COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DO ALTO ALENTEJO

AVALIAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE E DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DOS RECURSOS HÍDRICOS E ENERGÉTICOS DO APROVEITAMENTO HIDRÁULICO DE FINS MÚLTIPLOS DO CRATO

COMPONENTE D - ESTUDOS AMBIENTAIS
INFRAESTRUTURAS PRIMÁRIAS

RELATÓRIO DE CONFORMIDADE AMBIENTAL DO PROJETO DE EXECUÇÃO

VOLUME 4 – ANEXOS
DT 08 – E.25. LEVANTAMENTO E O DIAGNÓSTICO DAS PROPRIEDADES

AQUALOGUS
Engenharia e Ambiente

FEVEREIRO 2023

AVALIAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE E DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DOS RECURSOS HÍDRICOS E ENERGÉTICOS DO APROVEITAMENTO HIDRÁULICO DE FINS MÚLTIPLOS DO CRATO

COMPONENTE D - ESTUDOS AMBIENTAIS
INFRAESTRUTURAS PRIMÁRIAS

RELATÓRIO DE CONFORMIDADE AMBIENTAL DO PROJETO DE EXECUÇÃO

ÍNDICE DE VOLUMES

VOLUME 1 - RESUMO NÃO TÉCNICO

VOLUME 2 - RELATÓRIO BASE

VOLUME 3 - PEÇAS DESENHADAS

VOLUME 4 - ANEXOS

APÊNDICES (Ap)

Ap 01 – TUA-DIA

Ap 02 – ENTIDADES CONTACTADAS

Ap 03 - DECRETO-LEI N.º 62/2022, DE 26 DE SETEMBRO

Ap 04 – DECLARAÇÃO DA AdVT

DOCUMENTOS TÉCNICOS (DT)

DT 01 – E.5. REVISÃO DAS NECESSIDADES HÍDRICAS ÚTEIS NO PÉ DA PLANTA

DT 02 – E.10. REVISÃO DAS PRESSÕES POR MASSA DE ÁGUA

DT 03 – E.15. DISPOSITIVO DE TRANSPOSIÇÃO PARA A FAUNA PISCÍCOLA

DT 04 – E. 16. PROPOSTA DE REGIME DE CAUDAIS ECOLÓGICOS

DT 05 – E. 18. MEDIDAS DE REPOSIÇÃO DA CONTINUIDADE FLUVIAL

DT 06 – E.19. PLANO DE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO DAS GALERIAS RIBEIRINHAS

DT 07 – E.20. INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA DO PROJETO DE EXECUÇÃO, EM FORMATO SHAPEFILE

DT 08 – E.25. LEVANTAMENTO E O DIAGNÓSTICO DAS PROPRIEDADES

DT 09 – E.26. PROJETO DE LOCALIZAÇÃO DA NOVA ALDEIA

DT 10 – E.27. SISTEMA DE INDEMNIZAÇÕES DAS ÁREAS A EXPROPRIAR

DT 11 – E.29. PLANO DE COMPENSAÇÃO DAS QUERCÍNEAS

DT 12 – E.30. PROGRAMA DE DESARBORIZAÇÃO E DESMATAÇÃO DA ALBUFEIRA DO PISÃO

DT 13 – E.31. PLANO DE GESTÃO AMBIENTAL

DT 14 – E.34. PROJETO DE INTEGRAÇÃO PAISAGÍSTICA DA BARRAGEM E ALBUFEIRA DO PISÃO

DT 15 – E.36. PLANO DE CONTROLO E GESTÃO DAS ESPÉCIES VEGETAIS EXÓTICAS INVASORAS

DT 16 – E.38., E.41., E.42. MITIGAÇÃO, CONSERVAÇÃO E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL

DT 17 – E.39. LEVANTAMENTO E BREVE ESTUDO HISTÓRICO-
-ANTROPOLÓGICO DA ALDEIA DO PISÃO

DT 18 – E.49. PLANO DE CONTROLO DE VETORES

DT 19 - E.53. PROGRAMAS DE MONITORIZAÇÃO

EDIA

NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento – **DT 08 – E.25. Levantamento e Diagnóstico das Propriedades** - corresponde ao solicitado no **ponto 25** dos **Elementos a apresentar em sede de Projeto de Execução e de RECAPE** da DIA (Declaração de impacte ambiental) do AHFM do Crato.

ELEMENTO "25. *Diagnóstico/levantamento das propriedades, atividades económicas, serviços e infraestruturas afetados/submersos pelo projeto e proposta de soluções para reposição ou compensação dos mesmos.*"

Para dar resposta ao solicitado neste documento a CIMAA contratou a empresa EDIA – Empresa de Desenvolvimento e Infra-estruturas do Alqueva S.A., que possui no seu corpo técnico especialistas nesta matéria (Direção de Gestão do Património/Departamento de Expropriações). Assim, o conteúdo deste documento é da autoria da EDIA.

