

*“Traga dentro do meu coração,
Como num cofre
Que se não pode fechar de cheio,
Todas os lugares onde estive,
Todas as portas a que cheguei,
Todas as paisagens que vi através de janelas ou vigias,
Ou de tambadilhos, sonhando,
E tudo isso, que é tanto,
É pouco para o que eu quero.”*

Álvares de Campos



Águas Santas CAR-P D-M
05-01-2023

Eng. Juan Carlos Quiroga Esquerri
Summa Investments Portugal
Rua da Casola 59, Águas Santas
Póvoa de Lanhoso, Braga, Portugal



Índice

1. Porque é que este projecto é importante?	Página 3
2. O que é que pretendemos fazer?	Página 3
3. Autocaravanismo na Europa 2022, uma tendência em rápido crescimento?	Página 4
4. ¿Como é que este projecto beneficia a comunidade, e a indústria turística da região?	Página 5
5. Localização e ideia básica do projecto, Diagrama	Página 6
6. Onde está o terreno?	Página 11
7. Como é a topografia do terreno?	Página 11
8. Enquadramento legal	Página 14
9. Projecto de Interesse Público	Página 14

PROJETO PARQUE AUTOCARAVANAS “CAR-PE D-M Águas Santas”

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Refere-se a presente memória descritiva ao pedido de emissão de Certidão de reconhecimento de Interesse Municipal, para a operação turística que o promotor **Summa Investments Portugal Unipessoal, Lda.**, com sede na Rua da Casola 59, Águas Santas, Póvoa de Lanhoso, Braga. Pretende promover com a edificação do empreendimento para Parking de Autocaravanas e fomento de turismo da região, denominado: “**CAR-PE D-M Águas Santas**”

1. Porque é que este projecto é importante?

Toda a região carece de um parque de autocaravanas que ofereça algo mais aos seus clientes, um lugar para descansar e desfrutar das atracções, da comida, da história e de um turismo mais sustentável. O autocaravanismo é uma forma muito mais sustentável de turismo do que viajar de avião ou por outros meios, e desde a pandemia de 2020 a sua utilização tem aumentado exponencialmente em toda a Europa, sendo os principais expoentes a Itália, França e Espanha, com muitas áreas destinadas a receber estes turistas, cujo número está em constante crescimento. Além disso, o perfil do turista de autocaravana é médio-alto, tem um rendimento médio superior a 30 000 euros por ano e gosta da natureza, da comida da região, de actividades, museus, restaurantes e até de comprar lembranças dos locais visitados. Isto geraria um impulso para os comerciantes da região, parques de aventura, ou passeios equestres com os quais poderiam ser feitas parcerias para trabalhar em equipa e tecer um turismo sustentável que beneficie toda a comunidade.

2. O que é que pretendemos fazer?

Queremos criar um lugar onde turistas e visitantes, incluindo locais, possam experimentar momentos agradáveis que nunca esquecerão, e que desejem sempre voltar. Um ambiente tranquilo rodeado pela natureza, paz e harmonia, onde se pode descansar do barulho da cidade ou da monotonia diária. Onde se pode passar um fim-de-semana com a família ou amigos, relaxar e divertir-se. Um parque de autocaravanas que será recordado pelos viajantes e que Águas Santas, Póvoa de Lanhoso será mencionado e recordado com prazer dentro e fora das terras lusitanas.



3. Autocaravanismo na Europa 2022, uma tendência em rápido crescimento:

O Turismo do futuro

Após um ano e, sobretudo, um Verão em que o caravanismo foi confirmado como uma das tendências do momento, o Outono marca o início da nova estação no mundo do caravanismo. O caravanismo é muito mais do que uma moda, é um estilo de vida, e embora se fale de um boom no sector nestes meses, é algo que se tem vindo a consolidar há anos. Se compararmos a situação em Espanha (para não mencionar Portugal, que está muito atrás da Espanha neste aspecto) com a da Alemanha ou dos países do norte da Europa, onde o caravanismo é comum há décadas, podemos dizer que ainda estamos atrasados no nosso país, mas com uma perspectiva ascendente.

Actualmente, uma percentagem crescente da sociedade está consciente das suas vantagens e comodidades, e as vendas de autocaravanas, que já estavam a crescer em média 40% nos anos anteriores à pandemia, continuam a subir após a curta pausa durante os meses de confinamento, com uma procura que excede mesmo a oferta disponível. Além disso, o perfil do autocaravanista também mudou, passando de casais mais velhos e reformados que viam neste tipo de viagem uma forma de desfrutar do seu tempo livre, para famílias com crianças pequenas que procuram desligar-se aos fins-de-semana e têm uma forma muito mais confortável de viajar em família, sem os constrangimentos de fazer reservas.

