



PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOREIRA

MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS E ENCARGOS

Março 2026

CÂMARA MUNICIPAL DE AGUIAR DA BEIRA

ÍNDICE

1	NOTA INTRODUTÓRIA.....	1
2	MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS	1
2.1	OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA	2
2.1.1	Cadastro Original	4
2.1.2	Operação de Transformação Fundiária – cadastro original.....	6
2.1.3	Operação de transformação Fundiária - Cadastro final.....	13
2.2	CEDÊNCIAS	18
2.3	MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO	20

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1:	Cadastro original.....	5
Figura 2:	Operação de transformação fundiária – cadastro original.....	7
Figura 3:	Operação de transformação fundiária – cadastro final	13
Figura 4:	Identificação das áreas de cedência para domínio público e privado	19

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1:	Cadastro.....	4
Quadro 2:	Transformação fundiária – cadastro original.....	8
Quadro 3:	Transformação fundiária – cadastro final	14
Quadro 4:	Quantificação das áreas do domínio público.....	19

1 NOTA INTRODUTÓRIA

O Plano de Pormenor do Espaço de Atividades Económicas de Moreira foi elaborado ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, cuja área de intervenção abrange 37,4ha e se encontra localizada na freguesia de Pena Verde, concelho de Aguiar da Beira. A elaboração do PP concretiza a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 4 - Espaço de atividade económica - polo IV - Pena Verde (UOPG 4), nos termos previstos no Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira em vigor.

O Plano de Pormenor tem como objetivo criar um espaço de atividades económicas e estabelecer os princípios e as regras a que deverão obedecer as intervenções a levar a efeito na sua área de intervenção, assim como a ocupação, uso e transformação do solo quanto à conceção dos diferentes espaços e das condições gerais da edificação e de infraestruturação.

Nos termos do n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT, o Plano de Pormenor, doravante designado por Plano, é acompanhado por:

- Programa de execução das intervenções ações previstas;
- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- Plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira.

O presente documento constitui o **modelo de redistribuição de benefícios e encargos**.

Em volumes separados são apresentados o programa de execução e o plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira.

2 MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

Os planos territoriais deverão garantir a repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, decorrentes da execução do plano de pormenor, devendo prever mecanismos diretos ou indiretos de perequação.

O número 2 do artigo 176.º do RJIGT, estabelece como objetivos da perequação: *“A redistribuição de benefícios e encargos a prever nos planos territoriais deve ter em consideração os seguintes objetivos:*

- a) A garantia da igualdade de tratamento relativamente a benefícios e encargos decorrentes de plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal;*

- b) A obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para o financiamento da reabilitação urbana, da sustentabilidade dos ecossistemas e para garantia da prestação de serviços ambientais;*
- c) A disponibilização de terrenos e de edifícios ao município, para a construção ou ampliação de infraestruturas, de equipamentos coletivos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;*
- d) A supressão de terrenos expetantes e da especulação imobiliária;*
- e) A correção dos desequilíbrios do mercado urbanístico;*
- f) A promoção do mercado de arrendamento por via da criação de uma bolsa de oferta de base municipal;*
- g) A realização das infraestruturas urbanísticas e de equipamentos coletivos em zonas carenciadas.”*

2.1 Operações de Transformação Fundiária

De acordo com o n.º 3 do Artigo 107.º do RJGT: *“Para efeitos de registo predial e, quando aplicável, para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas previstas na alínea c) do número anterior consistem em:*

- a) Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;*
- b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;*
- c) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;*
- d) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;*
- e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;*
- f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;*
- g) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.”*

Nos termos do art.º 108.º do RJIGT, “1 — A certidão do plano de pormenor que contenha as menções constantes das alíneas a) a d), g) a i) do n.º 1 do artigo 102.º, e que seja acompanhada das peças escritas e desenhadas enunciadas no n.º 3 do artigo anterior, constitui título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária previstas no plano.”

O presente Plano de Pormenor, de acordo com o disposto no RJIGT, contempla os elementos escritos e desenhados de suporte às operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou cadastro predial.

No presente capítulo procede-se à explicação das operações de transformação fundiária necessárias para a execução do Plano de Pormenor e permitir o para registo das novas parcelas/ lotes.

O Plano determina a transformação fundiária, a partir dos prédios identificados na Planta Cadastral e que dão origem aos lotes e parcelas, conforme consta das Plantas de Transformação Fundiária.

Ficam constituídos como prédios autónomos e juridicamente individualizados os lotes e parcelas, devidamente identificados na planta de implantação. Uma vez que o PP tem efeitos registais, conforme previsto no RJIGT, o registo destes lotes e parcelas é efetuado mediante certidão do Plano, emitida pela Câmara Municipal, contendo todas as menções previstas no RJIGT, incluindo o apuramento dos encargos com as compensações urbanísticas e com a taxa pela realização das infraestruturas urbanísticas, de acordo com o programa de execução e fica condicionada à prévia aprovação de contrato de urbanização.

O contrato de urbanização pode incluir a constituição de caução para garantir a boa execução das obras de urbanização, previstas no programa de execução e plano de financiamento do PP.

As operações de transformação fundiária serão obrigatoriamente efetuadas de forma coordenada e simultânea para a totalidade da área do Plano, não sendo autorizadas outras que não cumpram esta condição.