EDIA

DT 08 – E.25. LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DAS PROPRIEDADES

ÍNDICES

TEXTO **Pág.**

1 ENQUADRAMENTO 1
1.1 ASPETOS DO PROJETO 1
1.2 USO DO SOLO 1
1.3 ALDEIA DO PISÃO 1
1.4 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS 2
2 LEVANTAMENTO DAS PROPRIEDADES AFETADAS 3
2.1 PRÉDIOS RÚSTICOS 3
2.2 PRÉDIOS URBANOS 3
2.3 ATIVIDADES ECONÓMICAS, SERVIÇOS E INFRAESTRUTURAS AFETADOS 4
3 PROPOSTA DE SOLUÇÕES PARA REPOSIÇÃO OU COMPENSAÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS AFETADAS 8
3.1 PRÉDIOS RÚSTICOS 8
3.2 REPOSIÇÃO DE CAMINHOS AGRÍCOLAS E VICINAIS 16
3.3 REINSTALAÇÃO DA ALDEIA DO PISÃO 17

QUADROS **Pág.**

Quadro 2.1 Cruzamento do cadastro das infraestruturas existentes com as infraestruturas a construir na rede primária 6

ANEXOS

ANEXO 01 - Planta dos prédios rústicos afetados e as infraestruturas primárias do Projeto

EDIA

1 ENQUADRAMENTO

1.1 ASPETOS DO PROJETO

O Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato (AHFM) abrange os concelhos de Alter do Chão, Avis, Crato, Fronteira e Portalegre, distrito de Portalegre.

As infraestruturas primárias a construir são:

- Barragem do Pisão
- Central Mini-Hídrica
- Sistema Elevatório de Reforço (Estação Elevatória e Conduta Elevatória de Adução)
- Caminhos de Acesso às Infraestruturas
- Restabelecimento de Caminhos Afetados

A barragem do Pisão é uma barragem em terra com 54 metros de altura e vai ser construída na Ribeira de Seda.

Associada à barragem do Pisão está prevista uma central mini-hídrica que produzirá energia elétrica a partir da água para alimentar as infraestruturas do projeto.

A água sai da albufeira para uma estação elevatória de onde sai em pressão através de uma conduta de transporte de água (enterrada, com 5,7 Km de extensão e 2m de diâmetro) até um reservatório que serve para regular a quantidade de água para rega.

Para assegurar o acesso às diversas infraestruturas do projeto serão construídos caminhos de acesso à barragem. Para além destes serão restabelecidos quatro caminhos rurais afetados pela barragem do Pisão e respetiva albufeira.

EDIA

1.2 USO DO SOLO

Em termos de uso dos solos a zona de implantação da barragem e respetiva albufeira é ocupada predominantemente por montado de azinho e engloba a Aldeia do Pisão. Existe algum olival tradicional de sequeiro e culturas temporárias de sequeiro e pastagens. Em termos de agro-sistemas, predomina a grande propriedade com efetivos de gado bovino.

1.3 ALDEIA DO PISÃO

A localização projetada para a barragem implica o alagamento da aldeia do Pisão com a consequente deslocalização da sua população.

A aldeia do Pisão desenvolve-se numa encosta que termina no vale da margem direita da Ribeira de Seda e ocupa uma área de cerca de 5 ha.

As edificações da aldeia do Pisão são diferentes entre si, construídas segundo técnicas modernas, tradicionais ou mistas, com idades e dimensões diferentes.

Em várias parcelas da aldeia existem quintais, hortas ou jardins, com árvores de fruto ou outras. Os espaços das hortas ou quintais são espaços agricultados.

A totalidade das edificações existentes na aldeia, não corresponde apenas a áreas habitacionais. Há a considerar alpendres, casões, garagens, capoeiras, dependências agrícolas ou outras, que são anexos às áreas principais.

Considera-se como integrando a habitação todas as divisões que compõem o espaço habitável (salas, quartos, pequenos arrumos, despensa, casa de banho e cozinha). Sempre que existem cozinhas exteriores à habitação, com chaminé para o fumeiro, habitualmente designada casa de matança, devem as mesmas ser consideradas no projeto de reinstalação da aldeia.

1.4 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Os equipamentos públicos afetados na aldeia do Pisão são o fontanário, fonte Bela e fonte Nova, forno comunitário, lavadouro público, WC público, parque infantil, áreas recreativas desportivas e verdes e igreja/casa mortuária, que constituem elementos importantes do espaço coletivo.

Existe ainda o edifício do Centro de Saúde – Extensão do Pisão e o edifício da antiga Junta de Freguesia.

EDIA

2 LEVANTAMENTO DAS PROPRIEDADES AFETADAS

2.1 PRÉDIOS RÚSTICOS

De acordo com a informação cadastral disponível, constata-se que a albufeira da barragem do Pisão vai ocupar uma área de cerca de 739 ha.

Foi efetuado um levantamento cadastral e planta parcelar da propriedade rústica e elaborada uma base de dados, com os seguintes elementos:

- Nº Parcela
- Nº Prédio (Artigo matricial)
- Secção Cadastral
- Freguesia
- Concelho
- Distrito
- Localização
- Dados do Prédio: Área do Prédio (ha), Valor Patrimonial Atual (€), Ano da Determinação do Valor Patrimonial Atual
- Confrontações do prédio
- Titulares do prédio: NIF, Nome, Morada, Tipo de Titular (não são apresentados por uma questão de proteção de dados)

Foram identificados 63 prédios rústicos que vão ser afetados pelas infraestruturas primárias a construir. A informação cadastral recolhida neste âmbito não foi anexada, dado que está salvaguardada pelo Regulamento Geral da Proteção de Dados, contudo esta encontra-se na posse da CIMAA.

Apresenta-se em anexo **Planta** com os limites dos prédios rústicos afetados e as infraestruturas primárias do Projeto.

