



ATA N.º 23/2025

Data da reunião extraordinária: 24/11/2025

Início da reunião: 14:05 horas do dia 24/11/2025

Fim da reunião: 14:25 horas

A respetiva ordem de trabalhos fica arquivada em pasta anexa à presente ata.

Membros que comparecem à reunião:

Presidente:

Maria de Fátima Pereira Fernandes Alves

Vereadores

Ana Isabel Alves Dias

Jorge Carneiro Morais Fidalgo

José João Afonso Carvalho de Moura

Sandra Manuela Justo Alves de Sousa

Nuno Miguel Barroso Mota

José Manuel Pereira de Carvalho

Responsável pela elaboração da ata:

Nome: Maria Fernanda Dinis Moreira

Cargo: Chefe da Divisão Administrativa



ATA N.º23

Reunião Extraordinária da Câmara Municipal de Montalegre, realizada no dia 24 de novembro de 2025.

No dia vinte e quatro de novembro de dois mil e vinte e cinco, realizou-se a reunião ordinária da Câmara Municipal de Montalegre, sob a presidência da Senhora Presidente da Câmara Dra. Maria de Fátima Pereira Fernandes Alves, e com a participação dos Senhores Vereadores Dra. Ana Isabel Alves Dias, Dr. Jorge Carneiro Morais Fidalgo, Dr. José João Afonso Carvalho de Moura, Dra. Sandra Manuela Justo Alves de Sousa, Nuno Miguel Mota Barroso, José Manuel Pereira de Carvalho e comigo, Maria Fernanda Dinis Moreira, na qualidade de secretária. _____

Pela Senhora Presidente da Câmara Municipal, quando eram catorze horas e cinco minutos, foi declarada aberta a reunião, iniciando-se a mesma de acordo com o edital e a ordem do dia, disponibilizada aos membros do executivo, no dia vinte de novembro de dois mil e vinte e cinco, na plataforma de gestão documental *sharepoint*, documentos que vão ficar arquivados no maço de documentos relativos a esta reunião sob a forma de docs. n.ºs 1e 2. _____

I

1 - PERÍODO DA ORDEM DO DIA:

1.1. DECLARAÇÃO DE INTERESSE MUNICIPAL (DIM) EMPREENDIMENTO TURÍSTICO ECO SPORT RESORT HOTEL – HOTEL 5*, “GARRANO PENÍNSULA” – PROPOSTA. _____

Foi presente, para deliberação do executivo municipal, relativamente ao assunto mencionado em epígrafe, um parecer técnico elaborado pelo Chefe da Divisão de Gestão do Território e Urbanismo, Eng.º António Joaquim Quintanilha A. Borges a qual abaixo se reproduz para os devidos efeitos. Sobre este parecer recaiu um despacho exarado pela senhora vice-Presidente Dra. Ana Isabel Alves Dias em 18.11.2025, com competências delegadas e subdelegadas no urbanismo, que refere: “À CM para apreciação e deliberação.” _____

“Processo N.º 21/25. Data de Abertura: 2025/09/24 _____

Requerimento N.º 624/25. Data de Entrada: CATORZE de NOVEMBRO de 2025. _____

Local: LUGAR DE PENEDONES. _____



Designação do Requerimento: Pedido de emissão de declaração de interesse municipal _____

Requerente: Interessante e Assertivo, Lda. _____

Despacho - À CM para apreciação e deliberação. 16:11:00 16-11-2025 - Ana Isabel Alves Dias.

Assunto: Proposta de Deliberação – Emissão de Declaração de Interesse Municipal (DIM) _____

Empreendimento Turístico Eco Sport Resort Hotel – Hotel 5*, "Garrano Península" _____

PARECER TÉCNICO _____

I. Enquadramento e Objeto do Parecer _____

O presente parecer técnico é elaborado no âmbito do pedido submetido por Interessante e Assertivo, Lda., relativo à emissão de Declaração de Interesse Municipal (DIM) para o empreendimento turístico a implementar em Penedones, freguesia da Chã, no Município de Montalegre. _____

