



BARCELOS
MUNICÍPIO



PROPOSTA N.º 24. Rita Cláudia Moreira Duarte Pedras. Reconhecimento de Interesse Público Municipal (Registo n.º 15245/2025).

1. A requerente, Rita Cláudia Moreira Duarte Pedras, vem na qualidade de proprietário de um prédio descrito na conservatória do registo predial de Barcelos sob o n.º 622 da freguesia de Manhente, para o qual se verifica a existência do processo de obras n.º GUD73319 com alvará de licenciamento de obras de demolição e alteração de um edifício de habitação e anexo com o n.º 11624 emitido em 14/03/2024, solicitar a emissão de certidão da deliberação fundamentada de Reconhecimento de Interesse Público Municipal, com vista à instalação de um “Agroturismo e Experiências Sustentáveis”, designado de “Fonte de Cristoi Eco-Agroturismo”, com o objetivo de promover junto do Turismo de Portugal uma candidatura de apoio à sua implementação.

2. A pretensão incide sobre o prédio descrito na conservatória do registo predial de Barcelos sob o n.º 622, sito em Cristoi, freguesia do Manhente, integrado no Plano Diretor Municipal (PDM) em Solo Urbanizado - Espaço Residencial Nível I e em Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção (com condicionantes RAN e REN). O edifício de habitação e o coberto existente a poente estão identificados na Carta de Ordenamento II como Bens Imóveis Não Classificados de Alçados a Conservar (indicador cartográfico n.º1042). O edifício licenciado objeto do presente pedido tem 728,70 m² de área de construção e 463,50 m² de área de implantação.

3. Segundo o descrito na memória descritiva junta ao pedido de Reconhecimento de Interesse Público Municipal, a fundamentação explanada será a seguir descrita.

O turismo rural tem crescido significativamente nos últimos anos, impulsionado por uma procura crescente por experiências autênticas, educativas e sustentáveis. Em resposta a essa tendência, surge o projeto Fonte de Cristoi: “Agroturismo e Experiências Sustentáveis”. Situado numa quinta histórica, Fonte de Cristoi oferece uma combinação única de vivências no campo, práticas agrícolas sustentáveis e inovação tecnológica.

Este projeto visa não apenas proporcionar uma experiência inesquecível aos seus visitantes, mas também promover a sustentabilidade e contribuir para o desenvolvimento económico da região. Ao integrar práticas inovadoras como sistemas de energia renovável, realidade aumentada (AR) e virtual (VR), cultivo vertical e hidroponia, e plataformas digitais, Fonte de Cristoi vai de encontro as tendências atuais do Agroturismo.

Os turistas terão a oportunidade de se envolver ativamente nas atividades agrícolas, aprender sobre práticas sustentáveis, desfrutar de um ambiente natural e cultural e, ao mesmo tempo, beneficiar de acomodações confortáveis e de atividades educativas e recreativas.

Fonte de Cristoi pretende ser um exemplo de turismo rural sustentável, alinhado com os objetivos de preservação ambiental e valorização das tradições locais, promovendo um turismo que respeite e conserve os recursos naturais e culturais para as futuras gerações. Este documento detalha a visão, objetivos, inovações e experiências oferecidas por Fonte de Cristoi, destaca o potencial de impacto positivo na comunidade e no setor de turismo rural.

O projeto “Fonte de Cristoi” está inserido na categoria de agroturismo pois oferece uma combinação única de experiências rurais autênticas, sustentabilidade e inovação tecnológica. Os visitantes terão a oportunidade de participar em atividades agrícolas, aprender sobre práticas sustentáveis e desfrutar de um ambiente natural e cultural.

A Inovação no Agroturismo:

1. Sistemas de Energia Renovável: Painéis solares e estação de carregamento para veículos elétricos.

2. Realidade Aumentada (AR) e virtual (VR): Tours interativos e experiências virtuais sobre a história da fazenda.



3. Cultivo Vertical e Hidroponia: Demonstrações e workshops sobre métodos de cultivo inovadores.

4. Plataformas Digitais: Aplicação móvel para agendamento de atividades e acesso a informações educativas.

Experiências Oferecidas:

- Alojamento Confortável: Quartos rústicos e suítes familiares.
- Atividades Agrícolas: Participação em colheitas sazonais, produção artesanal e visitas guiadas à horta.
- Experiências Gastronómicas: Workshops de culinária, degustação de vinhos e jantares temáticos.
- Atividades ao Ar Livre: Trilhos pedestres, passeios de bicicleta e observação do meio envolvente.
- Educação e Sustentabilidade: Workshops sobre práticas agrícolas sustentáveis e programas educativos.