2.2 PRÉDIOS URBANOS

Relativamente aos prédios urbanos também foi efetuado um levantamento cadastral, planta parcelar (georreferenciada no sistema PT TMO6 ETRS/89) e elaborada a base de dados respetiva.

A planta parcelar dos prédios urbanos foi efetuada com base na informação cartográfica produzida e respetiva edição efetuada no terreno. Foi utilizada a cartografia vetorial a 1:2000, bem como a intervenção junto dos proprietários, incluindo a visita às habitações para recolha

de dados e documentação que fundamentará a fase seguinte do processo de expropriações. Foram identificadas 139 parcelas afetadas.

Na base de dados constam os seguintes elementos:

- Nº da parcela a expropriar (nº sequencial que permite efetuar a ligação entre todos os documentos)
- Nº de interessados
- Dados do Proprietário: Nome, cartão de cidadão, data de validade, NIF, estado civil e naturalidade (não são apresentados por uma questão de proteção de dados)
- Dados do Cônjuge: Nome, cartão de cidadão, data de validade, NIF, regime de casamento e naturalidade (não são apresentados por uma questão de proteção de dados)
- Moradas (não são apresentados por uma questão de proteção de dados).
- Contactos telefónicos (não são apresentados por uma questão de proteção de dados)
- Localização do prédio (nome), freguesia e concelho
- Nº Artigo Urbano
- Código da Repartição de Finanças
- Concelho da Repartição de Finanças
- Confrontações do prédio
- Área da Matriz Urbana
- Ante possuidores 1º e 2º (não são apresentados por uma questão de proteção de dados)
- Nº de Descrição e de Inscrição na Conservatória do Registo Predial
- Titulares da Inscrição, nome e morada (não são apresentados por uma questão de proteção de dados)
- Confrontações da parcela a expropriar
- Classificação no PDM da parcela a expropriar

Foram identificadas 139 parcelas afetadas. A informação cadastral recolhida neste âmbito não foi anexada, dado que está salvaguardada pelo Regulamento Geral da Proteção de Dados, contudo esta encontra-se na posse da CIMAA.

2.3 ATIVIDADES ECONÓMICAS, SERVIÇOS E INFRAESTRUTURAS AFETADOS

Relativamente às atividades económicas desenvolvidas nas áreas afetadas pelas infaestruturas primárias, o projeto localiza-se num território onde se tem registado um

decréscimo e envelhecimento da população. Os indicadores económicos apontam para a necessidade de potenciar o crescimento da região.

A agricultura é o setor que agrega mais empresas e é o maior empregador.

Em termos de agrossistemas a região carateriza-se pela grande propriedade com a existência de efetivos pecuários, sobretudo de gado bovino suportado por culturas destinadas à sua alimentação. A agricultura é predominantemente de sequeiro e tem como culturas permanentes o olival tradicional de sequeiro, os montados de azinho e eucaliptais.

Na aldeia do Pisão as atividades económicas existentes são atividades destinadas ao setor terciário, espaços comerciais (mercearia, café e venda de pão).

Procedeu-se ao cruzamento do cadastro das infraestruturas existentes com as infraestruturas a construir na rede primária (Barragem e albufeira, estação elevatória e caminhos de acesso) e verifica-se que as infraestruturas afetadas são para além da aldeia do Pisão, as condutas de abastecimento de água, as condutas de águas residuais, estação de tratamento de águas residuais, a rede de média e alta tensão, poços, tanques e depósito de água, áreas recreativas, desportivas e verdes, parque infantil, fontanário, forno comunitário, lavadouro público, WC público, igreja/casa mortuária, ruas, caminhos vicinais e caminhos municipais, IC e viadutos (pontes e pontões).

No **Quadro 2.1** apresenta-se em resumo o resultado do cruzamento efetuado:

EDIA

Quadro 2.1 Cruzamento do cadastro das infraestruturas existentes com as infraestruturas a construir na rede primária

Área	Tipo	Infraestrutura	Albufeira	Mini-hidrica	Acessos
Alb. Pisão	Locais	Povoação Pisão, Lugares, casais, outros	Sim	-	
Alb. Pisão	Construções	Construções (vivendas, casas, construções em geral)	Sim	-	
Pov. Pisão	Áreas recreativas, desportivas e verdes	Áreas recreativas, desportivas e verdes	Sim	-	
Pov. Pisão	Parques infantis	Áreas recreativas das quais Parques infantis	Sim	-	
Pov. Pisão	Abastecimento de água (Baixa)	Reservatórios	Sim	-	
Pov. Pisão	Abastecimento de água (Baixa)	Condutas	Sim	-	
Pov. Pisão	Abastecimento de água (Baixa)	Ramais	Sim	-	
Pov. Pisão	Abastecimento de água (Baixa)	Hidrantes	Sim	-	
Pov. Pisão	Abastecimento de água (Baixa)	Pontos de consumo	Sim	-	
Pov. Pisão	Abastecimento de água (Baixa)	Válvulas de descarga	Sim	-	
Pov. Pisão	Abastecimento de água (Baixa)	Válvulas	Sim	-	
Pov. Pisão	Águas residuais (Baixa)	Estações De Tratamento De Águas Residuais	Sim	-	
Pov. Pisão	Águas residuais (Baixa)	Coletores	Sim	-	