As peças desenhadas que suportam as transformações e acompanham o Plano são as seguintes (Volume II):

- Desenho n.º 07 - Cadastro Original;
- Desenho n.º 08 - Planta da Transformação Fundiária – Cadastro Original;
- Desenho n.º 09 - Planta da Transformação Fundiária – Cadastro Final.

2.1.1 Cadastro Original

A planta do Cadastro Original (Desenho n.º 7- Volume II) representa os prédios do Plano de Pormenor. O Quadro 1 que consta também dessa planta, tem a compilação da informação disponível relativa a cada um dos prédios (número de ordem, número de artigo e identificação da matriz, proprietário, área conforme registo ou levantamento cadastral e área medida sobre a cartografia do PP).

Apresentam-se nesse quadro as áreas dos prédios resultantes dos documentos oficiais ou levantamento cadastral e as áreas medidas em CAD/SIG com base na cartografia do Plano. Estas últimas áreas foram as consideradas para efeitos desta operação de transformação fundiária, por serem mais rigorosas.

Como muitas vezes acontece, os elementos oficiais do cadastro predial, em especial os com representação cartográfica, encontram-se muito desatualizados e estão por isso longe de espelhar a atual situação no terreno.

Quadro 1: Cadastro

ID	Titularidade	N.º do artigo matricial (caderneta predial)	Área (ha) (caderneta predial)	Área medida no PP		
				(m2)	(ha)	(%)
A	Freguesia Pena Verde	2291	196,02	344 443,0	34,4	92,21%
B	Privado	6324	0,55	5 595,6	0,6	1,50%
C	Grupo Desportivo do Pena Verde	Desconhecido	-	3 950,2	0,4	1,06%
D	Privado	Desconhecido	-	3 081,3	0,3	0,82%
E	Privado	Desconhecido	-	3 063,1	0,3	0,82%
F	Privado	Desconhecido	-	214,3	0,02	0,06%
G	Privado	Desconhecido	-	238,6	0,02	0,06%
H	Privado	Desconhecido	-	401,1	0,04	0,11%
Serventia pública / caminhos			-	12 563,8	1,3	3,36%
TOTAL			-	373 550,9	37,4	100,0%

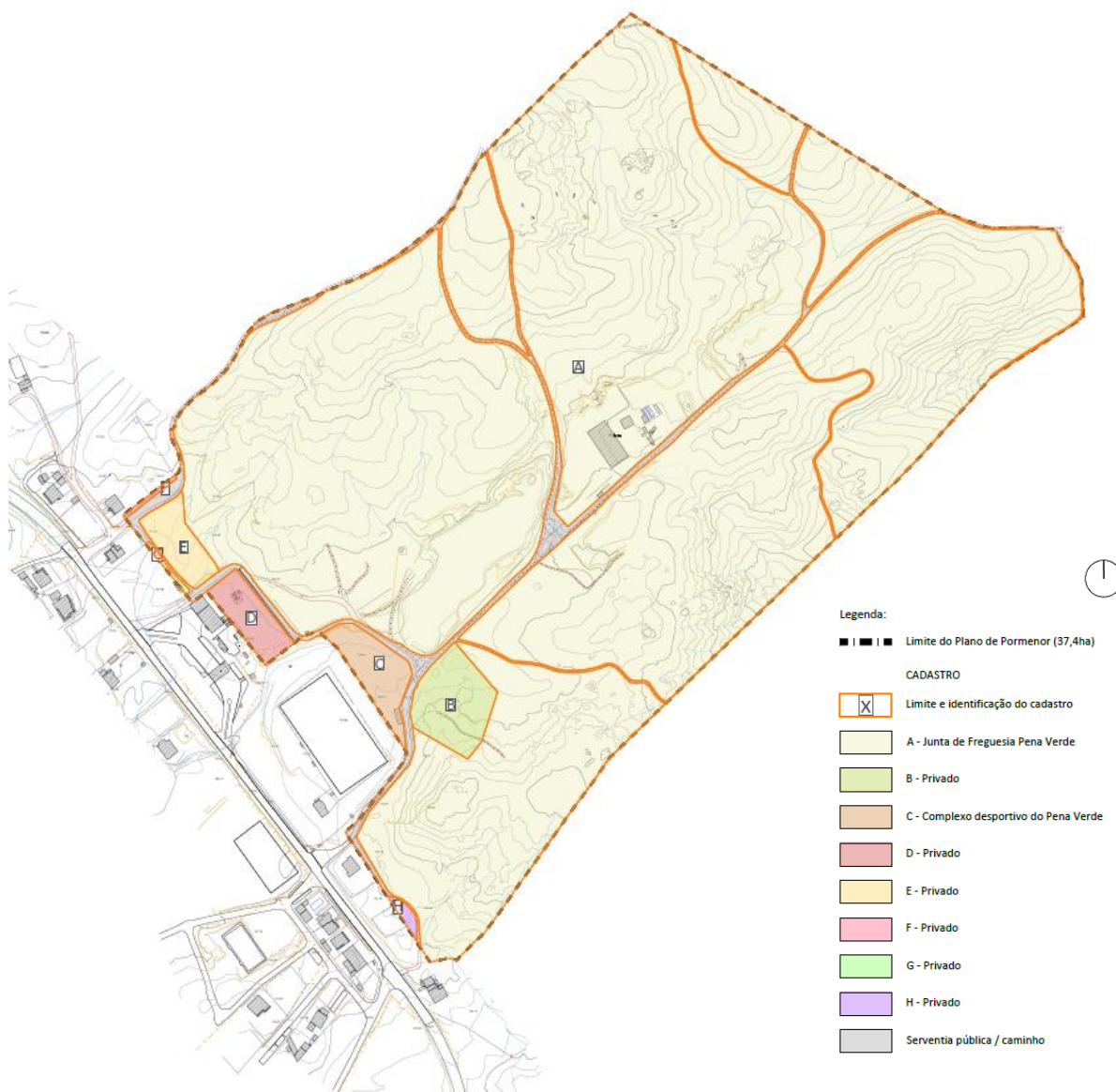
Fonte: Terriord/ JF Pena Verde/ CM Aguiar da Beira