O projeto foi anteriormente reconhecido pelo Estado como Projeto de Potencial Interesse Nacional (PIN n.º 241), aprovado em 2017/2018 pela Câmara Municipal de Montalegre e pelas entidades setoriais competentes, nomeadamente Turismo de Portugal, APA, ICNF, RAN e EDP. Contudo, e considerando a atualização do projeto e a evolução dos requisitos normativos, o enquadramento PIN 241 deverá ser renovado através de nova submissão do processo à AICEP. A emissão da presente DIM visa reforçar o reconhecimento do interesse municipal e permitir ao promotor prosseguir os procedimentos administrativos, legais e de financiamento, incluindo a apresentação de candidatura ao aviso SICE – Inovação Produtiva – Territórios de Baixa Densidade, cujo prazo de encerramento ocorre a 28 de novembro de 2025. _____

II. Caracterização do Empreendimento _____

O empreendimento turístico proposto caracteriza-se como um Eco Sport Resort Hotel – Hotel 5*, orientado para o turismo de natureza, desporto, bem-estar e valorização sustentável do território. Apresenta as seguintes características: _____

Introdução _____

O empreendimento turístico proposto caracteriza-se como uma estrutura integrada de alojamento, desporto, natureza e bem-estar, orientada para a criação de uma oferta diferenciadora no concelho de Montalegre. O projeto assenta num conceito de turismo sustentável, com forte componente de atividades ao ar livre e valorização dos recursos naturais da região, contribuindo para a dinamização económica e turística do território. _____

Elementos de caracterização: _____

•Tipologia: Eco Sport Resort Hotel – Hotel 5* _____

*Número total de Unidades de Alojamento (UA): 123 UA _____

*Capacidade total: 296 camas _____



- *Distribuição das unidades de alojamento: _____
- *Edifício do Hotel: 78 quartos → 78 UA _____
- *Cabins (tipo "Hobbit"): 30 unidades, totalizando 47 quartos → 30 UA _____
- *Casas Barco ("boat"): 15 unidades, totalizando 23 quartos → 15 UA _____
- *Área de implantação: 2.900 m² _____
- *Principais valências: _____
- *Centro de Congressos _____
- *Restauração _____
- *Spa termal e bem-estar _____
- *Ginásio e centro de recuperação _____
- *Piscinas interior e exterior _____
- *Estacionamento interior e exterior _____
- *Atividades desportivas e de natureza (náuticas, cable-ski, aéreas e montanha) _____
- *Atividades juvenis e urbanas _____
- *Eventos regionais _____
- *Postos de trabalho previstos: 100 diretos e 30 indiretos _____
- *Investimento estimado: 25 milhões de euros _____
- *Calendário previsto: 2 anos após aprovação final pela AICEP, no âmbito da renovação do estatuto PIN _____

III. Análise Técnica _____

1. Compatibilidade Territorial e Urbanística _____

A área de implantação integra o Plano Diretor Municipal (PDM) de Montalegre, não tendo ocorrido, desde 2017, alterações ao regulamento aplicável que restrinjam ou impeçam o desenvolvimento do projeto. _____

O uso turístico proposto enquadra-se nos parâmetros urbanísticos e legais vigentes, respeitando os critérios de ocupação do solo e restantes condicionantes relevantes. _____

2. Enquadramento Estratégico e Relevância do PIN 241 _____

O reconhecimento prévio enquanto PIN n.º 241 evidencia a relevância estratégica do empreendimento, nomeadamente: _____

- Contributo para a dinamização económica e turística local e regional; _____
- Potenciação de criação de emprego qualificado; _____
- Estímulo a investimentos complementares; _____
- Reforço da competitividade territorial e da atratividade turística. _____



Tendo em conta a atualização do projeto, será necessária a renovação do enquadramento PIN, cabendo ao promotor submeter os elementos exigidos às entidades competentes. _____

3. Impacto Económico e Social _____

O empreendimento apresenta potencial significativo para: _____

- Criar 100 postos de trabalho diretos e 30 indiretos; _____
- Diversificar e qualificar a oferta turística; _____
- Estimular a economia local nos setores de comércio, restauração, agricultura e serviços; _____
- Contribuir para a fixação populacional e valorização do interior. _____

4. Impacto Ambiental _____

O projeto contempla medidas de mitigação e proteção ambiental, incluindo: _____

- Soluções de eficiência energética e hídrica; _____
- Integração paisagística adequada; _____
- Salvaguarda dos valores ecológicos e culturais do território. _____