EDIA

Área	Tipo	Infraestrutura	Albufeira	Mini-hidrica	Acessos
Pov. Pisão	Águas residuais (Baixa)	Coletores (anomalia)	Sim	-	
Pov. Pisão	Águas residuais (Baixa)	Ramais	Sim	-	
Pov. Pisão	Águas residuais (Baixa)	Caixas de ramal de ligação	Sim	-	
Pov. Pisão	Águas residuais (Baixa)	Câmaras de visita	Sim	-	
Pov. Pisão	Águas residuais (Baixa)	Câmaras de visita (anomalia)	Sim	-	
Alb. Pisão	Albufeiras e lagoas	Albufeiras e lagoas	Sim	-	
Alb. Pisão	Poços e tanques	Poços e tanques	Sim	-	
Alb. Pisão	Postes e Dep. Água	Dep. Água, PT e Postes AT	Sim	-	
Alb. Pisão	Redes	Rede Média Tensão	Sim	-	Sim
Alb. Pisão	Redes	Rede Alta Tensão	Sim	-	
Alb. Pisão	Vias	Ruas, caminhos e caminhos municipais, IC	Sim	-	Sim
Alb. Pisão+MH	Vias	Caminhos vicinais	Sim	Sim	Sim
Alb. Pisão	Vias	Viadutos (Pontes e pontões)	Sim	-	Sim
Alb. Pisão+MH	Muros e vedações	Muros e vedações	Sim	Sim	Sim

3 PROPOSTA DE SOLUÇÕES PARA REPOSIÇÃO OU COMPENSAÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS AFETADAS

3.1 PRÉDIOS RÚSTICOS

A condução e a realização dos processos expropriativos dos imóveis ou direitos a eles relativos necessários à execução do empreendimento, designadamente o pagamento de indemnizações ou outras compensações devidas pelas expropriações ou imposição de servidões ou ónus delas derivados é da responsabilidade da CIMAA.

De uma forma geral pode dizer-se que o cálculo da indemnização resultante da expropriação obtém-se da seguinte fórmula:

Valor do solo (1) +Destruição de Culturas Anuais (2) +Valor das Benfeitorias Destruídas (3) +Desvalorização da Área Sobrante (4)

(1) – Valor do Solo Apto para construção ou Para Outros Fins;

(2) – Só haverá lugar a esta indemnização caso a intervenção no terreno se verifique antes do fim do ciclo produtivo da cultura (s);

(3) – Valor das construções, melhoramentos fundiários e árvores dispersas a destruir;

(4) – Caso se justifique, de acordo com os artigos 3º e 29º do CE.

A forma de compensação é monetária, cumprindo o Código das Expropriações aprovado pela Lei nº 168/99 de 18 de setembro e a Lei nº 56/2008 de 04 setembro que procede à quarta alteração a este Código Artigos 23º a 32º (do conteúdo da Indemnização) e Artigos 67ºa 73º (Do pagamento das Indemnizações)

As benfeitorias que se encontram em prédios rústicos que vão ser expropriados (muros, vedações, construções), serão contabilizadas no valor indemnizatório relativo à expropriação, de acordo com o previsto no Código das Expropriações:

TÍTULO III

Do conteúdo da indemnização

Artigo 23.º

Justa indemnização

1 - A justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pela entidade expropriante, mas ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação, correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efetivo ou

possível numa utilização económica normal, à data da publicação da declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data.

2 - Na determinação do valor dos bens expropriados não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar:

a) Da própria declaração de utilidade pública da expropriação;
b) De obras ou empreendimentos públicos concluídos há menos de cinco anos, no caso de não ter sido liquidado encargo de mais-valia e na medida deste;
c) De benfeitorias voluptuárias ou úteis ulteriores à notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10.º;
d) De informações de viabilidade, licenças ou autorizações administrativas requeridas ulteriormente à notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10.º

3 - Na fixação da justa indemnização não são considerados quaisquer fatores, circunstâncias ou situações criadas com o propósito de aumentar o valor da indemnização.

4 – (Revogada pela Lei n.º 56/2008, de 4 de Setembro.)

5 - Sem prejuízo do disposto nos n.os 2 e 3 do presente artigo, o valor dos bens calculado de acordo com os critérios referenciais constantes dos artigos 26.º e seguintes deve corresponder ao valor real e corrente dos mesmos, numa situação normal de mercado, podendo a entidade expropriante e o expropriado, quando tal se não verifique requerer, ou o tribunal decidir oficiosamente, que na avaliação sejam atendidos outros critérios para alcançar aquele valor.

6 - O Estado garante o pagamento da justa indemnização, nos termos previstos no presente Código.

7 - O Estado, quando satisfaça a indemnização, tem direito de regresso sobre a entidade expropriante, podendo, independentemente de quaisquer formalidades, proceder à cativação de transferências orçamentais até ao valor total da dívida, incluindo os juros de mora que se mostrem devidos desde a data do pagamento da indemnização.

Artigo 24.º

Cálculo do montante da indemnização

1 - O montante da indemnização calcula-se com referência à data da declaração de utilidade pública, sendo atualizado à data da decisão final do processo de acordo com a evolução do índice de preços no consumidor, com exclusão da habitação.

2 - O índice referido no número anterior é o publicado pelo Instituto Nacional de Estatística relativamente ao local da situação dos bens ou da sua maior extensão.