Importa realçar que existem parcelas cuja titularidade não se conseguiu identificar, por inexistência de registos ou documentos.

Os prédios do cadastro atual foram numerados de A a H, permitindo manter o anonimato, se necessário.

Em termos percentuais, verifica-se que cerca de 93% da área do Plano é propriedade da Junta de Freguesia de Pena Verde, que 3,4% correspondem a áreas de serventia/ caminhos públicos. O grupo desportivo do Pena Verde é proprietário de uma pequena área integrada na área do Plano (1,06%). As áreas de proprietários privados são residuais, representando apenas 2,0%.

Figura 1: Cadastro original



Fonte: Terriord

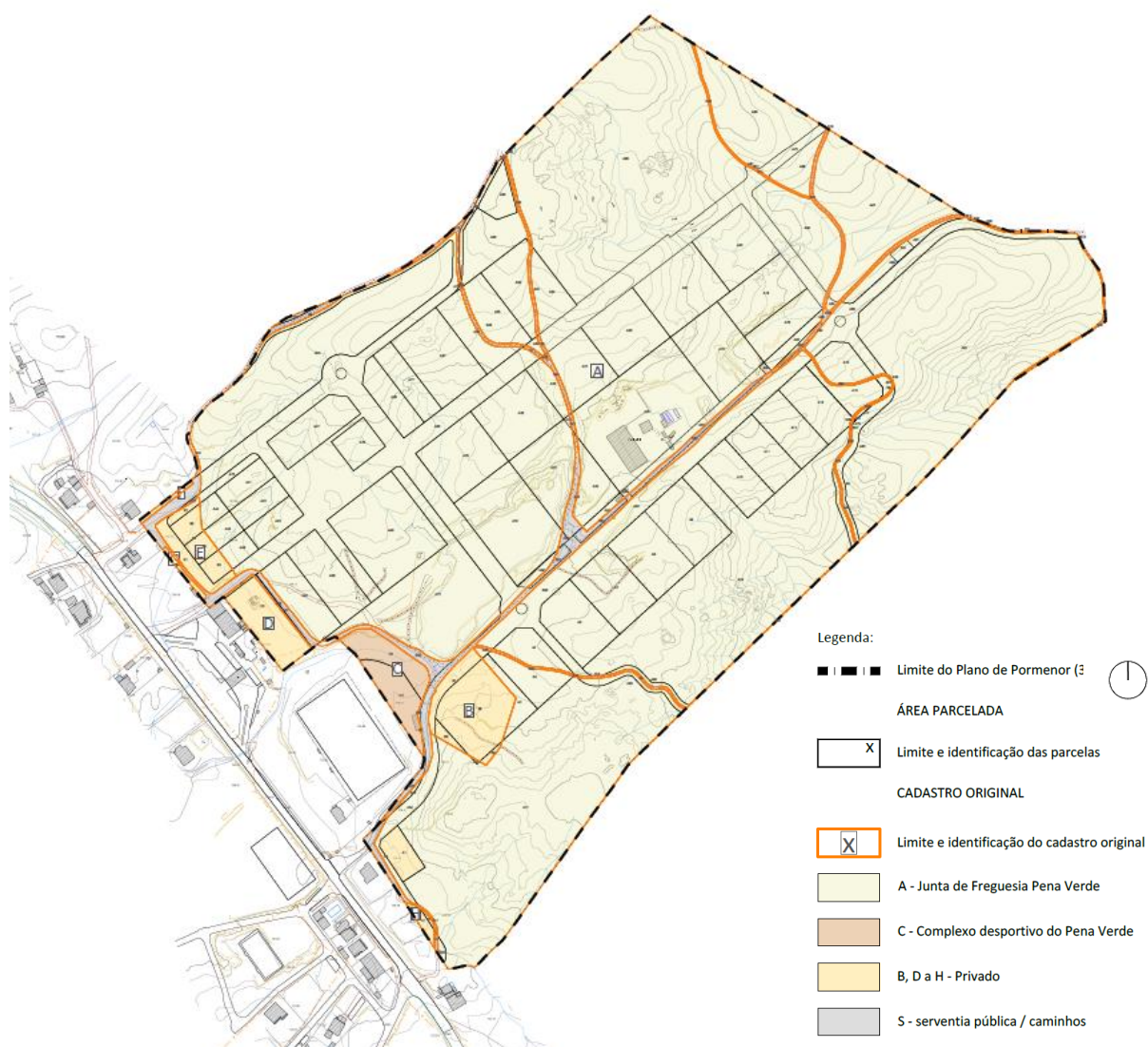
2.1.2 Operação de Transformação Fundiária – cadastro original

A planta da Operação de Transformação Fundiária – cadastro original resultou da sobreposição da proposta do Plano de Pormenor com o cadastro original e gerou o quadro de transformação fundiária – cadastro original (Desenho n.º 8 - Volume II e Quadro 2).