Infraestruturas e Serviços:

- Acomodação em edifícios restaurados com materiais tradicionais.
- Áreas comuns como sala de estar e espaço de convívio ao ar livre.
- Comercialização de produtos locais e atendimento personalizado.

Marketing e Promoção:

- Identidade visual que reflete a natureza, a fonte e a sustentabilidade.
- Presença online com website interativo e redes sociais.
- Parcerias com escolas, universidades e agências de turismo.

Com este projeto, esperamos ser um modelo exemplar de turismo rural, ao combinar a inovação, sustentabilidade e autenticidade, proporcionando uma experiência única e enriquecedora aos seus turistas.

A "**Fonte de Cristo**" é um projeto de agroturismo situado numa freguesia predominantemente rural, onde a atividade agrícola é a base da economia local. Este projeto é essencial para a estratégia de desenvolvimento do Alto Cávado, focando-se na preservação da arquitetura tradicional e no uso de materiais autênticos, tudo isso em harmonia com a paisagem envolvente. Visa atrair principalmente turistas do Norte da Europa e caminhantes do Caminho de Santiago, localizado a apenas 3 km de distância. Este projeto oferece aos visitantes uma experiência autêntica de vida no campo, combinando atividades agrícolas com conforto moderno e sustentabilidade. A identidade visual do projeto reflete a natureza, a sustentabilidade e a autenticidade, sendo promovida através de um website interativo e presença ativa nas redes sociais. Parcerias com agências de turismo, escolas e universidades ampliam o alcance e atraem um público diversificado interessado em experiências autênticas e sustentáveis.

O alinhamento estratégico de Fonte Cristo combina valorização do ambiente rural, preservação cultural, práticas sustentáveis e desenvolvimento local. Esta abordagem integrada não só oferece uma experiência única e autêntica aos visitantes, mas também promove a sustentabilidade e o desenvolvimento responsável na região.

Com uma estratégia de mercado bem definida e parcerias estratégicas, Fonte Cristo está posicionada como um modelo exemplar de agroturismo sustentável. No sentido de acompanhar as tendências de preservação ambiental, a energia solar é uma alternativa de utilização de energia limpa e mais barata. O mundo evolui cada vez mais rápido a nível tecnológico, foram introduzidas nos últimos anos uma série de novas tecnologias no aproveitamento de energias renováveis como é o caso da energia solar térmica e fotovoltaica. Acresce ainda o sistema de ventilação a utilizar "bombas de calor" com elevada classe energética para a climatização.



Mecanismos de Gestão de energia como, paredes simples e duplas rebocadas; paredes simples com isolamento Térmico; Cobertura horizontal com isolamento térmico pelo exterior; Pavimento com isolamento térmico pelo interior e pelo exterior; Janelas simples com caixilharia metálica com corte térmico com vidro duplo e com proteção solar pelo interior; Janelas simples com caixilharia de madeira com vidro duplo e com proteção solar pelo interior. As soluções implementadas permitem uma conservação do calor de 51% no inverno e de 55% no verão.

Sistemas de Energia Renovável

Painéis Solares: Fonte Cristoi será equipada com painéis solares fotovoltaicos e contribui para a redução da pegada de carbono da propriedade, promovendo o uso de energia limpa e sustentável. Os painéis solares serão instalados em locais estratégicos para maximizar a captação de luz solar ao longo do dia, garantindo uma produção de energia eficiente.

Estação de Carregamento para Veículos Elétricos: Para apoiar a transição para um transporte mais sustentável, Fonte Cristoi oferece uma estação de carregamento para veículos elétricos. Esta estação está disponível para os hóspedes que viajam com veículos elétricos, facilitando o uso de transportes ecológicos e incentivando práticas sustentáveis entre os visitantes.

Realidade Aumentada (AR) e Virtual (VR)

Tours Interativos: Através da realidade aumentada (AR), os visitantes podem embarcar em tours interativos que trazem a história da quinta e das práticas agrícolas à vida. Utilizando dispositivos móveis ou tablets fornecidos pela propriedade, os turistas podem explorar a quinta enquanto recebem informações enriquecedoras e visuais sobre os diferentes pontos de interesse, como a história das construções, as técnicas agrícolas tradicionais e as espécies de plantas cultivadas.

Experiências Virtuais: Com o uso da realidade virtual (VR), os visitantes podem experimentar Fonte Cristoi de uma maneira imersiva e única. As experiências virtuais incluem simulações históricas da vida na quinta, demonstrando como era a rotina agrícola no passado. Além disso, os visitantes podem participar de workshops virtuais sobre técnicas modernas de agricultura, permitindo uma aprendizagem interativa e envolvente.

Cultivo Vertical e Hidroponia

Demonstrações: Fonte Cristoi incorpora métodos inovadores de cultivo, como o cultivo vertical e a hidroponia. Estas técnicas permitem a produção eficiente de alimentos em espaços reduzidos e com menor consumo de água. Os visitantes têm a oportunidade de assistir a demonstrações práticas dessas técnicas, aprendendo como podem ser aplicadas tanto em grandes propriedades quanto em pequenos espaços urbanos.

Workshops: Workshops regulares são oferecidos para ensinar aos visitantes os princípios e práticas do cultivo vertical e da hidroponia. Os participantes saem com conhecimentos práticos que podem aplicar em seus próprios projetos de cultivo sustentável.

Plataformas Digitais

Aplicação Móvel: Fonte Cristoi irá desenvolver uma aplicação móvel que facilita a experiência dos visitantes. Através da aplicação, os turistas podem agendar atividades, como workshops e outras experiências. A aplicação também oferece informações educativas sobre as práticas agrícolas sustentáveis utilizadas na propriedade, permitindo que os visitantes aprendam mais sobre os métodos de cultivo e a história da quinta.

Acesso a Informações Educativas: A aplicação móvel fornece acesso a uma vasta gama de recursos educativos, incluindo artigos, vídeos e tutoriais sobre agricultura sustentável, energia renovável e inovação tecnológica no agroturismo. Os visitantes podem explorar esses materiais antes, durante e após a sua visita, aprofundando seus conhecimentos e levando práticas sustentáveis para além da experiência em Fonte Cristoi.

Consideramos que com a integração de sistemas de energia renovável, tecnologias de AR e VR, métodos de cultivo inovadores e plataformas digitais em Fonte Cristoi não só enriquece a experiência dos visitantes, mas também promove a sustentabilidade e a educação. Estas inovações posicionam Fonte Cristoi como um modelo exemplar de agroturismo moderno e

sustentável, alinhado com as tendências globais de preservação ambiental e valorização das tradições rurais.

O Setor do Turismo em Portugal é uma atividade económica fundamental para a geração de riqueza e emprego no país e, ao longo dos anos, tem verificado uma tendência crescente. Segundo dados do Turismo de Portugal, desde 2010 até 2019, o país registou uma taxa de crescimento médio anual de 7,2% nas dormidas, traduzindo-se num aumento de 37 milhões de dormidas para 70 milhões, respetivamente, sendo o maior valor registado até então. Além disso, no mesmo período de tempo, observou-se que as receitas turísticas seguiram uma taxa média de variação anual de 10,3%, o que proporcionou um aumento de 7,6 mil milhões de receitas para 18,4 mil milhões.

O Turismo da Região Norte tem vindo a acompanhar as pegadas de crescimento da atividade turística, mesmo em tempos de pandemia. No período festivo do ano de 2021, a ocupação hoteleira era de 60%, o que demonstra que apesar das restrições, o destino continuou a merecer a confiança dos turistas. O público era especialmente residente em Portugal, no entanto começou-se a observar, com o levantamento das restrições, um aumento da procura por parte do público estrangeiro na região.

O projeto Fonte Cristoi está situado na Rua da Fonte de Cristoi, na freguesia de Manhente, no concelho de Barcelos, distrito de Braga. Na região, há atualmente sete empreendimentos de Turismo no Espaço Rural, registados no Registo Nacional de Alojamentos Locais da plataforma do Turismo de Portugal, todos situados a mais de 12 km de distância.

Pontos Cruciais para o Sucesso do Projeto

Proximidade ao Campus do Instituto Politécnico do Cávado e do Ave (IPCA)

A localização estratégica próxima ao Campus do IPCA oferece a oportunidade de criar sinergias entre turismo e educação. Através de programas de "Turismo Intercâmbio Académico", Fonte Cristoi pode atrair estudantes e professores, oferecendo experiências culturais e educacionais únicas. Este diferencial pode posicionar o projeto como um destino preferido para o público académico.

