

**Ata da reunião ordinária da Câmara Municipal de Terras de Bouro, realizada no
dia 19 de agosto de 2026**

Aos dezanove dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis, no edifício dos Paços do Concelho e na sala de reuniões do Centro Municipal de Proteção Civil, compareceram os seguintes elementos que constituem o Executivo Municipal para o Quadriénio de dois mil e vinte e cinco a dois mil e vinte e nove: o Presidente da Câmara Municipal, Manuel João Sampaio Tibo, o Vice-Presidente, Adelino da Silva Cunha, e os Vereadores, António Manuel da Cunha Martins e Diogo Carrasqueiras Pereira, este último participando através de meio telemático. -----

O senhor Presidente da Câmara Municipal declarou aberta a reunião pelas dez horas, tendo a mesma sido secretariada, por sua determinação, pelo chefe da Divisão Administrativa e Financeira, Paulo José Pereira Antunes. De seguida, o senhor Presidente informou que a senhora Vereadora, Ana Genoveva da Silva Araújo, não esteve presente por se encontrar em gozo de férias. -----

De imediato, o senhor Presidente colocou à consideração dos senhores vereadores a ata da reunião do dia vinte e nove de julho de dois mil e vinte e seis. Não havendo qualquer reparo, a mesma foi posta a votação, sendo aprovada por unanimidade. -----

Prosseguindo, o senhor Presidente informou que se encontrava presente na reunião o senhor engenheiro Jerónimo Correia, chefe da Divisão de Planeamento, Urbanismo e Ambiente, com o intuito de fazer uma breve apresentação do primeiro ponto da ordem de trabalhos: “Termos de referência do Plano de Pormenor do Parque Urbano da Vila do Gerês (estudo prévio), abertura de período de participação pública nos termos do RJIGT”, bem como, para prestar os esclarecimentos que os senhores vereadores entendessem necessários. -----

Deu então a palavra o senhor engenheiro Jerónimo, para que explicasse tecnicamente a proposta relativa ao Plano de Pormenor do Parque Urbano da Vila do Gerês. -----

Usando a palavra, aquele engenheiro referiu que a informação elaborada pretendeu fazer o histórico cronológico do procedimento e do que é que deu origem à necessidade de deliberação e da abertura do procedimento de discussão pública, que em sua opinião, fazem o enquadramento do procedimento e permitem solucionar um problema que o município tem há largos anos. Ressalvou, ainda, que, se trata de uma herança de outra divisão e de anteriores executivos, desde a década de noventa. -----

Prosseguindo referiu que a principal preocupação foi encontrar uma solução que pudesse ser mais integracionista do ponto de vista da fisiografia do local e do enquadramento paisagístico e, conseqüentemente, sugerir uma solução que reverteresse um processo de um loteamento urbano elaborado na década de noventa, que não seria a solução ideal. Neste enquadramento foi proposta uma solução distinta que, resumidamente, passa por deslocalizar a mancha urbana daqueles quatro lotes, para o lado sul, de modo a não criar impacto urbanístico na entrada da vila e criar uma praça que seria subjacente ao parque de estacionamento. -----

Continuando referiu que a segunda nota importante do processo foi trazer transparência ao processo e vincular os proprietários dos respetivos lotes a uma condição que é determinante, a saber: *“a solução urbanística que vier a ser aprovada com o plano de pormenor tem que ser absolutamente clara do ponto de vista das mais-valias ou das menos-valias que a solução possa conter”*. Neste contexto referiu que foi celebrado um contrato de urbanização com os promotores, de modo a salvaguardar aqueles aspetos, bem como foi efetuada uma avaliação do valor dos lotes, com a capacidade construtiva que lhe era conferida pelo loteamento. Não obstante aquele loteamento não ter sido aprovado, referiu que houve um processo de licenciamento de um dos lotes que chegou a ser aprovado, mas que, entretanto, não foi executado. *“A primeira preocupação foi garantir que a solução urbanística que vier a ser desenhada no plano seja absolutamente neutra do ponto de vista dos encargos e dos prejuízos que possa vir a trazer, sendo certo que, se a solução urbanística que vier a ser aprovada pelo executivo municipal tiver maior capacidade construtiva do ponto de vista do valor por metro quadrado da habitação ou do comércio, possa o município ser compensado dessa mais-valia. O inverso também é verdade, isto é, se nós aprovarmos uma solução que tira capacidade construtiva do ponto de vista da avaliação imobiliária aos respetivos lotes e à expectativa que os proprietários tinham, o município também terá o encargo de suportar essa solução de menor capacidade construtiva”*, disse. -----

