



**CRATO**  
por tudo!



**PISÃO**  
A FORÇA DE UMA REGIÃO

## TERMOS DE REFERÊNCIA

# PLANO DE PORMENOR DA NOVA ALDEIA DO PISÃO - Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato – Barragem do Pisão

FEVEREIRO 2026



**PLANO DE PORMENOR DA NOVA ALDEIA DO PISÃO**  
**APROVEITAMENTO HIDRÁULICO DE FINS MÚLTIPLOS DO CRATO**  
**BARRAGEM DO PISÃO**  
**CRATO**

**Termos de Referência**

Fevereiro 2026

**ÍNDICE**

1	INTRODUÇÃO .....	1
2	OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO.....	3
3	ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	6
3.1	Aldeia do Pisão .....	7
3.2	Nova Aldeia do Pisão.....	11
4	CARTOGRAFIA.....	14
5	CADASTRO.....	14
6	ENQUADRAMENTO LEGAL .....	16
7	INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO EM VIGOR A OBSERVAR.....	18
8	ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO CRATO .....	19
9	OBJECTIVOS E BASE PROGRAMÁTICA PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO .....	21
10	EXECUÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO .....	24
11	CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO .....	26
12	AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	28
13	FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO.....	29
14	EQUIPA TÉCNICA .....	31
	ANEXOS.....	32

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Localização da Aldeia do Pisão e futura Aldeia do Pisão .....	2
Figura 2: Enquadramento da Aldeia do Pisão e de Monte da Velha, no concelho do Crato .....	6
Figura 3: Aldeia do Pisão.....	7
Figura 4: Local Proposto para implantação da nova aldeia do Pisão.....	12
Figura 5: Área proposta para implementação do Plano de Pormenor da Nova Aldeia do Pisão.....	12
Figura 6: Levantamento topográfico da área da Nova Aldeia .....	13
Figura 7: Planta Cadastral da Aldeia do Pisão .....	15
Figura 8: Extrato da Suspensão parcial do PDM do Município do Crato no âmbito da concretização do empreendimento hidráulico de Fins Múltiplo do Crato – Barragem do Pisão.....	20
Figura 9: Extrato da Carta de Ordenamento do PDM Crato .....	33
Figura 10: Extrato da Carta de Condicionantes do PDM Crato .....	34
Figura 11: Extrato da Carta de Condicionantes do PDM do Crato – RAN e REN .....	34
Figura 12: Extrato da Carta de Condicionantes do PDM de Crato – Espaços Naturais.....	35
Figura 13: Extrato da Carta de Condicionantes do PDM de Crato - Infraestruturas .....	35
Figura 14: Extrato da Suspensão parcial do PDM do Município do Crato no âmbito da concretização do empreendimento hidráulico de Fins Múltiplo do Crato – Barragem do Pisão .....	36

## ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 1: Largo da Fonte-----	9
Fotografia 2: Largo da Fonte – vista sobre extensão da Junta de Freguesia -----	9
Fotografia 3: Largo do Posto Médico -----	9
Fotografia 4: Lavadouro público-----	9
Fotografia 5: Aldeia do Pisão – tipologia dos edifícios existentes-----	10
Fotografia 6: Área destinada à Nova Aldeia do Pisão -----	13

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Faseamento de elaboração do Plano de Pormenor .....	30
---	----

## 1 INTRODUÇÃO

O presente documento constitui os **Termos de Referência (TdR)** do **Plano de Pormenor da Nova Aldeia do Pisão (PPNAP)** no âmbito do **Empreendimento de Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato (EAHFM do Crato) – Barragem do Pisão**.

O **Decreto-Lei n.º 62/2022**, de 26 de setembro, na sua redação atual, constitui o Empreendimento de Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato e adota medidas excecionais para a concretização do mesmo. Classifica a área do EAHFM do Crato como empreendimento de interesse público nacional e, de acordo com o art.º 6.º, determina o direito ao realojamento de todos os habitantes da Aldeia do Pisão, cuja habitação venha a ser afetada pela concretização do empreendimento, na Nova Aldeia do Pisão a que o presente Plano de Pormenor diz respeito.

Os Termos de Referência definem o enquadramento do Plano de Pormenor, incluindo as respetivas linhas orientadoras estratégicas e o programa base, caracterizando sumariamente a área de intervenção e identificando os programas e os planos relevantes que enquadram e influenciam a sua elaboração.

O desenvolvimento do presente Plano de Pormenor resulta da conjugação de interesses de natureza supramunicipal e municipal, designadamente do interesse das seguintes entidades:

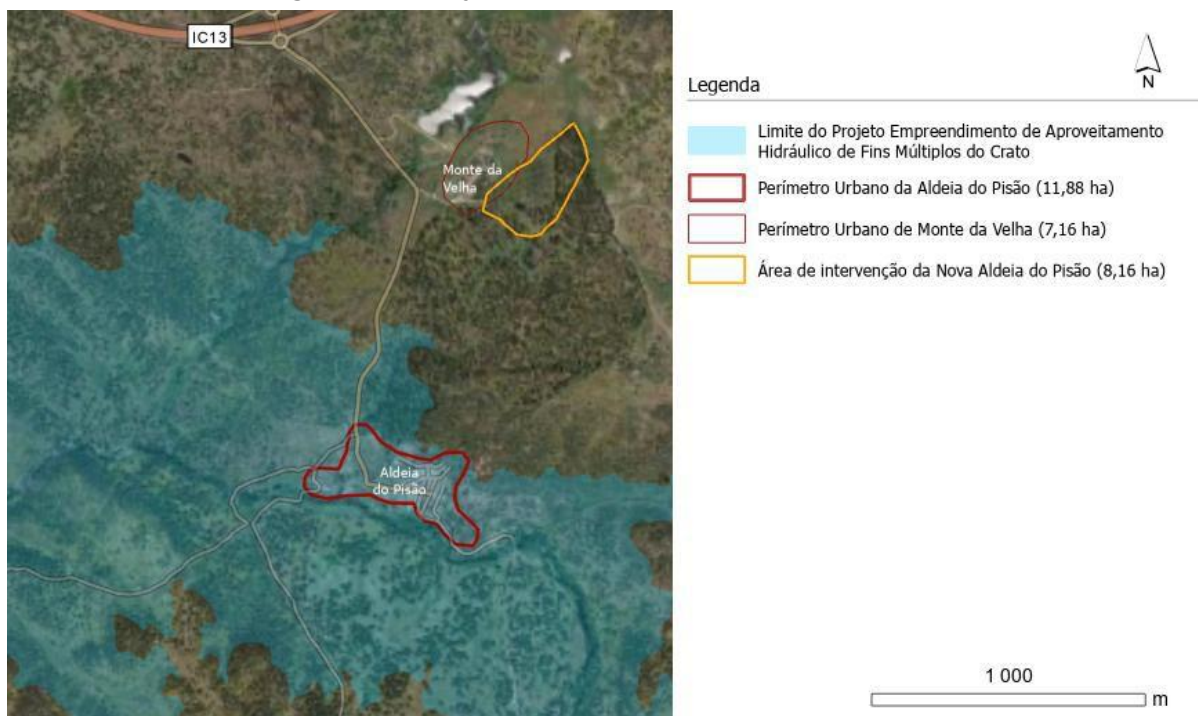
- (i) Comunidade Intermunicipal do Alto Alentejo (CIMAA), enquanto entidade responsável pela promoção e defesa dos interesses comuns dos municípios associados, com competências nos domínios do planeamento estratégico intermunicipal, do desenvolvimento territorial e da gestão de investimentos estruturantes de interesse comum, que assume, no presente procedimento, a responsabilidade pela contratação dos serviços necessários à elaboração do projeto da Nova Aldeia do Pisão, incluindo o presente Plano de Pormenor;
- (ii) Município do Crato, enquanto entidade territorialmente competente para a iniciativa, deliberação e condução do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, nos termos 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.

A principal razão para a concretização deste Empreendimento de Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato reside na necessidade de assegurar uma solução integrada que garanta, de forma sustentada, o abastecimento público de água às populações da região, a revitalização agrícola através da criação de uma nova área de regadio, a produção de energia a partir de fontes renováveis e o reforço da coesão territorial, promovendo o desenvolvimento económico na região do Alto Alentejo, nomeadamente através da criação de agroindústrias associadas às produções agrícolas e pecuárias, assim como o aproveitamento turístico, valorizando a diversidade de oferta num território marcado pela riqueza ambiental, patrimonial e cultural.

Em consequência da implementação do EAHF do Crato, são expectáveis impactos significativos no concelho do Crato, destacando-se a previsão de submersão da atual Aldeia do Pisão pela albufeira da barragem. Neste contexto, surge a necessidade de proceder à construção de uma nova Aldeia do Pisão, destinada ao realojamento da população da aldeia existente. Pretende-se, com este Plano de Pormenor assegurar a criação de um novo espaço urbano, que proporcione as condições adequadas de habitabilidade à população a realojar e garanta a continuidade do desenvolvimento das suas atividades económicas.

Para a implementação da Nova Aldeia do Pisão, de acordo com o resultado da Avaliação de Impacte Ambiental e Declaração de Conformidade Ambiental elaborada no âmbito do EAHF do Crato, foi constituída a Comissão de Acompanhamento de reinstalação da Nova Aldeia do Pisão (CARNAP), com o objetivo de acompanhar, gerir e coordenar a intervenção global na Aldeia do Pisão. Da CARNAP fazem parte a CIMAA, o Município do Crato, a Junta de Freguesia da União das freguesias de Crato e Mártires, Flor da Rosa e Vale do Peso, a Santa Casa da Misericórdia do Crato, a equipa técnica responsável pela elaboração do Plano de Pormenor e projeto da nova aldeia, e a Pró-Associação de Residentes e Moradores do Pisão.

**Figura 1: Localização da Aldeia do Pisão e futura Aldeia do Pisão**



Fonte: NRV / CIMAA

## 2 OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO

A elaboração do presente Plano de Pormenor justifica-se pela necessidade de enquadrar territorialmente a realocação da atual Aldeia do Pisão, em resultado da construção da Barragem do Pisão. A futura albufeira determinará a submersão do aglomerado urbano existente, impondo a definição de uma solução de realojamento, em cumprimento do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 62/2022, de 26 de setembro, na sua redação atual.

A seleção da área destinada à implantação da nova Aldeia do Pisão resultou do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do projeto da barragem, mais concretamente no Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE) – Volume 4 (2023).

Assim, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 211/2024, de 30 de dezembro, determina a suspensão dos artigos 6.º, 8.º, 9.º, 10.º e 11.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Crato, na área de incidência identificada no seu anexo I, correspondente à área afeta à realocação da nova Aldeia do Pisão, objeto do presente Plano de Pormenor, e estabelece medidas preventivas destinadas a salvaguardar a situação excecional de reconhecido interesse nacional da execução do Empreendimento de Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato, evitando a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes suscetíveis de limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais onerosa a execução deste plano de âmbito municipal.