3 - Nos casos previstos na parte final do n.º 8 do artigo 5.º e no n.º 6 do artigo 13.º, a atualização do montante da indemnização abrange também o período que mediar entre a data da decisão judicial que fixar definitivamente a indemnização e a data do efetivo pagamento do montante atualizado.

Artigo 25.º

Classificação dos solos

1 - Para efeitos do cálculo da indemnização por expropriação, o solo classifica-se em:

a) Solo apto para a construção;
b) Solo para outros fins.

2 - Considera-se solo apto para a construção:

a) O que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia eléctrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;
b) O que apenas dispõe de parte das infra-estruturas referidas na alínea anterior, mas se integra em núcleo urbano existente;
c) O que está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características descritas na alínea a);
d) O que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui, todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade pública, desde que o processo respectivo se tenha iniciado antes da data da notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10.º

3 - Considera-se solo para outros fins o que não se encontra em qualquer das situações previstas no número anterior.

Artigo 26.º

Cálculo do valor do solo apto para a construção

1 - O valor do solo apto para a construção calcula-se por referência à construção que nele seria possível efectuar se não tivesse sido sujeito a expropriação, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor, nos termos dos números seguintes e sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 23.º

2 - O valor do solo apto para construção será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados, efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial, corrigido por ponderação da envolvente urbana do bem expropriado, nomeadamente no que diz respeito ao tipo de construção existente, numa percentagem máxima de 10%.

3 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

4 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 2, por falta de elementos, o valor do solo apto para a construção calcula-se em função do custo da construção, em condições normais de mercado, nos termos dos números seguintes.

5 - Na determinação do custo da construção atende-se, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada.

6 - Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, devidamente fundamentado, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

7 - A percentagem fixada nos termos do número anterior poderá ser acrescida até ao limite de cada uma das percentagens seguintes, e com a variação que se mostrar justificada:

a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%;
b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela - 0,5%;
c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela - 1%;
d) Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela - 1,5%;
e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1%;
f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela - 0,5%;
g) Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela - 2%;
h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1%;
i) Rede telefónica junto da parcela - 1%.

8 - Se o custo da construção for substancialmente agravado ou diminuído pelas especiais condições do local, o montante do acréscimo ou da diminuição daí resultante é reduzido ou adicionado ao custo da edificação a considerar para efeito da determinação do valor do terreno.

9 - Se o aproveitamento urbanístico que serviu de base à aplicação do critério fixado nos n.os 4 a 8 constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes, no cálculo do montante indemnizatório deverão ter-se em conta as despesas necessárias ao reforço das mesmas.

10 - O valor resultante da aplicação dos critérios fixados nos n.os 4 a 9 será objecto da aplicação de um factor correctivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à actividade construtiva, no montante máximo de 15% do valor da avaliação.

11 - No cálculo do valor do solo apto para a construção em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, legalmente fixadas, ter-se-á em conta que o volume e o tipo de construção possível não deve exceder os da média das construções existentes do lado do traçado do arruamento em que se situe, compreendido entre duas vias consecutivas.

12 - Sendo necessário expropriar solos classificados como zona verde, de lazer ou para instalação de infra-estruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz, cuja aquisição seja anterior à sua entrada em vigor, o valor de tais solos será calculado em função do valor médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente cujo perímetro exterior se situe a 300 m do limite da parcela expropriada.

Artigo 27.º

Cálculo do valor do solo para outros fins

1 - O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

3 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1, por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.

EDIA

Artigo 28.º

Cálculo do valor de edifícios ou construções e das respectivas áreas de implantação e logradouros

1 - Na determinação do valor dos edifícios ou das construções com autonomia económica atende-se, designadamente, aos seguintes elementos:

- *a) Valor da construção, considerando o seu custo actualizado, a localização, o ambiente envolvente e a antiguidade;*
- *b) Sistemas de infra-estruturas, transportes públicos e proximidade de equipamentos;*
- *c) Nível de qualidade arquitectónica e conforto das construções existentes e estado de conservação, nomeadamente dos pavimentos e coberturas, das paredes exteriores, partes comuns, portas e janelas;*
- *d) Área bruta;*
- *e) Preço das aquisições anteriores e respectivas datas;*
- *f) Número de inquilinos e rendas;*
- *g) Valor de imóveis próximos, da mesma qualidade;*

h) Declarações feitas pelos contribuintes ou avaliações para fins fiscais ou outros.

2 - No caso de o aproveitamento económico normal da área de implantação e do logradouro não depender da demolição dos edifícios ou das construções, a justa indemnização corresponde ao somatório dos valores do solo e das construções, determinados nos termos do presente Código.

3 - No caso contrário, calcula-se o valor do solo, nele deduzindo o custo das demolições e dos desalojamentos que seriam necessários para o efeito, correspondendo a indemnização à diferença apurada, desde que superior ao valor determinado nos termos do número anterior.

Artigo 30.º

Indemnização respeitante ao arrendamento

1 - O arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, ou para habitação no caso previsto no n.º 2 do artigo 9.º, bem como o arrendamento rural, são considerados encargos autónomos para efeito de indemnização dos arrendatários.

2 - O inquilino habitacional obrigado a desocupar o fogo em consequência de caducidade do arrendamento resultante de expropriação pode optar entre uma habitação cujas características, designadamente de localização e renda, sejam semelhantes às da anterior ou por indemnização satisfeita de uma só vez.