De seguida referiu que a solução que sugeriu ao município foi avançar para abertura de um período de discussão pública do Plano de Pormenor e a contratação de uma entidade externa para a sua elaboração, uma vez que o município não dispõe de técnicos para o efeito, o que se veio a verificar. -----

Terminando a sua intervenção referiu que o executivo está em condições de aprovar os respetivos termos de referência que definem a solução urbanística que se está a

preconizar, disponibilizando-se para prestar os esclarecimentos que forem entendidos como necessários. -----

Retomando a palavra o senhor Presidente agradeceu os esclarecimentos prestados pelo senhor engenheiro Jerônimo e questionou se algum dos senhores vereadores pretendia algum esclarecimento. -----

Usou da palavra o senhor vereador Diogo Carrasqueiras Pereira para referir que, relativamente à questão urbanística e ao ordenamento da Vila do Gerês, jamais será opositor a qualquer proposta, referiu concretamente que esta proposta preconiza uma melhoria significativa face à anterior, uma vez que prevê uma redução da carga construtiva de cerca de trezentos metros quadrados. Ressalvou, no entanto, a existência de dúvidas jurídicas relativamente à proposta apresentada, que dada a sua antiguidade, com mais de vinte anos, poderá originar a perda de informação, que *“com toda a certeza não consta toda deste processo”*. Neste contexto questionou qual o direito urbanístico que foi efetivamente constituído a favor dos proprietários das parcelas, referindo que se trata de uma questão fundamental, porque se existe um direito, uma licença de uma operação urbanística, uma obrigação contratual assumida pelo município, uma expectativa de que pudesse ter viabilidade construtiva, questionando se esse direito subsiste, ressalvando que existem questões de natureza prescricional e de caducidade que não podem ser ignoradas. Prosseguindo referiu-se à existência de um parecer jurídico que se refere à existência de um compromisso do município que tem que ser cumprido. -----

Fez ainda referência ao arquivamento e desarquivamento do processo que levou, em 2023, à celebração do contrato de planeamento, situações que, em seu entender deveriam estar melhor esclarecidas, nomeadamente, a informação do serviço deveria explicar e sintetizar todos os passos do procedimento, que já é, em si, demasiado denso, técnico e de difícil análise e decisão. -----

Prosseguindo, afirmou que não se encontra demonstrado em todo o processo que a solução apresentada é a melhor para aquele espaço, que não existe uma análise de custo-benefício e que a avaliação imobiliária efetuada se reporta a junho de dois mil e vinte e um, num mercado *“super inflacionado”*, como se pode verificar através do site *“Idealista”*, onde se pode verificar que o valor do metro quadrado na Vila do Gerês, subiu, desde o ano de dois mil e vinte e dois, de novecentos e setenta e cinco euros, para mil

quinhentos e cinquenta e seis euros. Nestes termos referiu a necessidade de se proceder à atualização das avaliações. -----

De seguida questionou sobre a necessidade de sujeitar, ou não, o Plano de Pormenor a uma Avaliação Ambiental Estratégica. -----

Numa última questão referiu-se aos prazos que estão previstos para a elaboração e aprovação final do plano, considerando-os excessivamente curtos e irrealistas, dada a complexidade das entidades a consultar e os trâmites legais do RJGT, questionando qual é real expectativa dos serviços quanto ao cumprimento do cronograma. -----

Terminando a sua intervenção referiu compreender e concordar que a solução apresentada é superior à original e representa ganhos para a Vila do Gerês, no entanto, tendo presente a sustentabilidade jurídica, a atualização das avaliações financeiras e a salvaguarda das garantias do município, continua a ter reservas que gostaria de ver plenamente esclarecidas antes de uma tomada de decisão definitiva, colocando à consideração o adiamento da votação pelo período de quinze dias. -----