Esta área, que constitui a área de intervenção proposta para a elaboração do Plano de Pormenor, encontra-se classificada no Plano Diretor Municipal do Crato como solo rústico - áreas silvo pastoris, o que implica a necessidade de reclassificação do solo rústico para solo urbano, devendo esta reclassificação para solo urbano processar-se através dos procedimentos adequados, nos termos do RJIGT e legislação complementar, designadamente através de elaboração de plano de pormenor com efeitos registais, tal como decorre do n.º 5 do artigo 72.º.

Acresce que, de acordo com as plantas de condicionantes do PDM, a área integra espaços abrangidos por Reserva Ecológica Nacional (REN). A elaboração do Projeto da Nova Aldeia do Pisão, incluindo o Plano de Pormenor, foi objeto de um procedimento de concurso público internacional para seleção do projetista, cujos Programa e Caderno de Encargos, com um conteúdo programático já bastante detalhado, constituem também elementos de enquadramento para o presente Plano de Pormenor.

Neste contexto excecional, o Plano de Pormenor assume-se como o instrumento de gestão territorial adequado para definir o modelo de ocupação do solo e a estrutura urbana da Nova Aldeia do Pisão, bem como para estabelecer as respetivas regras de uso e edificabilidade. Como acima referido, os elementos do Plano irão permitir ainda fundamentar, de forma integrada e devidamente sustentada, a necessária reclassificação do solo, a qual será estritamente circunscrita à área indispensável à concretização do programa de realojamento, das infraestruturas e dos equipamentos associados. Este processo deverá assegurar, simultaneamente, a salvaguarda dos valores ecológicos, florestais e

paisagísticos existentes e o cumprimento do regime jurídico aplicável decorrente das condicionantes legais identificadas.

A elaboração do Plano de Pormenor permitirá igualmente assegurar a articulação e integração dos diversos estudos técnicos e setoriais desenvolvidos no âmbito do Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE) do Empreendimento de Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato, nomeadamente os relativos à caracterização da população a realojar, às condições ambientais e paisagísticas e às soluções de infraestruturação e edificação previstas.

O Plano deverá ainda estabelecer um quadro regulamentar claro e coerente para a execução das operações urbanísticas subsequentes, incluindo a definição de fases de implementação, critérios de implantação, parâmetros urbanísticos e orientações destinadas à salvaguarda da memória coletiva e do património imaterial associado à Aldeia do Pisão.

Deste modo, a elaboração do Plano de Pormenor constitui uma necessidade procedimental essencial para garantir a coerência, a eficácia e a sustentabilidade da intervenção urbanística associada à realocação da Aldeia do Pisão, numa área sujeita a condicionantes legais e enquadrada por um regime excecional de reconhecido interesse público.

Face ao exposto, encontra-se devidamente fundamentada a necessidade e a oportunidade de elaboração do Plano de Pormenor da Nova Aldeia do Pisão, estabelecendo-se as orientações estratégicas que devem presidir à sua elaboração, nos termos do disposto no artigo 76.º do RJIGT. Este enquadramento decorre igualmente do dever de promoção do ordenamento do território, do urbanismo e do uso sustentável do solo por parte das autarquias locais, consagrado no artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, que estabelece as Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

Em concretização do artigo 81.º (atribuições das comunidades intermunicipais) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (Regime Jurídico das Autarquias Locais), dispõem os Estatutos da CIMAA, que constitui atribuição desta Comunidade Intermunicipal, entre outras, a promoção do planeamento (art. 3.º, n.º 1, alínea a)) no território abrangido, cabendo-lhe, ainda, assegurar a articulação das atuações entre os Municípios e os serviços da administração central em matérias relativas ao ordenamento do território, ambiente e recursos naturais (art. 3.º, n.º 2, alínea d).

É neste enquadramento institucional que, surge a elaboração do presente Plano de Pormenor da nova Aldeia do Pisão, o qual constitui uma componente essencial da execução do EAHFMC, por configurar o instrumento de gestão territorial que vai viabilizar e concretizar o realojamento dos habitantes da Aldeia do Pisão, quando esta ficar submersa com a execução da barragem, numa nova Aldeia do Pisão, a criar numa área adjacente, a poente, ao pequeno aglomerado do Monte da Velha. A CIMAA, enquanto entidade responsável pela execução do investimento do Plano de Recuperação e Resiliência e pela construção do EAHFMC, prosseguindo a missão de promover e defender os interesses comuns dos 15 municípios associados, através da valorização de parcerias, criação de sinergias e maximizando

complementaridades, configura então a entidade promotora deste Plano, necessário para implementar o EAHFMC em benefício de todos os municípios desta comunidade, competindo a sua aprovação aos órgãos competentes do Município do Crato, uma vez que a nova Aldeia do Pisão se insere no território deste concelho, um dos 15 municípios que compõe a CIMAA.

A necessidade de uma solução integrada capaz de garantir, de forma sustentada, o abastecimento público de água e o desenvolvimento económico na região do Alto Alentejo, já tinha há muito sido identificada, sendo o EAHFMC, por este motivo, apontado como fundamental para estimular este desenvolvimento económico sustentável na sua área de influência, permitindo também assegurar o abastecimento público de água às populações da região, para os consumos atuais e futuros, mesmo em períodos de seca prolongada.

Deste modo, como decorre do artigo 76.º e seguintes do RJIGT, compete à Câmara Municipal do Município do Crato o exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e de execução do Plano, cabendo à CIMAA, enquanto entidade promotora do Plano, a contratação das equipas com as habilitações adequadas para formalização das componentes materiais e documentais da proposta de Plano.

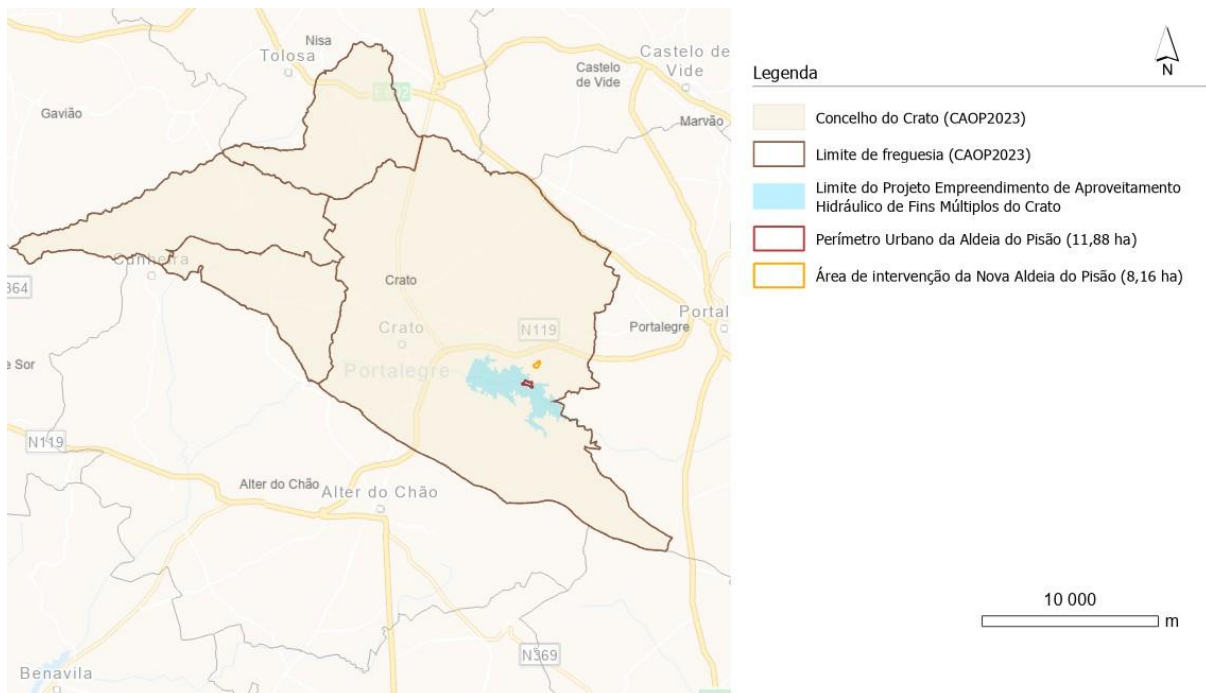
### 3 ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do Plano de Pormenor, à semelhança da atual Aldeia do Pisão, localiza-se no concelho do Crato, integrando a União de Freguesias do Crato e Mártires, Flor da Rosa e Vale do Peso, de acordo com a delimitação oficial da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP). A área insere-se no distrito de Portalegre, na sub-região do Alto Alentejo (NUTS III) e na Região do Alentejo (NUTS II).

O local da Nova Aldeia do Pisão situa-se a cerca de 1 km a norte da atual Aldeia do Pisão, numa área adjacente, a poente, ao pequeno aglomerado do Monte da Velha, permitindo assegurar a continuidade territorial e preservar as dinâmicas sociais, económicas e culturais da população a realocar, bem como a sua relação histórica com o território envolvente.

A área de intervenção insere-se num contexto de matriz predominantemente rural, compatível com a escala, a identidade e o carácter da povoação a realocar, constituindo uma solução territorialmente coerente no quadro da reconfiguração do território decorrente da construção do Empreendimento de Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato.

**Figura 2: Enquadramento da Aldeia do Pisão e de Monte da Velha, no concelho do Crato**



Fonte: NRV / CIMAA

A acessibilidade à Nova Aldeia do Pisão será em princípio assegurada a partir do lugar do Monte da Velha, localidade mais próxima da área de intervenção.

O Monte da Velha dispõe de ligação ao Caminho Municipal n.º 1025 (CM1025), o qual estabelece a conexão com a Estrada Nacional n.º 119 (N119). Esta via funciona como eixo de circulação local e

assegura a ligação ao IC13, que constitui a principal via estruturante da área, tanto para o lugar do Monte da Velha como para a área prevista para a implantação da Nova Aldeia do Pisão, da qual dista cerca de 800 m. A partir do IC13 é garantida a ligação direta à vila do Crato e, posteriormente, ao IP2.

Existe ainda um caminho não pavimentado a partir do Monte da Velha, que assegura a ligação à localidade de Mortais e à ermida de Nosso Senhor Jesus dos Aflitos, bem como três caminhos contíguos que atravessam as propriedades da área envolvente, assegurando a acessibilidade local e rural.