Independência e liberdade de movimento são sem dúvida os dois pilares fundamentais que normalmente motivam a decisão de planear uma viagem com estas características, embora apelamos sempre ao bom comportamento e ao senso comum.

Outro aspecto que está a mudar é que a caravana passou de sazonal (meses de Verão) para uma forma de viajar **durante todo o ano**, razão pela qual os fabricantes de veículos estão a incluir cada vez mais elementos de conforto a bordo: tecnologia e conectividade, ar condicionado, pesos mais leves, novos materiais, juntamente com os primeiros modelos de preço para atrair o público mais jovem, o que é benéfico para o sector do turismo em geral.

4. ¿Como é que este projecto beneficia a comunidade, e a indústria turística da região?

O parque de autocaravanas será devidamente registado nos directórios europeus de autocaravanas, será um parque com todos os serviços que um nível 5 estrelas oferece, atrações como piscina, áreas verdes, grandes áreas de estacionamento, restaurante, ginásio, Sauna, áreas de massagens e terapias de descanso ideais para os viajantes recuperarem e descansarem. Muitas atividades para que se divirta e passe mais tempo na região.

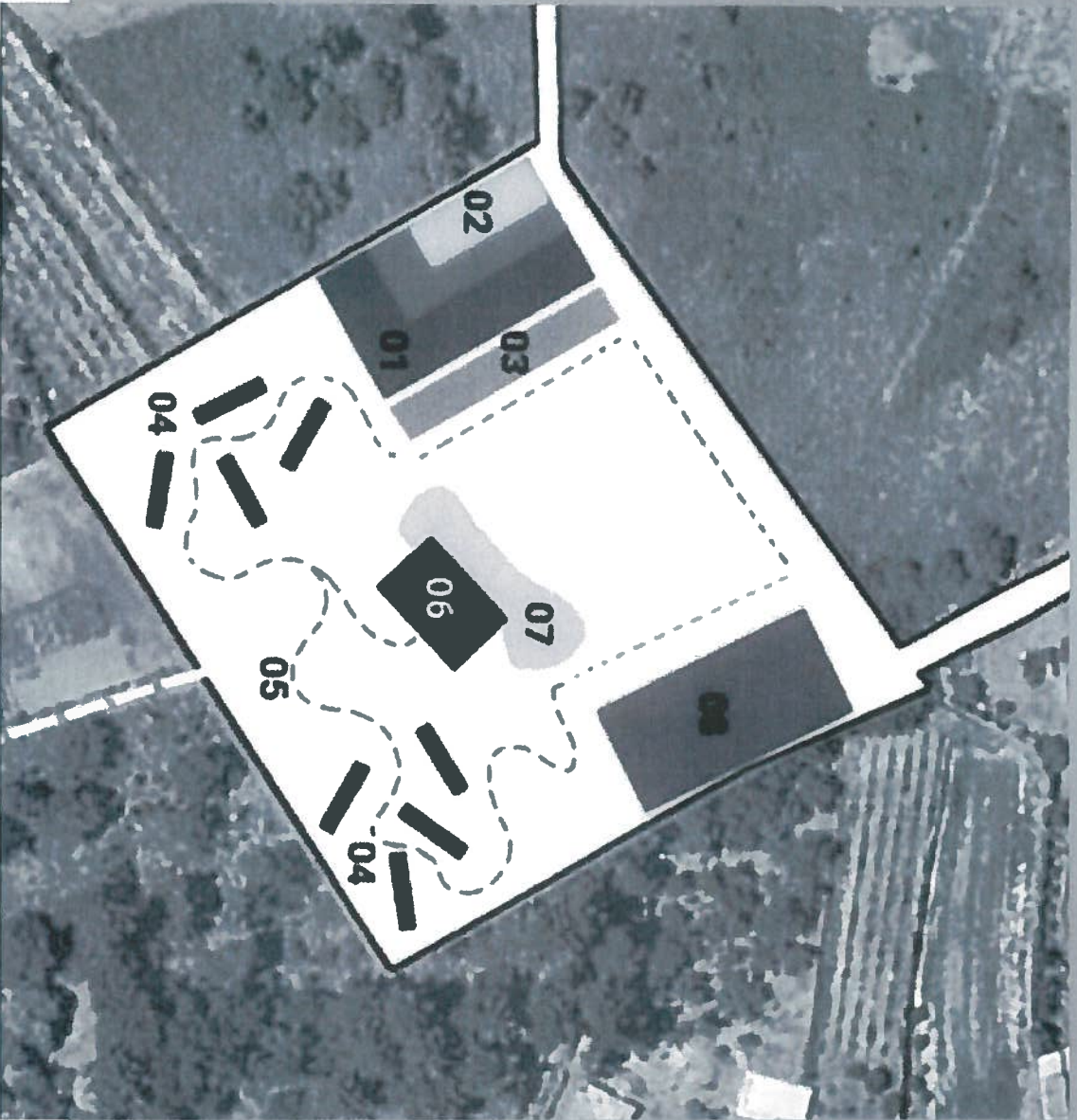
Estando rodeados de plantações de uva e kiwi é possível oferecer a experiência aos turistas para aprenderem como estes frutos são cultivados, a vindima, para fazerem vinho, provas de vinho, e algumas provas de Vinhos Verdes da Região (com as quais podem ser feitas alianças para promover a venda de Vinho Verde com certificação de origem, bem como de azeite de oliva da região), teremos um website multilingue para que possam fazer reservas a partir de qualquer lugar. Também a ideia é poder fazer acordos ou ter guias turísticos para levar os turistas a conhecer todos os locais de interesse na área, bem como o ambiente paisagístico, isto estimulará de alguma forma a criação de novos empregos directos e indirectos no sector do turismo, ao mesmo tempo que se fazem alianças com parques de diversões como o Diverlanhoso (30 min), ou serviços equestres para equitação, aluguer de bicicletas e caminhadas, caminhadas, trekking