Procurou-se com esta planta e quadro identificar, para cada prédio original, sub-parcelas (com carácter meramente operativo), conforme o destino final definido pelo Plano.

Ou seja, cada prédio original gera uma ou mais sub-parcelas que, por sua vez, se vão agrupar com outras, dando origem ao cadastro final.

Figura 2: Operação de transformação fundiária – cadastro original



Fonte: Terriord

Quadro 2: Transformação fundiária – cadastro original

Cadastro original			Cadastro final Proposta do Plano			
ID	Titularidade original	Área a manter (m²)		Finalidade	Titularidade	Área final (m²)
A	Junta de Freguesia Pena Verde	344 443,0	A1	Parcela n.º 1	Privado	1 126,21
			A2	Parcela n.º 2	Privado	933,3
			A3	Parcela n.º 2	Privado	17,9
			A4	Parcela n.º 3	Privado	1 469,8
			A5	Parcela n.º 3	Privado	1 608,9
			A6	Parcela n.º 4	Privado	3 256,6
			A7	Parcela n.º 5	Privado	3 325,2
			A8	Parcela n.º 6	Privado	3 325,1
			A9	Parcela n.º 7	Privado	3 325,1
			A10	Parcela n.º 8	Privado	2 391,4
			A11	Parcela n.º 9	Privado	2 391,4
			A12	Parcela n.º 10	Privado	2 391,4
			A13	Parcela n.º 11	Privado	2 375,6
			A14	Parcela n.º 11	Privado	4,3
			A15	Parcela n.º 12	Privado	1 459,6
			A16	Parcela n.º 12	Privado	1 185,7
			A17	Parcela n.º 12	Privado	52,7
			A18	Parcela n.º 13	Privado	3 093,8
			A19	Parcela n.º 14	Privado	4 114,6
			A20	Parcela n.º 15	Privado	10 264,2
			A21	Parcela n.º 15	Privado	44,6
			A22	Parcela n.º 16	Privado	3 434,5
			A23	Parcela n.º 16	Privado	1 751,8
			A24	Parcela n.º 17	Privado	6 143,9
			A25	Parcela n.º 18	Privado	3 840,9
			A26	Parcela n.º 19	Privado	3 840,9
			A27	Parcela n.º 20	Privado	2 714,0
			A28	Parcela n.º 20	Privado	11,2
			A29	Parcela n.º 20	Privado	900,7
			A30	Parcela n.º 21	Privado	3 613,7
			A31	Parcela n.º 22	Privado	4 159,5
			A32	Parcela n.º 23	Privado	3 487,6
			A33	Parcela n.º 24	Privado	2 322,0
			A34	Parcela n.º 24	Privado	1 697,6
			A35	Parcela n.º 25	Privado	2 105,3
			A36	Parcela n.º 25	Privado	1 852,3
			A37	Parcela n.º 26	Privado	4 235,7
			A38	Parcela n.º 27	Privado	1 801,6
			A39	Parcela n.º 28	Privado	3 043,0

Cadastro original			Cadastro final Proposta do Plano			
ID	Titularidade original	Área a manter (m²)		Finalidade	Titularidade	Área final (m²)
			A40	Parcela n.º 29	Privado	2 593,1
			A41	Parcela n.º 31	Privado	1 210,9
			A42	Parcela n.º 32	Privado	1 210,9
			A43	Parcela n.º 33	Privado	1 210,9
			A44	Parcela n.º 34	Privado	562,9
			A45	Parcela n.º 35	Privado	688,1
			A46	Parcela n.º 36	Privado	692,4
			A47	Parcela n.º 37	Privado	2 732,5
			A48	Equipamentos de Utilização Coletiva	Junta de freguesia	86,3
			A49	Equipamentos de Utilização Coletiva	Junta de freguesia	6 633,7
			A50	Espaços verdes	domínio público	288,8
			A51	Espaços verdes	domínio público	285,7
			A52	Espaços verdes	domínio público	1 173,9
			A53	Espaços verdes	domínio público	116,5
			A54	Arruamentos	domínio público	1 565,9
			A55	Arruamentos	domínio público	493,8
			A56	Arruamentos	domínio público	304,9
			A57	Arruamentos	domínio público	85,3
			A58	Arruamentos	domínio público	285,3
			A59	Arruamentos	domínio público	19,1
			A60	Arruamentos	domínio público	936,7
			A61	Arruamentos	domínio público	167,5
			A62	Arruamentos	domínio público	7 204,2
			A63	Arruamentos	domínio público	133,4
			A64	Arruamentos	domínio público	88,6
			A65	Arruamentos	domínio público	26 282,9
			A66	Arruamentos	domínio público	3 745,8
			A67	Arruamentos	domínio público	2,6
			A68	Arruamentos	domínio público	390,8
			A69	Arruamentos	domínio público	0,2
			A70	Arruamentos	domínio público	640,8
			A71	Espaços verdes	Junta de freguesia	33 922,3
			A72	Espaços verdes	domínio público	9 716,1
			A73	Espaços verdes	domínio público	513,6
			A74	Espaços verdes	Junta de freguesia	24 337,7
			A75	Espaços verdes	Junta de freguesia	3,9
			A76	Espaços verdes	domínio público	1 303,2
			A77	Espaços verdes	domínio público	1 674,4
			A78	Espaços verdes	domínio público	2 034,5