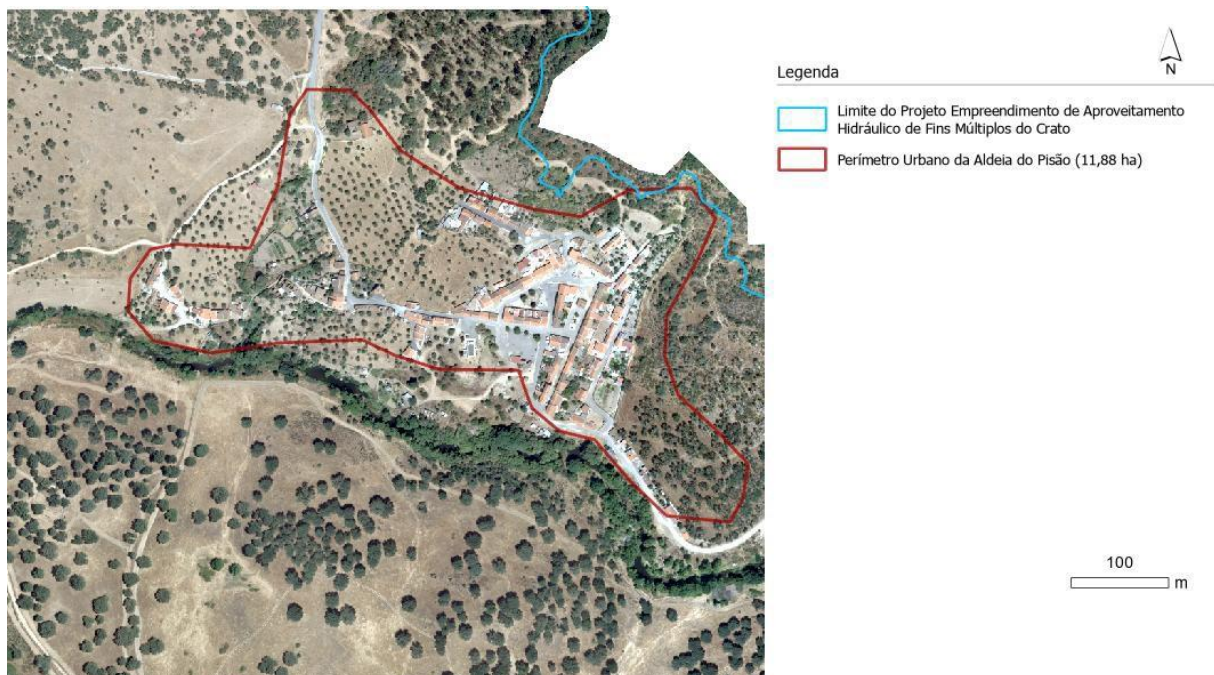
Atendendo à proximidade às principais infraestruturas viárias existentes, a localização proposta para a implantação da Nova Aldeia do Pisão, bem como o lugar do Monte da Velha, apresenta boas condições de acessibilidade, quer à sede do concelho do Crato, quer à capital de distrito, Portalegre. Esta situação permite minimizar a necessidade de criação de novas infraestruturas viárias, privilegiando a valorização, qualificação e melhoria das vias e caminhos existentes.

### 3.1 Aldeia do Pisão

Atualmente, a Aldeia do Pisão constitui um pequeno aglomerado urbano de características singulares do Alto Alentejo. Localiza-se a cerca de 10 km da vila do Crato e é delimitada a sul pela Ribeira de Seda.

A área edificada da aldeia ocupa aproximadamente 5 hectares, de acordo com a informação disponibilizada no Programa de Procedimento. Contudo, conforme é possível verificar na Figura 3, o perímetro urbano definido no Plano Diretor Municipal do Crato (PDM do Crato), corresponde aos espaços urbanos definidos para a Aldeia do Pisão, totaliza 11,88 hectares, abrangendo para além das áreas edificadas consolidadas, áreas intersticiais complementares.

**Figura 3: Aldeia do Pisão**



Fonte: NRV / CIMAA

A Aldeia do Pisão desenvolve-se numa vertente com exposição a sul. A sua configuração urbana apresenta uma morfologia orgânica, com uma malha composta por ruas estreitas que se adaptam ao declive existente, sobranceiro ao atravessamento da ribeira.

De acordo com os levantamentos e inquéritos efetuados à população da Aldeia do Pisão entre 2022 e 2024, a aldeia contaria atualmente com cerca de 83 agregados familiares, correspondendo a aproximadamente 198 pessoas. Destes, 46 agregados familiares são residentes permanentes, enquanto cerca de 80 proprietários detêm imóveis utilizados de forma sazonal. A aldeia integra ainda 14 imóveis em ruínas, cerca de 33 devolutos, e cerca de 11 pertencentes a entidades públicas (município e junta de freguesia) destinados a uso público (Luso-Roux, 2025). Do ponto de vista demográfico, cerca de 57% da população apresenta idade igual ou superior a 50 anos, caracterizando-se o Pisão como uma comunidade coesa e resiliente, onde predominam fortes relações familiares e uma economia historicamente ligada à agricultura de subsistência e à pastorícia.

Ao longo de várias décadas, as restrições ao desenvolvimento urbano decorrentes do projeto da construção da nova barragem conduziram a uma estagnação do crescimento da aldeia, circunstância que contribuiu para a preservação da sua identidade original. Este contexto confere à Aldeia do Pisão um elevado valor, enquanto expressão da ruralidade alentejana, marcado de memórias, vivências e referências coletivas.

A aldeia é caracterizada pela arquitetura popular alentejana, marcada pelo predomínio do branco nas fachadas, pelas molduras coloridas dos vãos e pela baixa volumetria edificada. Predominam as habitações unifamiliares de um e dois pisos, algumas das quais com pátios, hortas e pomares. A maioria das construções encontra-se em estado de conservação globalmente satisfatório, coexistindo edifícios de diferentes épocas, dimensões e sistemas construtivos, que combinam técnicas tradicionais e contemporâneas. Verifica-se, contudo, a presença pontual de habitações devolutas, bem como de edifícios em mau estado de conservação ou em situação de ruína.

Do ponto de vista da organização espacial, o aglomerado estrutura-se a partir de um arruamento principal de traçado sensivelmente retilíneo, desenvolvido no sentido poente-nascente, a partir do qual se desenvolvem arruamentos secundários com orientação aproximadamente perpendicular. Destaca-se a presença de um largo central, onde se localizam um chafariz e um parque infantil, para o qual convergem o café/restaurante e a extensão da Junta de Freguesia.

Na zona nascente do aglomerado identificam-se alguns quarteirões com um carácter mais urbano, integrando pequenos logradouros interiores, por vezes associados a alpendres, garagens ou outros anexos.

No interior do aglomerado distinguem-se diversos espaços de referência, de desafogo e de qualificação urbana, designadamente os seguintes:

- **Largo da Fonte** - principal espaço público da aldeia, localizado em frente à extensão da Junta de Freguesia, de configuração aproximadamente triangular, integra um chafariz, um parque infantil e zonas de estadia sombreadas. A sua configuração revela alguma complexidade, fortemente condicionada pelo relevo;
- **Largo do Posto Médico** – pequena praça de planta retangular, situada em frente ao edifício do Posto Médico, dotada de uma área de permanência equipada com bancos;
- **Terreiro adjacente à Rua Principal** - espaço público plano localizado na zona sul da aldeia, contíguo à capela, nas imediações do atravessamento da Ribeira de Seda. Funciona como a principal área de estacionamento da aldeia e é igualmente utilizado para a realização de eventos, como feiras e festividades;
- **Lavadouro público** – situado na zona sudeste da aldeia, na proximidade da Ribeira de Seda.

**Fotografia 1: Largo da Fonte**



**Fotografia 2: Largo da Fonte – vista sobre extensão da Junta de Freguesia**



**Fotografia 3: Largo do Posto Médico**



**Fotografia 4: Lavadouro público**



Fonte: NRV, 2025

**Fotografia 5: Aldeia do Pisão – tipologia dos edifícios existentes**



Fonte: NRV, 2025

Nas zonas periféricas da aldeia predominam habitações com logradouros de maior dimensão, onde é frequente a existência de edificações complementares, como apoios agrícolas e/ou pecuários, armazéns ou outros anexos, bem como o desenvolvimento de atividades agrícolas, nomeadamente hortas de subsistência.

Inserida numa paisagem distinta da planície alentejana envolvente, a Aldeia do Pisão encontra-se envolvida por uma área densa de montado de sobre e azinho, que lhe confere um elevado valor paisagístico e ambiental.

O tecido urbano integra diversos afloramentos rochosos, que introduzem situações espaciais e visuais de particular interesse, assumindo-se como elementos identitários da imagem e da memória coletiva da aldeia. A implantação numa encosta com orientação a sul permite, em vários pontos, a fruição de vistas amplas sobre a paisagem envolvente, constituindo um fator distintivo da Aldeia do Pisão face ao modelo comum da aldeia alentejana associada à planície.

No âmbito da construção do Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato (AHFM do Crato) – Barragem do Pisão, atualmente em fase de execução na envolvente da Ribeira da Seda, encontra-se prevista a criação de uma albufeira com uma área inundada de cerca de 725 hectares, correspondente à cota 248 m do Nível de Pleno Armazenamento (NPA). Esta intervenção implicará a submersão da atual Aldeia do Pisão, que lhe dá origem toponímica.

Face a este enquadramento, torna-se fundamental assegurar o planeamento atempado do realojamento da população residente na Aldeia do Pisão, garantindo soluções adequadas às suas necessidades,

expectativas e aspirações, promovendo simultaneamente condições de habitabilidade, continuidade social e qualidade de vida.

A aldeia atual integra assim um conjunto de elementos identitários de particular relevância, aos quais deverá ser atribuída especial atenção, de modo a garantir a sua preservação e valorização no âmbito do projeto da Nova Aldeia do Pisão.

### **3.2 Nova Aldeia do Pisão**

A área destinada à realocização e implantação da nova aldeia do Pisão localiza-se na proximidade do lugar de Monte da Velha, a cerca de 1 quilómetro da atual Aldeia do Pisão e totaliza 8,16 hectares.

A área de intervenção está localizada num prédio rústico, em vias de aquisição pela CIMAA, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 10, da seção Z, União das freguesias de Crato e Mártires, Flor da Rosa e Vale do Peso, com uma área total de 71,675 hectares.

A seleção da área de intervenção proposta para a elaboração do plano resultou do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do projeto da barragem, mais concretamente do Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE) – Volume 4 (2023). Essa avaliação incluiu a determinação dos impactes económicos e sociais, incluindo a análise de vulnerabilidades e riscos, bem como a sua compatibilização com os usos do território existentes. Esta avaliação teve como objetivo garantir à população a realojar um local com condições semelhantes às da aldeia atual, ajustadas às exigências contemporâneas de segurança, conforto e qualidade de vida, tendo em consideração os seguintes critérios:

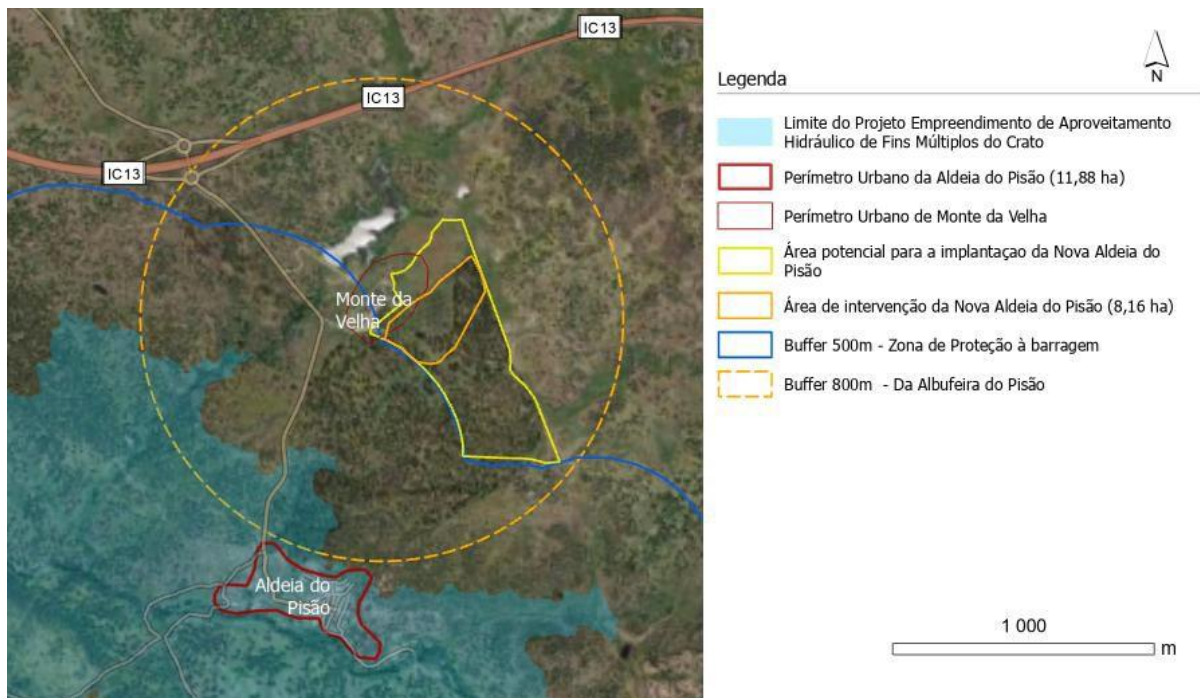
- Refletir a vontade expressa pela maioria da população residente da Aldeia do Pisão de que a nova aldeia se deveria localizar próximo do Monte da Velha, mas separada desta;
- Assegurar condições semelhantes às atuais ao nível da espacialidade; orientação; acústica; eficiência energética, conforto bioclimático e proximidade à Ribeira da Seda;
- Garantir um afastamento mínimo de 500 metros em relação à futura albufeira da Barragem do Pisão, em conformidade com os critérios definidos no para a elaboração de um Plano de Ordenamento de Albufeiras de Águas Públicas (POAAP), aplicável à futura albufeira.
- Assegurar a implantação da Nova Aldeia do Pisão numa cota altimétrica superior à da aldeia existente, garantindo condições acrescidas de segurança.

A análise desenvolvida no âmbito do RECAPE considerou, em particular, aspetos de natureza geográfica, designadamente a proximidade à Ribeira da Seda, as principais condicionantes e usos do solo, bem como a acessibilidade e infraestruturas existentes. Foram igualmente analisados fatores de natureza ambiental, como a orientação e exposição solar, as condições acústicas, a insolação e radiação solar, a exposição aos ventos e eficiência energética, assim como a componente territorial, incluindo a verificação das servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Numa primeira abordagem à tomada de decisão, foi considerada uma “Área potencial para a implantação da Nova Aldeia do Pisão” com cerca de 30 hectares (linha amarela definida na Figura 4), que foi sendo reduzida face a análises de maior detalhe, excluindo-se as áreas a sul com ocorrência de quercíneas e a norte as áreas de maior proximidade à albufeira de Figueira Doida.

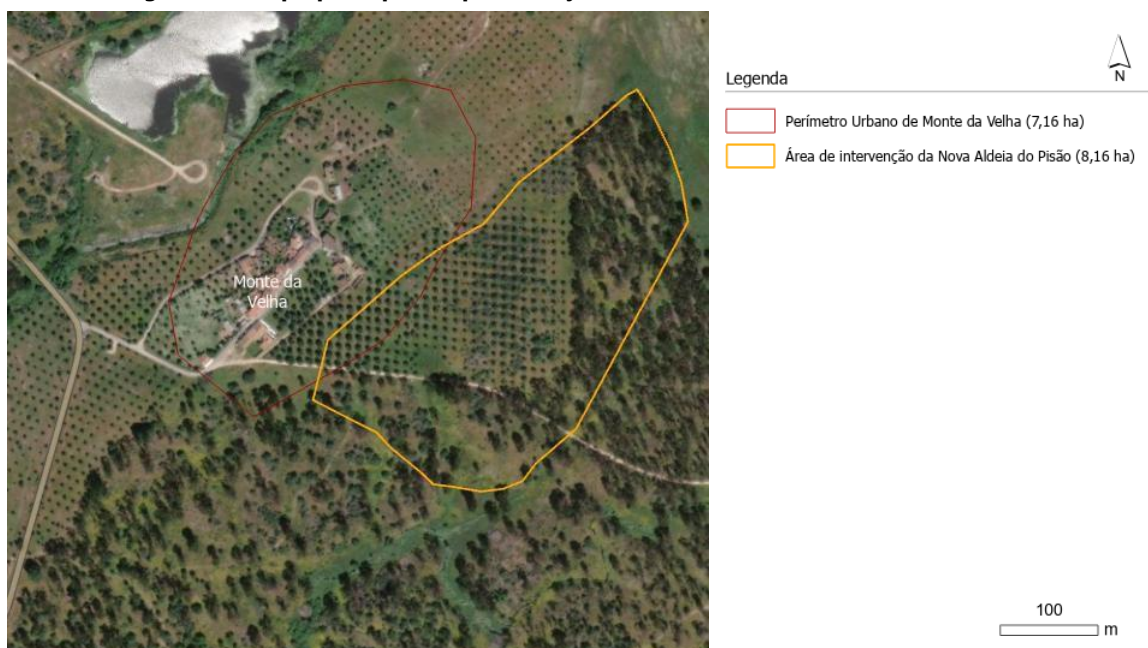
Desta avaliação resultou, a identificação de uma área para a implantação da Nova Aldeia do Pisão, com 8,16 hectares, conforme ilustrado na Figura 4, correspondente a um único artigo matricial rústico.

**Figura 4: Local Proposto para implantação da nova aldeia do Pisão**



Fonte: NRV / CIMAA / RECAPE

**Figura 5: Área proposta para implementação do Plano de Pormenor da Nova Aldeia do Pisão**



Fonte: NRV / CIMAA

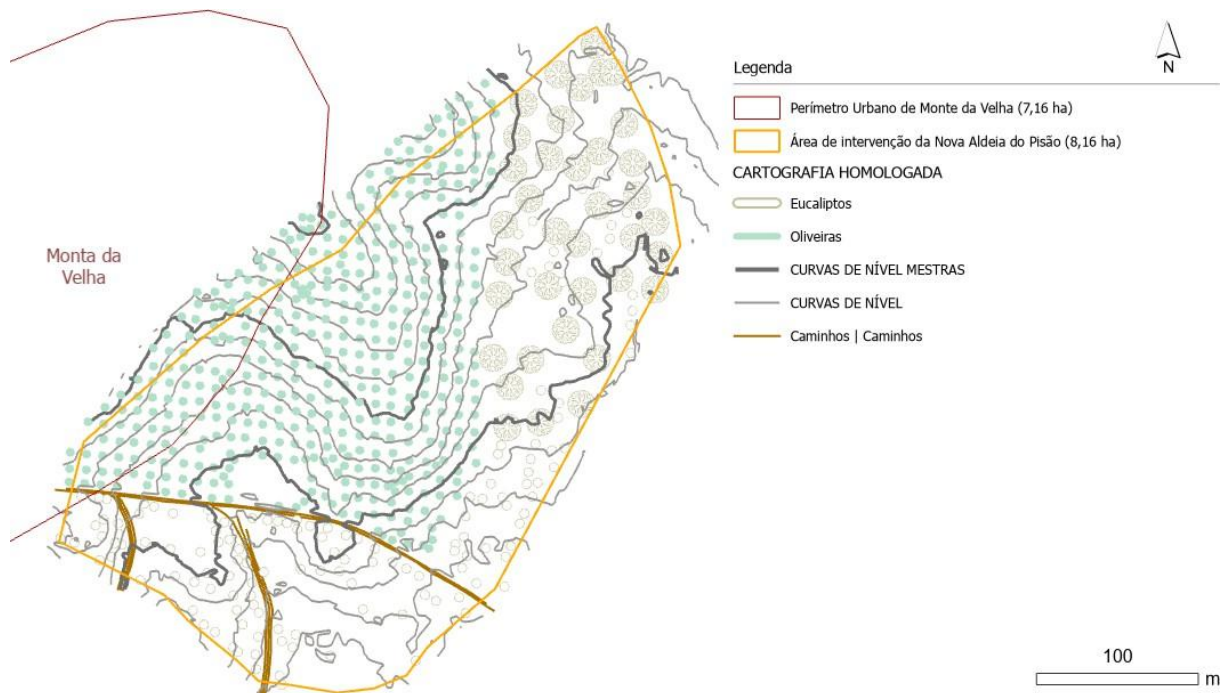
**Fotografia 6: Área destinada à Nova Aldeia do Pisão**



Fonte: NRV, 2025

A área destinada à implantação da Nova Aldeia do Pisão, conforme apresentada na Figura 6, apresenta um uso e ocupação do solo maioritariamente compostos por eucaliptal, olival e áreas de pastagem com matos. Localiza-se no topo de um monte, desenvolvendo-se sensivelmente entre as cotas altimétricas dos 275 m e 280 m, estendendo-se de forma contínua, conferindo ao território uma forte identidade visual, paisagística e ecológica.

**Figura 6: Levantamento topográfico da área da Nova Aldeia**



Fonte: CIMAA / Izimapping Survey Lda

O pequeno aglomerado do Monte da Velha, situado na área adjacente, a poente, encontra-se plenamente integrado nas redes de infraestruturas públicas, dispondo de cobertura de eletricidade e de telecomunicações, bem como de ligação à rede municipal de abastecimento de água e de saneamento do concelho do Crato.