Retomando a palavra o senhor Presidente usou da palavra para, antes de dar a palavra ao senhor engenheiro Jerónimo, fazer um histórico do processo, nomeadamente sobre a sua proposta de não adiamento da votação, dos vinte e cinco anos do processo e do trabalho que foi realizado até ao momento. Agradecendo o trabalho realizado pelo engenheiro Jerónimo, referiu que o início do processo não é em dois mil e vinte e um, mas muito anterior, desde o tempo do Dr. José Araújo, altura em que a Câmara Municipal assumiu o compromisso de criar as infraestruturas e nunca o realizou. *“A Câmara Municipal tem que ser uma pessoa de bem e não pode andar a reboque nem do PS, nem do PSD, nem de nenhum partido. E quando assume um compromisso deve cumpri-lo, o que não se verificou”*, disse. -----

Manifestou a sua satisfação com o trabalho realizado neste processo, realçando os entendimentos alcançados com os promotores, salvaguardando sempre a posição da Câmara Municipal, não obstante a dívida que o município tem com os promotores, fruto da falta de condições, nomeadamente ao nível da criação das infraestruturas que o executivo do Partido Socialista, durante oito anos, não resolveu. Pior ainda, disse, *“é a Câmara Municipal, não saber qual a área de terreno que lá possuía”*. Continuando, referiu que, no Gerês, era dito que aquele terreno era de muitos proprietários, *“toda a gente dizia que tinha lá um pé de terreno! Após consolidação de todo o processo,*

verificou-se que, há efetivamente três proprietários: o senhor Brás, a CLYES e o Município. Após diversas reuniões com entre estas entidades, com juristas envolvidos, foi possível chegar à solução que hoje é apresentada à Câmara Municipal. A mais-valia de todo este processo é para a Vila do Gerês”. -----

Referiu ainda que, com a materialização deste processo, se acrescentará à vila do Gerês, uma imagem mais enquadrada no território, com o acréscimo de oferta de habitação e de espaços comerciais, bem como área de espaço público. *“Não fazemos isto de animo leve, houve aqui um trabalho gigante”.* -----

Quanto ao adiamento da votação da proposta o senhor presidente referiu que a mesma será votada na presente reunião e que o senhor vereador teria, naturalmente, a liberdade de voto habitual.-----

Por fim, referiu que foi ponderada a aquisição dos terrenos, mas representavam um investimento brutal, dando ênfase ao enorme orgulho que sente, enquanto Presidente da Câmara Municipal, de chegar ao ponto de apresentar uma solução efetiva de desenvolvimento da Vila do Gerês, para a qual ainda espera conseguir concretizar a execução de uma nova roupagem arquitetónica para toda a Vila. -----

De seguida, com a autorização do senhor Presidente da Câmara, retomou a palavra o senhor engenheiro Jerónimo Correia, para responder às questões colocadas. -----

Relativamente à questão do direito constituído e da eventual prescrição ou caducidade referiu tratar-se da questão de fundo que se arrasta há anos, no entanto, os pareceres jurídicos que instruem o processo, nomeadamente o que se encontra no anexo dois da informação refere: *“Parece-nos inequívoco que o Município assumiu validamente o cumprimento das obrigações reclamadas, visto que as mesmas se traduziram no pagamento em espécie do preço acordado para a transmissão da propriedade, no quadro de uma expropriação amigável para obra pública. A equivalência entre as prestações em espécie e o preço acordado foi um elemento essencial da vontade das partes, independentemente de o decurso do tempo, aparentemente não imputável ao contraente privado, ter incrementado os custos dessas prestações em espécie. Assim, entendemos que tais obrigações (construção das infraestruturas designadas) vinculam o Município. Questão diferente tem a ver com a legitimidade ativa da entidade com competência para exercer o direito em causa, já que se trata de uma compra e venda, onde impera o "princípio da eficácia relativa dos contratos". Trata-se, no fundo, de saber quer pode*