Cadastro original				Cadastro final Proposta do Plano		
ID	Titularidade original	Área a manter (m²)		Finalidade	Titularidade	Área final (m²)
			A79	Espaços verdes	Junta de freguesia	8,0
			A80	Espaços verdes	Junta de freguesia	13 590,4
			A81	Espaços verdes	Junta de freguesia	35 886,2
			A82	Espaços verdes	Junta de freguesia	8,4
			A83	Espaços verdes	Junta de freguesia	896,6
			A84	Espaços verdes	Junta de freguesia	4 092,4
			A85	Espaços verdes	Junta de freguesia	2 661,0
			A86	Espaços verdes	Junta de freguesia	1 285,7
			A87	Espaços verdes	Junta de freguesia	9 356,3
			A88	Espaços verdes	Junta de freguesia	6 062,9
			A89	Espaços verdes	Junta de freguesia	34 002,4
			A90	Áreas Técnicas de Infraestruturas	domínio público	1086,1
			A91	Áreas Técnicas de Infraestruturas	domínio público	210,0
			A92	Espaços verdes	domínio público	627,5
			A93	Arruamentos	domínio público	36,2
			A94	Espaços verdes	domínio público	12,5
			A95	Arruamentos	domínio público	62,0
			A96	Arruamentos	domínio público	3,0
B	Privado	5 595,6	B1	Arruamentos	domínio público	882,9
			B2	Parcela n.º 2	Privado	4 319,0
			B3	Espaços verdes	Junta de freguesia	273,4
			B4	Espaços verdes	Junta de freguesia	120,3
C	C - Grupo Desportivo do Pena Verde	3 950,2	C1	Arruamentos	domínio público	#REF!
			C2	Equipamentos de Utilização Coletiva	Grupo Desportivo de Pena Verde	#REF!
			C3	Espaços verdes	domínio público	#REF!
D	Privado	3 081,3	D1	Arruamentos	domínio público	73,5
			D2	Parcela n.º 30	Privado	3 007,8
E	Privado	3 063,1	E1	Arruamentos	domínio público	1 131,7
			E2	Espaços verdes	domínio público	242,1
			E3	Parcela n.º 34	Privado	648,0
			E4	Parcela n.º 35	Privado	522,8
			E5	Parcela n.º 36	Privado	518,5
F	Privado	214,3	F1	Arruamentos	domínio público	214,3
G	Privado	238,6	G1	Arruamentos	domínio público	238,6
H	Privado	401,1	H1	Arruamentos	domínio público	349,2
			H2	Espaços verdes	Junta de freguesia	51,9
S	Serventia pública / caminhos	12 563,8	S1	Arruamentos	domínio público	52,3
			S2	Arruamentos	domínio público	491,4

Cadastro original				Cadastro final Proposta do Plano		
ID	Titularidade original	Área a manter (m²)		Finalidade	Titularidade	Área final (m²)
			S3	Arruamentos	domínio público	250,8
			S4	Arruamentos	domínio público	1 464,7
			S5	Arruamentos	domínio público	210,9
			S6	Arruamentos	domínio público	77,6
			S7	Arruamentos	domínio público	61,3
			S8	Arruamentos	domínio público	52,7
			S9	Arruamentos	domínio público	334,5
			S10	Arruamentos	domínio público	0,5
			S11	Arruamentos	domínio público	118,8
			S12	Arruamentos	domínio público	0,5
			S13	Arruamentos	domínio público	383,6
			S14	Arruamentos	domínio público	39,2
			S15	Arruamentos	domínio público	6,3
			S16	Arruamentos	domínio público	1,3
			S17	Espaços verdes	domínio público	61,3
			S18	Espaços verdes	domínio público	1,7
			S19	Espaços verdes	domínio público	3,1
			S20	Espaços verdes	domínio público	865,8
			S21	Espaços verdes	domínio público	1,1
			S22	Espaços verdes	domínio público	35,7
			S23	Espaços verdes	domínio público	1,0
			S24	Espaços verdes	domínio público	123,7
			S25	Espaços verdes	domínio público	8,2
			S26	Espaços verdes	domínio público	7,3
			S27	Espaços verdes	domínio público	99,7
			S28	Espaços verdes	domínio público	11,5
			S29	Arruamentos	domínio público	220,7
			S30	Arruamentos	domínio público	27,3
			S31	Arruamentos	domínio público	362,8
			S32	Espaços verdes	domínio público	0,5
			S33	Arruamentos	domínio público	197,2
			S34	Arruamentos	domínio público	511,9
			S35	Arruamentos	domínio público	233,3
			S36	Equipamentos de Utilização Coletiva	Grupo Desportivo de Pena Verde	33,26
			S37	Equipamentos de Utilização Coletiva	Grupo Desportivo de Pena Verde	279,5
			S38	Parcela n.º 11	Privado	11,5
			S39	Parcela n.º 12	Privado	129,7
			S40	Parcela n.º 12	Privado	47,4
			S41	Parcela n.º 15	Privado	58,3