#### 4 CARTOGRAFIA

A cartografia de base para a elaboração do Plano de Pormenor encontra-se homologada pela DGT, com data de 8 de setembro 2025, (processo n.º 5402), reunindo os seguintes dados:

- Proprietário: CIMAA- Comunidade Intermunicipal do Alto Alentejo
- Entidade produtora: Izimapping Survey Unipessoal Lda
- Sistema de Georeferencia: PT-TM06/ETRS89
  - Elipsoide de referência: GRS80 Semi-eixo maior:  $a = 6\,378\,137$  m
  - Projeção cartográfica: Transversa de Mercator
  - Latitude da origem das coordenadas retangulares:  $39^{\circ} 40' 05'',73$  N
  - Longitude da origem das coordenadas retangulares:  $08^{\circ} 07' 59'',19$  W
  - Falsa origem das coordenadas retangulares: Em M (distância à Meridiana): 0 m, em P (distância à Perpendicular): 0 m
  - Coeficiente de redução de escala no meridiano central: 1,0
  - Coordenadas verticais referentes ao modelo do geoid oficial da DGT "GeodPT08"
- Especificação dos Dados: Cartop
- Escala: CartTop NdD

#### 5 CADASTRO

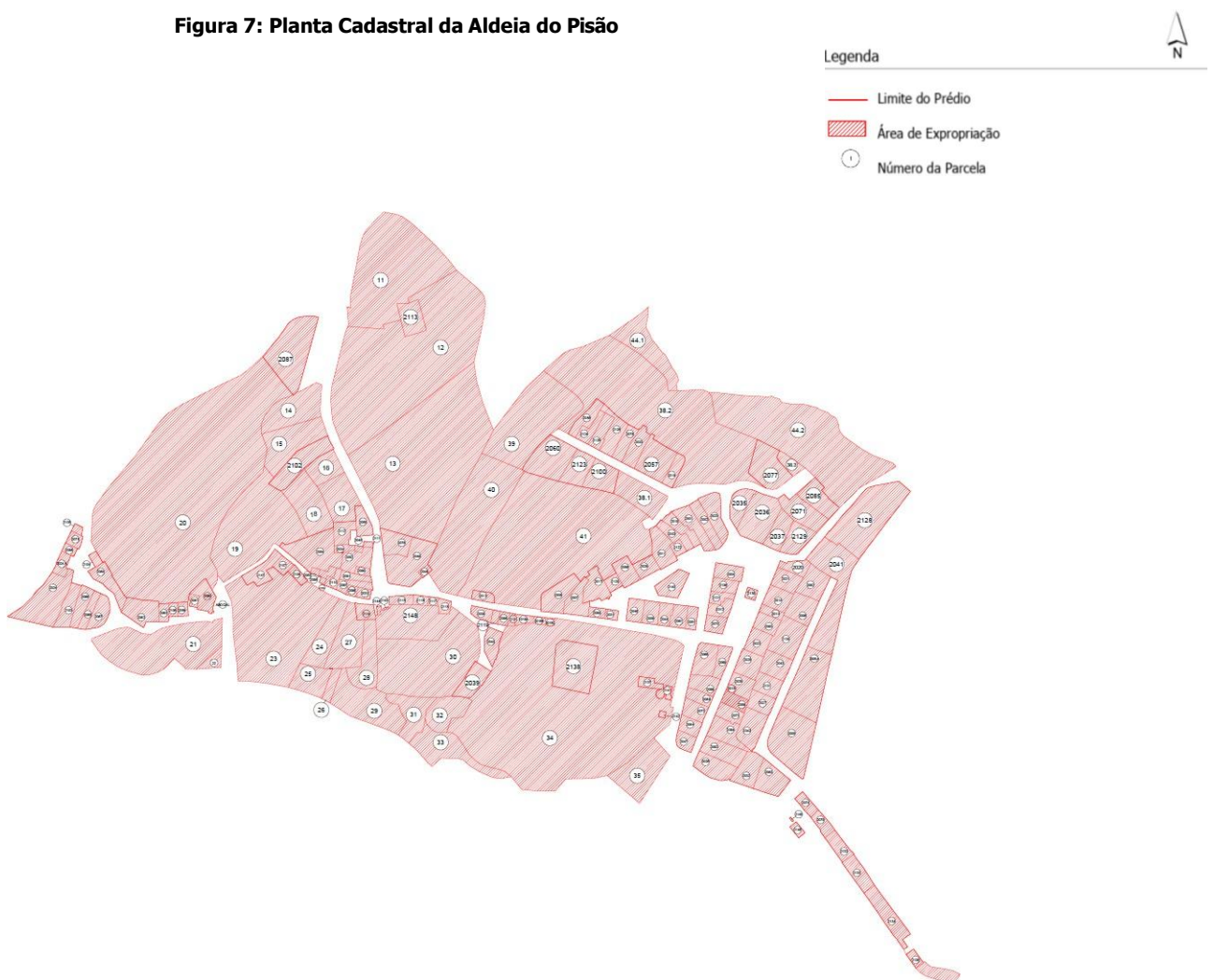
Para a elaboração do presente Plano de Pormenor, e de modo a assegurar que o processo de realojamento decorra de forma tecnicamente fundamentada e devidamente sustentada, tornava-se essencial dispor de um conhecimento atualizado e fidedigno da situação cadastral da atual aldeia do Pisão, dos seus habitantes e dos proprietários dos imóveis que a compõem, designadamente no que respeita aos respetivos registos prediais e cadastrais, bem como às intenções da população.

Neste âmbito, constituiu base de trabalho o levantamento cadastral de suporte executados pela **Luso-Roux**. Este trabalho, desenvolvido através de trabalho de campo e de análise documental permitiu a identificação rigorosa das parcelas existentes e potencialmente afetadas, tendo resultado na elaboração de uma planta parcelar georreferenciada no sistema PT TM06 ETRS/89, bem como na criação da respetiva base de dados correspondente.

A informação disponibilizada pela Luso-Roux constitui, assim, o referencial técnico para a delimitação das propriedades, garantindo a precisão necessária às operações de transformação urbanística e aos procedimentos de gestão territorial a desenvolver no âmbito do Plano de Pormenor.

Complementarmente, foram realizados inquéritos à população da Aldeia do Pisão, os quais permitiram obter informação de natureza social, habitacional e funcional, contribuindo para uma caracterização mais completa, atual e realista da situação existente, bem como para a compreensão das necessidades e aspirações da população da Aldeia do Pisão, fundamentais para a definição das soluções de realojamento a considerar.

**Figura 7: Planta Cadastral da Aldeia do Pisão**



Fonte: Luso-Roux, 2025

## 6 ENQUADRAMENTO LEGAL

A elaboração do Plano de Pormenor será desenvolvida ao abrigo da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo (**Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, na sua redação atual**), do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - **RJIGT** (aprovado pelo **Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio**, e respetiva regulamentação na sua redação atual), e demais legislação aplicável e atendendo também aos seguintes diplomas:

- **Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto**, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do Solo Rústico e do Solo Urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional;
- **Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro**, que estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo;
- **Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto**, na sua redação atual, que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional;
- **Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro**, na sua redação atual, que aprova o Regulamento Geral do Ruído;
- **Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho**, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico de Avaliação Ambiental de Planos e Programas (RJAAPP);
- **Decreto-Lei n.º 292/95 de 4 de novembro**, na sua redação atual, que estabelece os princípios relativos à definição das qualificações oficiais a exigir aos autores de PU, PP e de projetos de operações de loteamento.
- **Decreto-Lei n.º 62/2022 de 26 de setembro**, na sua redação atual, que constitui o Empreendimento de Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato e adota medidas excecionais para a concretização do mesmo.

De acordo com o no n.º 1 do artigo 101.º do RJIGT, o Plano de Pormenor "*desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral*".

No que se refere à Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), prevista no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, compete à Câmara Municipal deliberar se a elaboração de Planos de Pormenor irá ou não ser acompanhada de AAE. Dadas as características da zona de intervenção e a ocupação proposta e a estreita relação com o RECAPE da barragem pode-se considerar que se justifica o enquadramento na alínea a) do número 1 do Decreto-Lei n.º 232/2007 e Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio, na sua redação atual, anexos I e II, Por outro lado, o projeto da nova Aldeia não irá ser sujeito a procedimento de AIA, pelo que se considera ser adequado que o Plano seja sujeito a Avaliação



**CRATO**  
por tudo!



**PISÃO**  
A FORÇA DE UMA REGIÃO

Ambiental Estratégica. Foi esta a opção da CIMAA, desde logo plasmada no Caderno de Encargos do concurso público para a elaboração do projeto da nova aldeia, bem como em sede de esclarecimentos da Decisão sobre a Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (DCAPE) do ponto 46 da mesma, devendo essa opção constar da deliberação da Câmara Municipal do Crato de iniciar o procedimento de elaboração do Plano.

## 7 INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO EM VIGOR A OBSERVAR

A elaboração do Plano de Pormenor da Nova Aldeia do Pisão inclui a elaboração de diferentes estudos e projetos, com conteúdos distintos face ao enquadramento legal e às especificidades territoriais da área de intervenção, devendo o seu desenvolvimento observar as regras, princípios e diretrizes estabelecidos nos instrumentos de gestão territorial em vigor aplicáveis.

Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 22.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a compatibilização entre planos, programas e projetos com incidência territorial constitui um requisito essencial, impondo a realização de uma análise sintética e orientada dos instrumentos aplicáveis à área do Plano de Pormenor e à sua envolvente.

Neste sentido, o Plano de Pormenor da Nova Aldeia do Pisão deve ser enquadrado pelos seguintes Instrumentos de Gestão Territorial aplicáveis, com incidência no seu território:

- **Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA)**, aprovado pelo Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, na sua redação atual;
- **Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF-ALT)**, aprovado pela Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro, na sua redação atual;
- **Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A) - Plano de Gestão da Região Hidrográfica (PGRH)**, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril, anexo V;
- **Plano Diretor Municipal (PDM) do Crato**, foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 147/95, de 23 de novembro, alterado por Declaração n.º 237-A/2010, de 7 de dezembro e Aviso n.º 2899/2013, de 27 de fevereiro.

No desenvolvimento do Plano de Pormenor da Nova Aldeia do Pisão, poderão ainda assumir relevância outros instrumentos de natureza estratégica ou setorial, designadamente de âmbito municipal, nomeadamente nos domínios da adaptação às alterações climáticas, da proteção civil, do turismo, da mobilidade e da habitação, sempre que se revelem pertinentes para a definição e concretização das soluções propostas.

## 8 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO CRATO

O PDM do Crato constitui o principal instrumento de âmbito municipal, definindo as linhas gerais da política de ordenamento e de gestão urbanística no concelho, incluindo a área destinada à implantação da Nova Aldeia do Pisão. O modelo territorial estabelecido pelo PDM assenta na classificação e qualificação do solo, enquadrando os usos e as transformações admissíveis do território sob jurisdição municipal.

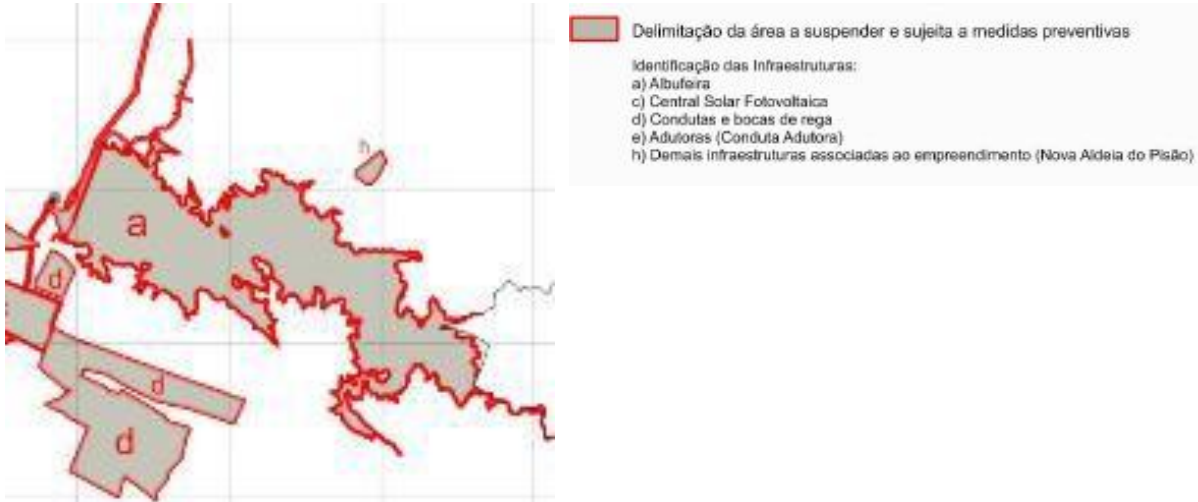
O PDM do Crato foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 147/95, de 23 de novembro, tendo sido posteriormente objeto das seguintes alterações e procedimentos:

- 1.ª Alteração por Adaptação, publicada através da Declaração n.º 277 -A/2010, de 7 de dezembro;
- 2.ª Alteração aprovada em 15 de junho de 2011, publicada através do Aviso n.º 2899/2013, de 27 de fevereiro;
- Suspensão parcial do PDM, no âmbito da implementação do Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato (Barragem do Pisão), publicada através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 211/2024, de 30 de dezembro, acompanhada da adoção de medidas preventivas.