exigir o cumprimento do preço não pago, o que implica uma sucessão válida nos direitos e obrigações das partes que, em princípio, não possuem um cariz real (ou seja, ligado à coisa, em sentido jurídico), mas um cariz pessoal (ou seja, em função de um concreto credor). Não obstante esta segunda questão, somos de parecer que o Município se encontra vinculado ao dever de realização das infraestruturas em causa, independentemente de se saber de quem pode exigir o cumprimento. É de notar que o prazo para cumprimento da obrigação não se encontra previsto expressamente na dita escritura, pelo que se deve entender que o mesmo corre a partir da data de alguma interpelação para o efeito e que a mora do Município, a partir dessa interpelação, é suscetível de acarretar um dever de indemnizar, nos termos gerais de direito”. Neste âmbito realçou que do ponto de vista jurídico, a câmara municipal se encontra salvaguardada por este parecer, que também responde à questão de quando é que nasceu o direito. -----

Referiu ainda que o contrato de planeamento vincula as partes e tem um conjunto de cláusulas que dizem quais são as obrigações e quais são os direitos das partes. *“Tivemos, a preocupação de, no contrato de urbanização, salvaguardar as questões de equidade e transparência do processo”*, disse. -----

Quanto à questão das avaliações e da atualização dos valores do mercado imobiliário, referiu que o senhor vereador tem razão quando refere que o mercado sofreu uma valorização significativa desde dois mil e vinte e um, no entanto, *“o mecanismo que ficou consagrado no contrato garante a neutralidade financeira, uma vez que o que está previsto no contrato e nos termos de referência é que a avaliação definitiva, para efeitos de perequação e compensação das mais-valias ou menos-valias, será reportada ao momento da concretização do plano”*. *“As avaliações efetuadas em dois mil e vinte e um serviram de referência base para o estudo prévio, mas a fixação dos acertos financeiros finais terá necessariamente em conta os valores atualizados à data da aprovação do plano de pormenor e da execução das respetivas operações urbanísticas”*, disse. -----

Sobre a Avaliação Ambiental Estratégica, referiu que a proposta foi submetida aos procedimentos de triagem previstos na lei e que se entendeu que, estando a área integrada em perímetro urbano consolidado e tratando-se de uma reordenação interna que reduz a capacidade construtiva face ao previsto no Plano Diretor Municipal e nos planos de âmbito superior, não se justificaria um procedimento autonomizado de Avaliação

Ambiental Estratégica complexo, sem prejuízo das consultas às entidades tutelares do ambiente, que serão efetuadas durante a fase de participação pública e concertação. -----

Quanto aos prazos, admitiu que o cronograma é ambicioso, contudo, foi desenhado para impor uma dinâmica de celeridade a um processo que esteve demasiado tempo parado. Mais referiu que se houver necessidade de ajustes pontuais no calendário devido a atrasos nas respostas das entidades externas, a lei prevê os mecanismos de prorrogação adequados. -----

Por fim, e em jeito de resumo referiu que a solução apresentada tenta o equilíbrio possível entre a resolução definitiva de um diferendo jurídico antigo e a garantia de uma intervenção urbanística de qualidade para a Vila do Gerês. -----

Retomando a palavra, o senhor Presidente agradeceu os esclarecimentos prestados pelo senhor engenheiro Jerónimo Correia e não havendo mais questões a colocar, dispensou-o da reunião. -----

De seguida informou os senhores vereadores sobre as atividades, iniciativas e outras situações ocorridas e em curso no Município, nomeadamente: -----

- que no dia treze agosto, foi inaugurada, com a presença da senhora Ministra da Cultura a Biblioteca Municipal Itinerante, no S. Bento da Porta Aberta, tendo sido abordado o processo da concretização de uma biblioteca municipal física; -----

- que entre os dias seis e dez de agosto decorreram as festas concelhias, que se revelaram um enorme sucesso, agradecendo o trabalho e as dedicação de todos os trabalhadores municipais envolvidos, nomeadamente, Cristóvão Carvalho, António Soares, Carlos Brazão e Anabela Simões; -----

- que se encontra em curso a preparação do novo ano escolar, como são exemplo as propostas que constam da ordem do dia, destacando a reabertura do Jardim de Infância de Carvalheira, com a inscrição de 13 crianças, após três anos de encerramento; -----