3 - Na fixação da indemnização a que se refere o número anterior atende-se ao valor do fogo, ao valor das benfeitorias realizadas pelo arrendatário e à relação entre as rendas pagas por este e as praticadas no mercado.

4 - Na indemnização respeitante a arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal atende-se às despesas relativas à nova instalação, incluindo os diferenciais de renda que o arrendatário irá pagar, e aos prejuízos resultantes do período de paralisação da actividade, necessário para a transferência, calculados nos termos gerais de direito.

5 - Na indemnização respeitante a arrendamento rural atende-se, além do valor dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, ao valor das benfeitorias a que o rendeiro tenha direito e aos demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais de direito.

6 - O disposto nos números anteriores é também aplicável se a expropriação recair directamente sobre o arrendamento e no caso de resolução do contrato de arrendamento nos termos dos artigos 8.º e 11.º do Decreto n.º 139-A/79, de 24 de Dezembro.

Artigo 31.º

Indemnização pela interrupção da actividade comercial, industrial, liberal ou agrícola

1 - Nos casos em que o proprietário do prédio nele exerça qualquer actividade prevista no n.º 4 do artigo anterior, à indemnização pelo valor do prédio acresce a que corresponder aos prejuízos da cessação inevitável ou da interrupção e transferência dessa actividade, pelo

período de tempo objetivamente necessário, calculada nos termos do mesmo preceito. 2 - Se da expropriação resultarem prejuízos para o conjunto da exploração agrícola efectuada directamente pelo proprietário, à indemnização correspondente acresce a relativa àqueles prejuízos, calculada nos termos gerais de direito.

Artigo 32.º

Indemnização pela expropriação de direitos diversos da propriedade plena

Na expropriação de direitos diversos da propriedade plena, a indemnização é determinada de harmonia com os critérios fixados para aquela propriedade, na parte em que forem aplicáveis.

TÍTULO V

Do pagamento das indemnizações

Artigo 67.º

Formas de pagamento

1 - As indemnizações por expropriação por utilidade pública são pagas em dinheiro, de uma só vez, salvo as excepções previstas nos números seguintes.

2 - Nas expropriações amigáveis, a entidade expropriante, o expropriado e os demais interessados podem acordar no pagamento da indemnização em prestações ou na cedência de bens ou direitos de acordo com o previsto no artigo 69.º

3 - O disposto no número anterior aplica-se à transacção judicial ou extrajudicial na pendência do processo de expropriação.

4 - Não são pagas quaisquer indemnizações sem que se mostre cumprido o disposto no artigo 29.º do Código da Contribuição Autárquica.

5 - O pagamento acordado em prestações é efectuado dentro do prazo máximo de três anos, podendo o montante das mesmas variar de acordo com as circunstâncias.

Artigo 68.º

Quantias em dívida

1 - As quantias em dívida vencem juros, pagáveis anual ou semestralmente, conforme for acordado.

2 - Na falta de convenção entre as partes, a taxa de juro é a dos juros moratórios, nos termos do artigo 70.º

3 - O montante das prestações vincendas é automaticamente actualizado no caso de agravamento do índice de preços no consumidor, na zona em causa, com exclusão da habitação, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

Artigo 69.º

Cedência de bens ou direitos

As partes podem acordar que a indemnização seja satisfeita, total ou parcialmente, através da cedência de bens ou direitos ao expropriado ou aos demais interessados.

Artigo 70.º

Juros moratórios

1 - Os expropriados e demais interessados têm o direito de ser indemnizados pelos atrasos imputáveis à entidade expropriante no andamento do procedimento ou do processo expropriativo ou na realização de qualquer depósito no processo litigioso.

2 - Os juros moratórios incidem sobre o montante definitivo da indemnização ou sobre o montante dos depósitos, conforme o caso, e a taxa respectiva é a fixada nos termos do artigo 559.º do Código Civil.

3 - As cauções prestadas e os depósitos efectuados pela entidade expropriante respondem pelo pagamento dos juros moratórios que forem fixados pelo tribunal.

Artigo 71.º

Depósito da indemnização

1 - Transitada em julgado a decisão que fixar o valor da indemnização, o juiz do tribunal da 1.ª instância ordena a notificação da entidade expropriante para, no prazo de 10 dias, depositar os montantes em dívida e juntar ao processo nota discriminada, justificativa dos cálculos da liquidação de tais montantes.

2 - A secretaria notifica ao expropriado e aos demais interessados o montante depositado, bem como a nota referida na parte final do número anterior.

3 - O expropriado e os demais interessados podem levantar os montantes depositados, sem prejuízo da sua impugnação nos termos do artigo seguinte e do disposto no n.º 3 do artigo 53.º

4 - Não sendo efectuado o depósito no prazo fixado, o juiz ordenará o pagamento por força das cauções prestadas pela entidade expropriante ou outras providências que se revelarem necessárias, após o que, mostrando-se em falta alguma quantia, notificará o serviço que tem a seu cargo os avales do Estado para que efectue o depósito do montante em falta, em substituição da entidade expropriante.

Artigo 72.º

Impugnação dos montantes depositados

1 - No prazo de 30 dias a contar da notificação prevista no n.º 2 do artigo anterior, o expropriado e os demais interessados podem impugnar os montantes depositados, especificando os valores devidos e apresentando e requerendo todos os meios de prova.