Com efeito, verificou-se a inexistência de conformidade entre o regime de uso e ocupação do solo estabelecido no PDM do Crato e o projeto do EAHF do Crato, designadamente no que respeita à realocação da Aldeia do Pisão, indispensável à concretização daquele empreendimento de reconhecido interesse nacional, nos termos do Decreto-Lei n.º 62/2022, de 26 de setembro.

A suspensão parcial do PDM do Crato, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 211/2024, de 30 de dezembro, determinou a suspensão dos artigos 6.º, 8.º, 9.º, 10.º e 11.º do Regulamento do PDM do Crato, na área abrangida pelas áreas identificadas na Figura 8, e estabelece medidas preventivas destinadas a salvaguardar a execução do EAHF do Crato e o processo de realocação da Nova Aldeia do Pisão. Determina ainda, que na mesma área, são interditas todas as ações previstas no n.º 4 do artigo 134.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que não se revelem necessárias à implementação do EAHF do Crato e do processo de realocação da Nova Aldeia do Pisão.

**Figura 8: Extrato da Suspensão parcial do PDM do Município do Crato no âmbito da concretização do empreendimento hidráulico de Fins Múltiplo do Crato – Barragem do Pisão**



Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 211/2024, de 30 de dezembro

Em anexo apresentam-se os extratos das cartas do Plano Diretor Municipal do Crato atualmente em vigor, relevantes para o enquadramento territorial da área de intervenção do Plano de Pormenor da Nova Aldeia do Pisão.

Paralelamente, é de referir que em 2020, a Câmara Municipal do Crato determinou o início da elaboração da 1.ª Revisão do PDM do Crato, através da publicação do Aviso n.º 14060/2020, de 20 de agosto, com o objetivo de assegurar a sua adequação à Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio). Este processo encontra-se ainda em fase de desenvolvimento.

## 9 OBJECTIVOS E BASE PROGRAMÁTICA PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

A elaboração do Plano de Pormenor da Nova Aldeia do Pisão tem como **objetivo principal assegurar o realojamento da população residente da atual Aldeia do Pisão**, cuja área será submersa no âmbito da construção da nova albufeira associada ao Empreendimento de Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato – Barragem do Pisão, garantindo simultaneamente a criação de um novo tecido urbano funcional, qualificado e socialmente integrado.

O programa do Plano de Pormenor assenta, designadamente, nas **orientações e recomendações constantes do Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE)**, emitido no âmbito do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, integrando igualmente as recomendações adicionais formuladas em sede de AIA para a conceção da Nova Aldeia do Pisão, nas suas componentes urbanística, funcional, social e ambiental, constituindo um instrumento fundamental para garantir que o processo de realojamento decorre de forma integrada, atempada e socialmente equilibrada.

Neste contexto, torna-se indispensável que o realojamento da população da Aldeia do Pisão seja devidamente preparado, assegurando condições de habitabilidade adequadas, compatíveis com as expectativas, necessidades e ambições da população afetada.

O processo de realojamento constitui, pela sua natureza, um procedimento complexo de transferência de direitos de propriedade, devendo respeitar integralmente os direitos associados aos imóveis a expropriar, correspondentes aos prédios urbanos identificados no levantamento cadastral e patrimonial realizado pela Luso-Roux.

Um dos principais objetivos do Plano de Pormenor consiste na **preservação da identidade e da memória coletiva**, considerando que a atual Aldeia do Pisão integra um conjunto de elementos identitários e simbólicos que constituem referências fundamentais da vivência comunitária e que deverão ser considerados na conceção e programação da Nova Aldeia do Pisão. Esta dimensão identitária deverá refletir-se diretamente na estrutura urbana, na organização dos espaços públicos, na criação de referências urbanas locais e na conceção dos equipamentos coletivos.

Neste sentido, estabelecem-se como objetivos operacionais para a conceção da Nova Aldeia do Pisão, considerando o Programa do Procedimento, bem como as recomendações formuladas em sede de Avaliação de Impacte Ambiental:

- Conceber o desenho urbano considerando aspetos como a orientação solar, a largura dos arruamentos, as sombras projetadas e outras características morfológicas que estruturavam a vivência quotidiana da aldeia original;
- Desenvolver a nova aldeia em torno de um largo central, complementado por outros espaços de decompressão urbanística;
- Definir as áreas de utilização pública, a localização dos equipamentos de utilização coletiva;

- Garantir a integração dos principais elementos de referência da Aldeia, nomeadamente o largo, o chafariz, o forno e a fonte, a extensão da Junta de Freguesia, a extensão de Saúde, a Capela e o Parque Infantil;
- Criar espaços de partilha, encontro e convívio, promovendo o sentimento de comunidade;
- Prever uma área de serviços de proximidade, incluindo restauração/café, mercearia, multibanco e outros serviços essenciais;
- Integrar a extensão da Junta de Freguesia com um espaço de convívio público;
- Criar um espaço de natureza museológica e/ou interpretativa associado à memória e identidade da Aldeia do Pisão, como uma resposta de carácter social dirigida à população residente;
- Definir espaços comerciais e a previsão de áreas de expansão futura, nomeadamente de carácter habitacional, comercial e económico, que permitam responder a interesses futuros de fixação de população e de atividades.
- Criar uma Horta Comunitária;
- Definir espaços verdes de lazer, assegurando a qualificação da nova aldeia e a articulação paisagística com a área envolvente;
- Integrar elementos valorativos, atrativos e recreativos adicionais aos existentes na aldeia original, com o objetivo de enriquecer o modo de vida comunitário e qualificar os espaços públicos a criar.

Atendendo à complexidade inerente aos processos de realojamento de populações, a proposta do Plano de Pormenor deverá ter por base, de forma transversal, os seguintes **princípios orientadores**:

- Assegurar a clareza e transparência do processo indemnizatório e da transferência de direitos de propriedade, garantindo o efetivo registo predial dos novos prédios a constituir;
- Dar resposta às necessidades, expectativas da população residente, respeitando as suas vivências e memórias locais;
- Conciliar as exigências regulamentares e as normas do habitar contemporâneo com a manutenção de um carácter orgânico, humanizado e personalizado;
- Integrar critérios de sustentabilidade ambiental, eficiência energética, funcionalidade do espaço urbano e das edificações, promovendo elevados padrões de qualidade de vida;
- Definir parâmetros urbanísticos e regras de edificabilidade que evitem uma excessiva standardização, privilegiando um carácter diferenciador, através da criação de referências, momentos e situações particulares, inspiradas na lógica da arquitetura alentejana ou nos seus princípios estruturantes, reforçando o sentimento de pertença e identificação da população com a Nova Aldeia do Pisão.

Neste enquadramento, outro dos objetivos estruturantes do Plano de Pormenor prende-se com a **promoção da participação ativa da população a realojar**, enquanto elemento essencial ao conhecimento rigoroso e atualizado da realidade da Aldeia do Pisão, dos seus habitantes e dos proprietários dos imóveis, designadamente no que respeita aos registos e limites cadastrais e às

expectativas individuais e coletivas relativamente ao realojamento. Neste âmbito, o Plano deverá considerar, de forma integrada e articulada, os resultados do último inquérito urbanístico realizado, nomeadamente no que respeita às necessidades de realojamento ao nível habitacional, informação esta amplamente tratada no âmbito do trabalho desenvolvido pela Luso-Roux.

No domínio da **mitigação e adaptação às alterações climáticas**, o Plano de Pormenor, bem como os instrumentos de desenvolvimento subsequentes — designadamente o Projeto de Loteamento e os Projetos de Execução — deverão integrar princípios e orientações que promovam a redução do impacte ambiental e o aumento da resiliência do novo tecido urbano, nomeadamente através:

- Da promoção da eficiência energética, do recurso a energias renováveis em regime de autoconsumo e da utilização de equipamentos de elevado desempenho;
- Da valorização de soluções construtivas e materiais adequados ao contexto local, privilegiando opções de baixo impacte ambiental e fornecedores de proximidade;
- Da integração de soluções de mobilidade sustentável, assegurando a ligação à rede de transportes públicos e incentivando modos suaves de deslocação;
- Da qualificação dos espaços verdes e sombreados, reforçando a capacidade de sequestro de carbono e o conforto térmico urbano;
- Da adoção de medidas de eficiência hídrica, reutilização de águas residuais e aproveitamento de águas pluviais;
- Da utilização de espécies vegetais autóctones, bem-adaptadas às condições edafoclimáticas locais e com necessidades de rega reduzidas.

Os princípios e orientações definidos no presente capítulo assumem natureza programática, devendo a sua concretização ocorrer de forma adequada à escala, conteúdo e âmbito de cada instrumento de planeamento e de projeto a desenvolver.

## 10 EXECUÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO

As operações de execução do Plano de Pormenor da Nova Aldeia do Pisão ficam a cargo da CIMAA, entidade responsável pela concretização das ações necessárias no âmbito do EAHFMC do Crato. O sistema de execução de iniciativa pública assegura a realização direta das obras e o recurso aos instrumentos jurídicos e operacionais adequados, incluindo a aquisição e disponibilização de terrenos, a expropriação e a execução das infraestruturas indispensáveis à realocação da povoação da Aldeia do Pisão.

De acordo com o n.º 1 do artigo 159.º do RJIGT, "*podem ser expropriados os terrenos ou os edifícios que sejam necessários à execução dos programas e dos planos territoriais, bem como à realização de intervenções públicas e instalação de infraestruturas e de equipamentos de utilidade pública*", devendo estas expropriações seguir o disposto no Código das Expropriações (cfr. n.º 2 do artigo 159.º do RJIGT e n.º 1 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 62/2022, de 26 de setembro).

A CIMAA é responsável pela condução e pela realização dos processos expropriativos dos imóveis, ou direitos a eles relativos, necessários à execução do EAHFMC, designadamente o pagamento de indemnizações ou outras compensações devidas pelas expropriações ou imposição de servidões ou ónus delas derivados, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 62/2022, de 26 de setembro, e com o Código das Expropriações, sem prejuízo das competências próprias do Governo (cfr. n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 62/2022, de 26 de setembro).

O realojamento bem como o desenvolvimento das infraestruturas, equipamentos e demais operações urbanísticas necessárias encontra enquadramento específico no Decreto-Lei n.º 62/2022, de 26 de setembro, que estabelece o regime jurídico excecional e transitório aplicável ao EAHFMC do Crato, definindo mecanismos especiais de planeamento, licenciamento, financiamento e execução das intervenções associadas.