- que o Tribunal de Contas concedeu, no passado dia seis de agosto, visto ao processo da empreitada do Pavilhão Municipal, tendo-se assinado o Auto de Consignação no dia dez de agosto; -----

- que a Feira-Mostra de S. Martinho se vai realizar entre os dias treze e quinze de novembro; -----

- que a Câmara Municipal se encontra a desenvolver os procedimentos necessários para a requalificação dos abrigos de passageiros em todo o concelho, -----

- que, no passado dia treze de agosto, ocorreu a sétima etapa da Volta a Portugal em bicicleta, com chegada à Vila do Gerês. Sobre este tema começou por agradecer o trabalho desenvolvido pelos trabalhadores municipais, nomeadamente, Miguel Teixeira, Carlos Brazão, Alvim Azevedo e Cristóvão Carvalho. *“Tratou-se de um momento muito importante para a promoção de Terras de Bouro”*, disse. -----

Informou ainda que o processo não se encontra encerrado com a Federação Portuguesa de Ciclismo, cujo Presidente se encontra a ultimar todos os procedimentos para a conclusão do processo, que, eventualmente, envolverá um apoio financeiro àquela federação, sendo que até ao momento a Câmara Municipal assumiu os custos com a segurança, nomeadamente, da Guarda Nacional Republicana e de uma empresa privada, para colaborar com o ICNF e com a própria GNR. -----

Aproveitou o momento para lamentar o trágico acidente que ocorreu na oitava etapa da volta e que vitimou um jovem ciclista, endereçando as condolências à família e à organização da Volta a Portugal. -----

Por fim, manifestou agradecimento ao Presidente da Federação, Cândido Barbosa e a Ezequiel Mosquera por tudo terem feito para promover o concelho de Terras de Bouro e o Parque Nacional. Agradeceu ainda ao Presidente do ICNF, Dr. Nuno Banza e Arquiteta Sandra Sarmento, pela emissão do parecer favorável à realização daquela etapa, com as condições que a Câmara Municipal tinha já salvaguardado. -----

- que será realizada uma empreitada de requalificação do telhado da Câmara Municipal, que após muitos anos precisa de substituição. O montante da empreitada supera os trinta mil euros. -----

- que autorizou a despesa para o alargamento de um caminho público em Valdosende; -

- que a Câmara Municipal recebeu o parecer favorável para a implementação do Bloco Operatório, nas instalações do Centro de Saúde de Terras de Bouro; -----

- que, hoje, dia dezanove de agosto, terá uma reunião com o senhor Secretário de Estado do Ordenamento do Território, para abordar questões que preocupam o executivo municipal, nomeadamente, a habitação e a revisão do PDM, entre outras. -----

Terminada a sua intervenção, o Senhor Presidente perguntou aos senhores vereadores se desejavam usar da palavra para solicitar algum esclarecimento ou apresentar qualquer assunto, tendo o vereador Diogo Pereira respondido afirmativamente. -----

No uso da palavra, o senhor vereador Diogo Pereira agradeceu o facto de permitir a sua participação remotamente. -----

Prosseguindo, o senhor vereador Diogo Pereira referiu que tem recebido algumas preocupações de pessoas que tem animais com ataques de lobos, questionando se a Câmara está a acompanhar a situação; -----

Seguidamente, referiu-se à questão das bicas de água e ao facto das mesmas não estarem a ser controladas, manifestando que deveriam ser controladas e reativadas. -----

Relativamente à ordem de trabalhos disse: -----

- no que concerne ao ponto um e a exemplo de contrapartidas poderiam ser acautelados, entre dez e quinze fogos de habitações acessíveis; -----

- quanto ao ponto dois, destacou, tendo estado presente na inauguração da biblioteca itinerante, o processo da concretização da biblioteca física;-----

- quanto ao ponto quatro, manifestou as suas divergências quanto a este projeto de regulamento, pois entende que se poderão estar a criar desigualdades, nomeadamente relativamente aos alunos que não tem oferta formativa no concelho, motivo pelo qual irá votar contra esta proposta. Neste âmbito alertou ainda para algumas incongruências na redação do documento, nomeadamente ao nível do enquadramento no Regime Jurídico das Autarquias Locais; -----

