



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

**Ordem do dia**

Ponto n.º 13

**Ata n.º 33**

2023.12.21

**RESOLUÇÃO DE EXPROPRIAÇÃO DE UMA ÁREA DE 19,82 HA, DESTINADA À CONCRETIZAÇÃO DO "PARQUE DA CIDADE - (UOPG 22)", INTEGRANDO VÁRIAS PARCELAS DE TERRENO LOCALIZADAS NA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MARGARIDE (SANTA EULÁLIA), VÁRZEA, LAGARES, VARZIELA E MOURE -**

Presente a proposta do Senhor Presidente, em anexo.-----

Deliberação – A Câmara Municipal delibera, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea vv) do nº 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do n.º 1 do artigo 10.º do Código das Expropriações, a resolução de expropriação da área de 198.161 m2, destinada à concretização do "PARQUE DA CIDADE - (UOPG 22)", integrando parcelas de terreno na União das Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure.-----

Esta deliberação foi tomada por unanimidade.-----

-----





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

## PROPOSTA

### **Resolução de expropriação de uma área de 19,82 ha, destinada à concretização do "PARQUE DA CIDADE - (UOPG 22)", integrando várias parcelas de terreno localizadas na União das Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure**

Considerando que:

- a presente proposta pretende assegurar o cumprimento de todos os requisitos necessários para a tomada de decisão de resolução de expropriação, nos termos previstos no artigo 10.º do Código das Expropriações;
- a fundamentação demonstrativa do interesse e da utilidade pública a prosseguir pelo Município de Felgueiras para a tomada de decisão da resolução de expropriação, consta da informação anexa a esta proposta;
- as parcelas de terreno a expropriar são propriedade de diversos proprietários tal como consta e é melhor identificado nas respetivas lista parcelária e planta cadastral, ambas anexas à presente proposta;
- as parcelas de terreno a expropriar, com as configurações e áreas correspondentes demarcadas naquela planta cadastral, devidamente georreferenciadas, representam uma área total de 198.161 m<sup>2</sup>, encontrando-se inscritas na matriz predial rústica da União das Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure e descritas na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras;
- as parcelas de terreno a expropriar estão abrangidas pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º 22, tal como consta na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Felgueiras (PDM), cujos parâmetros urbanísticos e objetivos programáticos, se encontram estabelecidos no seu Regulamento;
- A intervenção programada 02.07, "PARQUE DA CIDADE - Execução da UOPG "PARQUE DA CIDADE / GANDRA"", destinada à concretização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 22, tem a sua execução prevista em consonância com a correspondente programação, tal com estabelecida no Programa de Execução do PDM;





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

- a Câmara Municipal, na sua reunião ordinária pública de 21 de julho de 2022, deliberou considerar oportuna a elaboração do Plano de Pormenor do Parque da Cidade/Gandra, a realizar no prazo fixado de dois anos e nos termos do artigo 76.º do RJIGT, em conformidade com os limites definidos na Planta de Ordenamento e em observância aos objetivos programáticos estipulados para a UOPG 22 no PDM;

- a previsão dos encargos com a expropriação da totalidade da área objeto da resolução, deduzida da área das parcelas que já integram o domínio privado municipal, tendo por base a avaliação que consta do relatório elaborado por perito da lista oficial, aqui anexado, represente um montante global de 3.845.241,66 € (três milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta e um euros e sessenta e seis cêntimos);

- todavia, a configuração da área delimitada para o Parque da Cidade na UOPG 22, que é seccionada pela Rua Frei Lucas Teixeira, implica que se considerem duas fases de execução do mesmo: uma primeira fase, delimitada a Sul pela Variante Urbana e a Norte por aquele arruamento, que encerra uma área a expropriar de 59.297 m<sup>2</sup>; e uma segunda, a norte do mesmo arruamento, que respeita a restante área de 138.864 m<sup>2</sup>;

- tendo por base a avaliação do perito oficial já mencionada, os encargos previsionais com a primeira fase importam em 537.247,34 € (quinhentos e trinta sete mil, duzentos e quarenta e sete euros e trinta e quatro cêntimos), enquanto os da segunda fase ascenderão a 3.307.944,32 € (três milhões, trezentos e sete mil, novecentos e quarenta e quatro euros e trinta e dois cêntimos);

- deste modo, é compaginável com a execução programada no PDM que se preveja que a expropriação da primeira fase se prolongue até ao final de 2025, podendo a respetiva declaração de utilidade pública, se necessária, ser despoletada em 2024, enquanto a segunda fase da expropriação se anteveja somente iniciar, sistematicamente, em 2026;

- sem prejuízo de um reforço do estimado para 2024 que o próximo orçamento irá desde logo permitir (mais 200.000,00 €), assim como de outras alterações orçamentais que as circunstâncias concretas do desenvolvimento do projeto recomende e/ou possibilite, consideradas todas as diligências procedimentais a que estes processos expropriativos obrigam, será prudente definir para a programação financeira associada ao mesmo a seguinte repartição anual: 2023 – 0,00 €; 2024 – 100.000,00 €; 2025 – 250.000,00 €; 2026 – 500.000,00 €; 2027 – 500.000,00 €; 2028 – 500.000,00 €;





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

- esta despesa está considerada para efeitos da necessária cabimentação orçamental (proposta nº 2023/1974), com dotação a suportar através da rubrica da classificação económica 070301, do Projecto/Acção 2021 – I – 7 do Plano Plurianual de Investimentos que integra os documentos previsionais do ano de 2023, conforme documento que segue em anexo com a presente informação;
- a autarquia dispõe de competências e atribuições específicas, designadamente as enumeradas nas alíneas b), c) e d) do artigo 3.º e nas alíneas m) e n) do n.º 2 do artigo 23.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro,

Das razões atrás expostas, consubstanciadas pelos elementos anexos a esta proposta, resulta inequívoco o interesse e a utilidade pública da expropriação, pelo que,

## **PROPONHO**

Ao abrigo das disposições conjugadas da alínea vv) do nº 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do n.º 1 do artigo 10.º do Código das Expropriações, seja submetida a deliberação da Câmara Municipal a resolução de expropriação da área de 198.161 m<sup>2</sup>, destinada à concretização do "PARQUE DA CIDADE - (UOPG 22)", integrando parcelas de terreno na União das Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure.

Felgueiras, 18 de dezembro de 2023

O Presidente da Câmara Municipal,

***Nuno Fonseca***



**MAPA I**  
**INFORMAÇÃO DE CABIMENTO**

ENTIDADE : MUNICIPIO DE FELGUEIRAS (subsetor da Administração Local) NIF 501091823

Número sequencial de cabimento : 2023 / 1974

Data do registo (1) : 2023/12/18

Observações do Documento :

Fontes de Financiamento :

Outras Fontes :

	(€)	(%)		(€)	(%)
Receitas gerais			Contração de Empréstimos		
X Receitas próprias	1,00	100.00	Transferências no âmbito das Adm. Públicas		
Financiamento da UE			Outras: Identificação _____		

Classe 0

ORÇAMENTO DO ANO 2023

Classificação Orgânica : 0102 CAMARA MUNICIPAL

Classificação Funcional : 0499 08 OBRAS MUNICIPAIS-AMBIENTE E QUALIDADE DE VIDA  
PARQUE DA CIDADE

Classificação Económica : 070301 BENS DE DOMÍNIO PÚBLICO

TERRENOS E RECURSOS NATURAIS

N.º Rubrica do Plano : 2021 I 7

ITEM	DESCRIPTIVO	VALORES (€)				
		Ano Corrente	2024	2025	2026	Seguintes
1	Orçamento inicial	1,00	100.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	3.000.000,00
2	Reforços e créditos especiais/anulações					
3 = 1+2	Dotação corrigida	1,00	100.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	3.000.000,00
4	Cativos/descativos					
5	Cabimentos registados					
6 = 3-(4+5)	Dotação disponível	1,00	100.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	3.000.000,00
7	Cabimento relativo à despesa em análise		100.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	3.000.000,00
8 = 6-7	Saldo Residual	1,00				

(1) Data do registo do cabimento relativo à despesa em análise no sistema informático de apoio à execução orçamental

Data: 2023/12/18 Número de lançamento no diário do orçamento: 73572

Outras Observações :

Proposta de Cabimento n.º 2023/1974

DECLARO QUE A INFORMAÇÃO PRESTADA COINCIDE COM OS MAPAS DA EXECUÇÃO ORÇAMENTAL.

Identificação do Declarante:

Nome CONTABILIDADE

Cargo / função DIVISÃO FINANCEIRA

Data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

(assinatura)  
Assinado por: **ANTÓNIO AMADEU VIANA DA SILVA MACHADO**

Num. de Identificação Civil: BI08449629

Data: 2023.12.18 17:22:18 Hora padrão de GMT





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

## **EXPROPRIAÇÃO**

## **FUNDAMENTAÇÃO**

**A CAUSA DA UTILIDADE PÚBLICA A PROSEGUIR:**

**" PARQUE URBANO DE FELGUEIRAS - UOPG 22"**

Termos de Referência  
2023



## I. INTRODUÇÃO

A presente fundamentação pretende constituir o documento demonstrativo do interesse e da utilidade pública a prosseguir pelo Município de Felgueiras para a tomada de decisão da resolução de expropriação, por forma a ficar assegurado o cumprimento deste requisito, em conformidade com os termos previstos no artigo 10.º do Código das Expropriações.

A área de intervenção total é de 24,64 hectares, apx., e corresponde à área consignada a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 22, designada como “Parque da Cidade/Gandra”, adiante PCG), delimitada na Planta de Ordenamento e descrita no Regulamento do Plano Diretor Municipal, publicado através do Aviso n.º 20586/2021, de 2 de novembro.

Desta área total, foi possível identificar o cadastro referente a 23,13 hectares, apx., relativo a 11 proprietários.

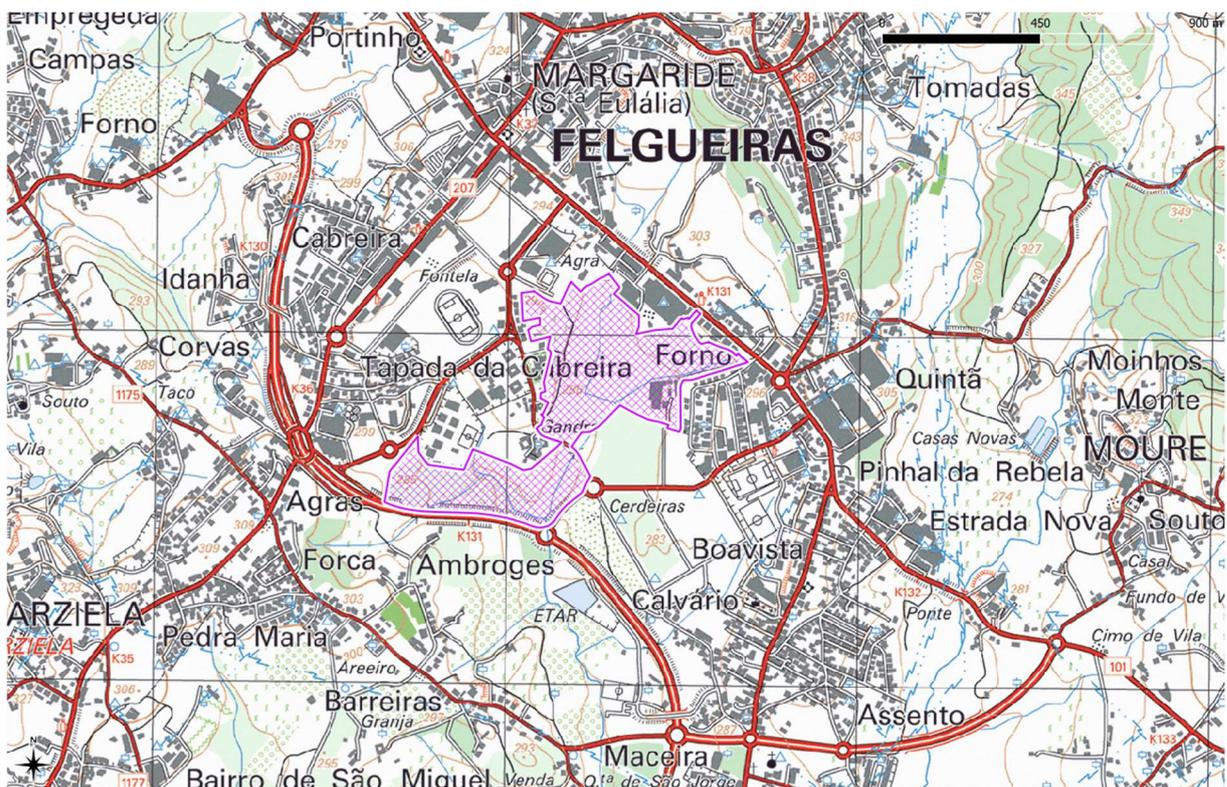


Figura 1 – Localização da área de intervenção da UOPG 22 – PCG sobre Carta Militar



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

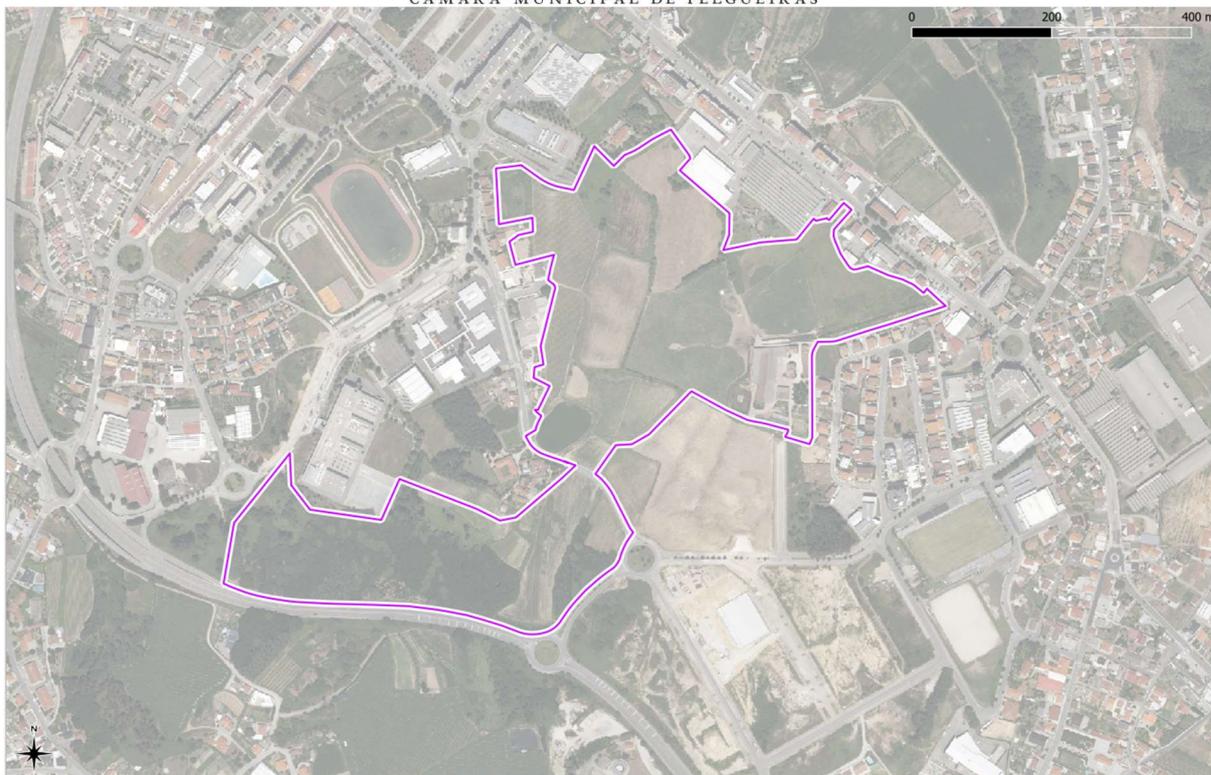


Figura 2 – Localização da área de intervenção da UOPG 22 – PCG sobre Ortofoto de 2021

## II. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área em causa localiza-se em pleno núcleo central da cidade de Felgueiras, correspondendo a um vazio urbano de considerável dimensão.

A UOPG 22 é uma área composta maioritariamente por campos agrícolas (Norte e Este) e zona florestal, composta essencialmente por folhosas (Sul e Oeste). Estes terrenos, ainda cultivados e explorados pelos proprietários estão bem preservados, mantendo as suas características culturais intactas. É uma área onde a presença da água nos meses de Inverno é bastante predominante, estando sujeita a grandes variações durante os meses de Verão.

É atravessada por arruamento público (Rua Frei Lucas Teixeira), o qual divide a área em duas subzonas (adiante designadas por 'Zona Norte' e 'Zona Sul').

A área total do Parque da Cidade está limitada a Norte pela Avenida Dr. Ribeiro de Magalhães, arruamento composto por uma faixa de edifícios habitacionais, comerciais e industriais, e por uma zona de armazéns comerciais, os quais são os elementos limitantes do parque. A Oeste do parque, este encontra-se maioritariamente rodeado por equipamentos de educação e ensino (Escola Básica D. Manuel Faria e Sousa e Escola Secundária de Felgueiras).

Integrada, como está, em pleno núcleo urbano, com a composição paisagística acima descrita e a presença de água, a área oferece condições excecionais para, valorizando os elementos rurais, paisagísticos e conectivos relevantes, promover a criação de uma área livre da cidade com características predominantemente naturais, onde deverá predominar a permeabilidade e o aproveitamento da vegetação existente e, dessa forma, encontrar o equilíbrio entre o processo de urbanização envolvente e a preservação do meio ambiente.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Em reconhecimento desse potencial, o Plano Diretor Municipal integrou a área em UOPG estruturante, para qual foram definidos os seguintes objetivos programáticos:

- a) Valorização do centro cívico da cidade de Felgueiras, com a criação de um Parque Urbano de escala supramunicipal;*
- b) Criação de uma rede de percursos pedonais e de espaços públicos de estadia e recreio em articulação com a estrutura ecológica urbana;*
- c) Valorização da linha de água existente, garantindo a salvaguarda, valorização e fruição das zonas ambientalmente mais sensíveis e de maior valor paisagístico da área de intervenção;*
- d) Diversificação de usos em zonas estratégicas de elevada centralidade, promovendo a requalificação urbanística da área de intervenção e tornando-a funcionalmente ligada a cidade;*
- e) Promoção de uma frente de construção altamente qualificada que enquadre o Parque e que contribua para a prossecução do objetivo da alínea d).*

Estes objetivos programáticos, específicos para a UOPG 22, encontram-se alinhados com os objetivos gerais estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal:

(...)

- b) Afirmar Felgueiras (valorando a conurbação com a Lixa) como cidade de importância regional;*
- c) Estabelecer um modelo territorial equilibrado, contendo a dispersão da rede viária e das construções e promovendo a colmatação, consolidação, qualificação e reabilitação dos aglomerados, particularmente os de nível superior;*

(...)

- k) Contribuir para a saúde e bem-estar das populações, particularmente em meio urbano, programando áreas a intervir em termos correção de desequilíbrios ao nível da qualidade do ar, do ruído ambiente e da acessibilidade;*

(...)

e também com as linhas de orientação estratégica:

(...)

- d) Conservação e Valorização do Território encarando integradamente os seus espaços territoriais naturais e construídos, rurais e urbanos, a socioeconomia que suportam e os valores ambientais, enquanto valores intrínsecos e fundamentais para a preservação da memória e identidade coletiva, como componentes de uma dinâmica de desenvolvimento sustentável e enquanto fatores de melhoria da qualidade de vida;*

(...)

De forma a assegurar o cumprimento dos objetivos programáticos acima elencados, o Regulamento do Plano Diretor Municipal determina a concretização da UOPG 22 através de Plano de Pormenor com efeitos registais e um prazo máximo de execução de 8 anos.

Nesse contexto, a Câmara Municipal deliberou a elaboração do dito Plano de Pormenor (Aviso n.º 16329/2022, de 18 de agosto).

Ainda no âmbito do Plano Diretor Municipal, a classificação e qualificação do solo, nos limites da UOPG, considerou os respetivos termos de referência: no miolo interior, onde se prevê a implantação do Parque, o solo encontra-se classificado como urbano, na categoria de Espaços Verdes de Utilização Coletiva; na parte restante o solo encontra-se qualificado como Espaços Centrais de Nível I, antevendo a frente de construção qualificada referida nos objetivos programáticos da UOPG.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

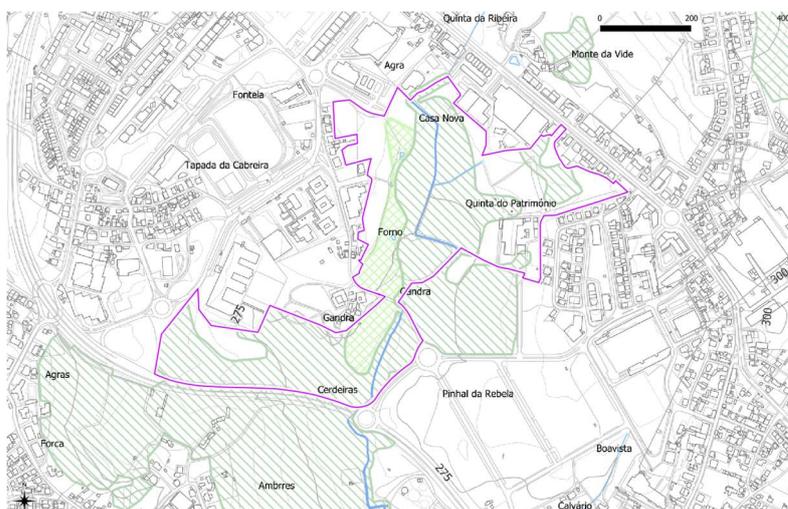
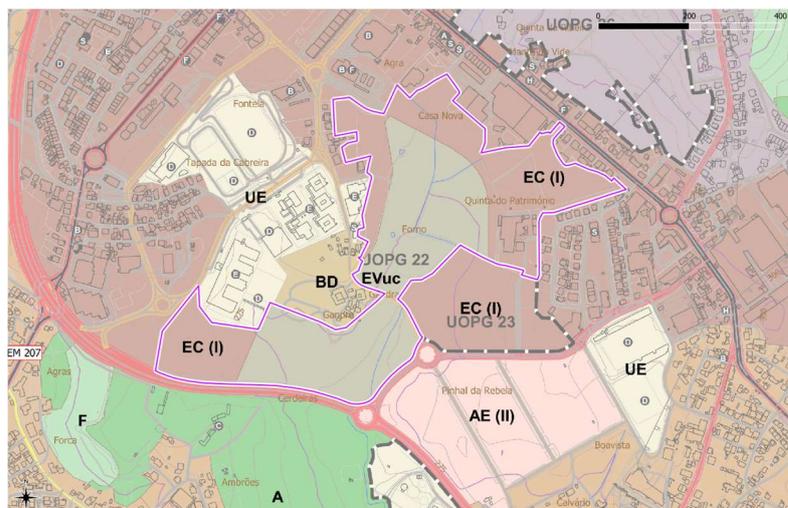
Um aspeto relevante de referir é que esta é uma zona de solos muito férteis, com excelente drenagem, e muito bem irrigados. A linha de água que atravessa o local, serve para abastecer as necessidades hídricas das culturas agrícolas existentes.

Isto justifica plenamente o facto de uma parte substancial da área da UOPG estar integrada na delimitação da Reserva Ecológica Nacional, em sistemas relativos à sustentabilidade do ciclo da água (Leitos e margens dos cursos da água e Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos).

Para além disso, o leito do curso de água está igualmente integrado em Domínio Hídrico.

Não menos relevante, uma parte substancial da UOPG integra a Estrutura Ecológica Urbana, em virtude das suas características biofísicas e ecossistémicas e da sua continuidade ecológica, tendo por função principal contribuir para a biodiversidade, para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços urbanos.

Esta Estrutura visa garantir o desenvolvimento sustentável, a conservação da natureza e da biodiversidade e o ordenamento do território municipal, designadamente no que se refere à proteção dos ecossistemas naturais, à minimização do efeito de estufa e das alterações climáticas, à fruição de bens naturais, culturais, patrimoniais e paisagísticos e a novas perspetivas de recreio, de lazer e de turismo.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

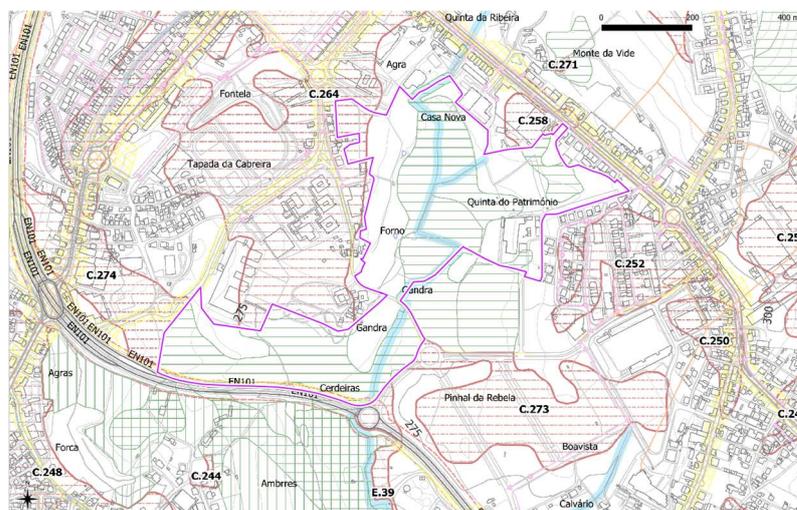


Figura 3 – UOPG 22 – PCG sobre a Planta de Ordenamento I (Classificação e Qualificação do Solo), Planta de Ordenamento III (Estrutura Ecológica Municipal) e Planta de Condicionantes I (Condicionantes Gerais)

### III. ANTECEDENTES RELEVANTES

O reconhecimento sobre o potencial desta área, para exercer, de forma singular no contexto urbano de Felgueiras, funções vitais enquanto área de conservação da Natureza e biodiversidade num contexto urbano, atuando como pulmão verde, contribuindo para a melhoria da qualidade do ambiente e de vida e promovendo um estilo de vida saudável, e, simultaneamente, com espaço privilegiado de utilização coletiva, é ainda anterior à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal.

De facto, o Município entendeu elaborar um plano de pormenor para a Zona Norte (Gandra) já em 2005.

Apesar desse desígnio acabar por ter sido abandonado, dele resultou uma abordagem inicial à estruturação daquela área, que levou, p.ex., à cedência, no âmbito do licenciamento de uma unidade comercial, à cedência e execução do rompimento do arruamento que deverá estruturar o Parque.

Efetivamente, o Município iniciou a aquisição de terrenos, para a designada 1.ª fase (correspondente à 'Zona Sul' do Parque), em 2017, tendo, nessa sequência, sido contratado e desenvolvido um primeiro estudo de arquitetura paisagística.

De acordo com a memória descritiva que acompanha esse estudo, a intervenção, na sua globalidade deverá respeitar o seguinte programa:

- criação de extensas áreas de maciços arbustivos e arbóreos na periferia de arruamentos e periferia das zonas urbanas;
- criação de zonas de convívio com amplos espaços abertos – clareiras – e envolvidos por cortinas arbóreas com direcionamento de vistas para pontos de interesse;
- ligação dos diferentes espaços através da utilização de espécies vegetais autóctones como medida unificadora do espaço;
- zonamento dos espaços de acordo com o seu potencial de utilização;
- criação de um parque infantil integrado na natureza junto em sintonia e de certa forma articulado com os aparelhos de circuito de manutenção, permitindo uma maior interação entre as crianças e adultos, e utilização do espaço por todas as gerações.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

- construção de bacias de retenção naturalizadas, para aumento da capacidade de infiltração de água no solo e como filtro de agentes poluentes.
- acessos pedonais que cruzam estes espaços o mais discretos possíveis, completamente naturalizados e permeáveis.
- a sinalética deverá ter uma importância fulcral, na medida em que vai tornar possível a utilização do parque de uma forma mais imediata, segura e clara. O design de todos os elementos construídos do parque segue uma linha de design única, clara e confortável. Desde os aparelhos infantis, aos bancos e papeleiras, á sinalização dos caminhos e iluminação dos acessos, tudo terá uma imagem linguística intuitiva e identitária daquele espaço.
- aposta na sustentabilidade ambiental, paisagística, funcional e infraestrutural do parque, como por exemplo:
  - o aproveitamento da linha de água existente para a concretização de uma dinâmica de utilizações, capaz de conectar por pequenos ribeiros uma diversidade de grandes e pequenos lagos consoante a sua funcionalidade.
  - o aproveitamento desta água para rega natural (onde possível) dos espaços verdes, ou para rega automática onde estritamente necessário
  - o criação de pequenas bacias de retenção para acumulação das águas das chuvas em excesso, reencaminhadas dos acessos, áreas pavimentadas, com ligação à linha de água.
  - o utilização da energia hídrica, para a criação de chafarizes e/ou movimentos de água artificiais.
  - o utilização de energia fotovoltaica para iluminação do parque.



Figura 4 – Zona Sul – Anteprojecto de arquitetura paisagista | Planta Geral



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Como foi acima referido, a Câmara Municipal deliberou a elaboração do Plano de Pormenor do Parque da Cidade/Gandra, deliberação tornada eficaz através do Aviso n.º 16329/2022, de 18 de agosto.

Conquanto ainda decorra o prazo para a respetiva elaboração (2 anos), já foram desenvolvidos alguns estudos embrionários para o modelo de ocupação da UOPG 22, para ambas as zonas.

A figura seguinte mostra a combinação entre as versões *draft* de ambos os projetos.

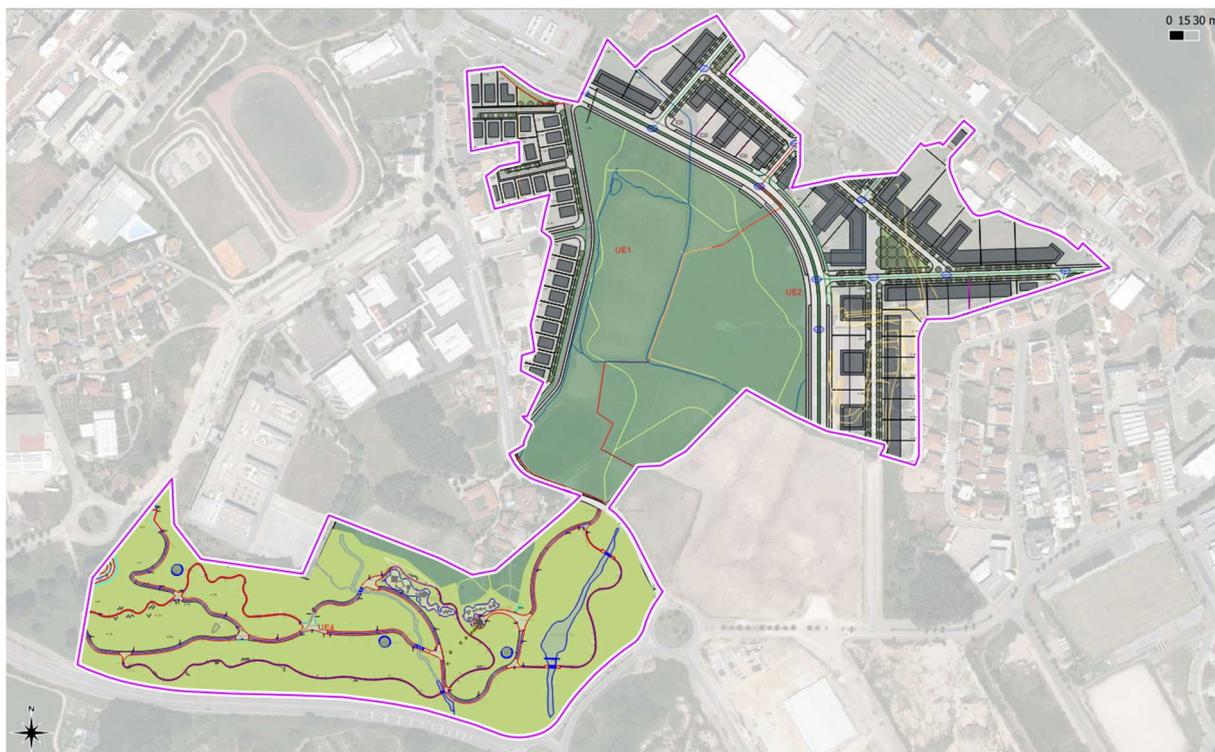


Figura 5 –Anteprojecto de arquitetura paisagista combinado com versão *draft* do modelo de ocupação no âmbito do Plano de Pormenor

A integração deste espaço numa rede de espaços verdes rurais, ripícolas ou florestais, em paralelo com a criação de novos percursos pedonais e da formalização de uma rede ciclável ancorada na futura ciclovia da cidade, vai criar condições de total acessibilidade a todas as pessoas, tendo um forte impacto na vida social, emocional e funcional das pessoas que ali habitam.

A criação de espaços verdes urbanos desta dimensão, aliado ao facto da preservação das espécies adultas, são elementos essenciais numa cidade próspera e sustentável, definindo-se pela variedade de papéis e funções que exercem. O seu valor pode ser quantificado em termos culturais, educacionais, estruturais, recreativos, económicos, ambientais e de biodiversidade, podendo influenciar as comunidades que aí habitam sob o ponto de vista físico, social e psicológico.

A importância da sustentabilidade urbana e gestão dos espaços públicos é uma questão de elevada importância no que diz respeito à criação de novos espaços verdes.

Dada a proximidade do local, em parte devido aos limites físicos existentes (cidade-eixo rodoviário), em parte devido ao significativo volume de transportes com elevadas cargas poluentes associadas, a construção deste parque verde terá de ser adaptada a esta realidade, e utilizada não só como usufruto da população, mas também deverão ter a função de descontaminação do ar e descontaminação de solos, que é por assim dizer, também uma das funções da Estrutura Ecológica Urbana.



#### IV. CADASTRO E AVALIAÇÃO

Como acima referido, o cadastro conhecido da área (apx. 23,13 hectares), permite identificar 20 parcelas, detidas por 11 proprietários, entre os quais a Câmara Municipal de Felgueiras.

De forma a dar cumprimento ao disposto no artigo 10.º do Código das Expropriações, foi realizada avaliação efetuada por perito da lista oficial, cujo relatório se anexa à presente informação.

Conquanto essa avaliação tenha sido realizada para a Zona Sul, os valores base de referência obtido pode ser extrapolado para a totalidade da área, visto tratar-se da mesma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

A tabela seguinte sumariza os resultados obtidos.

Fase	Id parcela	Proprietário	Área da parcela (m2)	Planta de Ordenamento (PDM)		Planta de Condicionantes (PDM)		Estimativa de valor em € (nos termos de avaliação imobiliária) (*)	Coordenada X do centro do parcela PT-TM06 / ETRS89	Coordenada Y do centro do parcela PT-TM06 / ETRS89	
				Espaços Verdes - Utilização Coletiva	Espaços Centrais 1.º nível	Área integrada em REN	Área não integrada em REN				
I	1	Câmara Municipal de Felgueiras	2101	2101	0	2101	0	n.a.	-5610,439146	187443,5558	
	2	Câmara Municipal de Felgueiras	1172	1172	0	955	217	n.a.	-5354,631422	187351,5125	
	4	Câmara Municipal de Felgueiras	18971	2119	16852	12168	6602	n.a.	-5730,626801	187390,4621	
	5	Casa da Igreja de Varziela (Amorins)	1350	0	1350	1301	49	15358,22	-5848,928803	187400,2317	
	6	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	27398	27398	0	16872	10526	168724,45	-5445,760332	187386,5711	
	7	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	2180	0	2180	2180	0	21801,03	-5830,638748	187396,1933	
	8	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	3310	3310	0	3310	0	33095,77	-5320,148866	187429,0902	
	10	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	1508	1508	0	1508	0	15076,99	-5538,136913	187457,6067	
	11	Herd. de Inácio Teixeira	1122	0	1122	1122	0	11217,54	-5814,684607	187388,5919	
	12	Herd. Maria Belém Dias de Sousa Ribeiro	6492	6492	0	6492	0	64915,96	-5533,553323	187436,5656	
	14	Joaquim Abel Costa Lima e Outros	2018	0	2018	1770	248	29601,53	-5802,551658	187456,5614	
	18	Paula Cristina Ribeiro Abreu	4275	0	4275	4275	0	42750,25	-5357,872535	187368,2688	
	19	Paula Cristina Ribeiro Abreu	1363	0	1363	569	794	43800,25	-5788,307129	187497,587	
	20	Paulo Sergio Ribeiro Abreu	8282	7323	959	6939	1342	90905,45	-5613,212873	187379,2486	
			<b>SUB-TOTAL</b>	<b>81541</b>	<b>51423</b>	<b>30119</b>	<b>61562</b>	<b>19979</b>	<b>537247,34</b>		
	II	3	Câmara Municipal de Felgueiras	10917	4941	5976	5080	5837	n.a.	-5303,754386	187891,2857
		9	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	40003	24498	15505	10236	29766	846592,14	-5354,465475	187728,3159
		13	Herd. Maria Belém Dias de Sousa Ribeiro	11089	11089	0	9794	1295	97943,08	-5288,705762	187607,0539
		15	José Silva Ribeiro	50148	21476	28671	24433	25714	1366600,94	-5123,351971	187695,6334
		16	Maria Adelaide Pinto da Costa	18516	0	18516	7422	11094	606724,89	-5006,120647	187789,6145
17		Maria do Céu Pires	19109	4740	14369	13871	5238	390133,27	-5218,670161	187880,3236	
			<b>SUB-TOTAL</b>	<b>149781</b>	<b>66744</b>	<b>83037</b>	<b>70837</b>	<b>78944</b>	<b>3307994,32</b>		
		<b>TOTAL</b>	<b>231322</b>	<b>90768</b>	<b>140554</b>	<b>132399</b>	<b>98923</b>	<b>3845241,66</b>			

(\*) - Considerando os valores de referência: para área em EVuc ou EC (I) integrada em REN - 10,00 €/m<sup>2</sup>; para área em EC (I) não integrada em REN - 48,00 €/m<sup>2</sup>

Figura 6 – Tabela síntese do cadastro e respetiva avaliação imobiliária

#### IV. CONCLUSÃO

Com a futura execução da UOPG, a qual engloba o projeto para o Parque Urbano de Felgueiras, serão cumpridos os desígnios do Plano Diretor Municipal, para aquela área, os quais se recordam:

- a) Valorização do centro cívico da cidade de Felgueiras, com a criação de um Parque Urbano de escala supramunicipal;
- b) Criação de uma rede de percursos pedonais e de espaços públicos de estadia e recreio em articulação com a estrutura ecológica urbana;
- c) Valorização da linha de água existente, garantindo a salvaguarda, valorização e fruição das zonas ambientalmente mais sensíveis e de maior valor paisagístico da área de intervenção;



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

- d) Diversificação de usos em zonas estratégicas de elevada centralidade, promovendo a requalificação urbanística da área de intervenção e tornando-a funcionalmente ligada a cidade;*
- e) Promoção de uma frente de construção altamente qualificada que enquadre o Parque e que contribua para a prossecução do objetivo da alínea d).*

É consabido que os espaços verdes têm um papel valioso na projeção de novas zonas urbanas e no melhoramento das funções e carácter do local existente. Proporcionam um espaço recreativo, para socializar e relaxar, contribuindo para a união de elementos de comunidades não coesos, e proporcionando locais de descompressão dentro de uma malha urbana.

Estas zonas funcionam como barómetros no sucesso de uma cidade, sendo muito sensíveis ao ambiente de qualidade, ao cuidado e apreço que as pessoas têm pelo local onde vivem e/ou trabalham, e pelos recursos que essa zona dispõe.

Falamos assim da projeção da cidade de Felgueiras em direção ao futuro, correspondendo aos anseios e necessidades dos residentes e visitantes.

Crê-se, assim, fundamentada a utilidade pública a prosseguir com a expropriação destas parcelas de terreno na União de Freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure, destinadas à concretização da UOPG 22 (PARQUE DA CIDADE / GANDRA), tal como demarcada no Plano Diretor Municipal, com as áreas de 8,15 hectares na Fase I (Zona Sul) e 14,98 hectares na Fase II (Zona Norte), ao abrigo das disposições conjugadas da alínea w) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do n.º 1 do artigo 10.º do Código das Expropriações, devendo, previamente à declaração de utilidade pública prosseguir com a aquisição por via do direito privado, tal como preconizado no artigo 11.º do Código das Expropriações.

Em anexo: planta cadastral; tabelas síntese (parcelários)

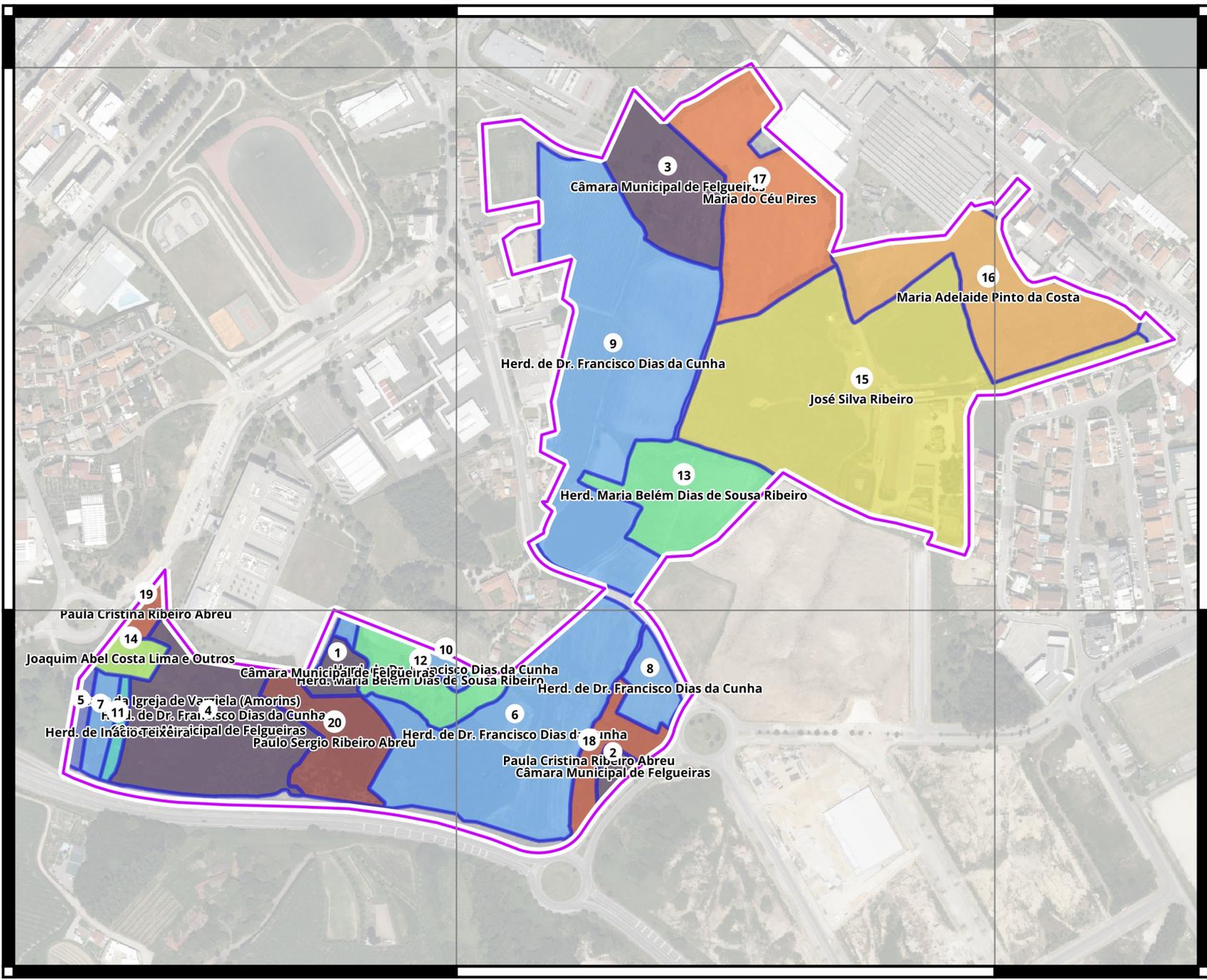
Felgueiras, 18 de dezembro de 2023.

188000

187500

-5500

-5000



188000

187500

-5500

-5000



**UOPG 22 - PARQUE DA CIDADE/  
GANDRA**

**RESOLUÇÃO DE EXPROPRIAR**

**PLANTA CADASTRAL**

**Legenda**

- Câmara Municipal de Felgueiras
- Casa da Igreja de Varziela (Amorins)
- Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha
- Herd. de Inácio Teixeira
- Herd. Maria Belém Dias de Sousa Ribeiro
- Joaquim Abel Costa Lima e Outros
- José Silva Ribeiro
- Maria Adelaide Pinto da Costa
- Maria do Céu Pires
- Paula Cristina Ribeiro Abreu
- Paulo Sergio Ribeiro Abreu



1:5 000

Projeção: Transversa de Mercator  
Elipsoide: GRS80  
EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)



PRACA DA REPUBLICA  
MORCAREIRE  
4600-000 FELGUEIRAS

T +351 255 318 000  
F +351 255 318 100

GERAL@CM-FELGUEIRAS.PT  
WWW.CM-FELGUEIRAS.PT

Felgueiras, dezembro 2023

id parcela	Proprietário	Área da parcela (m2)	Planta de Ordenamento (PDM)		Planta de Condicionantes (PDM)		Estimativa de valor em € (nos termos de avaliação imobiliária) (*)	Coordenada X do centro do parcela PT-TM06 / ETRS89	Coordenada Y do centro do parcela PT-TM06 / ETRS89
			Espaços Verdes - Utilização Coletiva	Espaços Centrais 1.º nível	Área integrada em REN	Área não integrada em REN			
1	Câmara Municipal de Felgueiras	2101	2101	0	2101	0	n.a.	-5610,439146	187443,5558
2	Câmara Municipal de Felgueiras	1172	1172	0	955	217	n.a.	-5354,631422	187351,5125
3	Câmara Municipal de Felgueiras	10917	4941	5976	5080	5837	n.a.	-5303,754386	187891,2857
4	Câmara Municipal de Felgueiras	18971	2119	16852	12168	6802	n.a.	-5730,626801	187390,4621
5	Casa da Igreja de Varziela (Amorins)	1350	0	1350	1301	49	15358,22	-5848,928803	187400,2317
6	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	27398	27398	0	16872	10526	168724,45	-5445,760332	187386,5711
7	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	2180	0	2180	2180	0	21801,03	-5830,638748	187396,1933
8	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	3310	3310	0	3310	0	33095,77	-5320,148866	187429,0902
9	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	40003	24498	15505	10236	29766	846592,14	-5354,465475	187728,3159
10	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	1508	1508	0	1508	0	15076,99	-5538,136913	187457,6067
11	Herd. de Inácio Teixeira	1122	0	1122	1122	0	11217,54	-5814,684607	187388,5919
12	Herd. Maria Belém Dias de Sousa Ribeiro	6492	6492	0	6492	0	64915,86	-5533,553323	187436,5656
13	Herd. Maria Belém Dias de Sousa Ribeiro	11089	11089	0	9794	1295	97943,08	-5288,705762	187607,0539
14	Joaquim Abel Costa Lima e Outros	2018	0	2018	1770	248	29601,53	-5802,551658	187456,5614
15	José Silva Ribeiro	50148	21476	28671	24433	25714	1366600,94	-5123,351971	187695,6334
16	Maria Adelaide Pinto da Costa	18516	0	18516	7422	11094	606724,89	-5006,120647	187789,6145
17	Maria do Céu Pires	19109	4740	14369	13871	5238	390133,27	-5218,670161	187880,3236
18	Paula Cristina Ribeiro Abreu	4275	4275	0	4275	0	42750,25	-5357,872535	187368,2688
19	Paula Cristina Ribeiro Abreu	1363	0	1363	569	794	43800,25	-5788,307129	187497,587
20	Paulo Sergio Ribeiro Abreu	8282	7323	959	6939	1342	90905,45	-5613,212873	187379,2486
	<b>TOTAL</b>	<b>231322</b>	<b>122441</b>	<b>108881</b>	<b>132399</b>	<b>98923</b>	<b>3845241,66</b>		

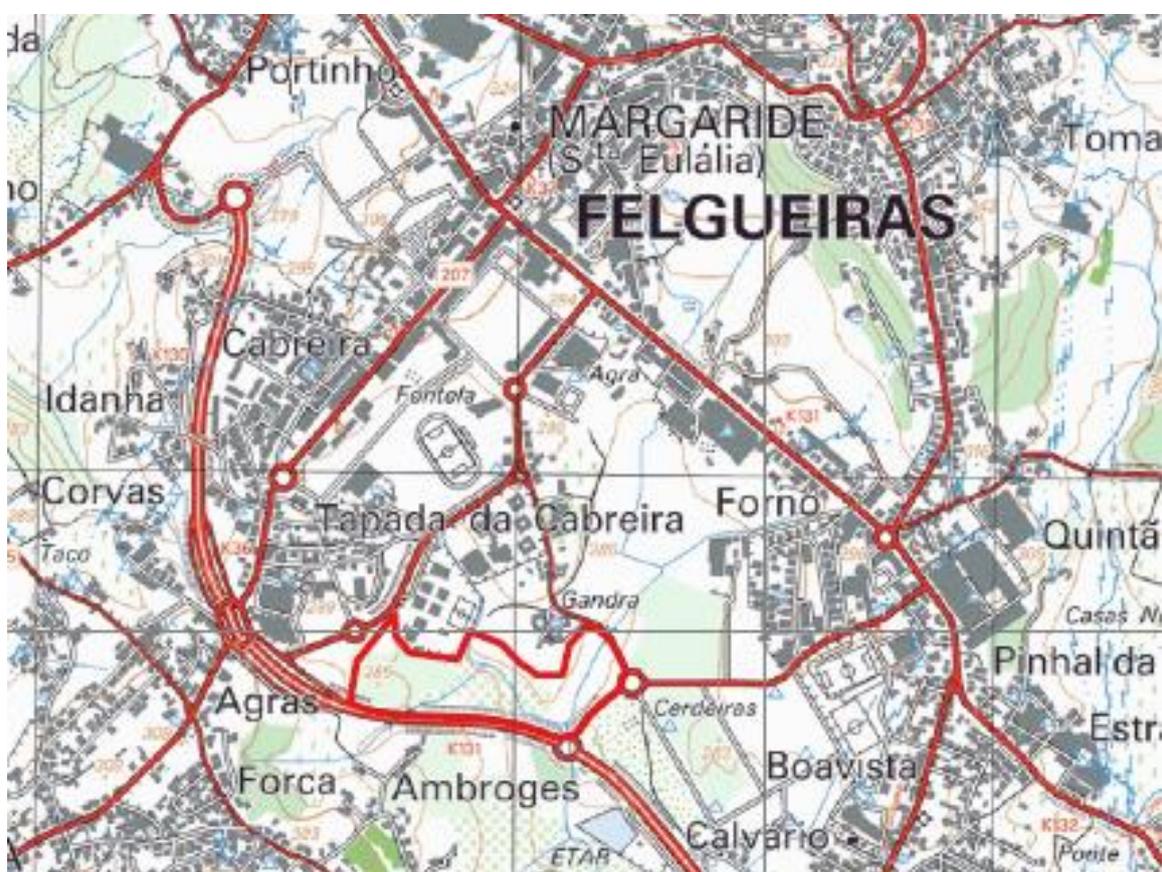
(\*) - Considerando os valores de referência: Para área em EVuc ou EC (I) integrado em REN - 10,00 €/m2 ; para área em EC (I) não integrada em REN - 48,00 €/m2

Fase	id parcela	Proprietário	Área da parcela (m2)	Planta de Ordenamento (PDM)		Planta de Condicionantes (PDM)		Estimativa de valor em € (nos termos de avaliação imobiliária) (*)	Coordenada X do centro do parcela PT-TM06 / ETRS89	Coordenada Y do centro do parcela PT-TM06 / ETRS89
				Espaços Verdes - Utilização Coletiva	Espaços Centrais 1.º nível	Área integrada em REN	Área não integrada em REN			
I	1	Câmara Municipal de Felgueiras	2101	2101	0	2101	0	n.a.	-5610,439146	187443,5558
	2	Câmara Municipal de Felgueiras	1172	1172	0	955	217	n.a.	-5354,631422	187351,5125
	4	Câmara Municipal de Felgueiras	18971	2119	16852	12168	6802	n.a.	-5730,626801	187390,4621
	5	Casa da Igreja de Varziela (Amorins)	1350	0	1350	1301	49	15358,22	-5848,928803	187400,2317
	6	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	27398	27398	0	16872	10526	168724,45	-5445,760332	187386,5711
	7	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	2180	0	2180	2180	0	21801,03	-5830,638748	187396,1933
	8	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	3310	3310	0	3310	0	33095,77	-5320,148866	187429,0902
	10	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	1508	1508	0	1508	0	15076,99	-5538,136913	187457,6067
	11	Herd. de Inácio Teixeira	1122	0	1122	1122	0	11217,54	-5814,684607	187388,5919
	12	Herd. Maria Belém Dias de Sousa Ribeiro	6492	6492	0	6492	0	64915,86	-5533,553323	187436,5656
	14	Joaquim Abel Costa Lima e Outros	2018	0	2018	1770	248	29601,53	-5802,551658	187456,5614
	18	Paula Cristina Ribeiro Abreu	4275	0	4275	4275	0	42750,25	-5357,872535	187368,2688
	19	Paula Cristina Ribeiro Abreu	1363	0	1363	569	794	43800,25	-5788,307129	187497,587
	20	Paulo Sérgio Ribeiro Abreu	8282	7323	959	6939	1342	90905,45	-5613,212873	187379,2486
		<b>SUB-TOTAL</b>	<b>81541</b>	<b>51423</b>	<b>30119</b>	<b>61562</b>	<b>19979</b>	<b>537247,34</b>		
II	3	Câmara Municipal de Felgueiras	10917	4941	5976	5080	5837	n.a.	-5303,754386	187891,2857
	9	Herd. de Dr. Francisco Dias da Cunha	40003	24498	15505	10236	29766	846592,14	-5354,465475	187728,3159
	13	Herd. Maria Belém Dias de Sousa Ribeiro	11089	11089	0	9794	1295	97943,08	-5288,705762	187607,0539
	15	José Silva Ribeiro	50148	21476	28671	24433	25714	1366600,94	-5123,351971	187695,6334
	16	Maria Adelaide Pinto da Costa	18516	0	18516	7422	11094	606724,89	-5006,120647	187789,6145
	17	Maria do Céu Pires	19109	4740	14369	13871	5238	390133,27	-5218,670161	187880,3236
		<b>SUB-TOTAL</b>	<b>149781</b>	<b>66744</b>	<b>83037</b>	<b>70837</b>	<b>78944</b>	<b>3307994,32</b>		
		<b>TOTAL</b>	<b>231322</b>	<b>90768</b>	<b>140554</b>	<b>132399</b>	<b>98923</b>	<b>3845241,66</b>		

(\*) - Considerando os valores de referência: para área em EVuc ou EC (I) integrado em REN - 10,00 €/m2 ; para área em EC (I) não integrada em REN - 48,00 €/m2

## CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

### AVALIAÇÃO DE PRÉDIO



*Terrenos destinados ao parque da cidade*

OUTUBRO DE 2023

## 1 – OBJECTIVO

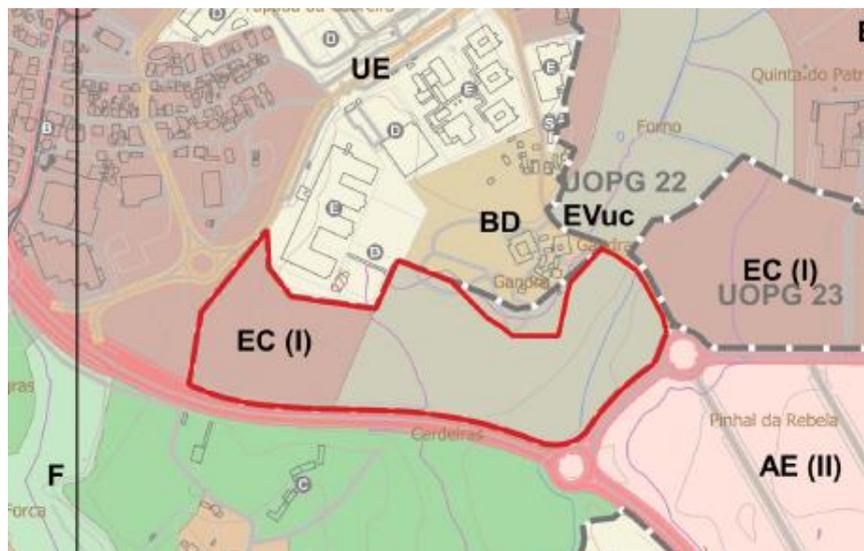
Pretende a Câmara Municipal de Felgueiras, proceder à aquisição de várias parcela de terreno, com a área total de 220.00,0m<sup>2</sup>, tendo como finalidade a construção do novo parque da cidade.



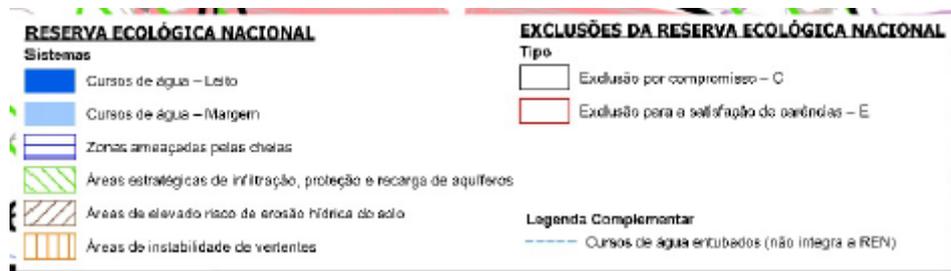
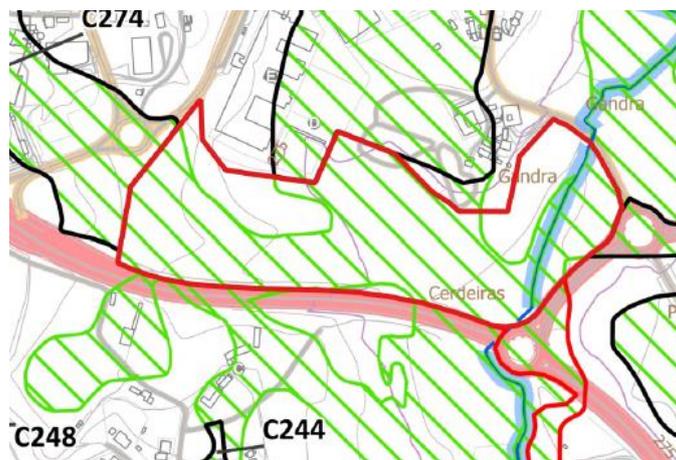
Globalmente temos os terrenos divididos pelas seguintes classificações urbanísticas:

A parte poente da área em questão, que ocupa cerca de um terço, encontra-se classificada em PDM, como Espaço Central – 1.º Nível.

A parte nascente da área em causa, que ocupará cerca de dois terços, encontra-se classificada como Espaços Verdes de Utilização Coletiva – Reserva Ecológica Nacional.



*Extrato da carta de Ordenamento do PDM de Felgueiras em vigor*



## 2 – CARACTERIZAÇÃO

O terreno destinado a tal finalidade possui as seguintes características:

- Solos em REN e RAN

Trata-se de solos destinados à sua função atual ou seja a produção e exploração agrícola, resultando o seu valor da sua produtividade enquanto tal.

- Solo Urbano – Espaço Central – Nível I

Para os solos em causa , o PDM em vigor, prevê um índice máximo de construção de 1,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mas para uma área sujeita a Plano de Pormenor, que engloba uma vasta área destinada a Espaço Verde de Utilização Pública.

Considera-se por isso, que o índice médio a adotar para toda a área, não deverá ultrapassar 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ( 1/3 do valor máximo).

### 3 – AVALIAÇÃO

#### 3.1 – Valor do terreno Espaço Central – 1.º Nível

Os solos classificados como Espaço Central – 1.º Nível, possuem condições de edificabilidade que se centram nas normas regulamentares que abaixo se transcrevem:

---

#### SECÇÃO II

##### Espaços centrais

##### Artigo 36.º

##### Identificação e regime geral de edificabilidade

- 1 — Os espaços centrais correspondem a áreas urbanas de usos mistos que integram como usos dominantes a habitação e as atividades terciárias, desempenhando funções de centralidade e constituindo um referencial identitário.
- 2 — Com base na dinâmica populacional, na dotação de espaços e equipamentos coletivos, nos usos e funções do território, realizadas no contexto municipal e regional e no potencial de desenvolvimento, os espaços centrais organizam-se em três níveis diferenciados:
  - a) 1.º nível, corresponde às áreas centrais de alta densidade e polifuncionalidade, nomeadamente os núcleos centrais dos aglomerados urbanos de Felgueiras e Lixa;
- 6 — O regime geral de edificabilidade compreende os seguintes parâmetros:

Nível do sistema urbano	Número máximo de pisos (*)	Índice máximo de utilização do solo
1º Nível	8 (piso1+6+rec)	1,8

##### Artigo 74.º

##### Mecanismos de perequação

- 1 — Sem prejuízo da legislação aplicável, os mecanismos de perequação a inserir nos instrumentos de gestão territorial compreendem o estabelecimento da edificabilidade média, o estabelecimento de uma área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização, nos termos fixados no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território.
- 2 — Nas UOPG ou nas unidades de execução:
  - a) A edificabilidade média é fixada em 75% da edificabilidade máxima definida para a respetiva classe e categoria de solo, salvo se a respetiva concretização for antecedida por plano de pormenor, sendo, nesse caso, os parâmetros urbanísticos determinados no âmbito desse instrumento de gestão territorial;

Os terrenos classificados pelo PDM de Felgueiras em vigor, como Espaço Central – Nível I, deverão ser avaliados como **solo apto para construção**, ou seja, em função da sua potencialidade construtiva, utilizando a terminologia adotada pelo Código das Expropriações, para fixar o valor de mercado de solos, para efeitos de expropriação por utilidade pública.

### **3.1.1 – Parâmetros**

Assim teremos em conta os seguintes parâmetros:

#### **a) Edificabilidade**

Tendo em conta que, de acordo com o Regulamento PDM, para Espaço Central – Nível I, o índice máximo admitido é de 1,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mas tratando-se de uma área inserida numa UOPG onde a predominância parte se encontra classificada como Estrutura Ecológica Municipal, e tendo em conta as normas perequativas e as relativas a cedências, poderemos admitir que o índice médio da UOPG não deverá ultrapassar o valor de 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Custo da construção**

De acordo com os valores correntes de mercado, e dos valores fixados administrativamente para construção de, renda condicionada, tendo em conta a centralidade dos terreno e da qualidade das construções envolventes, considera-se um custo de construção da ordem dos 800,0€/m<sup>2</sup>.

#### **b) Índice fundiário**

Para efeitos do n.º 6 do artigo 26, tendo em conta que se trata de uma freguesia sede do concelho, e que a localização da parcela é periférica relativamente ao centro cívico da cidade, onde existem as infraestruturas essenciais e equipamentos, fixa-se uma percentagem de 10,0%.

Para efeitos do n.º 7 do mesmo artigo e tendo em conta as infraestruturas existentes na envolvente das parcelas, fixa-se o valor de 10% (rua pavimentada, rede de abastecimento de água, rede de saneamento com estação depuradora, rede de energia em baixa tensão, e rede telefónica, rede de gás).

Destes valores resulta um índice fundiário de: 10% + 10% = 20%

#### **c) Fator de risco e despesas urbanísticas**

Considera-se que o aproveitamento urbanístico com o índice admitido, implicaria obras de urbanização, nomeadamente para criação de acessibilidades, e extensão das restantes infraestruturas, pelo que tendo em conta o fator de risco inerente à atividade construtiva, se deve aplicar um fator de 50%.

### 3.1.2 - Valor unitário do terreno

Tendo em conta os parâmetros acima fixados o valor do terreno em função da sua potencialidade construtiva será o seguinte por m2:

$$1m^2 \times 0,6m^2/m^2 \times 800€/m^2 \times 20\% \times (1-50\%) = 48,0€/m^2 \text{ p/arredondamento}$$

**São: 48,0€/m2 – quarenta e oito euros por metro quadrado**

### 3.2 - Valor do terreno classificado como “Reserva Agrícola e Ecológica Nacional”

Tendo em conta a classificação do solo, a avaliação do terreno será função do seu rendimento possível em resultado da sua capacidade produtiva, tendo em conta a natureza do solo e subsolo, configuração do terreno, condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região.

#### 3.2.1 - Valores do rendimento

##### Avaliação de terreno agrícola cultivado com milho grão + feijão + ervas + batata + hortícolas diversas:

Para este tipo de solo, localização e culturas em curso, considerou-se a seguinte rotação de culturas bianual e estima as seguintes produções por hectare e ano:

##### 1º. ano

###### (Primavera/Verão)

6.000 Kgs de milho grão x 0,25€ = 1.500€

1.800 Kgs de palha x 0,10€ = 180€

300 Kgs de feijão x 1,00 € = 300€

R.B. 1.980€

Encargos culturais de 50% = 990,0€

R.L. 990,0€

###### (Outono/Inverno)

Erva (ferrejo) 20.000Kgs x 0,04€ = 800€

Encargos culturais de 30% = 240€

R.L. 560€

**2º. Ano:**

**(Primavera/Verão)**

Batata 25.000 Kgs x 0,20€ = 5.000€

Encargos culturais de 60% = 3.000€

R.L. 2.000€

**(Outono/Inverno)**

Hortícolas 20.000Kgs x 0,30€ = 6.000€

Encargos culturais de 60% = 3.600€

R.L. 2.400€

O Rendimento liquido anual será de:

(990€ + 560€ + 2.000€ + 2.400€ )/2 anos = 2.975,0€

Capitalizando este rendimento liquido à taxa de 3,0% temos:

2.975,0€ x 100/3,0 = 99.166,0€ / ha

ou seja por m2 de terreno = **10,0€/m2 p/arredondamento**

**3.2.3. – Valor unitário do terreno**

**O valor unitário dos terrenos em Reserva Agrícola e Ecológica Nacional será de 10,0€/m2 – dez euros por metro quadrado**

**Felgueiras, outubro de 2023**

**O perito**



**António Jorge Guedes Marques**