Atendendo ao carácter eminentemente público da intervenção, a disponibilização dos terrenos necessários e a execução das obras previstas no Plano de Pormenor obedecem ainda ao Código das Expropriações, permitindo o recurso à expropriação por utilidade pública e à ocupação administrativa sempre que indispensável à concretização das operações urbanísticas e infraestruturais associadas ao empreendimento e à realocação da população afetada pela formação da albufeira da Barragem do Pisão.

Em conformidade com o disposto no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 62/2022, de 26 de setembro as operações urbanísticas necessárias à execução do Plano do Pormenor beneficiam de um regime simplificado de controlo prévio, encontrando-se isentas de licenciamento ou comunicação prévia, desde que promovidas no âmbito do EAHFMC do Crato e executadas pelas entidades responsáveis, conforme identificadas no diploma. Este regime excecional visa assegurar maior celeridade na execução das intervenções indispensáveis à realocação da Aldeia do Pisão e à instalação das infraestruturas e equipamentos previstos.

Nos termos dos artigos 9.º e seguintes do mesmo diploma, os pareceres, autorizações ou aprovações das entidades setoriais legalmente exigíveis assumem natureza não vinculativa, devendo ser emitidos no prazo fixado e não constituindo condicionante à execução das operações previstas. Este regime reforça a operacionalidade e a rapidez procedimental, garantindo, simultaneamente, a articulação institucional necessária, sem comprometer o carácter urgente e público da intervenção.

## 11 CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

Sem prejuízo do disposto no Programa e Caderno de Encargos do Procedimento de concurso para a elaboração do projeto da Nova Aldeia, o conteúdo material do Plano de Pormenor seguirá o estabelecido no artigo 102.º, enquanto o conteúdo documental observará o previsto no artigo 107.º, ambos do RJIGT, integrando as peças a seguir elencadas.

O conteúdo documental do Plano de Pormenor será adaptado, de forma fundamentada, ao respetivo conteúdo material, devendo igualmente ser consideradas e integradas as medidas e condicionantes decorrentes da preconizadas pela Declaração de Impacte Ambiental (DIA) e do RECAPE e da DCAPE do Empreendimento do Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato.

Elementos que constituem o Plano:

- Regulamento;
- Planta de implantação;
- Planta de condicionantes.

Elementos que acompanham o Plano:

- Relatório;
- Relatório Ambiental;
- Peças escritas e desenhadas de suporte às operações de transformação fundiária;
- Programa de execução das ações previstas;
- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- Planta de localização;
- Planta da situação existente;
- Relatório e/ou planta de compromissos urbanísticos
- Peças desenhadas contendo elementos técnicos (plantas de trabalho);
- Relatório de ponderação da discussão pública;
- Ficha de dados estatísticos;
- Indicadores qualitativos e quantitativos para a avaliação do plano;
- Estudo de mobilidade e tráfego, que servirá de suporte à decisão da rede viária quer interna quer externa;
- Mapa de ruído, que acompanhará o Relatório sobre a recolha de dados acústicos.

Considerando que este PP implica a reclassificação do solo rústico em solo urbano, e que, nos termos do n.º 5 do artigo 72.º do RJIGT, deve produzir efeitos registais, deve ser incluído ainda o seguinte conteúdo documental adicional, conforme n.º 3 do artigo 107.º:

- Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
- Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
- 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;
- Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- 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;
- Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

## 12 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A CIMAA considerou este Plano enquadrável nos critérios previstos na Lei n.º 232/2007, de 11 de julho, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) de planos e programas, pelo que previu que o Plano de Pormenor estaria sujeito a AAE, mediante deliberação da Câmara Municipal

Neste contexto, o Plano integra os princípios da Avaliação Ambiental Estratégica, assegurando a articulação com as entidades com responsabilidade ambiental estratégica (ERAEs) e garantindo a coerência com os objetivos de proteção ambiental, sustentabilidade territorial e de prevenção de impactes significativos no ambiente.

O Plano considera ainda o Estudo de Impacte Ambiental (AIA) previamente desenvolvido no âmbito do Empreendimento de Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato – Barragem do Pisão, bem como os respetivos resultados e conclusões.

As recomendações, condicionantes e medidas de minimização identificadas no âmbito do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, designadamente as constantes da DIA do RECAPE e DCAPE, serão integradas no processo de planeamento, assegurando o cumprimento das normas legais aplicáveis e assegurando a adequada consideração das dimensões ambientais no ordenamento do território.

### 13 FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO

O processo de elaboração do Plano de Pormenor será desenvolvido em conformidade com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), nomeadamente nos artigos 76.º, 86.º e 94.º, bem como com o estabelecido no Programa de Procedimento, compreendendo, designadamente, as seguintes etapas:

- Deliberação que determina o início do procedimento e aprova os termos de referência e respetiva publicitação;
- Participação preventiva;
- Elaboração do Plano, incluindo:
  - Proposta plano;
  - Conferência procedimental;
  - Discussão pública;
  - Elaboração da versão final do Plano.
- Aprovação pela Assembleia Municipal (AM);
- Publicação em Diário da República (DR).

O prazo para elaboração do Plano de Pormenor será de 18 meses, a contar da data da publicação em Diário da República da deliberação que aprova os presentes Termos de Referência e determina o início da elaboração do Plano, acrescido do período de participação preventiva.

O período de participação preventiva relativo à decisão de elaborar o Plano de Pormenor decorrerá pelo período de 15 dias, nos termos legalmente previstos.

O Plano será desenvolvido de acordo com o faseamento e prazos que seguidamente se indicam no Emissão da certidão do Plano, operação de conservação cadastral e registo dos novos prédios criados, estabelecendo relações entre os proprietários, o município e a CIMAA (108/3 e 165/2 do RJIGT), com adjudicação dos novos prédios aos proprietários.

Quadro 1, salientando-se que o prazo total não inclui os tempos necessários relativos às seguintes ações:

- Participação preventiva;
- Aprovação pelo promotor (CIMAA);
- Aprovação pela Câmara Municipal;
- Convocatória da conferência procedimental;
- Emissão de pareceres pelas entidades com responsabilidades específicas;
- Eventual período de interação com as entidades;
- Discussão pública;
- Convocatória e aprovação pela Assembleia Municipal;

- Emissão da ata da sessão da Assembleia Municipal;
- Envio do Plano da publicação e depósito;
- Publicação do Plano em Diário da República.
- Emissão da certidão do Plano, operação de conservação cadastral e registo dos novos prédios criados, estabelecendo relações entre os proprietários, o município e a CIMAA (108/3 e 165/2 do RJIGT), com adjudicação dos novos prédios aos proprietários.

**Quadro 1: Faseamento de elaboração do Plano de Pormenor**

<b>FASE</b>	<b>DESIGNAÇÃO</b>	<b>PRAZO</b>
<b>Fase 1</b>	Elaboração dos Termos de Referência do PP	1 mês
<b>Fase 2</b>	Estudos de Caracterização e Estudo Prévio do PP	4 meses
<b>Fase 3</b>	Proposta do PP para CM do Crato	4 meses
<b>Fase 4</b>	PP para conferência procedimental	3 meses
<b>Fase 5</b>	PP para discussão pública	4 meses
<b>Fase 6</b>	PP para a Assembleia Municipal	1 mês
<b>Fase 7</b>	Versão final do PP para publicação e depósito	1 mês

Os prazos indicados no quadro incluem uma estimativa do tempo necessário para apreciação das diversas fases pela CIMAA e Câmara Municipal, emissão de pareceres de entidades, deliberações camarárias, preparação e realização da discussão pública, aprovação pela Assembleia Municipal, envio para publicação e depósito

O prazo total para a elaboração do Plano de Pormenor é estimado em 18 meses, incluindo o tempo previsto para as apreciações intercalas necessárias.

## 14 EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do Plano de Pormenor é constituída de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro, na sua redação atual, bem como em conformidade com as disposições estabelecidas no Programa de Procedimento e com as orientações constantes do Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE).

A equipa técnica reveste-se de carácter multidisciplinar, garantindo que as diferentes áreas de conhecimento necessárias ao desenvolvimento do plano de Pormenor se encontram devidamente representadas e articuladas.

A coordenação da equipa técnica está a cargo de um arquiteto urbanista, responsável por assegurar a integração dos contributos das diversas especialidades envolvidas, bem como a articulação técnica e metodológica entre os diferentes elementos da equipa.

Esta composição multidisciplinar permitirá uma abordagem integrada, consistente e eficaz dos diversos desafios técnicos, territoriais, ambientais, sociais e jurídicos associados à elaboração do Plano de Pormenor da Nova Aldeia do Pisão.

## ANEXOS

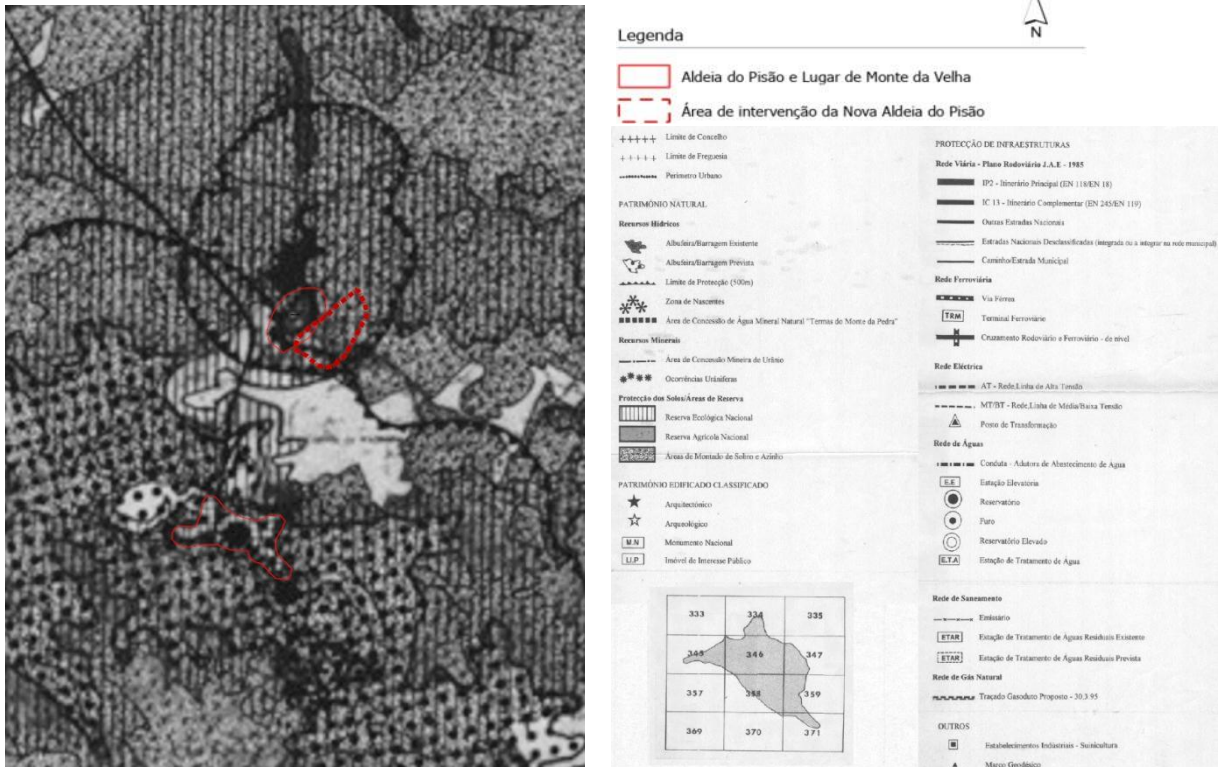
- Extrato da Carta de Ordenamento do PDM Crato
- Extrato da Carta de Condicionantes do PDM Crato
- Extrato da Carta de Condicionantes do PDM do Crato – RAN e REN
- Extrato da Carta de Condicionantes do PDM de Crato – Espaços Naturais
- Extrato da Carta de Condicionantes do PDM de Crato – Infraestruturas
- Extrato da Suspensão parcial do PDM do Município do Crato no âmbito da concretização do empreendimento hidráulico de Fins Múltiplo do Crato – Barragem do Pisão