2 - Admitida a impugnação, a entidade expropriante é notificada para responder no prazo de 10 dias e para apresentar e requerer todos os meios de prova.

3 - Produzidas as provas que o juiz considerar necessárias, é proferida decisão fixando os montantes devidos e determinando a realização do depósito complementar que for devido, no prazo de 10 dias.

4 - Não sendo efectuado o depósito no prazo fixado, o juiz ordena o pagamento por força das cauções prestadas, ou as providências que se revelarem necessárias, aplicando-se ainda o disposto no n.º 4 do artigo anterior, com as necessárias adaptações, quanto aos montantes em falta.

5 - Efectuado o pagamento ou assegurada a sua realização, o juiz autoriza o levantamento dos montantes que se mostrem excessivos ou a restituição a que haja lugar e determina o cancelamento das cauções que se mostrem injustificadas, salvo o disposto no n.º 3 do artigo 53.º

Artigo 73.º

Atribuição das indemnizações

1 - A atribuição das indemnizações aos interessados faz-se de acordo com o disposto nos n.os 3 e 4 do artigo 37.º, com as necessárias adaptações.

2 - No caso de expropriação amigável, decorridos 60 dias sobre a data prevista para o pagamento de qualquer prestação ou respectivos juros sem que este seja efectuado, o expropriado pode requerer as providências a que se refere o n.º 4 do artigo anterior, devendo juntar a cópia do auto ou escritura a que se refere o n.º 6 do artigo 37.º

3 - A entidade expropriante é citada para remeter o processo de expropriação e efectuar o depósito das quantias em dívida, nos termos do n.º 1 do artigo anterior, com as necessárias adaptações, podendo deduzir embargos dentro do prazo ali fixado.

EDIA

3.2 REPOSIÇÃO DE CAMINHOS AGRÍCOLAS E VICINAIS

Relativamente aos caminhos agrícolas e vicinais afetados está prevista a reposição dos mesmos, de forma a assegurar os acessos às propriedades existentes, nomeadamente a zonas que possam ficar isoladas após o enchimento da albufeira.

Está assim previsto o restabelecimento dos caminhos afetados no total de 4 troços de caminho rural numa extensão de 4340 metros:

- Caminho rural 1, com 130 metros, no restabelecimento de um caminho rural que ficará interrompido na zona de encontro da margem direita da nova barragem do Pisão
- Caminho rural 2, com 470 metros, no restabelecimento do acesso a uma parcela de terreno que ficará isolada com o enchimento da albufeira da barragem do Pisão

- Caminho rural 3, com 650 metros, no restabelecimento do acesso a uma parcela de terreno que ficará isolada com o enchimento da albufeira da barragem do Pisão
- Caminho rural 4, com 3090 metros, no restabelecimento de um acesso entre duas habitações, cujo acesso principal será ocupado pela futura albufeira da barragem do Pisão

3.3 REINSTALAÇÃO DA ALDEIA DO PISÃO

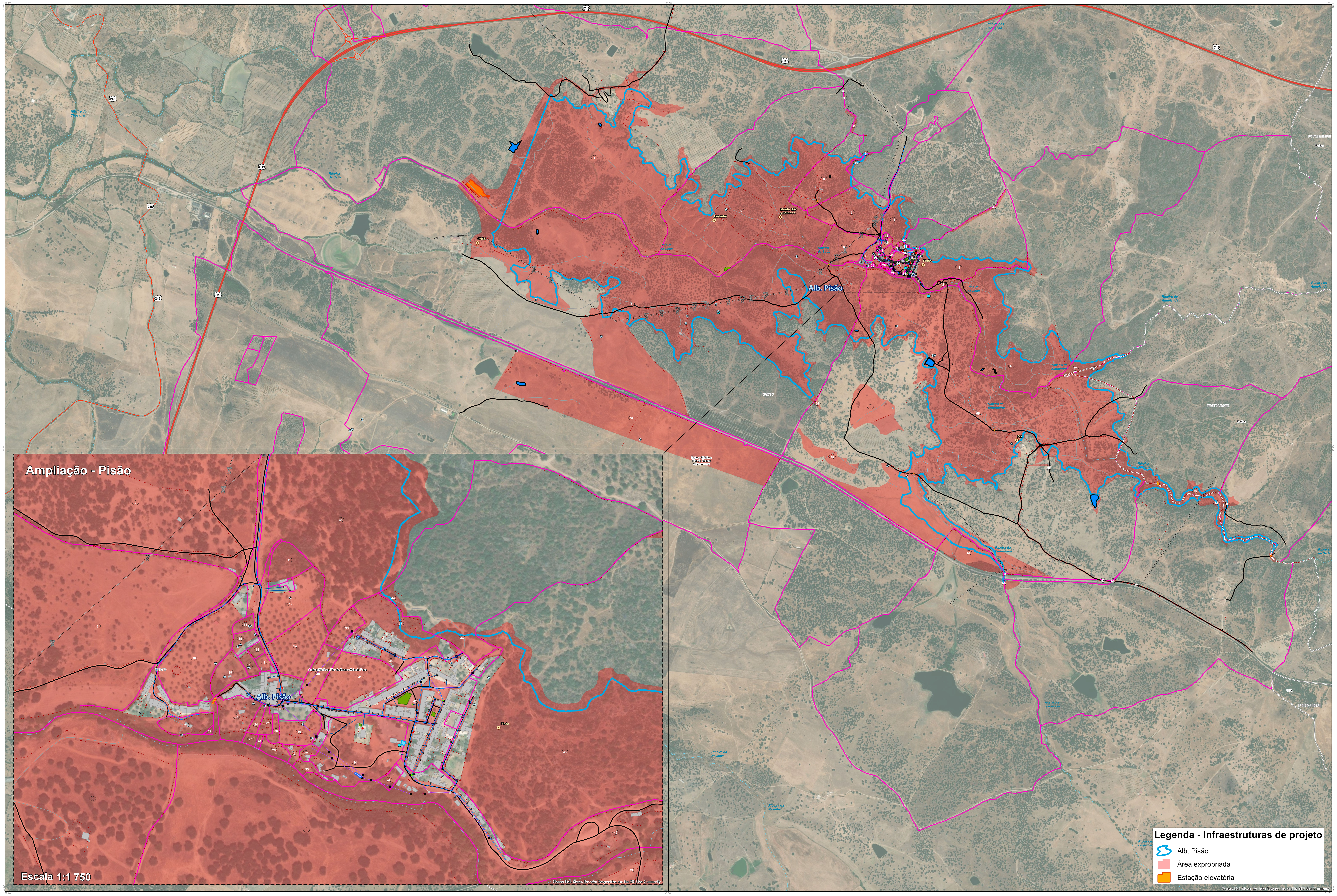
Quanto às infraestruturas existentes na aldeia do Pisão, será garantida a sua reposição com a construção da nova aldeia, nomeadamente as casas de habitação, condutas de abastecimento público, condutas de águas residuais, estação de tratamento de águas residuais, depósito de água para abastecimento público, assim como os equipamentos públicos e coletivos que se venham a definir em sede de elaboração do Plano de Pormenor da nova aldeia.

A população refere que na nova aldeia gostaria de ter acesso a algumas infraestruturas e serviços, tais como: uma mercearia maior, farmácia, melhores telecomunicações, multibanco, transportes públicos e casas térreas.

Para as edificações a repor na nova aldeia será mais importante a informação relativa às áreas das habitações, do que em relação à construção e estado de conservação das mesmas. Não será aceitável propor a uma família uma casa com dimensões inferiores à que tem atualmente (a não ser que seja essa a sua opção), enquanto será inevitável que todas as casas sejam de nova construção, independentemente de corresponderem ao realojamento de uma casa nova ou antiga. Se bem que o novo e o velho são como é natural, objeto de apreciação qualitativa por parte dos moradores da aldeia, mas não podem ter um papel objetivo no projeto da nova aldeia.

A questão da reinstalação da aldeia da Pisão será tratada na resposta ao ponto **26** dos **Elementos a apresentar em sede de Projeto de Execução e de RECAPE** (**DT 09 – E.26.** do **Volume 4** do RECAPE).

ANEXO 01 - PLANTA DOS PRÉDIOS RÚSTICOS AFETADOS E AS INFRAESTRUTURAS PRIMÁRIAS DO PROJETO



Legenda

- Povoação Pisão, Lugares, casais, vértice geodésico
- Áreas recreativas, desportivas e verdes
- Construções (vivendas, casas, construções geral)
- Parques infantis

Abastecimento de água (Baixa)

- Reservatórios
- Condutas
- Ramais
- Hidrantes
- Pontos de consumo
- Válvulas de descarga
- Válvulas

Águas residuais (Baixa)

- Estações de Tratamento de Águas Residuais
- Coletores
- Coletores (anomalia)
- Ramais (AR)
- Caixas de ramal de ligação (AR)
- Câmaras de visita (AR)
- Câmaras de visita (anomalia)
- Albufeiras e lagoas
- Poços e tanques

Dep. Água, PT e Postes AT

- Depósito de água
- PT
- Poste AT
- Rede Alta Tensão
- Rede Média Tensão
- IC, Ruas, caminhos e caminhos municipais
- Caminhos vicinais
- Viadutos (Pontes e pontões)
- Muros e vedações

Elementos de enquadramento

- Ribeiras
- IC - Itinerário Complementar
- Estrada Nacional Complementar
- Limite do prédio rústico

Planta de infraestruturas da Alb. Pisão e estação elevatória

Escala 1:1750 — 0 – 130 Metros

Proibida a reprodução total ou parcial desta carta sem autorização expressa da EDIA, S.A.

A mancha de regadio do EFMA e a adução primária e/ou secundária podem vir a ser alterados com os estudos de pormenor a realizar

Sistema de coordenadas: PT-TM06 / ETRS89

EDIA -Empresa de Desenvolvimento e Infra-estruturas do Alqueva Rua Zeca Afonso nº2, 7800 - 522 Beja
Departamento de Sistemas de Informação Geográfica e Cartografia, criado em: 01/02/2023
Sol_int_1017_PlantaInfraestruturas_mapa4_ExcluiCentralFot

Esta carta contém informação proveniente do IGeoE/INGA/IGP/INAG/DGADR, e destina-se apenas para uso interno

AQUALOGUS
Engenharia e Ambiente

Rua do Mar da China, 1 - Escritório 2.4 • Parque das Nações, 1990-137 Lisboa • Portugal
Telefone (+351) 21 752 01 90 • Fax (+351) 21 752 01 99 • E-mail geral@aqualogus.com

www.aqualogus.com