- Relativamente aos restantes pontos da ordem de trabalhos o senhor vereador nada tem a apontar; -----

De seguida procedeu à apresentação da proposta, referindo que na área do Campo do Gerês e Covide existem cerca de 150 casas devolutas, secundárias ou de utilização intermitente. O que proposta pretende é combater a sazonalidade e atrair para o concelho pessoas qualificadas, nomeadamente investidores que demonstraram interesse no concretização de um projeto daquela dimensão, incluindo responsáveis do INL que demonstram interesse em ter uma residência para investigadores naquela área. Este projeto poderá conferir à população instrumentos que facilitem os investimentos no nosso território. Nesta fase seria apenas para criar uma comissão de acompanhamento e elaborar

o respetivo estudo de viabilidade. *“Acho que se trata de uma proposta que pode ser discutida e que pode criar uma nova dinâmica nas duas freguesias mais centrais do concelho”*, disse, apelando à respetiva aprovação. -----

Retomando a palavra o senhor Presidente informou que, relativamente ao ponto quatro da ordem de trabalhos, irá indicar aos serviços para verificarem e corrigirem o projeto de regulamento, situação que poderá ser acautelada em sede de discussão pública do projeto;

Quanto aos ataques do lobo, informou que a única situação que se encontra por resolver se prende com o atraso no pagamento das indemnizações por parte do ICNF: -----

Sobre o controlo da qualidade na águas nas bicas, informou que a colocação das placas de “Água não controlada” tem que ver com uma exigência da ERSAR e que se encontram em curso os processos para resolução da situação e posterior validação por aquela entidade reguladora. -----

Relativamente à proposta apresentada pelo senhor vereador do Partido Socialista, o senhor Presidente deu a palavra ao senhor vereador António Cunha, para que este se pronunciasse sobre os processos em curso na Câmara Municipal. -----

Usando da palavra o senhor vereador António Cunha referiu que a proposta apresentada pelo Vereador Diogo Carrasqueira, do Partido Socialista, aborda objetivos que, em larga medida, já se encontram contemplados num projeto que o Município tem vindo a desenvolver, designadamente a criação de um Centro Ciência Viva da Montanha, em Covide, articulado com o Centro do Garrano. -----

Explicou que esta iniciativa surgiu na sequência de contactos estabelecidos com a Professora Sofia Lobato, no âmbito do desenvolvimento da sua tese de mestrado, tendo dessa interação resultado a identificação de uma oportunidade de parceria estratégica para a valorização científica, pedagógica e territorial do concelho. -----

Salientou que o projeto prevê a integração da investigação e divulgação científica, a ligação entre o meio académico, as escolas e a comunidade, a valorização e estudo do Garrano e dos ecossistemas de montanha, bem como o desenvolvimento de laboratórios de campo, estágios e trabalhos académicos relacionados com estas áreas. -----

Neste contexto, o Vereador considerou que os objetivos constantes da proposta encontram resposta, em grande medida, no trabalho que já está a ser desenvolvido pelo Município, defendendo a continuidade e consolidação deste projeto, numa perspetiva integrada de

valorização da ciência, da educação, do ambiente, do território e do Garrano, evitando a duplicação de iniciativas e concentrando esforços numa estratégia coerente e articulada.

Retomando a palavra o senhor vereador Diogo Pereira retorquiu que a Câmara Municipal ao vincular-se a uma tese corre o risco de o projeto cair, em caso, por exemplo do aluno se desvincular do mestrado. *“Nós temos uma proposta diferente. Se entenderem que é necessário melhorar a proposta com a inclusão de duas ou três alíneas, eu estou de acordo, sem qualquer preconceito ideológico”*. -----

Retomando a palavra o senhor Presidente referiu que o município avaliará o teor da tese de mestrado, sem prejuízo de se voltar a avaliar a proposta do senhor vereador do Partido Socialista, que será votada nesta reunião. -----

Por fim, voltou a questionar se alguém desejava usar da palavra, o que não se verificou.

Sendo onze horas e dez minutos e não havendo mais a tratar, o senhor Presidente da Câmara Municipal deu por encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata que, depois de lida e aprovada, vai ser assinada nos termos da lei.-----