Fomento da Inovação e Competitividade

A proximidade com o centro de inovação e competitividade do IPCA e outras instituições em Guimarães, Braga e Vila Nova de Famalicão proporciona oportunidades para parcerias estratégicas. Estas colaborações podem resultar em atividades conjuntas, eventos e workshops que enriquecem a experiência dos visitantes e destacam o empreendimento como um hub de inovação.

Caminhos de Santiago - Caminho Português

A proximidade ao Caminho de Santiago é um atrativo significativo para Fonte Cristoi. Muitos peregrinos procuram acomodações e experiências culturais ao longo da rota. Oferecendo serviços adaptados às necessidades dos caminhantes, como acomodações confortáveis, refeições nutritivas e atividades de relaxamento, o projeto pode atrair este público específico.

Proximidade a Porto e Vigo

A acessibilidade ao Aeroporto Francisco Sá Carneiro no Porto (cerca de 45 minutos) e ao Aeroporto de Vigo (cerca de 60 minutos) amplia a capacidade de Fonte Cristoi de atrair turistas nacionais e internacionais. Esta conectividade facilita a chegada de visitantes de diversas partes do mundo, aumentando o potencial de ocupação e a diversidade de público.

Localização na Região do Minho

A localização estratégica na Região do Minho, cercada pelos distritos de Braga (22 km), Porto (60 km) e Viana do Castelo, oferece uma base sólida para explorar a rica cultura e património da região. A diversidade de atrações culturais, históricas e naturais na área torna Fonte Cristoi um ponto de partida ideal para turistas interessados em explorar o Minho. Concluímos que a Fonte Cristoi está bem posicionada no mercado de agroturismo, diferenciando-se dos concorrentes pela sua proximidade com o Caminho de Santiago e instituições académicas, além de sua forte ênfase na inovação e sustentabilidade. A combinação de uma localização estratégica, fácil acessibilidade,



e uma oferta diversificada e de alta qualidade de experiências culturais e educativas, fortaleça a competitividade do projeto no cenário turístico regional. Com uma estratégia bem definida, Fonte Cristoi tem o potencial de se destacar como um destino de referência em agroturismo e experiências sustentáveis na Região do Minho.

4. O prédio objeto do presente pedido encontra-se inserido no Plano Diretor Municipal (PDM) em Solo Urbanizado - Espaço Residencial Nível I e em Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção (com condicionantes RAN e REN). O edifício de habitação e o coberto existente a poente estão identificados na Carta de Ordenamento II como Bens Imóveis Não Classificados de Alçados a Conservar (indicador cartográfico n.º1042), sendo que as edificações existentes licenciadas pelo processo n.º GUD73319 encontram-se somente inseridas em solo urbanizado segundo o regulamento do PDM em vigor.

Tendo em consideração a fundamentação descrita e o enquadramento do terreno da intervenção nas respetivas cartas de ordenamento e condicionantes do regulamento do PDM atualmente em vigor em que permite a construção de edifícios destinados a turismo ou atividades similares de interesse público municipal reconhecido, poderá ser equacionada a possibilidade de considerar que a edificação que se pretende qualificar como, Agroturismo, com 728,70 m² de área de construção e 463,50 m² de área de implantação, no prédio descrito na conservatória do registo predial de Barcelos sob o n.º 622 da freguesia de Manhente, com o objetivo de promover junto do Turismo de Portugal uma candidatura de apoio à sua implementação, o reconhecimento de interesse público municipal, estando em condições de ser remetido a Reunião de Câmara Municipal para posteriormente ser remetido à assembleia municipal para deliberação.

Em face do exposto, propomos, que a Ex.ma. Câmara Municipal de Barcelos delibere apreciar e votar:

a) Aprovar a presente proposta nos termos do previsto na alínea ccc), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12/09;

b) Submeter a presente proposta à apreciação e votação da Assembleia Municipal, nos termos do previsto na alínea k), do n.º 2, do artigo 25.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Barcelos, 26 de março de 2025.

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

Mário Constantino Lopes
(Mário Constantino Lopes, Df.)

Reunião Ordinária 31/03/2025
Deliberado, por unanimidade, aprovar.