Figura 9: Extrato da Carta de Ordenamento do PDM Crato



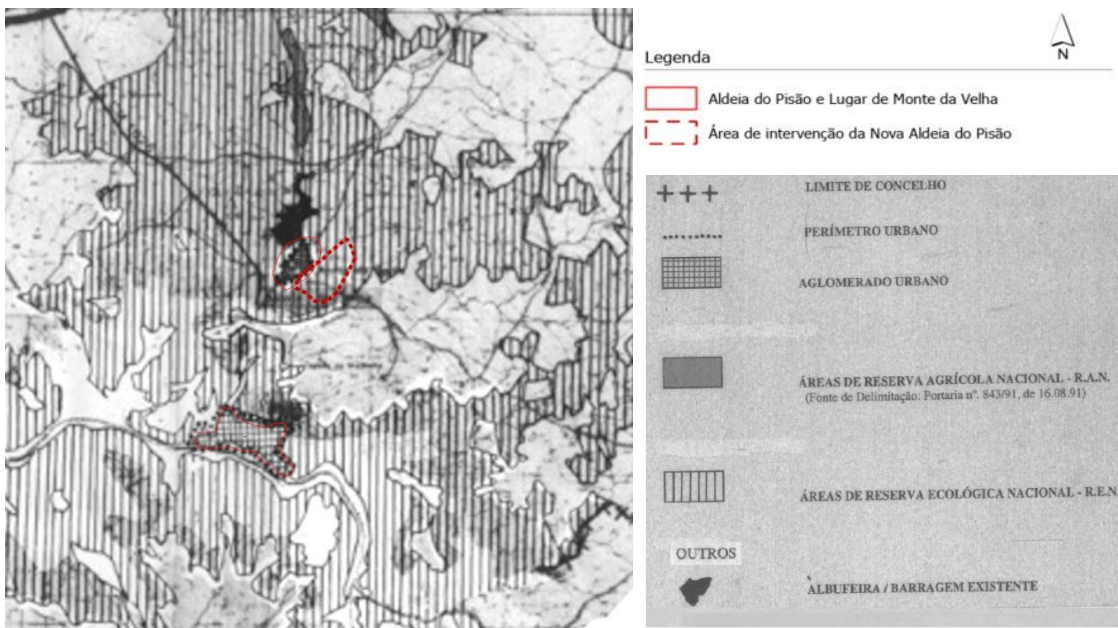
Fonte: NRV, CMC, 2025

Figura 10: Extrato da Carta de Condicionantes do PDM Crato



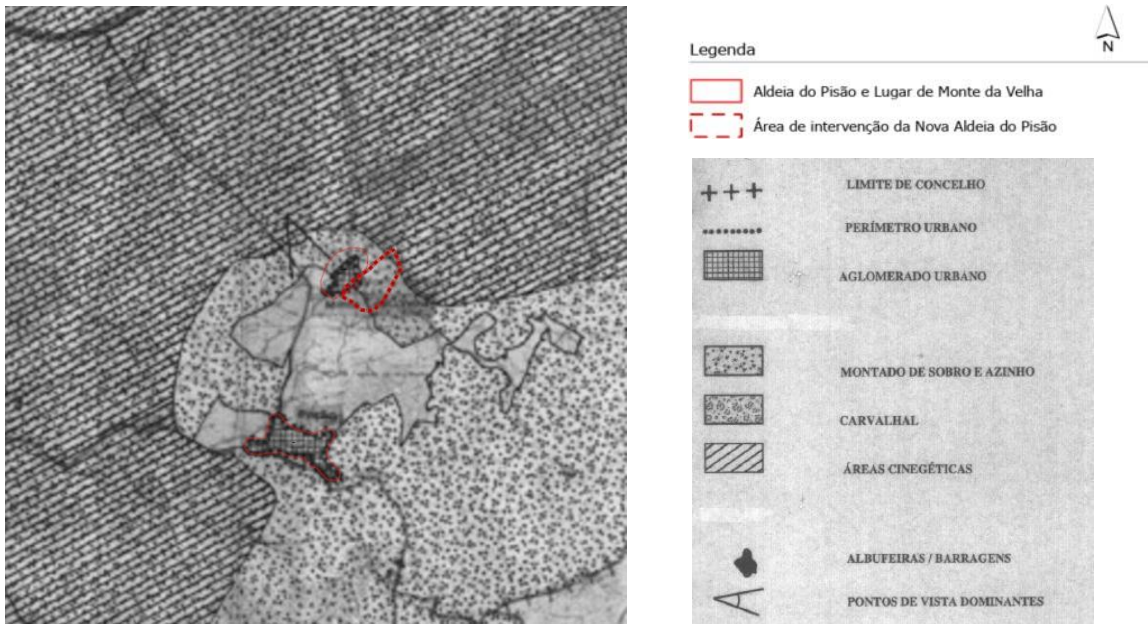
Fonte: NRV, CMC, 2025

Figura 11: Extrato da Carta de Condicionantes do PDM do Crato – RAN e REN



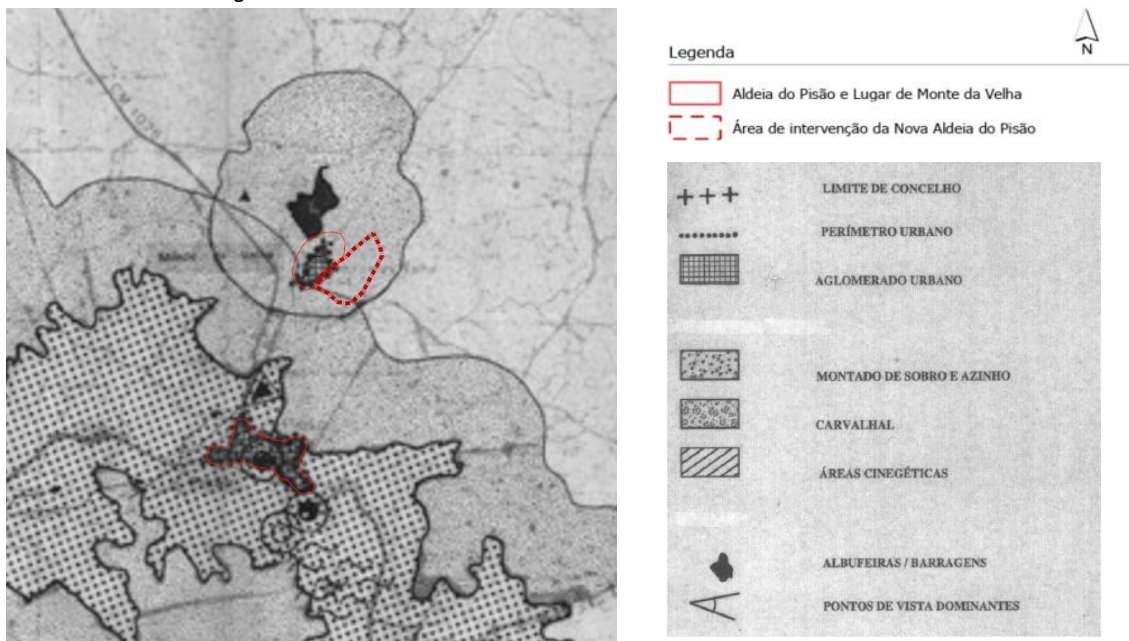
Fonte: NRV, CMC, 2025

Figura 12: Extrato da Carta de Condicionantes do PDM de Crato – Espaços Naturais



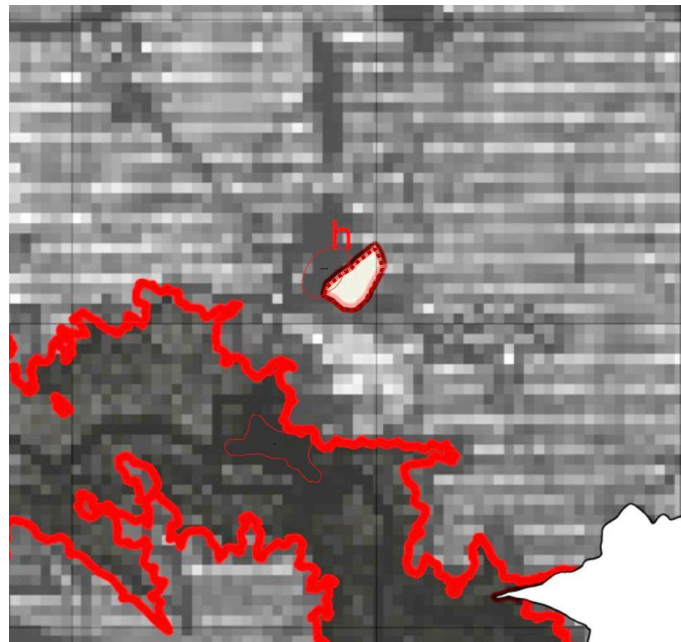
Fonte: NRV, CMC, 2025

Figura 13: Extrato da Carta de Condicionantes do PDM de Crato - Infraestruturas



Fonte: NRV, CMC, 2025

**Figura 14: Extrato da Suspensão parcial do PDM do Município do Crato no âmbito da concretização do empreendimento hidráulico de Fins Múltiplo do Crato – Barragem do Pisão**



**Suspensão da iniciativa do Governo do Plano Diretor Municipal (PDM) do Crato**

Suspensão Parcial do PDM do Município do Crato no âmbito da concretização do Empreendimento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato - Barragem do Pisão

Delimitação da área a suspender e sujeita a medidas preventivas

Identificação das Infraestruturas:

- a) Albufeira
- c) Central Solar Fotovoltaica
- d) Condutas e bocas de rega
- e) Adutoras (Conduta Adutora)
- h) Demais infraestruturas associadas ao empreendimento (Nova Aldeia do Pisão)



**COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DO ALTO ALENTEJO** | Planta 1/2

Sistema de Coordenadas: PT-TM06/ETRS89

Escala: 1:54 000

Fonte: Infraestruturas - CIMAA

Limites Administrativos: CAOP 2023 (DGT)

Data de Elaboração: 18/12/2024



Fonte: NRV, CMC, 2025