA PROPOSTA
- REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL
- ESTRADAS E CAMINHOS MUNICIPAIS - existente

ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- DEPÓSITO - existente
- DEPÓSITO - proposto
- ESTAÇÃO ELEVATÓRIA - existente
- ESTAÇÃO ELEVATÓRIA - proposta
- ETA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA - existente
- ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA - proposta
- CPC CAMARA DE PERDA DE CARGA

ÁGUAS RESIDUAIS

- ESTAÇÃO ELEVATÓRIA - existente
- ESTAÇÃO ELEVATÓRIA - proposta
- ETAR ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS

RESÍDUOS SÓLIDOS

- ETRS ESTAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS DO SISTEMA MULTIMUNICIPAL DO VALE DO LIMA E BAIXO CÁVADO
- RASL RECUPERAÇÃO AMBIENTAL E SELAGEM DA LIXEIRA DE ARCOS DE VALDEVEZ

OUTRAS INFRA-ESTRUTURAS

- HELIPORTO
- PARQUE EÓLICO - existente
- PARQUE EÓLICO - proposta

ZONAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS

ESTRUTURA ECOLÓGICA EM SOLO RURAL

(avaliação complementar na carta A2 - Estrutura Ecológica Municipal)

SOLO URBANO

ESPAÇO URBANIZADO

- AGLOMERADO DA SEDE DE CONCELHO
- AGLOMERADO DO SOUTO
- AGLOMERADO ESTRUTURANTE
- ÁREA INDUSTRIAL
- AI1 ÁREA INDUSTRIAL DE PAÇO
- AI2 ÁREA INDUSTRIAL DE PADREIRO
- AI3 ÁREA INDUSTRIAL DE MOQUEIRAS (TABACÓ/SOUTO)
- ÁREA DE EQUIPAMENTOS EXISTENTE
- ÁREA TURÍSTICA
- 1 ÁREA TURÍSTICA DE N.ª Sra. DA PENEDA
- ZONAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS

ESPAÇO CUJA URBANIZAÇÃO SEJA POSSÍVEL PROGRAMAR

- ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DO AGLOMERADO DO SOUTO
- ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DO AGLOMERADO ESTRUTURANTE
- ÁREA EMPRESARIAL
- PE1 ÁREA EMPRESARIAL DE PAÇO
- PE2 ÁREA EMPRESARIAL DE PADREIRO
- PE3 ÁREA EMPRESARIAL DE MOQUEIRAS (TABACÓ/SOUTO)
- PE4 ÁREA EMPRESARIAL DE VILELA
- ÁREA PARA EQUIPAMENTOS
- ÁREA TURÍSTICA
- 1 ÁREA TURÍSTICA DE S. COSME E S. DAMIÃO
- 2 ÁREA TURÍSTICA DE AGUIÁ
- 3 ÁREA TURÍSTICA DE PADREIRO (S. SAVADOR)
- 4 ÁREA TURÍSTICA DO PAÇO DE GIELA
- 5 ÁREA TURÍSTICA DA ESTAÇÃO VITIVINÍCOLA

ESTRUTURA ECOLÓGICA EM SOLO URBANO

(avaliação complementar na carta A2 - Estrutura Ecológica Municipal)

ÁREA ABRANGIDA POR PLANOS DE ORDENAMENTO EFICAZES

- POATAL PLANO DE ORDENAMENTO DAS ALBUFEIRAS DE TOUVEDO E ALTO LINDOSO
- POPNG PLANO DE ORDENAMENTO DO PARQUE NACIONAL DA PENEDA-GERÉS
- PU PLANO DE URBANIZAÇÃO DA SEDE DE CONCELHO
- PPRUCH PLANO DE PORMENOR DE RENOVAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE ARCOS DE VALDEVEZ
- PPSP PLANO DE PORMENOR DE SALVAGUARDA E RENOVAÇÃO URBANA DE S. PAIO
- AI1 PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE PAÇO

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

- B AGLOMERADOS ESTRUTURANTES DE MONTANHA - BRANDAS
- AS AGLOMERADO DO SOAJO
- AD ÁREA PROTEGIDA DE SISTELO

ÁREA DE AMBIENTE NATURAL DO PNPG

- ZONA DE PROTECÇÃO TOTAL
- ZONA DE PROTECÇÃO PARCIAL
- ZONA DE PROTECÇÃO COMPLEMENTAR

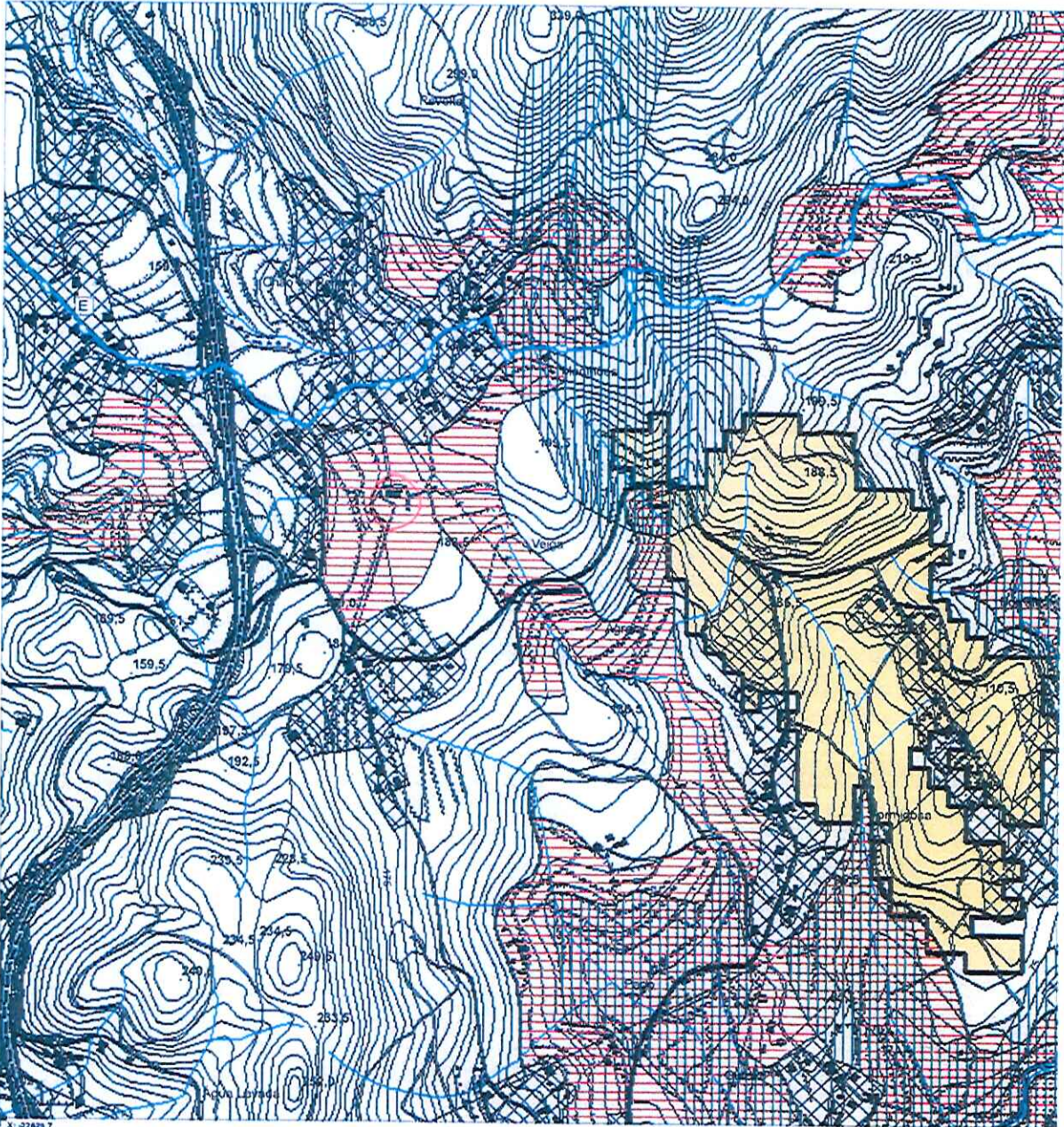
LIMITES ADMINISTRATIVOS (Carta Administrativa Oficial de Portugal - CAOP V.04)

- +++ DE FRONTEIRA
- + - + DE CONCELHO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ARCOS DE VALDEVEZ

planta de condicionantes

Aviso n.º 24235/2007, de 10 de Dezembro (D.R. 2ª série, n.º 237)



Y: 244583,3
X: -24429,7

				sistema de referência: ETRS89 / PT-TM00 elipsóide de referência: GRS80 (Geodetic Reference System 1980) projecção cartográfica: TRANSVERSA DE MERCATOR latitude da origem das coordenadas rectangulares: 39° 40' 05,72" N longitude da origem das coordenadas rectangulares: 10° 07' 59,19" W siza origem das coordenadas rectangulares: em M: 0m em P: 0m factor de escala no meridiano central: 1 equidistância das curvas de nível: 5m	requerente: contribuinte n.º: _____ telefone n.º: _____ NIPC / NIF: _____ frequência: _____ validação do serviço municipal: _____
04-3	04-4			escala: 1:10.000	data: 12-10-2015
08-1	08-2	09-1	09-2		
08-3	08-4	09-3	09-4		
16-1	16-2	17-1	17-2		
15-4	16-3	16-4	17-3		
28-2	29-1	29-2	30-1		



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ARCOS DE VALDEVEZ

planta de condicionantes [legenda]

Aviso n.º 24235/2007, de 10 de Dezembro (D.R. 2ª série, n.º 237)



LEITOS E MARGENS DOS CURSOS DE ÁGUA

- MARGEM DO RIO LIMA (30 metros)
- ALBUFEIRAS DO TOUVEDO E ALTO LINDOSO (até à cota 338 de NPA)
- ALBUFEIRAS DO TOUVEDO E ALTO LINDOSO (30 m a partir da cota de expropriação)
- LEITOS E MARGENS DOS CURSOS DE ÁGUA NÃO NAVEGÁVEIS NEM FLUTUÁVEIS
- ZONAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS
- ALBUFEIRAS DO TOUVEDO E ALTO LINDOSO - ZONA DE PROTECÇÃO
- BARRAGEM
- CAPTAÇÃO DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS PARA ABASTECIMENTO PÚBLICO E ZONA DE PROTECÇÃO

RECURSOS GEOLÓGICOS

- PEDREIRA

RECURSOS ECOLÓGICOS

- RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
- ÁREAS PROTEGIDAS - Parque Nacional Peneda-Gerês
- ÁREA DE AMBIENTE NATURAL DO P.N.P.G.
- REDE NATURA 2000
 - ZONA DE PROTECÇÃO ESPECIAL DA SERRA DO GERÊS - PTZPE 0002
 - SÍTIO DE IMPORTÂNCIA COMUNITÁRIA DA PENEDA / GERÊS - PTCON 0001
 - SÍTIO DE IMPORTÂNCIA COMUNITÁRIA DO RIO LIMA - PTCON 0020
 - SÍTIO DE IMPORTÂNCIA COMUNITÁRIA DO CORNO DO BICO - PTCON 0040

RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

- RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
- REGIME FLORESTAL
- POVOAMENTOS FLORESTAIS PERCORRIDOS POR INCÊNDIOS (Mapa de Áreas Ardidas, ICNF 17/01/2013, atualizado em 25/09/2013)
 - 2003
 - 2004
 - 2005
 - 2006
 - 2007
 - 2008
 - 2009
 - 2010
 - 2011

PATRIMÓNIO CULTURAL

- CLASSIFICADO
 - MONUMENTO, CONJUNTO OU SÍTIO
 - MONUMENTO NACIONAL
 - IMÓVEL DE INTERESSE PÚBLICO
 - IMÓVEL DE INTERESSE MUNICIPAL
 - ZONA DE PROTECÇÃO DE 50 METROS
 - ZONA ESPECIAL DE PROTECÇÃO
- EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO
 - EVCHⁿ IMÓVEL EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO
 - ZONA DE PROTECÇÃO DE 50 METROS

INFRA-ESTRUTURAS

- REDE DE ESGOTOS
- REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA
- LINHAS ELÉCTRICAS
 - LINHAS DE MUITO ALTA TENSÃO
 - LINHAS DE ALTA TENSÃO
 - LINHAS DE MÉDIA TENSÃO
- REDE RODOVIÁRIA NACIONAL
 - ITINERÁRIO COMPLEMENTAR 28 (IC28)
 - ESTRADAS NACIONAIS (EN)
 - VARIANTE À EN101 (com projecto de execução aprovado)
- REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL
 - ESTRADAS MUNICIPAIS (EM)
 - CAMINHOS MUNICIPAIS (CM)
- TELECOMUNICAÇÕES
- HELIPORTO
- MARCOS GEODÉSICOS

EQUIPAMENTOS

- EDIFÍCIOS ESCOLARES
- EQUIPAMENTOS DE SAÚDE E ZONA DE PROTECÇÃO

ZONAS DE SENSIBILIDADE ACÚSTICA

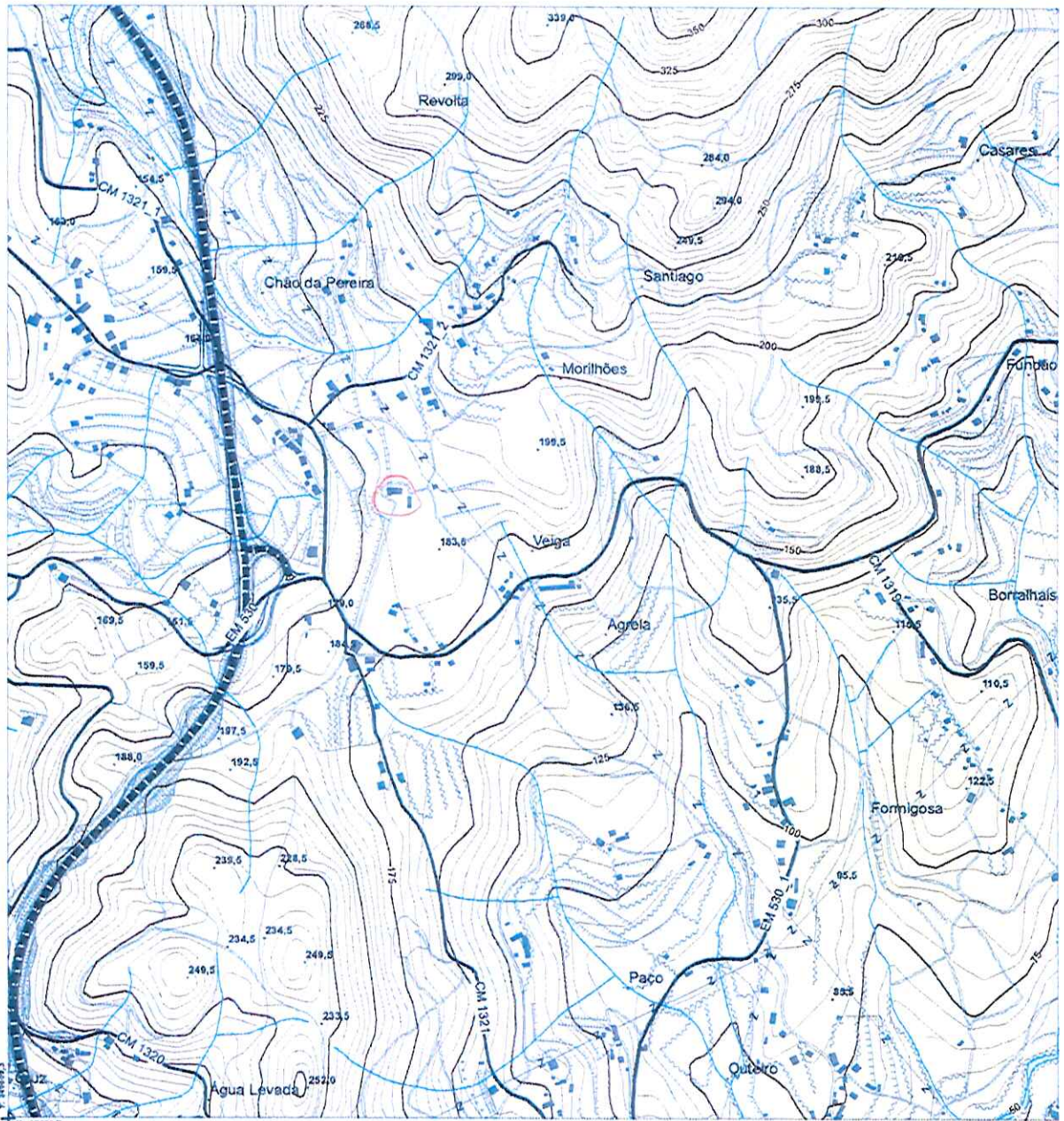
- ZONAS SENSÍVEIS
- ZONAS MISTAS

LIMITES ADMINISTRATIVOS (Carta Administrativa Oficial de Portugal - CAOP V.04)

- DE FRONTEIRA
- DE CONCELHO

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

série cartográfica nacional 1:10000 (SCN10k) - 1998



enquadramento:				04-3	04-4	sistema de referência:	
06-1	08-2	09-1	09-2	ETRS89 / PT-TM06		requerente:	
				altitude de referência: GNSS0 (Geoidic Reference System 1980)		contribuinte n.º	
				projeção cartográfica: TRANSVERSA DE MERICATOR		telefone n.º	
				latitude do origem das coordenadas rectangulares: 39° 40' 05.73" N		lugar / rua:	
				longitude do origem das coordenadas rectangulares: 8° 07' 50.10" W		frequência:	
				data origem das coordenadas rectangulares: em M. Din		validação do vector municipal:	
				factor de escala no meridiano central: equidistância das curvas de nível: 5 m		data: 12-10-2015	
				escala: 1:10.000		(Handwritten signature)	
				0 25 50 100 150 200 250 m			





QUINTA DA VEIGA- HOTEL RURAL

Pedido de declaração de interesse
Municipal

SÍNTESE

Projecto de implementação de uma unidade hoteleira de 4 estrelas de turismo em espaço rural, no edificado da Quinta da Veiga em Morilhões- Arcos de Valdevez

ÍNDICE

memória descritiva - Descrição Geral.....	3
1. Introdução.....	3
2. Natureza da Pretensão e seu âmbito socioeconómico	3
3. Descrição de bens e serviços a disponibilizar e fornecer.....	5
4. identificação da mão de obra envolvida.....	6
5. Planos de investimento e de financiamento.....	7
6. Fundamento sobre a impossibilidade de concretizar a pretensão requerida fora das áreas da RAN.....	11
7. Outros Elementos que se entendam importantes para a compreensão cabal do pedido, nomeadamente com a estratégia de desenvolvimento em que se enquadra.	11



QUINTA DA VEIGA

HOTEL RURAL

14-01-2016

MEMÓRIA DESCRITIVA - DESCRIÇÃO GERAL

1. Introdução

A presente memória descritiva que se apresenta vai de encontro ao estipulado pelo requerido no artigo 25º da legislação da RAN e listagem de documentos necessários.

2. Natureza da Pretensão e seu âmbito socioeconómico

O presente projeto tem como objeto de intervenção o aglomerado habitacional da denominada Quinta da Veiga e suas áreas agrícolas para a criação de uma unidade de alojamento de Turismo em Espaço Rural na modalidade de Hotel Rural.

A modalidade a que o projeto se propõe vem colmatar uma falha existente na oferta do Município uma vez que não existe nenhum Hotel Rural nem nenhuma unidade hoteleira com 4 estrelas. Classificação a que o presente projeto se candidata-solicita parecer cumulativamente junto do Turismo de Portugal e que será entregue aquando do licenciamento do projeto de arquitetura.

Tendo em conta de que se trata de uma unidade hoteleira que visa a reabilitação do conjunto edificado existente e a sua intervenção passa pelo conceito de Turismo em Espaço Rural¹ uma vez que o edificado existente tem características significativas e é de relevância na freguesia em que se encontra.

Não só o conjunto habitacional é de importância, mas também o conjunto existente de espaços de chegada e de estar envolventes levam a que a que seja criado um ambiente de estadia dentro do conceito aplicado de hotel de charme, cada vez mais associado à reabilitação do edificado e de uma oferta interior exteriores demarcada por uma época construtiva. A sua alameda de chegada, imponente de dimensões, de oliveiras e camélias centenárias, um terreiro de chegada com palmeiras de porte majestoso e pequenos espaços verdes, em plataformas distintas, que tiveram em outros tempos uma faceta de jardim romântico, como ainda hoje se pode ver por espécies plantadas. É de salientar que as linhas de água que abasteciam a quinta e a casa são de interesse pela sua dimensão e quantidade.

Elementos demonstrativos de que se tratava de um aglomerado com dimensões construtivas, económicas e sociais relevantes desta sua principal época construtiva finais do séc. XVIII, como se pode ver em fotografias anexas a esta memória descritiva.

Modalidade que pretende oferecer para além da estadia em quarto pretende também criar ofertas de alojamento em unidades exteriores, incluindo uma de uma carta de refeições de base tradicional. Oferta de refeições que se propõe não só para o turista, mas também para o município uma vez que se trata de um espaço que se pretende abrir à região.

O projeto tem em conta não só a criação de unidades de alojamento na casa principal, mas também a criação de apartamentos nas áreas envolventes de modo a que possa dar resposta a um maior grupo de público alvo. A alteração da procura turística que se vem vindo a sentir leva a que cada vez mais esteja a ser procura uma oferta de alojamento em apartamentos exteriores que possam ter serviços hoteleiros associados.

¹"Estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos locais e regiões onde se situam." Ponto 1 do artigo 18º do Decreto Lei nº 186/2015 de 3 de Setembro.

As unidades exteriores de alojamento estão previstas terem as características de T3 e de T1, com áreas confortáveis de forma a que em todos os quartos seja possível colocar camas extras e em especial na tipologia de T1 possibilitar o alojamento de duas camas extras na área da sala. Sendo assim possível colmatar toda a procura que faz sentir ao longo da região. Procura esta que diverge entre as épocas do ano mas que recai na necessidade de um quarto ou de mais de dois, uma vez que cada vez mais famílias viajam em conjunto. Para além de que ao longo da época baixa e de acordo com o Turismo de Portugal



Estas unidades de alojamento tem uma imagem relacionada com a construção principal em que se pretende evidenciar a sua principal época, térreas e com a aplicação dos materiais clássicos e locais de construção, madeira, pedra e vidro, com os seus telhados inclinados e remates de coberturas tradicionais. Tentam retratar pequenas construções de habitação de apoio distribuídas em torno da exploração agrícola.

Fica assim com a capacidade de oferta de três quartos duplos e três suites na casa principal, quatro villas com as características de T1 e duas com as características de T3. O que perfaz um total de 16 quartos, 16 camas duplas, estando a cumprir o estipulado para os empreendimentos hoteleiros de um mínimo de 10 quartos.²

A criação de uma unidade hoteleira em espaço rural vem também de encontro às principais linhas de orientação do Plano Estratégico Nacional para o Turismo (PENT,) como se pode ver em estrato abaixo, criar uma oferta de alojamento que possua e potencialize a história, a cultura a tradição local, demonstre a hospitalidade local, possui uma diversidade de atividades ao longo do ano concentradas a partir do mesmo espaço, e valorize a paisagem e o património natural e construído.

Destino Portugal – Valores da marca – fonte PENT

B. DESTINO PORTUGAL: PROPOSTA DE VALOR, VALORES ESSENCIAIS E ATUAÇÃO DA MARCA		
<p>Portugal deve ser apresentado na sua multiplicidade, sendo que a proposta a apresentar aos turistas a partir dos valores essenciais do «Destino Portugal» assenta nos seguintes elementos:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Clima e luz; • História, cultura, tradição e mar; • Hospitalidade; • Diversidade concentrada; • Segurança; • Paisagem e património natural. 	<p>Os agentes ativos da transmissão desses valores são os agentes do setor e os portugueses em geral.</p>

A análise feita ao mercado existente, no município em que se insere, e a funcionar devidamente classificado existem apenas dois hotéis de características tradicionais, ambos com três estrelas³, como se pode comprovar pelo quadro abaixo. Oferta que não é existente a nível do Turismo em Espaço Rural, aparecendo apenas como ofertas casas de campo e agroturismo. Sendo que o Turismo de Habitação é residual com uma oferta de apenas 4 unidades num total de 29 camas, tipologia de oferta que mais se poderia parecer com o projeto em questão.

Oferta de alojamento geral por tipologias – fonte CM dos Arcos de Valdevez

Tipologia	Unidades	Camas
Hotel	2	57
Residencial	2	45
TH	4	29
Turismo em Espaço Rural	2	8
Casa de Campo	26	69
Agroturismo	13	35

Handwritten signature or mark.

² Ponto 1 do artigo 12º do DL 186/2015 de 3 de Setembro

³ Hotel da Ribeira e Hotel da Peneda – fonte <http://www.visitportugal.gov.pt/pt/pt/pagina/32666>

Handwritten signature or mark.

O projeto de desenvolvimento económico da Quinta da Veiga tem como objetivo integrar-se e conjugar dentro dois produtos estratégicos para o desenvolvimento do turismo em Portugal, como o Turismo de Natureza e o Touring Cultural e Paisagístico.

O projeto de desenvolvimento económico da Quinta da Veiga tem como objetivo integrar-se e conjugar dentro dois produtos estratégicos para o desenvolvimento do turismo em Portugal, como o Turismo de Natureza e o Touring Cultural e Paisagístico.

PROVERE - Programa de Valorização Económica de Recursos Endógenos - norte-28-2015-17

Tendo em conta a sua localização no território em que se insere e entre duas áreas protegidas, como são as Lagoas de Bertandos e o Parque Peneda Gerês é possível criar desde este empreendimento em dinâmica com os agentes locais de animação turística pacotes de "experiências de grande valor simbólico como interagir e usufruir da natureza que se baseiam na prática de atividades ao ar livre de baixa intensidade"⁴ e "experiências de elevado grau de concentração ou de conhecimento"⁵. Para além que o empreendimento pretende a levar a efeito as normas do estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro com a portaria n.º 47/2012, de 20 de fevereiro, as boas práticas com o seu funcionamento e instalações que privilegiam e cuidem do bem natural.

Não é de deixar de fora as áreas naturais e de percursos que o Município dos Arcos de Valdevez tem vindo a dinamizar através da Porta do Mezio que faz com que seja possível realizar acordos entre partes em que a oferta de alojamento tenha a vertente de "touring em que a motivação geral de conhecer e explorar os atrativos da região, através de tours, rotas ou circuitos de conteúdos são em si mesmos a essência do produto".⁶

A conjugação de dois produtos estratégicos para o turismo com a oferta tradicional de alojamento em unidade hoteleira permite que seja possível combater a sazonalidade do turismo em espaço rural e do turismo de habitação. Assim como com mais facilidade se pode identificar a tipologia do turista alvo para que a oferta tenha a resposta adequada, a duração média da sua estadia e a média dos gastos por dia por pessoa.

A sua vertente socioeconómica passa não só por criar uma oferta inexistente na área em que se insere, mas dar resposta e criar uma mais valia a um bem familiar que se encontra ao abandono. Em que a sua área agrícola não tem capacidade, atualmente uma vez que foi objeto de partilhas, para gerar rendimentos que sustentem o aglomerado arquitetónico de relevância. O que faz com que se trate de um projeto de para além de rentabilizar uma área agrícola, fazendo com que parte se mantenha, faz com que seja possível reabilitar um bem arquitetónico, gerar riqueza na região onde se insere, dá-la a conhecer e criar novos postos de trabalho.

Iniciativa que se encontra descrita como sendo um dos eixos ancora para a alavancagem da eficiência coletiva PROVERE na região norte se se tiver em conta que um dos eixos é o "incentivo a atividades turísticas, artesanais e de desenvolvimento de produtos tradicionais e de qualidade";⁷

3. Descrição de bens e serviços a disponibilizar e fornecer

O projeto em questão pretende criar uma oferta turística de alojamento de Turismo em Espaço Rural na modalidade de Hotel Rural, com a disponibilização de 16 quartos: Quartos que se distribuem entre a casa principal, com três quartos e três suites, ambos duplos, e 4 Villas T1, e 2 Villas T3.

Tem nas suas infraestruturas de apoio uma área de lazer com piscina, área de leitura e de contemplação da natureza envolvente, área para prática de desportos ao ar livre e de circuito de manutenção.

O serviço de alojamento é dotado dos requisitos obrigatórios ao abrigo do anexo I a que se refere o artigo 3º da portaria n.º 309/2015⁸.

⁴ PENT – definição do sector de Turismo de Natureza e que representam cerca de 80% das dormidas de Natureza, num mercado de 22 milhões de viagens internacionais por ano na Europa

⁵ PENT – este mercado representa cerca de 20% do total das viagens de Natureza

⁶ Definição do sector touring - PENT

⁷ Ponto 3 do aviso de abertura de concurso PROVERE – Programa de Valorização Económica de Recursos Endógenos- aviso nºnorte-28-2015-17

⁸ Portaria que rege os requisitos mínimos para a classificação por estrelas dos empreendimentos hoteleiros e de hotéis rurais

Para além da oferta tradicional de alojamento ou estadia de hotel de 4 estrelas pretende oferecer experiências gastronómicas, culturais e naturais e conjunto com os atores locais de animação turística privados e públicos como:

- Pacote Trilhos PNPG – 7 noites, em quarto duplo, meia pensão, com percurso de 5 trilhos com guia e vista guiada ao centro histórico dos Arcos de Vaidevez, preço médio por pessoa e por dia de 150€
- Pacote ecovia – 4 noites, em quarto duplo, pensão completa, com 3 percursos a pé ou de bicicleta acompanhados por guia, preço médio por pessoa e por dia de 170€.
- Pacote Roteiro dos miradouros – 3 noites, em quarto duplo, com cesta para almoço com produtos locais no segundo dia, preço médio por pessoa e por dia de 100€
- Pacote fotografia ribeirinha – 4 noites em quarto duplo, com cesta com produtos locais para almoço em dois dias, preço médio por pessoa e por dia de 120€, com guia
- Pacote roteiro das Brandaras -4 noites, em quarto duplo, com meia pensão, possibilidade de requerer cesta para almoço com produtos locais, transporte e guia, preço por pessoa e por noite de 240€
- Experiência gastronómico – 2 noites, em quarto duplo, com meia pensão e almoço em restaurante do município, preço médio por pessoa por noite de 120€
- Pacote Casa das Artes -1 noite, em quarto duplo, com meia pensão e bilhete para evento, preço médio por pessoa por noite de 100€
- Possibilidade de aluguer de bicicletas e carros para a realização dos percursos e rotas indicados sem recurso a pacote de alojamento
- Babysitting – por requisição prévia
- Animais de estimação são bem-vindos e podem conviver em nas ofertas de alojamento exteriores
- Jornais diários, disponibilizados para consulta em espaço próprio.
- Ligação à internet sem custos adicionais
- Sala própria para audiovisuais
- Newsletter mensal com as atividades a decorrer no município e no estabelecimento
- Área de disposição para a venda de bens locais tradicionais de qualidade
- Área de refeições aberta para o público em geral, com possibilidade de grandes grupos com marcação prévia

Com a criação de pacotes de estadias e a oferta geral de alojamento a Quintada Veiga Hotel Rural pretende abranger um alargado grupo de turistas, não se cingindo meramente à oferta de alojamento por si só nem estar preso a uma modalidade de oferta que não ofereça a comodidade de serviços prestados hoteleiros em espaço rural.

4. identificação da mão de obra envolvida

No que toca a mão de obra envolvida no desenvolvimento do seu processo de dinamização o presente projeto pretende criar diretamente e a tempo inteiro três postos de trabalho, direção e comercialização, limpeza e manutenção de espaços interiores e exteriores.

Prevê a ligação às entidades formadoras na área de hotelaria e restauração de forma a que a passe a existir um local para a especialização de pessoas em fase final de curso, nomeadamente com a escola de hotelaria e restauração de Viana do Castelo e a RIPAR. Criando um ponto de ligação com o mundo real e uma experiência em num mercado diferenciador da oferta denominada de clássica, tornando uma mais valia para o aluno e um ponto de apoio para a entidade formadora.

Em caso de forte procura em época alta e caso necessário está prevista a necessidade de contratação a prazo e por tempo reduzido de mão de obra de apoio à manutenção e limpeza dos espaços.

Em relação aos postos de trabalhos e mão de obra envolvida não diretamente estão previstas as ligações a empresas de animação turística e entidades públicas rem o sector, o que faz com que o projeto em questão ajude a desenvolver as atividades a criar em conjunto e assim a dinamização do sector.

As empresas e entidades são as seguintes:

- Casa das Artes
- Parque Peneda Gerês – ADERE PG
- Organização Viver Gerês
- Portas do Parque Pequena Gerês
- Lagoa de Bertandos S. Pedro D' Arcos

- Centro Aventura (consultsport, Consultoria e turismo, lda)
- NATURE4
- Centro Equestre Quinta do Fijó
- Escola de Hotelaria e Turismo de Viana do Castelo
- RIPAR - Associação de Revitalização Integrada de Património em Ambiente Rural

5. Planos de investimento e de financiamento

O projeto que se apresenta tem como intuito o recurso a fundos comunitários através das linhas de apoio através do Portugal2020 e as suas regras de investimento e de financiamento. Caso contrário dificilmente será possível a sua viabilização

O que faz com que o investimento seja realizado em dois anos, tenha uma taxa de financiamento de 75% com a devolução de 25% que faz com que seja necessário de capitais próprios 25%

Numa primeira na análise do estudo de viabilidade económica do projeto consideram-se os seguintes pressupostos:

- Investimentos

Investimento por ano	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Propriedades de investimento						
Terrenos e recursos naturais						
Edifícios e Outras construções						
Outras propriedades de investimento						
Total propriedades de investimento						
Activos fixos tangíveis						
Terrenos e Recursos Naturais						
Edifícios e Outras Construções		794 468				
Equipamento Básico		39 200				
Equipamento de Transporte						
Equipamento Administrativo						
Equipamentos biológicos						
Outros activos fixos tangíveis						
Total Activos Fixos Tangíveis		833 668				
Activos Intangíveis						
Goodwill						
Projectos de desenvolvimento						
Programas de computador		1 520				
Propriedade industrial						
Outros activos intangíveis						
Total Activos Intangíveis		1 520				
Total Investimento		835 188				
IVA	23%	9 016				
Valores Acumulados	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Propriedades de investimento						
Terrenos e recursos naturais						
Edifícios e Outras construções						
Outras propriedades de investimento						
Total propriedades de investimento						
Activos fixos tangíveis						
Terrenos e Recursos Naturais						
Edifícios e Outras Construções		794 468	794 468	794 468	794 468	794 468
Equipamento Básico		39 200	39 200	39 200	39 200	39 200
Equipamento de Transporte						

Equipamento Administrativo						
Equipamentos biológicos						
Outros activos fixos tangíveis						
Total Activos Fixos Tangíveis	833 668	833 668	833 668	833 668	833 668	833 668
Activos Intangíveis						
Goodwill						
Projectos de desenvolvimento						
Programas de computador	1 520	1 520	1 520	1 520	1 520	1 520
Propriedade industrial						
Outros activos intangíveis						
Total Activos Intangíveis	1 520	1 520	1 520	1 520	1 520	1 520
Total	835 188	835 188	835 188	835 188	835 188	835 188

- Vendas

As vendas são as taxas de ocupação e os pacotes de estadias previstos com um acréscimo médio anual de 7%. Valores previstos pela aplicação da estimativa mínima para estes serviços pelo Plano Estratégico Nacional para o Turismo

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Taxa de variação dos preços		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VENDAS - MERCADO NACIONAL	2016	2017	2018	2019	2020	2021
VENDAS Quartos	2 740	26 441	28 292	30 272	32 391	34 659
Quantidades vendidas	30	294	314	336	360	385
Taxa de crescimento das unidades vendidas	0%	865,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Preço Unitário	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
VENDAS Suites	3 600	34 740	37 172	39 774	42 558	45 537
Quantidades vendidas	30	290	310	331	355	379
Taxa de crescimento das unidades vendidas	0%	865,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Preço Unitário	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Vendas T1	5 840	56 356	60 301	64 522	69 039	73 871
Quantidades vendidas	49	470	503	538	575	616
Taxa de crescimento das unidades vendidas	0%	865,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Preço Unitário	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Vendas T3	3 893	37 571	40 201	43 015	46 026	49 247
Quantidades vendidas	16	157	168	179	192	205
Taxa de crescimento das unidades vendidas	0%	865,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Preço Unitário	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
TOTAL	16 073	155 108	165 965	177 583	190 014	203 315
VENDAS - EXPORTAÇÃO	2016	2017	2018	2019	2020	2021
VENDAS - EXPORTAÇÃO	15 600	134 940	144 386	154 493	165 307	176 879
Quantidades vendidas	130	1 125	1 203	1 287	1 378	1 474
Taxa de crescimento das unidades vendidas		865,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Preço Unitário	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Produto B *	0	0	0	0	0	0
Quantidades vendidas		0	0	0	0	0
Taxa de crescimento das unidades vendidas						
Preço Unitário		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	15 600	134 940	144 386	154 493	165 307	176 879
TOTAL VENDAS - MERCADO NACIONAL	16 073	155 108	165 965	177 583	190 014	203 315

TOTAL VENDAS - EXPORTAÇÕES	15 600	134 940	144 386	154 493	165 307	176 879
TOTAL VENDAS	31 673	290 048	310 351	332 076	355 321	380 193
IVA VENDAS	6%	964	9 306	9 958	10 655	11 401
TOTAL PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS - MERCADO NACIONAL	0	0	0	0	0	0
TOTAL PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS - EXPORTAÇÕES	0	0	0	0	0	0
TOTAL PRESTAÇÕES SERVIÇOS	0	0	0	0	0	0
IVA PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS	6%	0	0	0	0	0
TOTAL VOLUME DE NEGÓCIOS	31 673	290 048	310 351	332 076	355 321	380 193
IVA	964	9 306	9 958	10 655	11 401	12 199
TOTAL VOLUME DE NEGÓCIOS + IVA	32 638	299 354	320 309	342 731	366 722	392 392

- Financiamento

Aqui são apresentados em especial os meios de entrada de capitais próprios, subsídios e subsídios reembolsáveis.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Investimento	836 832	-4 331	-115	-123	-132	-141
Margem de segurança						
Necessidades de financiamento	836 800	-4 300	-100	-100	-100	-100
Fontes de Financiamento	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Meios Libertos	14 045	186 055	200 746	216 359	233 178	251 175
Capital	200 000					
Outros instrumentos de capital	200 000					
Empréstimos de Sócios						
Financiamento bancário e outras Inst. Crédito	161 250					
Subsídios	480 750					
TOTAL	1 056 045	186 055	200 746	216 359	233 178	251 175
N.º de anos reembolso	10					
Taxa de juro associada	2,00%					
2016						
Capital em dívida (início período)	161 250	161 250	145 125	129 000	112 875	96 750
Taxa de Juro	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Juro Anual	1 613	3 225	2 903	2 580	2 258	1 935
Reembolso Anual		16 125	16 125	16 125	16 125	16 125
Imposto Selo (0,4%)	6	13	12	10	9	8
Serviço da dívida	1 619	19 363	19 039	18 715	18 392	18 068
Valor em dívida	161 250	145 125	129 000	112 875	96 750	80 625

- Plano financeiro

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ORIGENS DE FUNDOS						
Meios Libertos Brutos	12 378	230 112	248 708	268 606	289 897	312 678
Capital Social (entrada de fundos)	200 000					
Outros instrumentos de capital	680 750					
Empréstimos Obtidos	161 250					
Desinvest. em Capital Fixo						
Desinvest. em FMN		4 331	115	123	132	141
Proveitos Financeiros	1 522	3 049	4 392	5 845	7 428	9 151

Total das Origens	1 055 900	237 492	253 215	274 574	297 456	321 969
APLICAÇÕES DE FUNDOS						
Inv. Capital Fixo	835 188					
Inv Fundo de Maneio	1 644					
Imposto sobre os Lucros			42 330	48 273	52 931	57 802
Pagamento de Dividendos						
Reembolso de Empréstimos		16 125	16 125	16 125	16 125	16 125
Encargos Financeiros	1 619	3 238	2 914	2 590	2 267	1 943
Total das Aplicações	838 451	19 363	61 369	66 988	71 322	75 870
Saldo de Tesouraria Anual	217 449	218 129	191 846	207 586	226 134	246 099
Saldo de Tesouraria Acumulado	217 449	435 579	627 424	835 010	1 061 144	1 307 244
Aplicações / Empréstimo Curto Prazo	217 449	435 579	627 424	835 010	1 061 144	1 307 244
Soma Controlo						

- Demonstração de resultados

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vendas e serviços prestados	31 673	290 048	310 351	332 076	355 321	380 193
Subsídios à Exploração						
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos						
Variação nos inventários da produção						
Trabalhos para a própria entidade						
CMVMC	1 584	14 502	15 518	16 604	17 766	19 010
Fornecimento e serviços externos	4 620	9 887	10 579	11 319	12 112	12 960
Gastos com o pessoal	13 091	35 546	35 546	35 546	35 546	35 546
Imparidade de inventários (perdas/reversões)						
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)						
Provisões (aumentos/reduções)						
Imparidade de investimentos não depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)						
Aumentos/reduções de justo valor						
Outros rendimentos e ganhos						
Outros gastos e perdas						
EBITDA (Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos)	12 378	230 112	248 708	268 606	289 897	312 678
Gastos/reversões de depreciação e amortização	20 316	20 316	20 316	19 809	19 809	19 809
Imparidade de activos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)						
EBIT (Resultado Operacional)	-7 938	209 796	228 392	248 797	270 087	292 868
Juros e rendimentos similares obtidos	1 522	3 049	4 392	5 845	7 428	9 151
Juros e gastos similares suportados	1 619	3 238	2 914	2 590	2 267	1 943
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	-8 035	209 607	229 870	252 051	275 249	300 076
Imposto sobre o rendimento do período		42 330	48 273	52 931	57 802	63 016
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	-8 035	167 277	181 597	199 121	217 446	237 060

- Avaliação do projecto

A avaliação do projeto torna-se positiva uma vez que gera recursos positivos desde o terceiro ano de abertura. Deve-se ter em conta que este é apenas possível pelo seu apoio por fundos comunitários sem devolução

DESIGNAÇÃO	0	2016	2017	2018	2019	2020	2021
------------	---	------	------	------	------	------	------

Cash-flow de investimento:							
Capital fixo	0,00 €	835 188,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Capital circulante	0,00 €	1 643,92 €	-4 331,17 €	-114,97 €	-123,02 €	-131,63 €	-140,85 €
Sub - total	0,00 €	836 831,92 €	-4 331,17 €	-114,97 €	-123,02 €	-131,63 €	-140,85 €
Cash-flow de exploração:							
Resultados líquidos	0,00 €	-8 034,65 €	167 276,90 €	181 597,24 €	199 120,53 €	217 446,47 €	237 060,19 €
Depreciações e Amortizações	0,00 €	20 316,03 €	20 316,03 €	20 316,03 €	19 809,36 €	19 809,36 €	19 809,36 €
Imparidades/Provisões	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Enc.financ.de financiamento	0,00 €	1 618,95 €	3 237,90 €	2 914,11 €	2 590,32 €	2 266,53 €	1 942,74 €
Sub - total	0,00 €	13 900,32 €	190 830,83 €	204 827,37 €	221 520,21 €	239 522,36 €	258 812,29 €
Valor Residual							
Capital fixo							714 811,84 €
Capital circulante							-3 197,73 €
Sub - total	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	711 614,11 €
CASH-FLOW GLOBAL	0,00 €	-822 931,60 €	195 162,00 €	204 942,35 €	221 643,23 €	239 653,99 €	970 567,25 €
CASH-FLOW ACTUALIZADO	0,00 €	-748 119,63 €	161 290,91 €	153 976,22 €	151 385,31 €	148 806,28 €	547 859,91 €
C.F. ACTUAL. (ACUM.)	0,00 €	-748 119,63 €	-586 828,73 €	-432 852,51 €	-281 467,20 €	-132 660,92 €	415 198,99 €

6. Fundamento sobre a impossibilidade de concretizar a pretensão requerida fora das áreas do RAN

A impossibilidade de concretizar a pretensão em outra área de não Reserva Agrícola Nacional dá-se pelo facto de toda a quinta se encontrar em área de reserva e a família não possuir mais nenhum terreno nem construções com as mesmas características.

7. Outros Elementos que se entendam importantes para a compreensão cabal do pedido nomeadamente com a estratégia de desenvolvimento em que se enquadra.

O presente projeto está implantado numa freguesia de chameira, se assim se pode dizer, entre o município dos Arcos de Valdevez e de Ponte da Barca, embora pertencente a Arcos de Valdevez. Município de 36 freguesias, com uma área de 450 km², conserva todo o encanto característico desta região: paisagem verde, frescura abundante, arquitetura solarenga e um rio que espelha toda a vaidade de uma vila carregada de história: O Vez.

As vantagens naturais de um concelho de surpreendente variedade geográfica, fizeram de Arcos de Valdevez um destino de eleição, que oferece um exemplo de harmonia entre a área natural protegida e a vida quotidiana das gentes que ocupam estas terras.

Integrado no complexo montanhoso do Parque Nacional da Peneda Gerês, o concelho dispõe de um diverso e interessante Património Natural, através dos múltiplas áreas de regadio e de terrenos férteis proporcionados pelo rio, bem como a existência de amplos anfiteatros naturais, opondo zonas de serra e de planície.

Com a sua vila lendária, com mais de 9 séculos de História, Arcos de Valdevez é detentor de um número infindável de monumentos históricos e etnológicos, que permitem ao visitante uma experiência única. Este vasto e rico panorama constitui o Património Arquitetónico Histórico e Cultural, onde a própria sobriedade dos montes e vales se alia à beleza das mais diversas manifestações artísticas. Castelos, Igrejas, Torres, Pontes, ermidas e vestígios de antigas civilizações, tudo aqui pode ser descoberto.

Na vila, um circuito no centro histórico: que inclui algumas das maiores joias do Barroco Nacional, patentes na Igreja do Espírito Santo, Matriz ou na Lapa, bem como edifícios de interesse arquitetónico. No concelho uma visita obrigatória ao Santuário da Nossa Senhora da Peneda, ao Soajo, a Ermelo, mas também às belíssimas paisagens serranas, com contrastantes vales e pequenas aldeias típicas.

Arcos de Valdevez é tradição. A tudo isto acresce uma memória que teima guardar as tradições populares das Festas e Romarias, do Folclore, do Artesanato e de uma Gastronomia considerada um autêntico assombro de paladares acompanhada por capitosos Vinhos Verdes.

Arcos de Valdevez oferece todos os encantos das vilas à beira-rio, por toda a parte, a herança de uma antiquíssima memória aliada à preservação de valores tradicionais, à inovação e dinamismo.

Já em relação ao Município de Ponte da Barca, concelho montanhoso, ladeado da parte esquerda pelo rio Lima, eixo regional de comércio na direção do litoral com as rotas do interior. À semelhança da maioria das Terras portuguesas, Ponte da Barca tem origens muito remotas que devem corresponder a uma circunscrição pré-romana ou, pelo menos, romana, mas já era habitada desde os tempos pré-históricos como provam os achados arqueológicos.

Dos vestígios da ocupação romana por estas Terras, destacam-se várias peças de cerâmica, moedas e esculturas, encontradas maioritariamente na área da Serra Amarela. Mas de certo que, de todos os achados, o principal destaque vai para a Pedra dos Namorados encontrada na freguesia da Ermida. Trata-se da figura de um homem e de uma mulher em baixo relevo, que deve datar de uma época de plena Romanização do Noroeste Hispânico, que em 1903 foi levada para o atual Museu Nacional Soares dos Reis, no Porto, voltando de novo, em 1986, para o Museu da freguesia da Ermida, onde se encontra exposta.

Em tempos medievais, a região era conhecida como «Terra da Nóbrega», antepassado do concelho de Ponte da Barca, e circunscrição medieval que no século IX possuía já limites aproximados aos do actual concelho. Esta Terra era uma das muitas circunscrições territoriais em que o nosso país estava dividido para fins administrativos, judiciais, militares e também religiosos. Correspondiam, em geral, a circunscrições romanas e os seus limites identificavam-se, na maioria das vezes, com os acidentes geográficos.

O nome, Nóbrega, de provável origem celta, indica local fortificado e veio-lhe do altaneiro castro que lhe servia de reduto defensivo, situado no maciço rochoso, na freguesia de Sarnpriz. Mais tarde, Ourigo Ourígues que, provavelmente, foi o primeiro governador da Terra da Nóbrega, (re)edificou o Castelo da Nóbrega sobre as ruínas do velho castro.

Nos séculos XII e XIII, o povoamento começa a descer às margens dos rios, sendo assim fundada aquela que viria a ser a vila de Ponte da Barca. Esta, é marcada por um cruzamento de dois caminhos de ligação a Santiago de Compostela, um no sentido Norte-Sul (atravessando o rio), outro no sentido Poente-Nascente (ao longo do rio).

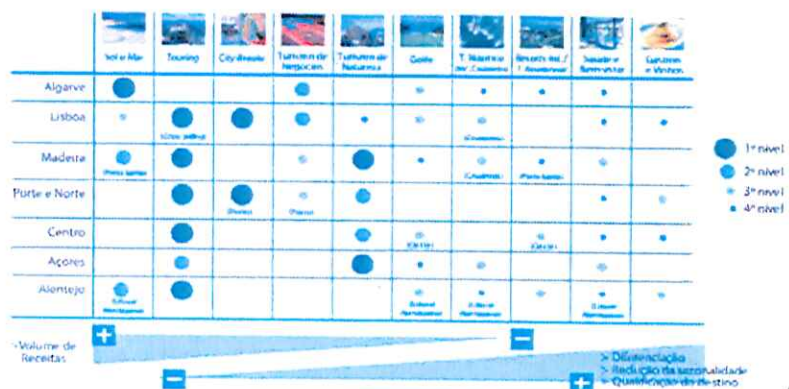
A história desta vila prende-se com o atravessamento do rio Lima, tendo sido primeiro denominada de Barca, porque o atravessamento era feito na época somente por uma barca, e passado posteriormente para Ponte da Barca, aquando da construção da sua primeira ponte, provavelmente, em meados do século XIV. Com a construção da ponte, a localidade reforça a sua importância no domínio comercial, constituindo um forte ponto de passagem, centro e eixo regional na direção do litoral.

O Património monumental do concelho é igualmente de grande riqueza. Em Ponte da Barca, a ponte ocupa lugar de relevo por se tratar de uma das mais importantes pontes medievais do país, da primeira metade do século XV. Pelo concelho, é possível encontrar casas senhoriais, o Castelo e os Espigueiros do Lindoso, a Igreja Matriz, o Pelourinho, o Mercado Pombaralino, as Igrejas dos Mosteiros de Bravães, Crasto e Vila Nova de Muia entre muitos mais exemplares, do património edificado existente no concelho.

Tendo em conta que ambos os territórios possuem características naturais, culturais e históricas relevantes sem dúvida de que os produtos a desenvolver turísticos apontados para a região turística Porto e Norte de Natureza e Touring são demonstrativos do que a região tem de melhor para oferecer.

Como foi anteriormente referenciado como âmbito de enquadramento de oferta de serviços e de produtos por parte da unidade de alojamento a criar.

Contribuição dos produtos para cada região



O que a oferta existente e devidamente registada fica aquém das expectativas da procura, sendo que não é existente em ambos os territórios Hotéis Rurais e que a oferta hoteleira tradicional possui apenas três unidades, duas nos Arcos de Valdevez (ambas de três estrelas) e uma no Município de Ponte da Barca (4 estrelas).

A forte oferta que se tem vindo a desenvolver em especial nos últimos dez anos é de ambiente e de enquadramento rural, o que facilmente se compreende pelas características do o território, naturais e sociais e económicas. Em especial no que toca a casas de campo, com um total de 41 unidades e um total de camas 124 em ambos os municípios que se distribui num total de 26 casas com 69 quartos nos Arcos de Valdevez e 15 casas com 55 quartos em Ponte da Barca.