Cadastro original				Cadastro final Proposta do Plano		
ID	Titularidade original	Área a manter (m²)		Finalidade	Titularidade	Área final (m²)
			S42	Parcela n.º 16	Privado	670,4
			S43	Parcela n.º 17	Privado	69,9
			S44	Parcela n.º 20	Privado	223,8
			S45	Parcela n.º 24	Privado	216,2
			S46	Parcela n.º 25	Privado	278,1
			S47	Parcela n.º 29	Privado	455,3
			S48	Parcela n.º 3	Privado	168,1
			S49	Parcela n.º 30	Privado	122,2
			S50	Arruamentos	domínio público	2 062,0
			S51	Espaços verdes	domínio público	261,1
			S52	Espaços verdes	domínio público	309,4
			S53	Espaços verdes	domínio público	534,2
			S54	Espaços verdes	domínio público	275,0
			S55	Arruamentos	domínio público	138,75
Total		373 550,9				373 550,9

Fonte: Terriord

2.1.3 Operação de transformação Fundiária - Cadastro final

A planta e quadro da Operação de Transformação Fundiária – cadastro final (Desenho n.º 9 - Volume II, Figura 3 e Quadro 3) resultam da sobreposição da proposta do Plano de Pormenor com o cadastro original e da elaboração do quadro de transformação fundiária, onde consta a relação dos novos lotes com o cadastro original.

Tal como foi já referido, encontra-se em falta a identificação dos proprietários privados.

Figura 3: Operação de transformação fundiária – cadastro final



Fonte: Terriord

Quadro 3: Transformação fundiária – cadastro final

Cadastro final Proposta do Plano			Cadastro original		
Finalidade	Titularidade	Área final (m²)	ID	Titularidade original	Área a manter (m²)
Parcela n.º 1	Privado	1 126,2	A1	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 126,2
Parcela n.º 2	Privado	5 270,1	A2	Junta de Freguesia de Pena Verde	933,3
			A3	Junta de Freguesia de Pena Verde	17,9
			B2	Privado	4 319,0
Parcela n.º 3	Privado	3 246,7	A4	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 469,8
			A5	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 608,9
			S48	Domínio público	168,1
Parcela n.º 4	Privado	3 256,6	A6	Junta de Freguesia de Pena Verde	3 256,6
Parcela n.º 5	Privado	3 325,2	A7	Junta de Freguesia de Pena Verde	3 325,2
Parcela n.º 6	Privado	3 325,1	A8	Junta de Freguesia de Pena Verde	3 325,1
Parcela n.º 7	Privado	3 325,1	A9	Junta de Freguesia de Pena Verde	3 325,1
Parcela n.º 8	Privado	2 391,4	A10	Junta de Freguesia de Pena Verde	2 391,4
Parcela n.º 9	Privado	2 391,4	A11	Junta de Freguesia de Pena Verde	2 391,4
Parcela n.º 10	Privado	2 391,4	A12	Junta de Freguesia de Pena Verde	2 391,4
Parcela n.º 11	Privado	2 391,4	A13	Junta de Freguesia de Pena Verde	2 375,6
			A14	Junta de Freguesia de Pena Verde	4,3
			S38	Domínio público	11,5
Parcela n.º 12	Privado	2 875,3	A15	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 459,6
			A16	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 185,7
			A17	Junta de Freguesia de Pena Verde	52,7
			S39	Domínio público	129,7
			S40	Domínio público	47,4
Parcela n.º 13	Privado	3 093,8	A18	Junta de Freguesia de Pena Verde	3 093,8
Parcela n.º 14	Privado	4 114,6	A19	Junta de Freguesia de Pena Verde	4 114,6
Parcela n.º 15	Privado	10 367,1	A20	Junta de Freguesia de Pena Verde	10 264,2
			A21	Junta de Freguesia de Pena Verde	44,6
			S41	Domínio público	58,3
Parcela n.º 16	Privado	5 856,8	A22	Junta de Freguesia de Pena Verde	3 434,5
			A23	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 751,8
			S42	Domínio público	670,4
Parcela n.º 17	Privado	6 213,7	A24	Junta de Freguesia de Pena Verde	6 143,9
			S43	Domínio público	69,9
Parcela n.º 18	Privado	3 840,9	A25	Junta de Freguesia de Pena Verde	3 840,9
Parcela n.º 19	Privado	3 840,9	A26	Junta de Freguesia de Pena Verde	3 840,9
Parcela n.º 20	Privado	3 849,7	A27	Junta de Freguesia de Pena Verde	2 714,0
			A28	Junta de Freguesia de Pena Verde	11,2
			A29	Junta de Freguesia de Pena Verde	900,7
			S44	Domínio público	223,8
Parcela n.º 21	Privado	3 613,7	A30	Junta de Freguesia de Pena Verde	3 613,7
Parcela n.º 22	Privado	4 159,5	A31	Junta de Freguesia de Pena Verde	4 159,5
Parcela n.º 23	Privado	3 487,6	A32	Junta de Freguesia de Pena Verde	3 487,6