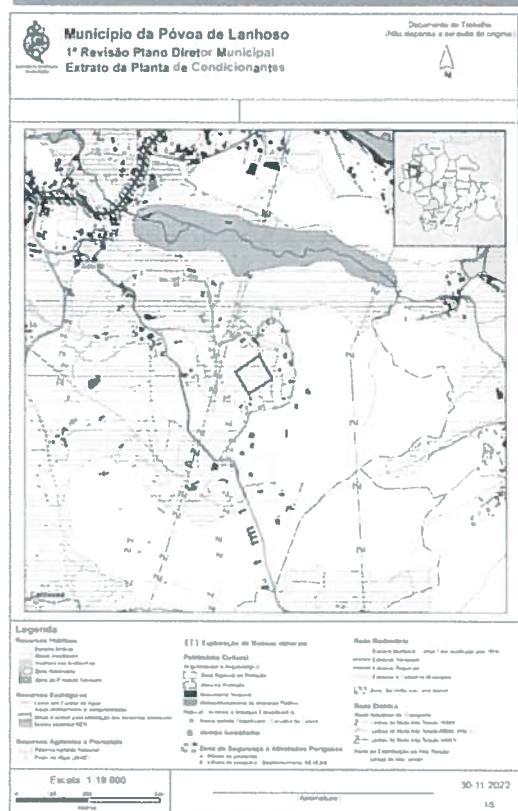
Estímulo aos restaurantes de comida típica que operam nas proximidades (No parque a comida típica portuguesa não será vendida, isto com a intenção de que os turistas vão visitar os restaurantes da região e estimular este sector da gastronomia,

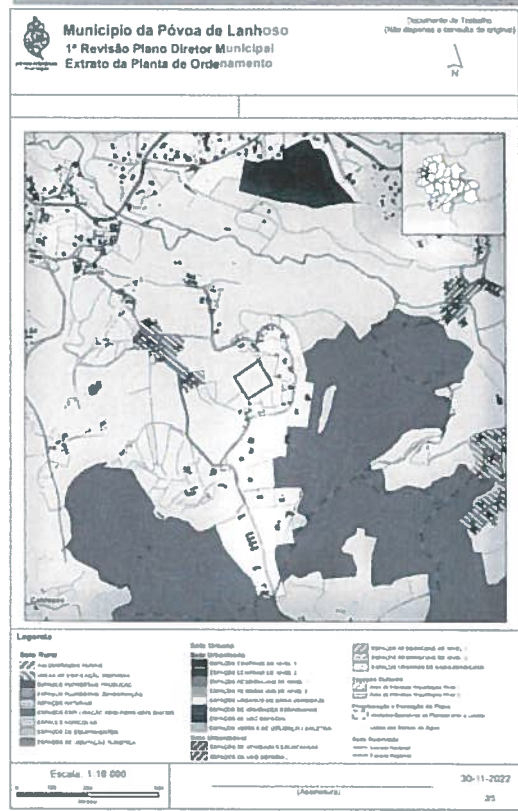
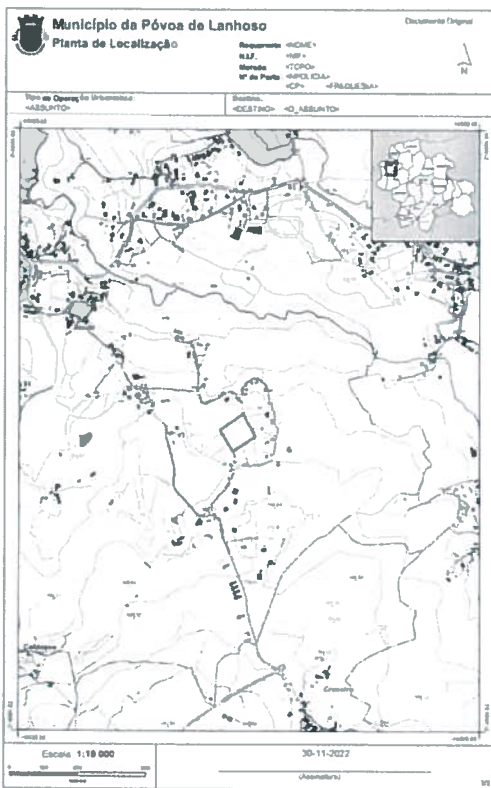
Além disso, a localização é estratégica, pois o projecto fica apenas a 15 minutos de carro de Braga, a 5 minutos de Amares, onde há supermercados e combustível. Há também uma bomba de combustível a apenas 2 km na direção do castelo da Póvoa de Lanhoso. Estamos a 35 minutos da reserva natural de Geres, das quedas de água, do rio Caldo e de todas as estradas pavimentadas a partir da entrada do parque de autocaravanas. Estamos também perto de Guimarães, Vilaverde, 50 minutos de Vigo em Espanha, 25 minutos da praia da Apúlia em Esposende e 45 minutos do Porto

5. Localização e ideia básica do projecto, Diagrama











EXTRATO DA CARTA MILITAR SÉRIE M688



ESCALA 1:25 000

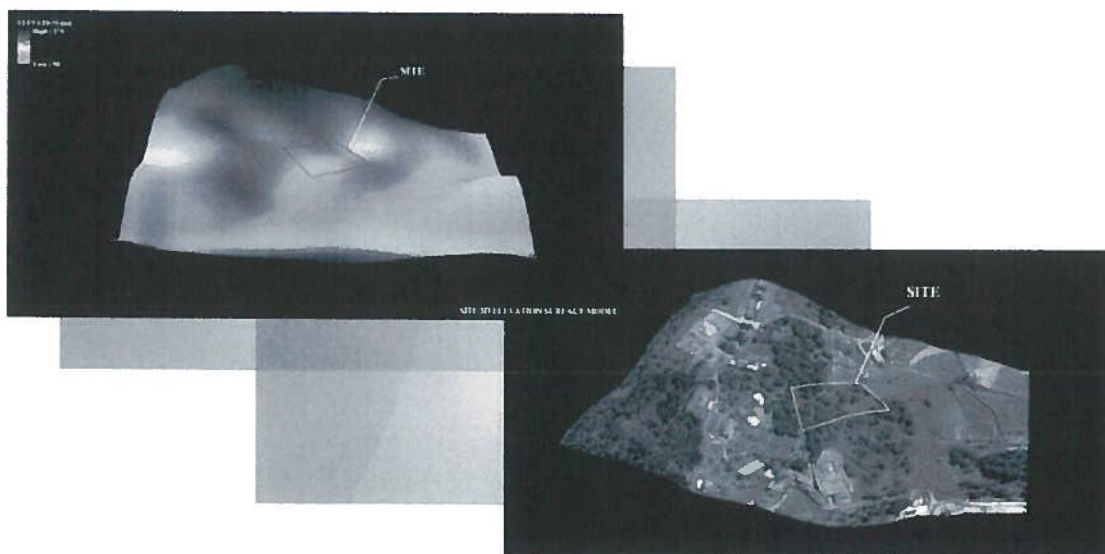


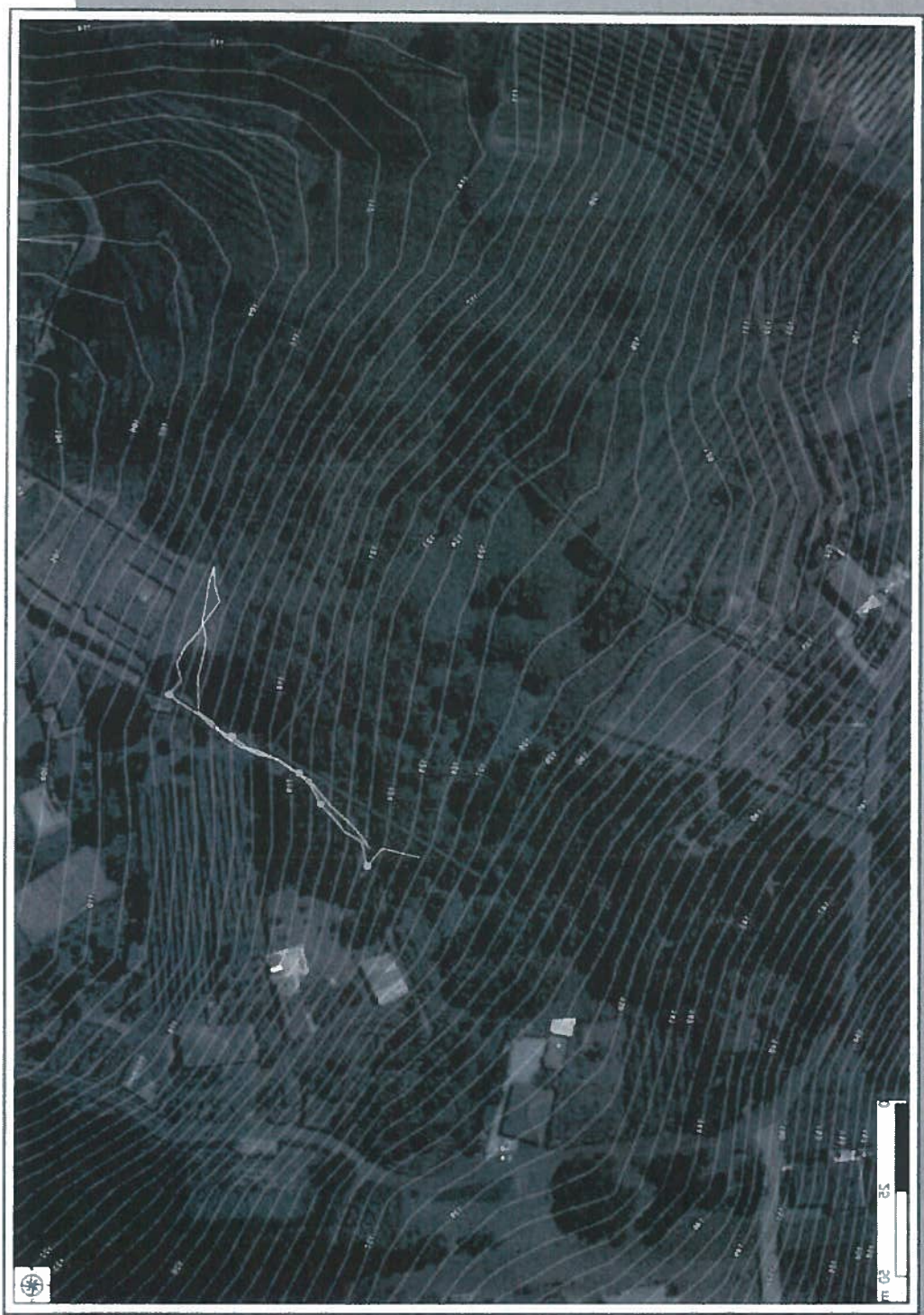
INSTITUTO
DE ENGENHARIA DE INTERVENÇÃO

6. Onde está o terreno?

O projecto está localizado como anteriormente mostrado nos mapas da Freguesia de Águas Santas, concelho de Póvoa de Lanhoso.

7. Como é a topografia do terreno?







O terreno tem uma ligeira inclinação negativa, o que favorece a vista sobre o vale em direcção ao rio Cavado e as belas colheitas de uvas e kiwis, uma bela vista panorâmica pode ser apreciada a partir daí.

8. Enquadramento legal

Em conformidade com as disposições legais que regem os parques de autocaravanas, o projecto cumpre integralmente as diretrizes estipuladas em:

- Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, quinta alteração do Decreto-Lei 39/2008, de 7 de março.
- Portaria n.º 1320/2008, de 17 de Novembro (Parque de campismo e caravanismo).
- Regime Jurídico da Edificação e Urbanização, Decreto-Lei n.º 555/99 (e subsequentes actualizações, sendo a mais recente a Lei n.º 118/2019, de 17/09)
- Acessibilidade - Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto de 2006.

9. Projecto

i) Área objeto do pedido; **APLICAÇÃO PARA QUE O PROJECTO DE AUTOCARAVANA A SER DESENVOLVIDO EM ÁGUAS SANTAS**

ii) Caracterização da operação urbanística; **PROJECTO PARQUE DE CAMPISMO OU CARAVANISMO**

iii) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;

iv) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;

manterá o seu carácter paisagístico, as árvores de espécies protegidas serão mantidas e serão plantadas árvores nativas, o local está imerso numa área natural perto da estrada principal, rodeado pela natureza, ideal para caravanas motorizadas. É um projecto de grande interesse municipal para atrair este turismo para a região, a sua filosofia está completamente enquadrada na filosofia da permacultura e da sustentabilidade, uso de materiais recicláveis, correcto isolamento térmico de as habitações, uso de energia Geothermal e de painéis solares, água pública.

v) Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes:

O local tem duas entradas que poderiam facilitar a entrada ou saída de unidades de emergência e está a ser considerada a cedência de espaço no local para alargar estas estradas até 3 ou (5) metros de largura. A via pública tem 50 metros de um lado e 33 metros do outro. Do mesmo modo, o ponto de acesso aos serviços públicos é inferior a 5 metros de um lado por um vizinho que já os tem em frente da propriedade e do outro lado a distância seria de cerca de 20 metros (água, electricidade, fossas sépticas, não há esgotos o aqueduto).

vi) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos. Não existem actualmente edifícios

vii) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstos, **Área Total aproximada 8.000 m²**

- Área para Autocaravanas 700 m² (40m² por cada autocaravana)
- Área de Bungalows 1000 m²
- Área Social 2000 m²
- Áreas verdes 3000m²
- Áreas circulação 1000m².

viii) Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação e, em função da operação urbanística em causa, a área total de implantação, a área de implantação do edifício, a área total de construção, a área de construção do edifício, o número de pisos, a altura da fachada, as áreas a afetar aos usos pretendidos e as áreas de cedência, assim como a demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis,

Área Total Terreno m ²	Área Caravanas m ²	bungalow tipo m ²	Área Social m ²	Áreas cedência m ²
8000	700	75	2000	180
		dois andares		

ix) Identificação e características genéricas dos espaços verdes e de utilização comum,

Por árvores nativas e por ocasionais pinheiros e arbustos espinhosos. Os espaços verdes serão áreas relvadas, áreas ajardinadas concebidas com paisagismo de espécies nativas, talvez um campo relvado para a prática multi-desportiva e lazer.

x) Especificação da classificação (tipologia e categoria do empreendimento turístico) pretendida, **PARQUE DE CAMPISMO O AUTOCARAVANISMO**

xi) Especificação do número e tipologia das unidades de alojamento e do número máximo de camas fixas/utentes; Destina-se a ter uma capacidade total de no máximo 10 autocaravanas de tamanho padrão até 8 m de comprimento e 15 bungalows de diferentes tamanhos, para acomodar viajantes solteiros, casais e famílias.

xii) Especificação do número de lugares de estacionamento afetos ao empreendimento turístico,

Estima-se que haverá espaço para um máximo de 10 autocaravanas, bem como espaço de estacionamento para 20 carros para a área social ou de restauração, espaços para pessoas com deficiência, bem como espaço para carros de emergência. Há também espaço para as bicicletas.

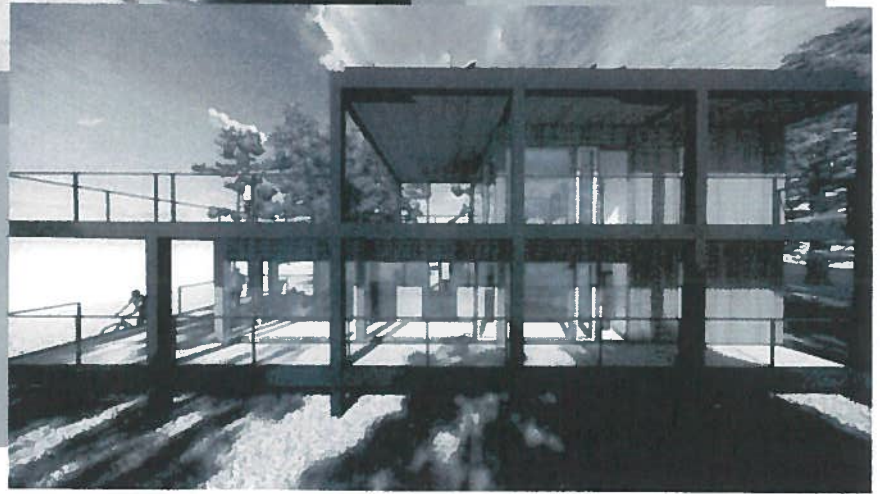
f) Como serão os bungalows no parque?

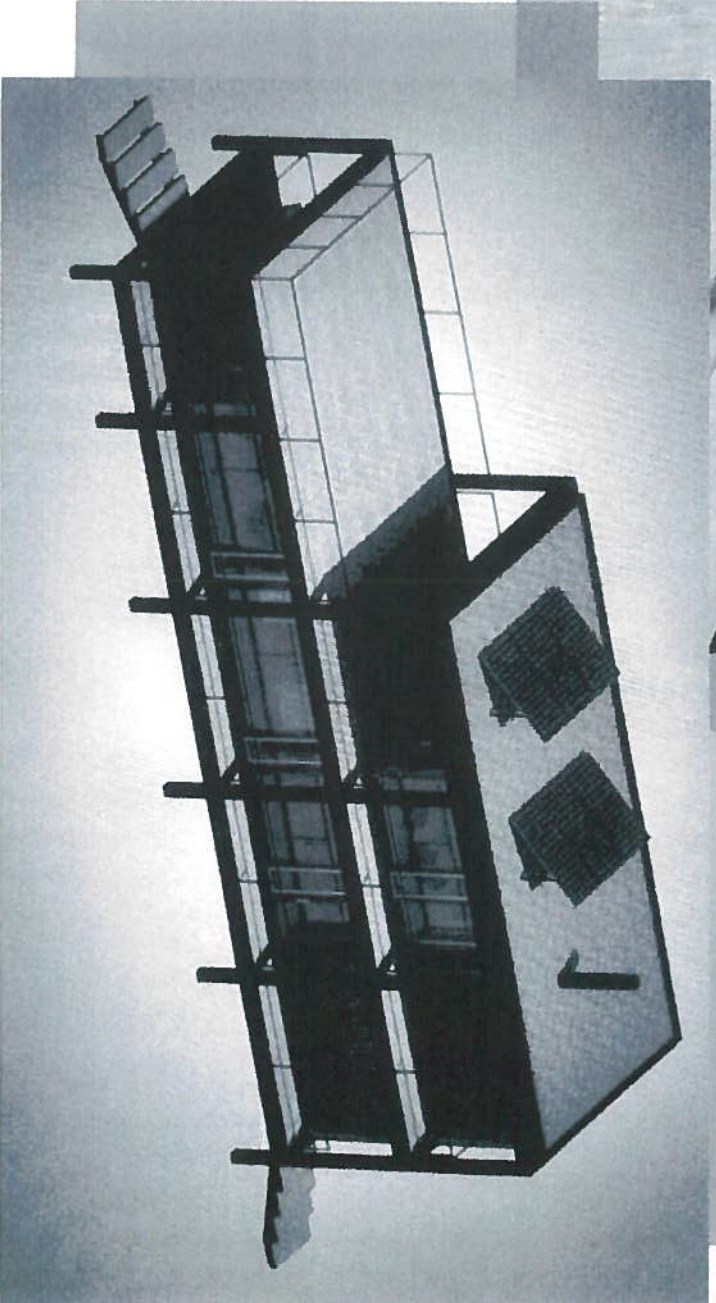
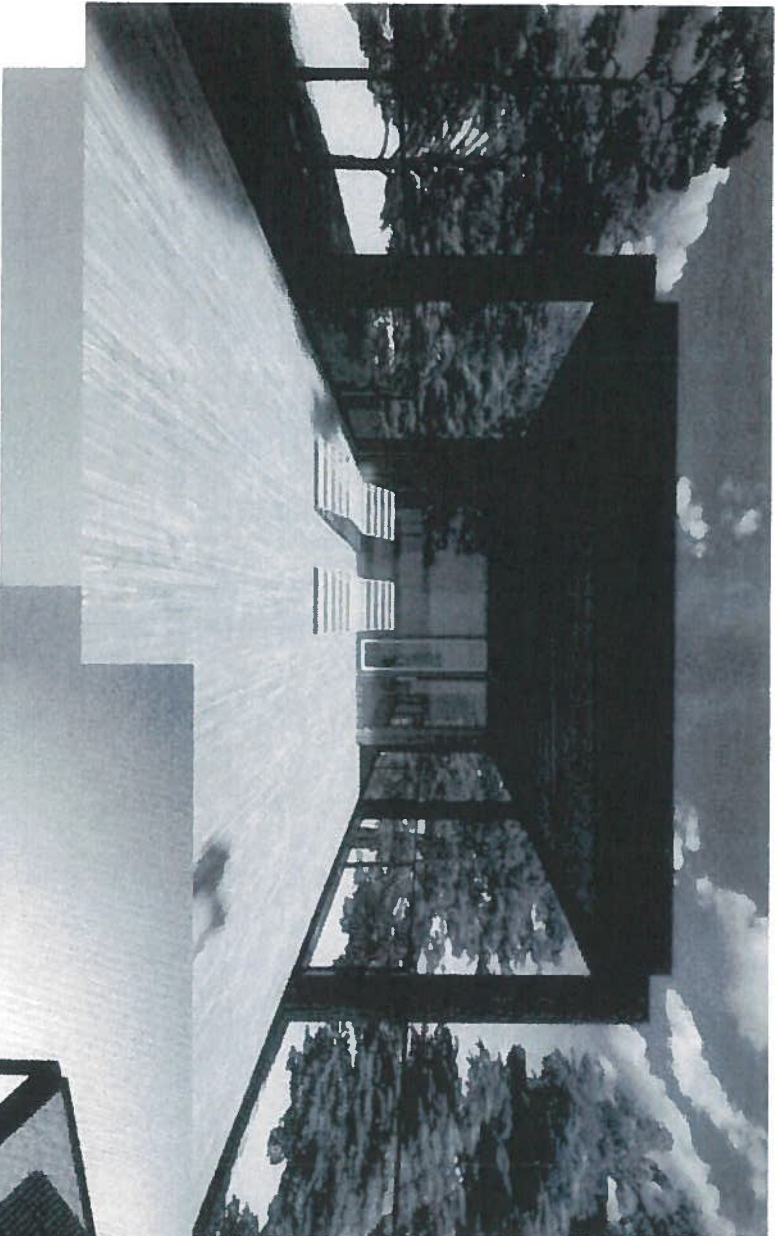
As imagens abaixo são um modelo tipo de bungalow para detalhar a sua estrutura, será em estrutura de aço, em estrutura elevada para poder tratar as ligações de captação de águas pluviais, fossa séptica e aquecimento com energia geotérmica, as paredes serão de painéis tipo sanduíche de grande isolamento acústico e térmico, As paredes serão feitas de painéis sanduíche com alto isolamento acústico e térmico, bem como as janelas terão vidros duplos e ponte de ruptura térmica para garantir o isolamento térmico e ter habitações com a maior economia térmica possível, está também previsto ter painéis solares no telhado, onde há uma maior exposição solar. Este terreno, devido à sua localização, tem sol durante todo o ano.





PROJETO PARQUE AUTOCARAVANAS "CAR-PE D-M Aguas Santas"





PROJETO PARQUE AUTOCARAVANAS "CAR-PE D-M Aguas Santas"









i) Serviços adicionais para o Parque da autocaravana?

Características do parque autocaravanas "CAR-P D-M Aguas Santas".

- Localização - situa-se em terreno muito arborizado e ajardinado com envolvente paisagística e vedado.
- Capacidade - área útil destinada a cada Autocaravana 40 m2.
- Equipamentos
- Restaurante-bar, Sala de convívio com televisão, Sala de jogos, Mesas e bancos para refeições ao ar livre.
- Espaços ajardinados, Parque de estacionamento, Máquinas Automáticas de venda, Piscinas, para adultos e para crianças, Campo de jogos vedado, Serviço de guarda de valores na recepção;
- Cabinas individuais equipadas com chuveiro de água quente.
- Lavatórios dotados de água quente na proporção de um para cada
- Sanitas, dotadas de descarga automática de água, na proporção de uma para cada 15 homens e uma para cada 10 mulheres, podendo até 25 % das sanitas dos homens ser substituídas por urinóis;
- Coberturas descartáveis para sanitas e recipientes específicos para depositar material higiénico descartável;
- Máquinas automáticas de venda
- Água canalizada o pública em varios puntos del terreno.
- Lavatórios dotados de água quente