No que respeita a agroturismo este é mais significativo no município dos Arcos de Valdevez em número de unidades com um total de 15 unidades com 35 camas, já muito semelhante ao município de Ponte da Barca em nº de camas uma vez que existem 25 camas em três unidades.

O turismo de habitação não tem sido objeto de investimento tendo em conta de que se trata de uma tipologia que ficou caracterizada pela sua concentração no Município de Ponte de Lima, razão que se dá também pelo facto da menor concentração de casas com o cariz necessário para tal nos territórios em questão. O que fez que ao longo dos últimos 25 anos de investimento privado as tipologias de investimento se tenham segmentado e assim criado linhas de produtos core diferenciadas entre territórios, mesmo que tão perto se encontrem.

Oferta de alojamento geral no Município de Ponte da Barca

Tipologia	Ponte da Barca		Arcos de Valdevez	
	Total	nº de camas	Total	nº de camas
Hotel – oferta tradicional	2	39	2	57
Residencial	1	20	2	45
TH	1	6	4	29
Turismo em Espaço Rural	0	0	2	8
Casa de Campo	15	55	26	69
Agroturismo	3	25	13	35
Hotel Rural	0		0	

Salienta-se que os números apresentados são apenas respeitantes a unidades de alojamento devidamente registadas e publicitadas quer pelo Turismo de Portugal quer pelas entidades competentes para a classificação do TER, Camaras Municipais. O que pelo conhecimento de causa do território existe um pequeno número unidades de Casas de Campo, Agroturismo e Turismo de Habitação que poderão estar em funcionamento e não se refletem em valores.

Valores que também não refletem as ofertas de alojamento local. Resultado de uma classificação por parte das entidades que não encontrou os serviços nem requisitos mínimos exigidos para ser contemplado como tal. Alojamentos não que sejam em grande quantidade, mas que praticam preços e dão imagem negativa ao esforço que entidades públicas e privadas, com investimentos e ações, tem vindo a tentar dinamizar o turismo em espaço rural como motor de dinamização e de oferta de alojamento diferenciadora dentro do produto nacional.

3.3 NORTE: RACIONAL ESTRATÉGICO

Valorização de recursos culturais e intensivos em território, aproveitando as capacidades científicas e tecnológicas, nomeadamente nas áreas da gestão, marketing e TIC, e a oferta turística relevante, promovendo percursos e itinerâncias como forma de aproveitamento das principais infraestruturas de entrada de visitantes.

(CCDRN, 2014)

A visão traçada para o turismo assenta no vasto conjunto de atributos que marcam o Norte de Portugal.

1. Destino de excelência e autenticidade histórico-cultural de âmbito nacional e internacional, suportado pelos vários classificados Património da Humanidade e pelo rico património histórico-cultural, material e imaterial existente;
2. Primeiro destino ecoturístico nacional, com relevância internacional, tendo como mote a cultura do vinho e uma envolvente turística multifacetada;
3. Primeiro destino de Turismo da Natureza e Rural do país, assente numa rede de áreas protegidas e rurais de elevado valor natural e paisagístico;
4. Primeiro destino de Turismo de Saúde e Bem-Estar nacional, com base num elemento único e
5. Interconexão « a água mineral natural » e a inovação e modernização da rede de estâncias termais regional⁹

(CCDRN, 2014)

Objetivos estratégicos:

- Qualificar e valorizar os recursos turísticos e criar as infraestruturas de suporte do turismo regional
- Desenvolver a oferta de Alojamento e Animação assente em padrões de qualidade e sustentabilidade
- Promover a Qualificação e Formação dos Recursos Humanos;
- Promover e promover a oferta turística da Região Norte
- Promover um processo de dinamização, acompanhamento e informação do turismo regional

(CCDRN, 2014) ⁹

O que se pode ler no plano estratégico para o Norte que um dos objetivos estratégicos é o desenvolvimento de alojamento assente em padrões de qualidade e sustentabilidade. O que o presente projeto se enquadra uma vez que pretende criar uma oferta de 4 estrelas e ter a classificação de turismo de natureza. Como foi anteriormente descrito em objetivos a atingir.

A proposta de apresentação de pacotes de estadias e de informações sobre rotas, percursos, possibilitando o acesso a meios de transporte por parte da unidade vai de encontro ao previsto pelo Turismo de Portugal quando aponta para a área do Porto e Norte de Portugal dois produtos estratégicos de desenvolvimento, Touring e Turismo de Natureza. Tendo em conta que a maior parte do território nacional a norte é rural e no qual estão localizadas as maiores áreas de parques naturais preservados, em especial atenção ao Parque Peneda Gerês. Para além de possuir um alargado património construído em uso de cariz arqueológico como é o românico e o renascimento.

Proposta de potenciais acções a aprofundar – Porto e Norte

	> City Break	> Touring/T. Natureza	> Turismo de Negócios	> Saúde e Bem-estar, Gastronomia e Vinhos
Factores distintivos	<ul style="list-style-type: none"> > Cidades com escala humana e autênticas > Vinho do Porto (caves) > Arquitectura contemporânea 	<ul style="list-style-type: none"> > Património cultural e paisagístico > Quintas de vinho do Porto > Rio Douro > Cruzeiros no Douro > Parques Naturais > Património arqueológico do Vale do Côa 	<ul style="list-style-type: none"> > Oferta hoteleira de referência centrada na Boavista (Porto) > Interesse cultural e enogastronómico na cidade 	<ul style="list-style-type: none"> > Qualidade gastronómica > Notoriedade do vinho do Porto > Qualidade e diversidade das águas termais
Principais acções a desenvolver	<ul style="list-style-type: none"> > Desenvolver ZTIs no Porto (Ribeira, centro histórico, Foz) > Enriquecer a oferta de conteúdos nos museus e monumentos > Marketizar as caves do vinho do Porto 	<ul style="list-style-type: none"> > Desenvolver rotas temáticas (exemplo: vinho do Porto) 	<ul style="list-style-type: none"> > Desenvolver infra-estrutura para congressos de grande dimensão (+ 1000 pessoas) na cidade do Porto > Coordenar a captação com outras regiões 	<ul style="list-style-type: none"> > Promover o desenvolvimento de cluster gastronomia e vinhos > Desenvolver o polo turístico do Douro > Desenvolver conceitos distintivos de spas para o pólo Douro, usando os recursos específicos da região > Requalificar e dinamizar as estâncias termais
Acções transversais	<ul style="list-style-type: none"> > Aumentar a oferta hoteleira de qualidade > Potenciar a oferta hoteleira de charme no pólo Douro (hotéis rurais e quintas) > Melhorar a acessibilidade aérea > Melhorar os acessos rodoviários (estradas secundárias) 			

10

Ficam assim descritas as principais linhas de orientação e de integração do projeto que se apresenta perante a estratégia nacional e regional, assim como a colmação que faz da falta da oferta nos dois municípios adjacentes ao edificado.

12/01/2016

⁹ Turismo de Portugal – Plano de Ação para o desenvolvimento do turismo em Portugal

¹⁰ Turismo de Portugal – Plano de Ação para o desenvolvimento do turismo em Portugal

Vista geral do alçado principal



Pormenor da Varanda do alçado principal



13

Pormenor da entrada da cozinha do alçadoprincipal



Vista geral do alçadoprincipal e lateral esquerdo



mu.

Vista parcial do alçado lateral esquerdo



Vista geral do alçado posterior e parcial do lateral direito



[Handwritten signature]

Vista parcial do piso inferior do alçado posterior



Vista parcial do piso inferior do alçado posterior



Handwritten signature or mark.

Vista geral do alçado lateral esquerdo com o posterior



Vista parcial e de enquadramento do alçado principal com o lateral direito