Cadastro final Proposta do Plano			Cadastro original		
Finalidade	Titularidade	Área final (m²)	ID	Titularidade original	Área a manter (m²)
Parcela n.º 24	Privado	4 235,7	A33	Junta de Freguesia de Pena Verde	2 322,0
			A34	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 697,6
			S45	Domínio público	216,2
Parcela n.º 25	Privado	4 235,7	A35	Junta de Freguesia de Pena Verde	2 105,3
			A36	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 852,3
			S46	Domínio público	278,1
Parcela n.º 26	Privado	4 235,7	A37	Junta de Freguesia de Pena Verde	4 235,7
Parcela n.º 27	Privado	1 801,6	A38	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 801,6
Parcela n.º 28	Privado	3 043,0	A39	Junta de Freguesia de Pena Verde	3 043,0
Parcela n.º 29	Privado	3 048,5	A40	Junta de Freguesia de Pena Verde	2 593,1
			S47	Domínio público	455,3
Parcela n.º 30	Privado	3 130,0	D2	Privado	3 007,8
			S49	Domínio público	122,2
Parcela n.º 31	Privado	1 210,9	A41	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 210,9
Parcela n.º 32	Privado	1 210,9	A42	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 210,9
Parcela n.º 33	Privado	1 210,9	A43	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 210,9
Parcela n.º 34	Privado	1 210,9	A44	Junta de Freguesia de Pena Verde	562,9
			E3	Privado	648,0
Parcela n.º 35	Privado	1 210,9	A45	Junta de Freguesia de Pena Verde	688,1
			E4	Privado	522,8
Parcela n.º 36	Privado	1 210,9	A46	Junta de Freguesia de Pena Verde	692,4
			E5	Privado	518,5
Parcela n.º 37	Privado	2 732,5	A47	Junta de Freguesia de Pena Verde	2 732,5
Equipamentos de Utilização Coletiva EQ1	Grupo Desportivo do Pena Verde	2442,25	A48	Junta de Freguesia de Pena Verde	86,3
			C2	Grupo Desportivo do Pena Verde	#REF!
			S36	Domínio público	33,3
			S37	Domínio público	279,5
Equipamentos de Utilização Coletiva EQ2	Domínio público	6 633,7	A49	Junta de Freguesia de Pena Verde	6 633,7
Espaços verdes	Junta de Freguesia de Pena Verde	132 903,7	A74	Junta de Freguesia de Pena Verde	24 337,7
			A75	Junta de Freguesia de Pena Verde	3,9
			A79	Junta de Freguesia de Pena Verde	8,0
			A80	Junta de Freguesia de Pena Verde	13 590,4
			A81	Junta de Freguesia de Pena Verde	35 886,2
			A82	Junta de Freguesia de Pena Verde	8,4
			A83	Junta de Freguesia de Pena Verde	896,6
			A84	Junta de Freguesia de Pena Verde	4 092,4
			A85	Junta de Freguesia de Pena Verde	2 661,0
			A86	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 285,7

Cadastro final Proposta do Plano			Cadastro original		
Finalidade	Titularidade	Área final (m²)	ID	Titularidade original	Área a manter (m²)
			A87	Junta de Freguesia de Pena Verde	9 356,3
			A88	Junta de Freguesia de Pena Verde	6 062,9
			A89	Junta de Freguesia de Pena Verde	34 002,4
			B3	Privado	273,4
			B4	Privado	120,3
			S17	Domínio público	61,3
			S18	Domínio público	1,7
			S19	Domínio público	3,1
			S23	Domínio público	1,0
			S24	Domínio público	123,7
			S25	Domínio público	8,2
			S26	Domínio público	7,3
			S27	Domínio público	99,7
			S28	Domínio público	11,5
			S32	Domínio público	0,5
	Domínio público	23 669,9	A50	Domínio público	288,8
			A51	Domínio público	285,7
			A52	Domínio público	1 173,9
			A72	Domínio público	9 716,1
			A73	Domínio público	513,6
			A76	Domínio público	1 303,2
			A77	Domínio público	1 674,4
			A78	Domínio público	2 034,5
			A92	Domínio público	627,5
			A94	Domínio público	12,5
			C3	Grupo Desportivo do Pena Verde	1 962,1
			E2	Privado	242,1
			S20	Domínio público	865,8
			S21	Domínio público	1,1
			S22	Domínio público	35,7
			S29	Domínio público	220,7
			S30	Domínio público	27,3
			S31	Domínio público	362,8
			S33	Domínio público	197,2
			S34	Domínio público	511,9
			S35	Domínio público	233,3
			S51	Domínio público	261,1
			S52	Domínio público	309,4
			S53	Domínio público	534,2
			S54	Domínio público	275,0