IV. Conclusão (Conclusão do Parecer Técnico) _____

Da análise efetuada conclui-se que o empreendimento: _____

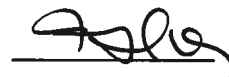
- Cumpre o enquadramento urbanístico e territorial em vigor; _____
- Mantém relevância estratégica, económica e turística para o concelho; _____
- Carece de renovação do reconhecimento PIN, sem prejuízo do mérito e interesse já demonstrados; _____
- Contribui para os objetivos de desenvolvimento sustentável, económico e social do Município de Montalegre. _____

Deste modo, o presente parecer técnico é favorável à emissão de Declaração de Interesse Municipal (DIM) para o empreendimento "Garrano Península". _____

V. Proposta _____

Propõe-se: _____

1. Que a Câmara Municipal de Montalegre delibere aprovar a emissão da Declaração de Interesse Municipal (DIM) relativa ao empreendimento Eco Sport Resort Hotel – Hotel 5*, "Garrano Península"; _____
2. Que o promotor prossiga os procedimentos necessários à renovação do enquadramento PIN, submetendo o projeto atualizado à AICEP; _____
3. Que a presente deliberação seja remetida à Assembleia Municipal para conhecimento; _____
4. Que seja dado conhecimento da deliberação à entidade promotora; _____



5. Que se registre que o presente projeto será objeto de apresentação de candidatura ao aviso SICE – Inovação Produtiva – Territórios de Baixa Densidade, cujo prazo de encerramento é 28 de novembro de 2025, sendo a DIM um elemento relevante na instrução do respetivo processo.

Anexos _____

•ANEXO I – PIN 241 _____

•ANEXO II – Aviso para apresentação de candidaturas _____

DGTU, 2025/11/18. _____

O Chefe de Divisão /António J. Quintanilha A. Borges, Eng. I.º _____

Este documento, bem como os seus anexos ficam arquivados no maço de documentos desta ata, sob a forma de doc. n.º 3. _____

A Senhora Presidente da Câmara agradeceu o facto de todos estarem presentes nesta reunião e esclareceu que houve necessidade de marcar uma reunião extraordinária decorrente do imperativo de se aprovar esta Declaração de Interesse Municipal para o importante investimento, que se perspetiva já para o futuro próximo. Havendo prazos da empresa em causa, para submeter a candidatura, é imperioso que se aprove antes esta declaração. Referiu que a todos foi remetida toda a análise técnica e se houver algum esclarecimento prévio que queiram, pode chamar o Engenheiro Quintanilha para esclarecer alguma questão. Mencionou que, essencialmente, como todos puderam ver, trata-se da construção de um empreendimento turístico de cinco estrelas, o qual tem muito interesse económico a todos os níveis para o concelho. _____

O senhor vereador do Partido Social Democrata Dr. José João Carvalho de Moura solicitou a palavra para apresentar uma declaração de voto favorável ao mencionado assunto, a qual, para os devidos efeitos, aqui se reproduz na íntegra: _____

"Declaração de Voto _____

Os Vereadores eleitos pela Coligação PSD/CDS-PP declaram o seu voto favorável à emissão da Declaração de Interesse Municipal para o empreendimento "Garrano Península – Eco Sport Resort Hotel 5*", pelos motivos que sempre afirmámos e que neste momento exigem resposta imediata. Primeiro, porque este projeto cria 100 postos de trabalho diretos e 30 indiretos, todos eles privados, qualificados e estáveis. Não são empregos públicos subsidiados nem promessas eleitorais vagas. É investimento privado real que fixa jovens, gera riqueza e fomenta a economia local, do comércio à agricultura. Num concelho que perde população todos os anos, rejeitar este projeto seria irresponsabilidade pura e simples. Segundo, porque a Albufeira do Alto Rabagão continua a ser o maior recurso hídrico do Norte do país e, simultaneamente, um dos mais subaproveitados. Este empreendimento vem finalmente valorizá-la de forma sustentável, com



desportos náuticos não poluentes, percursos de natureza e uma arquitetura integrada na paisagem. É exatamente este tipo de turismo de qualidade que sempre defendemos para o nosso território. Terceiro, e como observação crucial: recordamos que um projeto anterior para o mesmo local, reconhecido como PIN n.º 241 em 2017/2018 pela Câmara Municipal e por entidades como Turismo de Portugal, APA, ICNF, RAN e EDP, simplesmente não avançou, apesar de todas as aprovações iniciais. Este fracasso representa um atraso inaceitável de anos, uma oportunidade desperdiçada para Montalegre e mais uma prova da inércia da governação municipal, que permitiu que o estatuto caducasse sem qualquer ação concreta para o implementar. Invocar o carácter "privado" de um projeto para justificar a inação da Câmara é um argumento vazio, porque cabe ao município zelar pelo território e não permitir que oportunidades fiquem bloqueadas por especulação ou falta de acompanhamento, e exigimos garantias reais de que, desta vez, o projeto saia do papel e não fique novamente preso na burocracia ou na falta de vontade política. E por último, em quarto lugar: há anos que exigimos o Plano de Ordenamento da Albufeira do Alto Rabagão e ele teima em não aparecer. Não admitimos mais investimentos avulsos, mais decisões casuístas, mais PIN's que caducam e renascem sem regras claras. A aprovação desta DIM deve ser o ponto de não retorno: votamos favoravelmente, mas votamos com exigência. A Câmara tem de assumir aqui e agora o compromisso público e calendarizado de lançar o procedimento do Plano de Ordenamento da Albufeira do Alto Rabagão. Sem esse compromisso, tudo o resto não passam de palavras vazias. Por isso, os Vereadores da Coligação PSD/CDS-PP votam favoravelmente, mas votam de consciência pesada com o atraso de décadas no aproveitamento turístico daquela albufeira e com o falhanço do projeto anterior. Este novo empreendimento pode e deve ser o impulso que Montalegre sempre precisou para valorizar o seu maior recurso natural. É em nome da criação de emprego privado qualificado, da valorização sustentável do Alto Rabagão e do Plano de Ordenamento que há anos reclamamos sem resposta que os vereadores da coligação apresentam esta declaração de voto favorável, exigindo resultados concretos e imediatos. _____

Os Vereadores eleitos pela Coligação PSD/CDS-PP. Montalegre, 24 de Novembro de 2025.
Sandra Manuela Justo Alves de Sousa - José Manuel Pereira de Carvalho - José João Afonso Carvalho de Moura." _____

A Senhora Presidente da Câmara interveio para responder ao senhor vereador, referindo que importa esclarecê-lo, em duas ou três questões que são de suma importância. Ao contrário do que o senhor vereador disse, o PIM ou a não execução do projeto não tem a ver com o Município de Montalegre, mas com a própria empresa porque a atribuição de interesse municipal foi dada pela câmara, exatamente como mencionou, no ano de 2018. Deste modo, a câmara de



Montalegre fez aquilo que lhe competia, que foi envidar todos os esforços, no âmbito das suas competências, para que este projeto fosse avante. Por isso é falso, o que disse aqui o senhor vereador que o projeto não foi avante porque a câmara, mais uma vez, obstaculizou, o que não é verdade, e o senhor vereador está enganado. Aliás, o PIM foi aprovado no ano de 2017/2018 pela câmara municipal, por isso, o senhor vereador da oposição deve-se informar melhor quando faz estas considerações. A empresa ou os promotores é que não levaram o projeto avante no prazo que tinham e que decorre exatamente destas declarações e, por esse facto, há a necessidade de fazer esta renovação. Depois, referiu que quer informar o senhor vereador também do seguinte: a câmara municipal não tem competências para lançar o procedimento de ordenamento da albufeira, não é competência da câmara, é sim, competência da APA-Agência Portuguesa do Ambiente, que, pelos vistos, está a diligenciar nesse sentido. Aquilo que lhe pode dizer é que, como a câmara não tem intervenção nesta fase, não se vai pronunciar porque não sabe quais são os termos que vão ser tidos em conta nesse ordenamento. Porém, quer ainda dizer que, para todas as albufeiras objeto do plano de ordenamento, as normas que foram aprovadas não eram no sentido de favorecer os locais, nem sequer os empreendimentos, antes, pelo contrário, há normas que são verdadeiros constrangimentos, e que este executivo estará atento no sentido de discutir com as entidades na altura em que esse documento vier para consulta pública. Assim, quando o Plano de Ordenamento da Albufeira vier a consulta pública, aquilo que vamos pedir a todos é que estejam atentos, analisem muito bem esse plano e, o façam na defesa dos interesses do território e das pessoas do território. Nessa altura, será bom termos uma posição firme pois há-de haver muitos constrangimentos, porque já os há, que teremos de discutir, designadamente, por exemplo, quanto às construções perto da barragem. Pode dizer que, no projeto anterior, que depois não foi avante, nem o gado podia pastar na envolvente da barragem, e as pessoas que tinham lá os campos não podiam levar para lá o gado sequer. Mesmo empreendimentos turísticos não poderão ficar tão perto da barragem, como agora temos alguns, e estes empreendimentos são de muita relevância para o concelho. Referiu que, não sabe se o plano de ordenamento da barragem irá trazer assim tantas coisas boas, tantas coisas positivas como o senhor vereador Dr. José João Carvalho de Moura parece acreditar. Daquilo que viu de outros planos e de outras albufeiras, aquilo que traz é muitos constrangimentos, mas quando acontecer isso, e a APA, que é responsável por apresentar esse plano, o apresentar, vão estudá-lo, lê-lo, analisá-lo e depois cá estarão para o contestar. Depois, para finalizar a intervenção, disse que fazer-se de todas as questões uma questão política e de ataque à câmara, não lhe parece que isso seja defender os interesses, nem do território, nem das pessoas. Cada um segue a perspetiva política que entende, mas deve fazê-lo com lisura,



com verdade, com informação substanciada e não meramente num exercício de "bota abaixo," pois exige-se outra seriedade. Resumindo, volta a dizer que a câmara já em 2018, relativamente a este projeto, fez aquilo que lhe competia, ou seja, os serviços analisaram toda a documentação em termos de urbanismo, colaboraram com a empresa no sentido de corrigir aquilo que tinha a corrigir, e depois o projeto veio à reunião de câmara para emissão do interesse municipal, o qual foi atribuído e aprovado, mas que, entretanto, caducou porque o promotor não iniciou o projeto. A câmara estimula os empreendimentos privados, dentro daquilo que são as suas competências, no estrito cumprimento da lei, não se substitui aos privados, nem pode obrigar os privados a fazer os projetos que apresentam no prazo que se imagina que seria bom para o território, isso é do domínio dos privados. Por isso, a referida declaração caducou, volta agora aqui com uma nova apreciação de todo o processo para emissão novamente desta declaração. Aquilo que se deseja é que o novo promotor inicie a construção rapidamente, é isso que se perspetiva e é aquilo que de facto se deseja. Relativamente ao plano de ordenamento de Albufeira, a câmara vai aguardar pelo que a APA faça, pois a câmara municipal de Montalegre não tem competência nessa área.

O senhor vereador da oposição Dr. José João Carvalho de Moura solicitou novamente a palavra, referindo que quando a Senhora Presidente da Câmara falou que a APA se ia pronunciar acerca do Plano de Ordenamento da Albufeira de Alto Rabagão em que, supostamente, as habitações vão ter que ficar a oitocentos metros, igualmente as explorações agropecuárias. Relembra à Senhora Presidente que há poucos anos atrás, aprovou-se aqui numa Assembleia Municipal uma exploração agropecuária a menos de oitocentos metros da Albufeira, que era de produção intensiva de aves, que como deve saber, é das espécies mais poluentes que existem. No entanto, esse projeto foi aprovado pela câmara municipal. Referiu que, o programa eleitoral da oposição, baseava-se numa das principais questões, que era implementar o Plano de Ordenamento da Barragem do Alto Rabagão, o mais rápido possível porque continuam a pensar, que o ativo mais importante, em termos turísticos, que temos no concelho é a Albufeira do Alto Rabagão ou a Albufeira da Barragem dos Pisões, como se lhe quiser chamar. Por outro lado, quando a Senhora Presidente diz que temos falta de seriedade, nós afirmamos que costumamos respeitar aquilo que prometemos, e isso vai ser uma batalha que em vamos continuar a batalhar. É que de facto, somos a favor do Plano de Ordenamento da Albufeira do Alto Rabagão e esperamos que esta Declaração de Interesse Municipal que se vai aprovar, não se esteja novamente, mais oito anos à espera que haja um investimento porque a câmara municipal não tem que dar só pareceres de Declaração de Interesse Municipal, pois é a câmara que faz a gestão de todo o território, e todos estes investimentos que aparecem. No caso



presente, está a falar-se de um projeto importante em que se perspetivam cem postos de trabalhos diretos, mais os indiretos e em milhões de euros. A câmara municipal tem que se preocupar com o desenrolar dos acontecimentos, por isso não podemos estar de braços cruzados, à espera que haja investimento ou não da parte privada. Afirmou que, sabe que o investimento é privado, e não é o município que tem que investir, mas o executivo, bem como todos, temos que estar preocupados com o avançar desta situação. _____

A Senhora Presidente da Câmara interveio para dizer que de facto, temos de estar preocupados, mas, o senhor vereador bem sabe que não podemos obrigar os investidores a fazerem um projeto quando nós consideramos que devia ser feito porque é privado e as razões para não terem iniciado o projeto, lá as saberá o promotor. Quer ainda aqui dizer ao senhor vereador que deverá informar-se melhor, deverá pegar na legislação que é para saber cabalmente quais são as competências da câmara e aquelas que não o são. Afirmou ainda o seguinte, "o senhor vereador tem toda a razão quando diz que foi aprovado um projeto a oitocentos metros porque, nesse caso e a essa distância, era possível fazer esse empreendimento, tal como outros que são possíveis neste momento fazerem-se pois é o que diz a lei." Por isso, aquilo que disse há pouco, refere-se tão só à proposta para o novo plano, em que se perspetiva ser tudo proibido a menos de quinhentos e mil metros. Nesta perspetiva, se houvesse esse Plano de Ordenamento da Albufeira, nem o Hotel Belas Vistas poderia ter sido construído. Aquilo que está a dizer não é que o plano não tenha coisas boas, com toda a certeza que irá trazer coisas que são positivas, mas nem a câmara, nem o senhor vereador, sabemos, neste momento, qual vai ser o plano. Agora, tendo como exemplo muitos outros planos de ordenamento de albufeiras por esse país fora, verifica-se que são mais os constrangimentos do que os benefícios para o próprio território. Por isso, vai então ver-se que plano é que é perspetivado para a Barragem do Alto Rabagão e depois cá estaremos, no prazo da consulta pública, para reivindicar aquilo que temos a reivindicar. Aliás, estes pareceres já foram ponderados no passado e por isso mesmo é que está aqui a referir estas questões. Inclusivamente, no passado a câmara insurgiu-se, contra a situação de por exemplo, não poderem pastar animais na envolvente da barragem, que era uma das normas. Agora, não sabe se efetivamente, no novo plano vem alguma coisa nesse sentido, pelo que só está aqui a alertar para essa situação. Por último, referiu que não sabe se vai estar-se à espera mais oito anos para que o investimento se concretize, supõe que não, mas isso não está na esfera do município porque este não pode financiar empreendimentos privados, pois se o pudesse fazer, ponderar-se-ia o seu financiamento para que o projeto pudesse avançar mais rápido, mas não, isso não se pode fazer. _____



DELIBERAÇÃO: A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar, a emissão da Declaração de Interesse Municipal (DIM) relativa ao empreendimento Eco Sport Resort Hotel – Hotel 5*, "Garrano Península", nos termos e fundamentos do parecer técnico acima transcrito, bem como o itinerário procedimental que nele é proposto. _____

À Divisão de Gestão do Território e Urbanismo para os devidos efeitos. _____

À Divisão Administrativa para remeter o presente assunto à próxima Assembleia Municipal para conhecimento. _____

II

APROVAÇÃO DA ATA SOB A FORMA DE MINUTA

(cfr. n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro)

III

ENCERRAMENTO

E, nada mais havendo a tratar, a Senhora Presidente deu como encerrada a reunião, quando eram catorze horas e vinte e cinco minutos, e para constar lavrou-se a presente ata, e eu, Maria Fernanda Dinis Moreira, na qualidade de secretária, a redigi e vou assinar, junto com a Senhora Presidente da Câmara Municipal. _____

A Presidente da Câmara  _____

A Secretária da reunião  _____