Cadastro final Proposta do Plano			Cadastro original		
Finalidade	Titularidade	Área final (m²)	ID	Titularidade original	Área a manter (m²)
			A71	Junta de Freguesia de Pena Verde	33 922,3
Infraestruturas	Domínio público	1 296,2	A90	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 086,1
			A91	Junta de Freguesia de Pena Verde	210,0
Arruamentos	Domínio público	51 142,6	A53	Junta de Freguesia de Pena Verde	116,5
			A54	Junta de Freguesia de Pena Verde	1 449,2
			A55	Junta de Freguesia de Pena Verde	493,8
			A56	Junta de Freguesia de Pena Verde	304,9
			A57	Junta de Freguesia de Pena Verde	85,3
			A58	Junta de Freguesia de Pena Verde	285,3
			A59	Junta de Freguesia de Pena Verde	19,1
			A60	Junta de Freguesia de Pena Verde	936,7
			A61	Junta de Freguesia de Pena Verde	167,5
			A62	Junta de Freguesia de Pena Verde	7 204,2
			A63	Junta de Freguesia de Pena Verde	133,4
			A64	Junta de Freguesia de Pena Verde	88,6
			A65	Junta de Freguesia de Pena Verde	26 282,9
			A66	Junta de Freguesia de Pena Verde	3 745,8
			A67	Junta de Freguesia de Pena Verde	2,6
			A68	Junta de Freguesia de Pena Verde	390,8
			A69	Junta de Freguesia de Pena Verde	0,2
			A70	Junta de Freguesia de Pena Verde	640,8
			A93	Junta de Freguesia de Pena Verde	36,2
			A95	Junta de Freguesia de Pena Verde	62,0
			A96	Junta de Freguesia de Pena Verde	3,0
			B1	Privado	882,9
			C1	Grupo Desportivo do Pena Verde	4,7
			D1	Privado	73,5
			E1	Privado	1 131,7
			F1	Privado	214,3
			G1	Privado	238,6
			H1	Privado	349,2
			H2	Privado	51,9
			S1	Domínio público	52,3
			S2	Domínio público	491,4
			S3	Domínio público	250,8
			S4	Domínio público	1 464,7
			S5	Domínio público	210,9
			S6	Domínio público	77,6
			S7	Domínio público	61,3
			S8	Domínio público	52,7

Cadastro final Proposta do Plano			Cadastro original		
Finalidade	Titularidade	Área final (m²)	ID	Titularidade original	Área a manter (m²)
			S9	Domínio público	334,5
			S10	Domínio público	0,5
			S11	Domínio público	118,8
			S12	Domínio público	0,5
			S13	Domínio público	383,6
			S14	Domínio público	39,2
			S15	Domínio público	6,3
			S16	Domínio público	1,3
			S50	Domínio público	2 062,0
			S55	Domínio público	138,7
Total		373 550,9	Total		373 550,9

Fonte: Terriord

2.2 Cedências

No âmbito da proposta do Plano de Pormenor do Espaço de Atividades Económicas de Moreira, são transferidas para o domínio municipal áreas de terreno que totalizam 68 699,4 m², correspondente a cerca de 18 % da área do Plano.

As áreas destinadas a cedências para o domínio público são as destinadas à construção dos arruamentos, passeios e espaços públicos, à requalificação da via de acesso à Urgueira (Rua Quinta da Baralha), que prevê um traçado mais regular e um perfil transversal diferente do existente, bem como das áreas destinadas aos espaços verdes.

No que se refere às parcelas pertencentes aos arruamentos existentes e domínio público existente, como é o caso da área ocupada pelo complexo desportivo (EQ1) e da área da junta de freguesia destinada ao equipamento de utilização coletiva – EQ2, não são objeto de cedência.

Estas áreas encontram-se identificadas no Quadro 4e na Planta das Cedências, que acompanha o plano (Desenho n.º 6, Volume II).

Quadro 4: Quantificação das áreas do domínio público

DOMÍNIO PÚBLICO		Área		
		m²		%
DOMÍNIO PÚBLICO EXISTENTE	Arruamentos	5 747,1	8 189,3	10,7%
	Equipamentos de utilização coletiva (EQ1)	2 442,3		
ÁREAS DE CEDÊNCIA DESTINADAS A DOMÍNIO PÚBLICO	Espaços verdes (Recreio e lazer/ verdes de Arruamentos)	15 714,5	68 331,3	89,3%
	Área destinada a Equipamentos de utilização coletiva (EQ2)	6 633,7		
	Arruamentos	44 686,9		
	Infraestruturas	1 296,2		
TOTAL		76 520,6		100,0%

Fonte: Terriord

Pelo facto de o Plano prever este reparcelamento, as operações urbanísticas para a execução do Plano estão isentas de quaisquer outras cedências ou do pagamento de quaisquer taxas pela não cedência.

Figura 4: Identificação das áreas de cedência para domínio público e privado



Fonte: Terriord

2.3 Mecanismos de perequação

Os mecanismos de perequação a considerar para a distribuição dos benefícios e encargos no âmbito do presente plano decorrem do definido na legislação em vigor, nomeadamente do n.º 1 do artigo 177.º do RJGT:

- *“Os municípios podem utilizar, designadamente, os seguintes mecanismos de perequação:*
 - *Estabelecimento da edificabilidade média do plano;*
 - *Estabelecimento de uma área de cedência média;*
 - *Repartição dos custos de urbanização.”*

A edificabilidade média é determinada pelo quociente entre a área total de construção (soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos existentes/previstos) e a área de intervenção do plano, correspondendo ao direito abstrato de construir. **O índice de edificabilidade média do presente PPEAEM é 0,43 m²/m².**

A área de cedência média resulta do quociente entre a área total de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e a área de intervenção do plano. **A área de cedência média do PPEAEM é 0,18 m²/m².**

No regulamento do Plano, no capítulo VIII - Operações de Transformação Fundiária, artigo “mecanismos de perequação”, indicam-se quais os mecanismos de perequação compensatória adotados, nomeadamente, através do estabelecimento da edificabilidade média, da área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização.