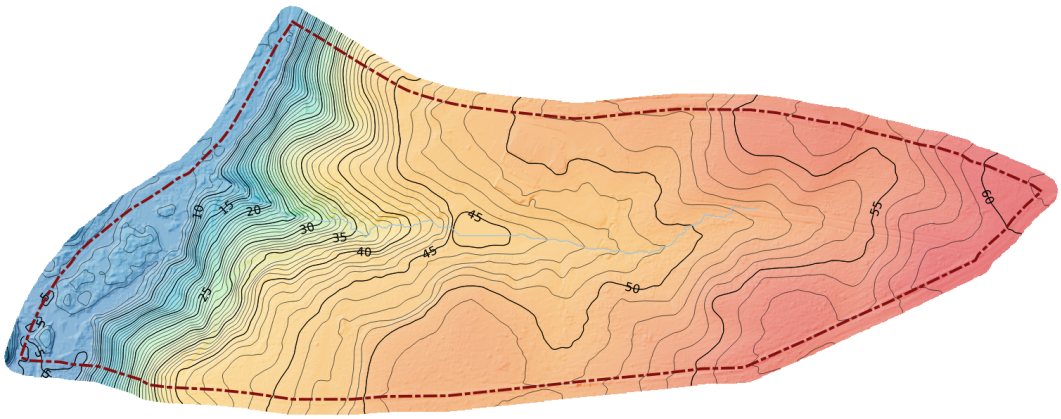
LEITURA TÉCNICA DO TERRENO

Leitura Territorial

Terreno de exemplo



ÁREA	ALTITUDE	DECLIVE MÉDIO	ENCOMENDA	DATA
9,63 ha	4–61 m	21,2 %	#18852	17 de novembro de 2026

Leitura técnica remota a partir do LiDAR da DGT, dos serviços públicos de dados (DGT, ICNF, APA) e do OpenStreetMap. Não é um projecto e não substitui a consulta às entidades. IPR Atlas é uma plataforma do IPR – Instituto de Planeamento Regenerativo, Lda.

01 Síntese

Área	9,63 ha
Altitude	4 a 61 m
Declive médio	21,2 %
Declive abaixo de 8 % / acima de 25 %	29,6 % / 25,8 %
REN	4,5 % (0,44 ha)
RAN	1,2 % (0,11 ha)
Rede Natura 2000	100,0 % (9,63 ha): Costa Sudoeste (ZEC)
Terreno abaixo de 2 m / 5 m de altitude	0,0 % / 0,4 %
Linhas de água (APA) / drenagem potencial (LiDAR)	81 m / 878 m
Montado e floresta de sobreiro e azinheira (COS 2023)	32,2 %
Perigosidade de incêndio (predominante / máxima)	Baixa / Média
Regras do PDM: grau de confiança	C · média

> Auxílio para preparar o dossiê, não vinculativo: quem decide é a Câmara, ouvidas as entidades.

Esta leitura mede, cruza e interpreta os dados do terreno para produzir uma primeira leitura técnica estruturada. Não é um projecto: não define onde construir, plantar ou abrir acessos. Distingue o que sabemos pelos dados, o que se pode inferir e o que ainda precisa de verificação.

Que território é este

Terreno de relevo acidentado, entre 4 e 61 m de altitude (amplitude de 57 m), com declive médio de 21,2 %. A forma dominante é encosta (51,6 %); as encostas viram sobretudo a noroeste. A APA cartografa 81 m de linhas de água dentro do terreno; o LiDAR mostra 878 m de linhas de drenagem potencial (escorrência efémera nos fundos de vale), que não são linhas de água mas marcam por onde a água corre quando chove.

O que mais condiciona uma intervenção

- Cerca de 32,2 % do terreno é montado ou floresta de sobreiro e azinheira (COS 2023). O corte ou arranque destas árvores, mesmo isoladas, depende de autorização do ICNF (Decreto-Lei n.º 169/2001, na redacção em vigor), e as mobilizações de solo no montado têm regras próprias.
- REN abrange cerca de 4,5 % do terreno (0,44 ha).
- RAN abrange cerca de 1,2 % do terreno (0,11 ha).
- Rede Natura 2000 abrange cerca de 100,0 % do terreno (9,63 ha).
- Há linhas de água cartografadas: a faixa de 10 m ocupa cerca de 1,9 % do terreno.
- 25,8 % do terreno tem declive acima de 25 %: mecanização limitada e risco de erosão em solo nu.

O que ainda precisa de ser confirmado

- Os limites reais da propriedade no terreno e a sua correspondência com o cadastro.
- O tipo e a profundidade do solo, que os dados remotos não medem.
- A existência e o caudal de nascentes, poços e linhas de água temporárias.
- A situação legal das 3 construções identificadas no terreno.
- O estado de caminhos, construções e estruturas de água identificadas à distância.
- A leitura das condicionantes junto da câmara municipal e das entidades (CCDR, APA, ICNF).

Ficha técnica do terreno

Concelho	Odemira
Área do polígono desenhado	96 328 m² (9,6328 ha)

> A encomenda não trouxe o NIC nem os artigos. A área medida é a do polígono desenhado no IPR Atlas; a da matriz e a do cadastro podem ser diferentes (caderneta predial no Portal das Finanças; cadastro ou BUPi no IPR Atlas).

O que se pode fazer aqui: quadro-síntese

SITUAÇÃO	CLASSE OU PARTE DO TERRENO	LEITURA DO REGULAMENTO	BASE
Edifício existente (conservar, reconstruir)	Espaço Agro-Silvo-Pastoril II	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	art. 18.º b), 58.º, 59.º, 56.º, 27.º, 28.º n.º 6
	Espaço de Valorização e Protecção Ambiental 1	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	art. 17.º n.º 3, 57.º
	Espaço Agrícola	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	art. 16.º, 22.º, 27.º n.os 2 e 3, 55.º, 56.º
Ampliação	Espaço Agro-Silvo-Pastoril II	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	art. 18.º b), 58.º, 59.º, 56.º, 27.º, 28.º n.º 6
	Espaço de Valorização e Protecção Ambiental 1	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	art. 17.º n.º 3, 57.º
	Espaço Agrícola	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	art. 16.º, 22.º, 27.º n.os 2 e 3, 55.º, 56.º
	Parte em REN e RAN	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	DL 166/2008 e DL 73/2009
Construção nova	Espaço Agro-Silvo-Pastoril II	**Admitido pelo regulamento, com condições**	art. 18.º b), 58.º, 59.º, 56.º, 27.º, 28.º n.º 6
	Espaço de Valorização e Protecção Ambiental 1	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	art. 17.º n.º 3, 57.º
	Espaço Agrícola	**Admitido pelo regulamento, com condições**	art. 16.º, 22.º, 27.º n.os 2 e 3, 55.º, 56.º
	Parte em REN e RAN	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	DL 166/2008 e DL 73/2009

> Leitura indicativa da tabela de regras do PDM e dos regimes da REN, da RAN e da perigosidade de incêndio. «Admitido» quer dizer que o regulamento o prevê para a classe, não que esteja garantido: quem decide é a câmara municipal, pelo pedido de informação prévia (PIP), ouvidas as entidades.

Quadro de riscos

RISCO	NÍVEL	MEDIÇÃO	CRITÉRIO
Incêndio rural (carta municipal, SRUP)	**Baixo**	0,0 % do terreno em perigosidade alta ou muito alta	alto se ≥ 50 %; médio se ≥ 10 %
Incêndio rural (carta estrutural ICNF 2020-2030)	**Baixo**	predominante baixa, máxima média (média 10,0 %; baixa 45,0 %; muito baixa 45,0 %, em 20 pontos)	alto se a classe predominante é alta ou muito alta
Cheia, maré e galgamento	**Baixo**	0,0 % abaixo de 2 m e 0,4 % abaixo de 5 m de altitude	cotas do LiDAR; zonas inundáveis a confirmar na APA
Declive e estabilidade de taludes	**Médio**	25,8 % do terreno acima de 25 % de declive	alto se ≥ 30 %; médio se ≥ 10 %
Erosão hídrica potencial	**Médio**	estimada pelos declives acima de 25 % (25,8 %)	ver o mapa de erosão potencial
Linhas de água e domínio hídrico	**Baixo**	1,9 % do terreno na faixa de 10 m das linhas de água (APA)	obras na faixa exigem título da APA

> Os níveis resultam de critérios fixos aplicados às medições deste terreno, indicados em cada linha. Não são uma avaliação de risco no sentido legal.

02 Opinião técnica

69/100
Qualidade territorial

32/100
Prontidão para decidir

Pelos dados, é território bom, com limitações claras (69/100). A prontidão para decidir a compra fica em 32/100: antes de qualquer decisão vinculativa, falta fechar perímetro conferido com o cadastro ou a matriz, água confirmada no terreno, solo analisado, construções e sua situação legal, preço e condições conhecidos.

QUALIDADE TERRITORIAL: CRITÉRIOS	PESO	PONTOS	BASE
Relevo utilizável	20	15	58,5 % abaixo de 15 % de declive
Água na paisagem	20	14	3 hipóteses de retenção; 2,3 % com tendência a acumular água; água existente
Solo e aptidão produtiva	15	11	26,1 % em declive até 8 % fora da drenagem; RAN 1,2 %
Liberdade face às condicionantes	15	0	REN 4,5 %, Rede Natura 100,0 %
Acesso e localização	10	10	305 m de caminhos dentro; localidade a 4,1 km
Risco de incêndio	10	9	perigosidade predominante baixa; ardeu 0,0 % em 10 anos
Valor ecológico de partida	10	10	37,0 % de montado, carvalhal, matos ou zonas húmidas (COS); Rede Natura

PRONTIDÃO: O QUE JÁ ESTÁ CONFIRMADO	PESO	PONTOS	BASE
Perímetro conferido com o cadastro ou a matriz	15	0	sem NIC nem artigos na encomenda
Água confirmada no terreno	15	4	origem declarada, caudal por medir
Solo analisado	10	0	sem análises
Condicionantes consultadas	10	10	todos os serviços responderam
Regras do PDM lidas para o terreno	10	6	confiança C · média: parte das regras com confiança média ou por confirmar (100 % do terreno)
Construções e sua situação legal	10	2	licença e áreas por confirmar
Preço e condições conhecidos	10	0	preço não indicado
Programa definido	10	10	objectivos indicados
Visita técnica ao terreno	10	0	ainda não feita

> As duas notas respondem a perguntas diferentes e não se somam. Cada critério vai de zero ao seu peso pelas regras indicadas na coluna «Base», aplicadas às medições deste terreno. Não são uma avaliação de mercado nem uma garantia: servem para ver de onde vem a qualidade e o que falta saber.

O que falta saber antes de decidir

- **Perímetro conferido com o cadastro ou a matriz**: sem NIC nem artigos na encomenda.
- **Água confirmada no terreno**: origem declarada, caudal por medir.
- **Solo analisado**: sem análises.
- **Regras do PDM lidas para o terreno**: confiança C · média: parte das regras com confiança média ou por confirmar (100 % do terreno).
- **Construções e sua situação legal**: licença e áreas por confirmar.
- **Preço e condições conhecidos**: preço não indicado.
- **Visita técnica ao terreno**: ainda não feita.

03 Programa: o que quer fazer e o que o terreno permite

Situação	**Vou comprar este terreno**
Objectivos	**Casa para viver, Horta e pomar, Floresta e regeneração, Gado e pastoreio, Investimento e valorização**
Presença no terreno	**Vou viver lá**
Água conhecida	**Poço**
Construção pretendida	**Recuperar o que existe**
Orçamento para instalar	**25 000 a 75 000 €**
Prazo para decidir	**Nos próximos seis meses**

> Nota do cliente: Programa ilustrativo do exemplo do IPR.

O que quer fazer e o que o terreno permite

OBJECTIVO	LEITURA	PORQUÊ
Casa para viver	**Com condições**	Há 3 construção(ões) cartografada(s): reconstruir ou ampliar o existente costuma ser o caminho mais seguro. Para construção nova, o PDM diz: admitida com condições. Rede Natura 2000 em 100,0 % do terreno: usos novos dependem do plano de gestão e do parecer do ICNF.
Horta e pomar	**Favorável**	2,51 ha com declive até 8 % fora das linhas de drenagem (29,6 % do terreno abaixo de 8 %); 1,2 % em RAN. A água disponível e as análises de solo decidem o resto.
Floresta e regeneração	**Favorável**	2,67 ha de vertentes íngremes e margens servem directamente floresta e regeneração; partir do que já existe.
Gado e pastoreio	**Favorável**	Com 9,63 ha, o pastoreio extensivo e rotativo é viável. Água para os animais no Verão, sombra e cercas mandam mais do que a área.
Investimento e valorização	**Com condições**	O valor sobe com água garantida, acessos e licenças claras. Com 4,5 % em REN e 1,2 % em RAN, há usos novos possíveis, com condições. As duas notas da opinião técnica e o custo de instalação abaixo dão a base para comparar com o preço. Rede Natura 2000 em 100,0 % do terreno: usos novos dependem do plano de gestão e do parecer do ICNF.

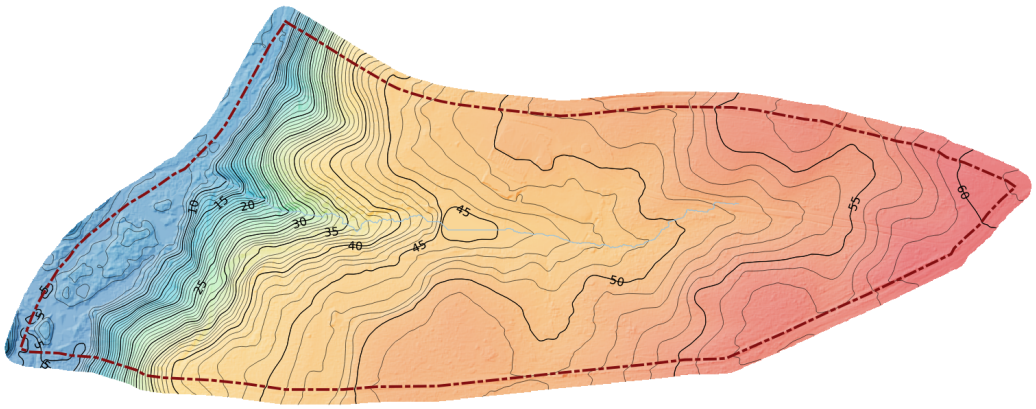
Quer recuperar o que existe: confirme na câmara se a construção é legal (licença ou anterior a 1951) e a área de implantação registada; é isso que define o que pode ser reconstruído e ampliado.

04 Elevação

Altitude mínima / média / máxima	4,0 / 42,7 / 61,2 m
Amplitude altimétrica	57,2 m

TERRENO ABAIXO DE	% DO TERRENO
1 m	0,0 %
2 m	0,0 %
5 m	0,4 %
10 m	8,4 %

Perto do nível do mar, a altitude absoluta conta tanto como o declive: as terras abaixo dos 2 m tendem a ser de maré, sapal ou encharcamento, e o seu papel é sobretudo ecológico e de recepção da água, não de construção ou de cultivo convencional.

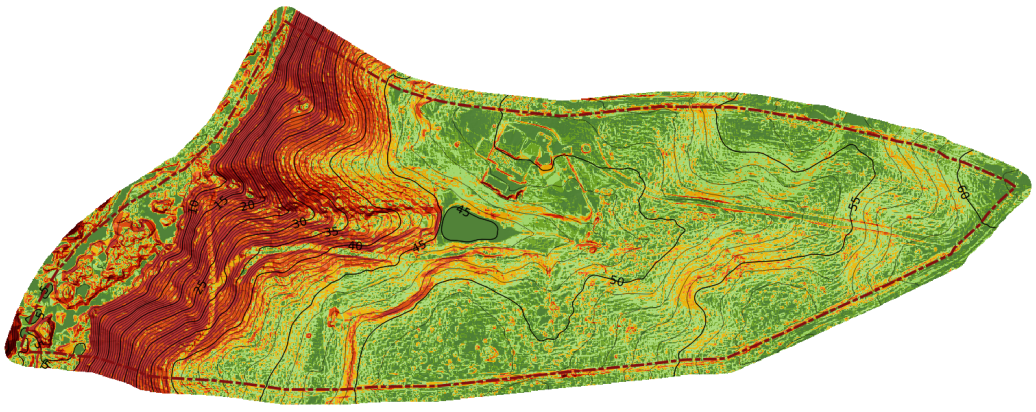


MDT corrigido (depressões preenchidas), sombreamento a 315° e curvas de nível de 1 m (mestras de 5 m). Linhas de drenagem potencial a azul.

05 Declives

29,6 % do terreno tem declive abaixo de 8 % (mecanização fácil, hortas, pomares e edificação), 44,7 % entre 8 e 25 % (mecanização com cuidado, plantações em curva de nível) e 25,8 % acima de 25 % (encostas onde convém manter coberto permanente ou socalcos).

CLASSE DE DECLIVE	%
< 5 %	14,9
5 – 8 %	14,7
8 – 15 %	28,4
15 – 25 %	16,3
25 – 30 %	3,9
30 – 50 %	9,6
> 50 %	12,3



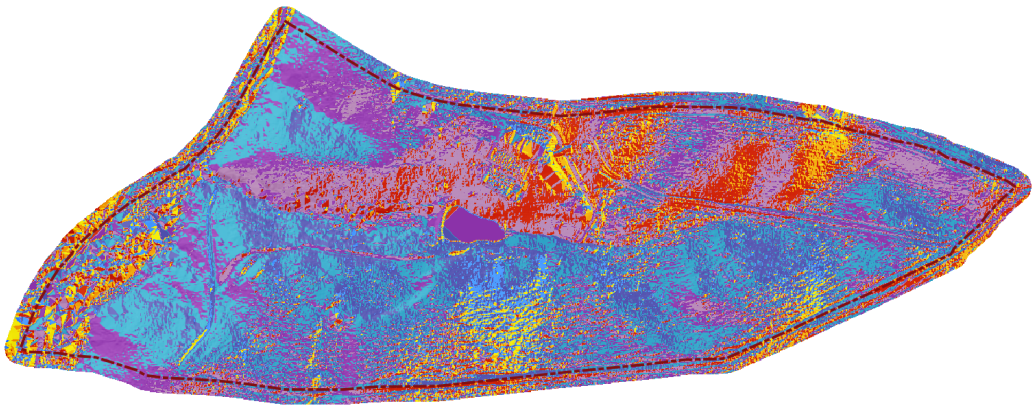


Declive em percentagem, em 7 classes. Referências úteis: até 8 % é mecanizável sem cuidados especiais; acima de 25 % exige técnicas de conservação do solo.

06 Exposição solar e microclima

28,9 % do terreno vira a sul (mais radiação, solos mais quentes e secos) e 45,0 % a norte (mais sombra e humidade).

ORIENTAÇÃO	%
Plano	4,2
Norte	15,6
Nordeste	4,4
Este	2,9
Sudeste	4,2
Sul	9,5
Sudoeste	15,2
Oeste	18,9
Noroeste	25,0



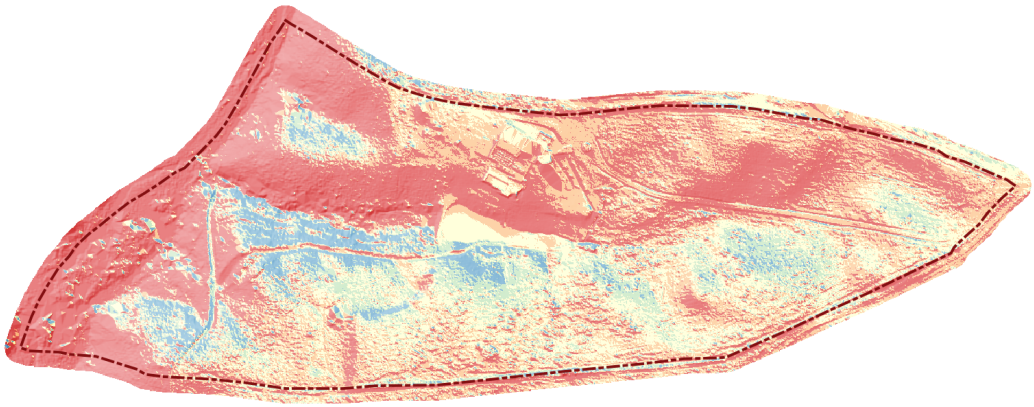
Plano (-1) Norte (0-22.5) Nordeste (22.5-67.5) Este (67.5-112.5) Sudeste (112.5-157.5)
Sul (157.5-202.5) Sudoeste (202.5-247.5) Oeste (247.5-292.5) Noroeste (292.5-337.5)
Norte (337.5-360)

Orientação das encostas. As encostas a sul e sudoeste recebem mais radiação; a norte, menos insolação e mais humidade.

07 Exposição ao vento

O mapa compara cada ponto com o relevo à sua volta na direcção do vento de noroeste, o dominante no continente. Valores abaixo de 1 indicam abrigo; acima de 1, exposição. As zonas expostas secam mais depressa, perdem mais humidade do solo e sofrem mais com o vento em dias de risco de incêndio; as abrigadas são as mais indicadas para hortas, viveiros, árvores de fruto e abrigo de animais.

Sebes e cortinas de abrigo rendem mais nas cumeadas e nas encostas viradas a noroeste. A leitura não considera a vegetação nem os edifícios existentes, só o relevo, e não substitui a observação no local.



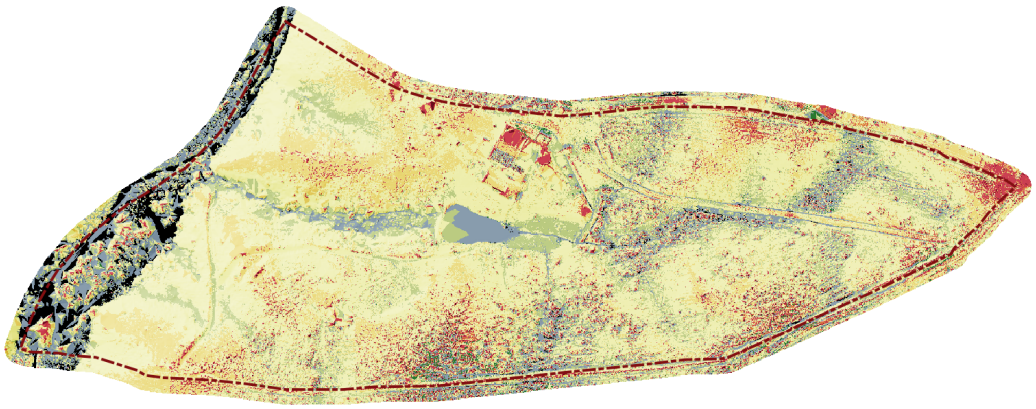
Abrigado · Parcialmente abrigado · Neutro · Parcialmente exposto · Muito exposto

Exposição relativa ao vento de noroeste, o dominante no continente: abaixo de 1 abrigado, acima de 1 exposto.

08 Morfologia

Classificação automática das formas do terreno (geomorphons): cumeadas, encostas, vales, depressões. Ajuda a perceber por onde a água corre, onde se deposita solo e onde o terreno é mais exposto.

FORMA	%
Plano	0,0
Pico	1,0
Cumeada	5,2
Ombro	0,6
Esporão	16,3
Encosta	51,6
Côncavo	14,1
Sopé	0,6
Vale	8,5
Depressão	2,1



Plano Pico Cumeada Ombro Esporão Encosta Côncavo Sopé
Vale Depressão

Classificação automática das formas do relevo (cumeadas, encostas, vales, depressões...) pelo método geomorphons.

09 Zonas do relevo e vocação

Metade do terreno tem declive abaixo de **12,5 %** (mediana) e três quartos abaixo de **25,5 %** (percentil 75).

ZONA DO RELEVO	ÁREA	% DO TERRENO	DECLIVE MÉDIO	COTAS
Cabeços e áreas convexas	1,98 ha	20,6 %	19,2 %	5–61 m
Vertentes intermédias	6,56 ha	68,1 %	23,5 %	4–61 m
Zonas baixas e corredores de drenagem	1,10 ha	11,4 %	11,5 %	4–61 m

Cabeços e áreas convexas. Drenam bem, retêm pouca água, estão mais expostos ao sol e ao vento. Fora das linhas de drenagem, são o sítio natural da casa, dos acessos principais e do uso diário, e também de reservatórios elevados que distribuem água por gravidade.

Vertentes intermédias. Fazem a transição: é por elas que a água desce. Servem a vegetação estrutural, sebes e plantações em curva de nível, pomares de sequeiro e caminhos que acompanham o relevo em vez de o cortar.

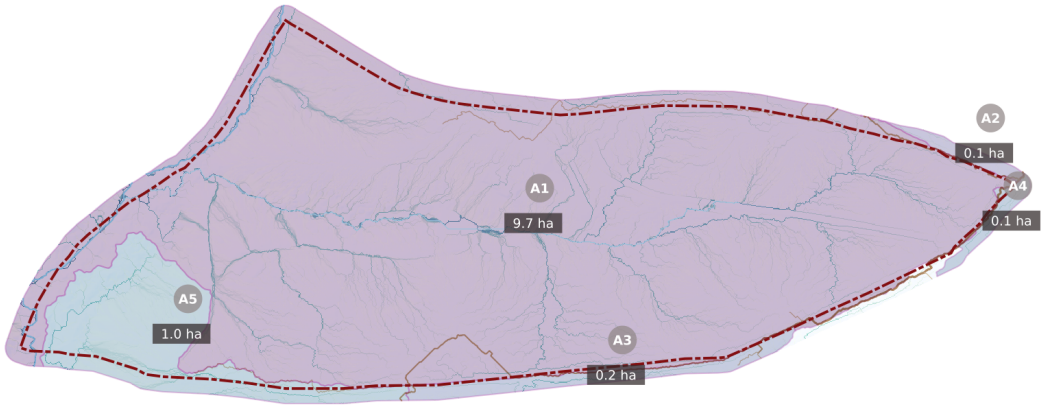
Zonas baixas e corredores de drenagem. Juntam o maior interesse hidrológico e, muitas vezes, o maior interesse produtivo: mais água e solo mais fundo. Pedem cuidado com encharcamento e cheias; é onde se pensam charcas, galerias ripícolas e hortas, nunca a casa.

> Zonas derivadas das formas do relevo (geomorphons) do LiDAR: cabeços = pico, cumeada, ombro e esporão; vertentes = encosta e côncavo; zonas baixas = sopé, vale e depressão; o plano reparte-se pela cota mediana do terreno. Leitura do relevo, não zonamento de projecto.

10 Hidrologia

Linhas de água são as da rede hidrográfica oficial (APA): 81 m dentro do terreno, com a faixa de 10 m tratada nas condicionantes. As **linhas de drenagem potencial** abaixo são calculadas a partir do LiDAR e mostram a escorrência dos fundos de vale.

Linhas de drenagem potencial dentro do terreno: 878 m; bacias de drenagem relevantes: 5; área com tendência para acumular água (TWI ≥ 10): 2,3 %. As linhas e as bacias foram calculadas numa área alargada, para entrarem e saírem do terreno como na realidade.



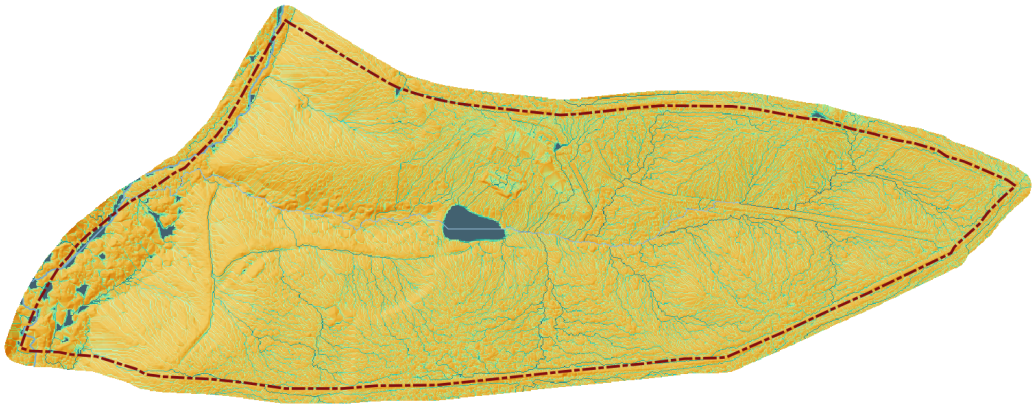
0,1 ha a montante · 1 ha a montante · 10 ha (linhas de drenagem) · 100 ha ou mais (vales principais)
Linhas de drenagem potencial · Festos (cumeadas)

Acumulação de fluxo, linhas de drenagem potencial e festos com ordem de Strahler, e bacias de drenagem relevantes (rótulo e área).

11 Humidade topográfica (TWI)

O índice de humidade topográfica junta a área que drena para cada ponto e o declive: valores altos mostram onde a água tende a acumular-se no solo (fundos de vale, sopés, linhas de escorrência); valores baixos, as encostas íngremes e secas. Metade do terreno tem índice abaixo de 2,3 e um décimo acima de 6,3; 2,3 % do terreno está acima de 10, com tendência para encharcar.

Ajuda a escolher onde plantar espécies de ribeira ou de sequeiro, onde abrir charcas e valas de infiltração e onde evitar caminhos e construção.



2–5 seco, encostas íngremes
5–8 intermédio
8–10 húmido, declives suaves
10–15 muito húmido, junto às linhas de água
> 15 encharcamento provável (fundos de vale)

Índice de humidade topográfica: valores altos indicam zonas onde a água tende a acumular-se (fundos de vale, sopés).

12 Água: retenção e água existente

Hipóteses de retenção de água

Seguimos sempre a mesma sequência: captar, abrandar, infiltrar, armazenar, distribuir. A água decide-se antes das zonas produtivas e das construções, porque é ela que diz o que cada zona consegue suportar.

LOCAL	ÁREA QUE DRENA PARA LÁ	DECLIVE LOCAL	COTA	COORDENADAS (WGS84)
R1	7,4 ha	0,2 %	7 m	—
R2	5,2 ha	0,0 %	44 m	—
R3	2,3 ha	0,9 %	49 m	—

São os pontos do terreno onde mais água se junta em pouco declive, escolhidos com uma distância mínima entre si. Estão marcados no esquema de organização. São hipóteses: estar no mapa não quer dizer que se possa ou deva construir ali uma charca.

Antes de avançar com qualquer uma, é preciso confirmar:

- O comportamento da água no Inverno e em chuvadas fortes, no local.
- O tipo de solo, a profundidade útil e a permeabilidade no ponto (abertura de covas ou sondagem).
- O volume possível, a forma e a estabilidade dos taludes e um descarregador de segurança para os caudais em excesso.
- O acesso para máquinas e a relação com os caminhos.
- O enquadramento legal: título de utilização da APA quando há linha de água ou captação, REN, e licença municipal para movimentos de terra.

Água existente: o que perguntar

Indicou na encomenda: poço.

Ter uma origem de água não garante a capacidade produtiva do terreno. Antes de dimensionar seja o que for:

- Furo ou poço: caudal (ensaio de caudal), nível e recuperação ao longo do ano, qualidade da água (análise), bombagem existente.
- Licença: título de utilização de recursos hídricos da APA (SILiAmb) em nome do titular; um furo sem título é um problema na compra.
- Charca ou barragem: altura do muro, estado do descarregador, licença e se está em linha de água.
- Nascente: caudal no fim do Verão e se é partilhada com vizinhos (servidões de água).
- Necessidades: casa, rega e animais, mês a mês, comparadas com o que a origem dá no pior mês.

13 Erosão potencial

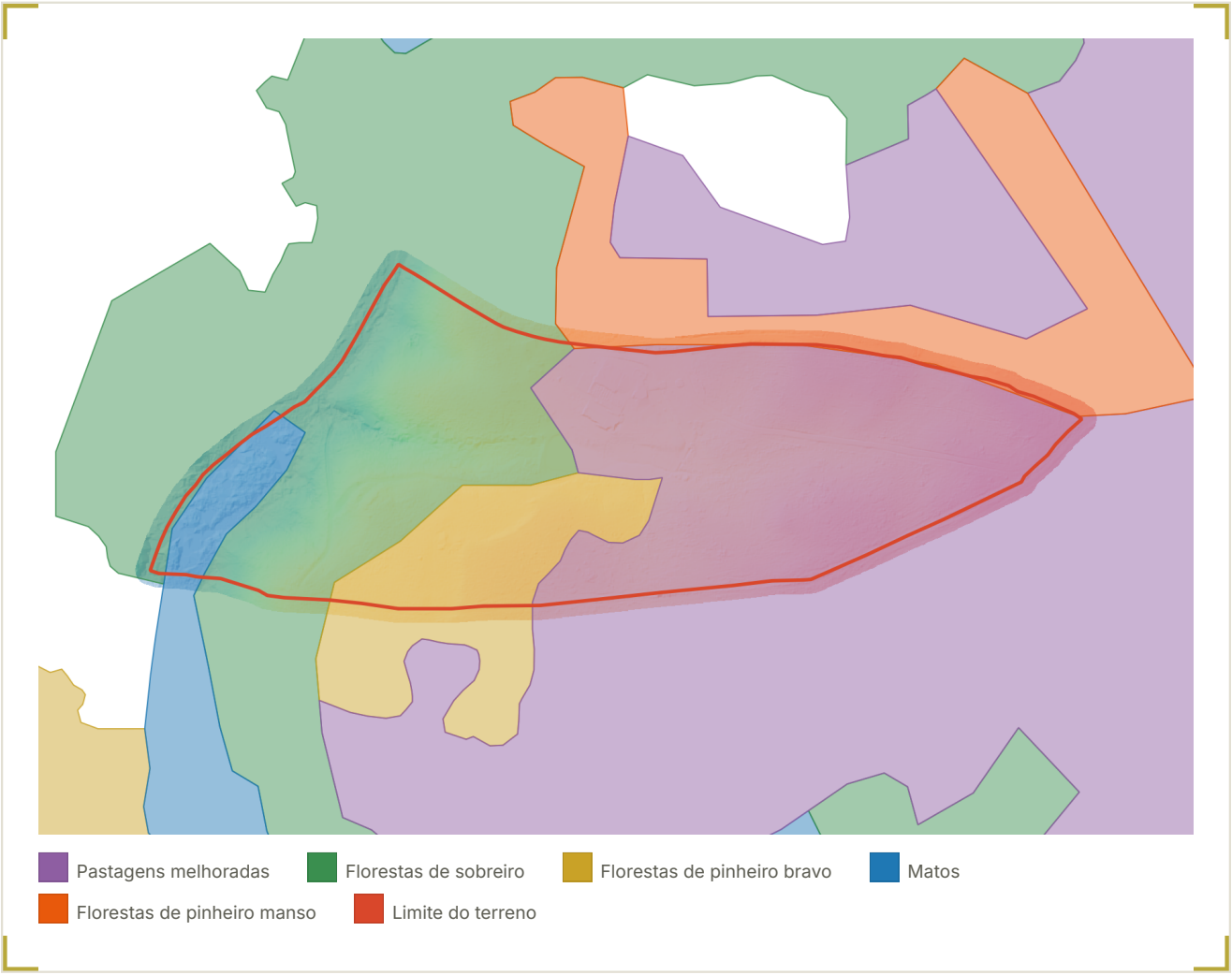
Índice de transporte de sedimentos: efeito combinado da área que drena para cada ponto e da inclinação. Mostra onde a água tem mais força para arrastar solo e onde uma intervenção exige mais cuidado. Não é uma estimativa de perda de solo em toneladas por hectare.



Muito baixo Moderado Elevado: exige cuidado Muito elevado: a água arrasta solo

Índice de transporte de sedimentos (componente topográfica da RUSLE): realça onde o escoamento tem mais capacidade erosiva.

14 Vegetação e cobertura do solo



A Carta de Uso e Ocupação do Solo descreve o que existe no terreno (culturas, floresta, matos, pastagens, áreas artificializadas) a partir de imagens de 2023, com unidade mínima de 1 ha. Não é uma condicionante: ajuda a ler o terreno e a confrontar o uso actual com o que o PDM e as restrições admitem.

CLASSE	ÁREA	% DO TERRENO
Pastagens melhoradas	4,74 ha	49,2 %
Florestas de sobreiro	3,11 ha	32,2 %
Florestas de pinheiro bravo	1,30 ha	13,5 %
Matos	0,45 ha	4,7 %
Florestas de pinheiro manso	0,03 ha	0,4 %

Vegetação existente medida no LiDAR

ALTURA DA VEGETAÇÃO	% DO TERRENO
Até 0,5 m (solo nu, pastagem, culturas)	55,8 %
0,5 a 2 m (mato, arbustos baixos)	5,4 %
2 a 5 m (arbustos altos, árvores jovens)	12,8 %
Mais de 5 m (árvores)	25,9 %

Cobertura média de copas acima de 2 m: 28,3 %. Nove em cada dez pontos de vegetação acima de 2 m têm até 13,9 m de altura.

A vegetação existente é o ponto de partida da estrutura florestal, não algo a substituir por uma plantação uniforme. Na visita convém inventariar que árvores preservar, quais recuperar, onde há regeneração natural a apoiar e onde adensar. Sempre que a regeneração natural assistida chegue aos mesmos objectivos com menos intervenção, deve ser essa a escolha. Mato acima de 0,5 m conta para a carga de combustível.

Montado e floresta: o que a lei pede

- Sobreiros e azinheiras (cerca de 32,2 % do terreno na COS 2023): o corte, o arranque e as podas fortes precisam de autorização do ICNF (Decreto-Lei n.º 169/2001, na redacção em vigor), mesmo em árvores isoladas.
- Descortiçamento: o intervalo mínimo entre tiradas é de nove anos e só com a árvore no diâmetro legal; o ano da última tirada costuma estar pintado no tronco. Saber em que ano calha a próxima entra no valor do terreno.
- Mobilizações de solo no montado têm regras próprias (profundidade, distância às árvores): pastoreio e regeneração natural pedem gestão, não lavouras.
- Plano de Gestão Florestal (PGF): obrigatório acima da área mínima fixada no Programa Regional de Ordenamento Florestal (PROF) da região; pergunte ao vendedor se existe e até quando é válido. Um PGF caducado não invalida a gestão passada, mas limita o acesso a apoios.
- Não está dentro de nenhuma Zona de Intervenção Florestal (ICNF, à data desta leitura).

15 Solos

1,2 % do terreno está na RAN: são solos que a carta de capacidade de uso classificou entre os melhores para agricultura. A RAN protege-os da construção e confirma o interesse agrícola.

O tipo, a profundidade e a fertilidade do solo não se medem à distância. O relevo dá pistas (zonas baixas com solo mais fundo, cabeços e encostas íngremes com solo mais delgado), mas a decisão sobre o que plantar e onde pede análises.

Análises a pedir, uma amostra por zona do relevo:

- Textura, pH e matéria orgânica (análise sumária).
- Condutividade eléctrica (salinidade) e nutrientes principais (fósforo, potássio).
- Catiões de troca e micronutrientes, para culturas permanentes.
- Profundidade útil e pedregosidade (covas de 60 a 100 cm).
- Compactação e capacidade de retenção de água, onde houve pastoreio intenso ou máquinas.

> Onde existe, a Carta de Solos e a Carta de Capacidade de Uso do Solo (SROA/CNROA, hoje na DGADR) dão a unidade de solo e a sua aptidão; consultam-se no SNIG e na DGADR. Custos de referência das análises nos próximos passos.

16 Memória do terreno: fogo e ortofotos

Histórico de fogo: áreas ardidas (ICNF, 1975 a 2025)

Não há registo de áreas ardidas dentro do terreno na cartografia do ICNF.

O terreno ao longo do tempo (ortofotos da DGT)



2007



2018

Comparar anos mostra o que mudou: caminhos abertos, mato que fechou, árvores que desapareceram, charcas novas, construções. Ajuda a perceber a história de uso que os dados de hoje não contam e a confirmar a antiguidade das construções.

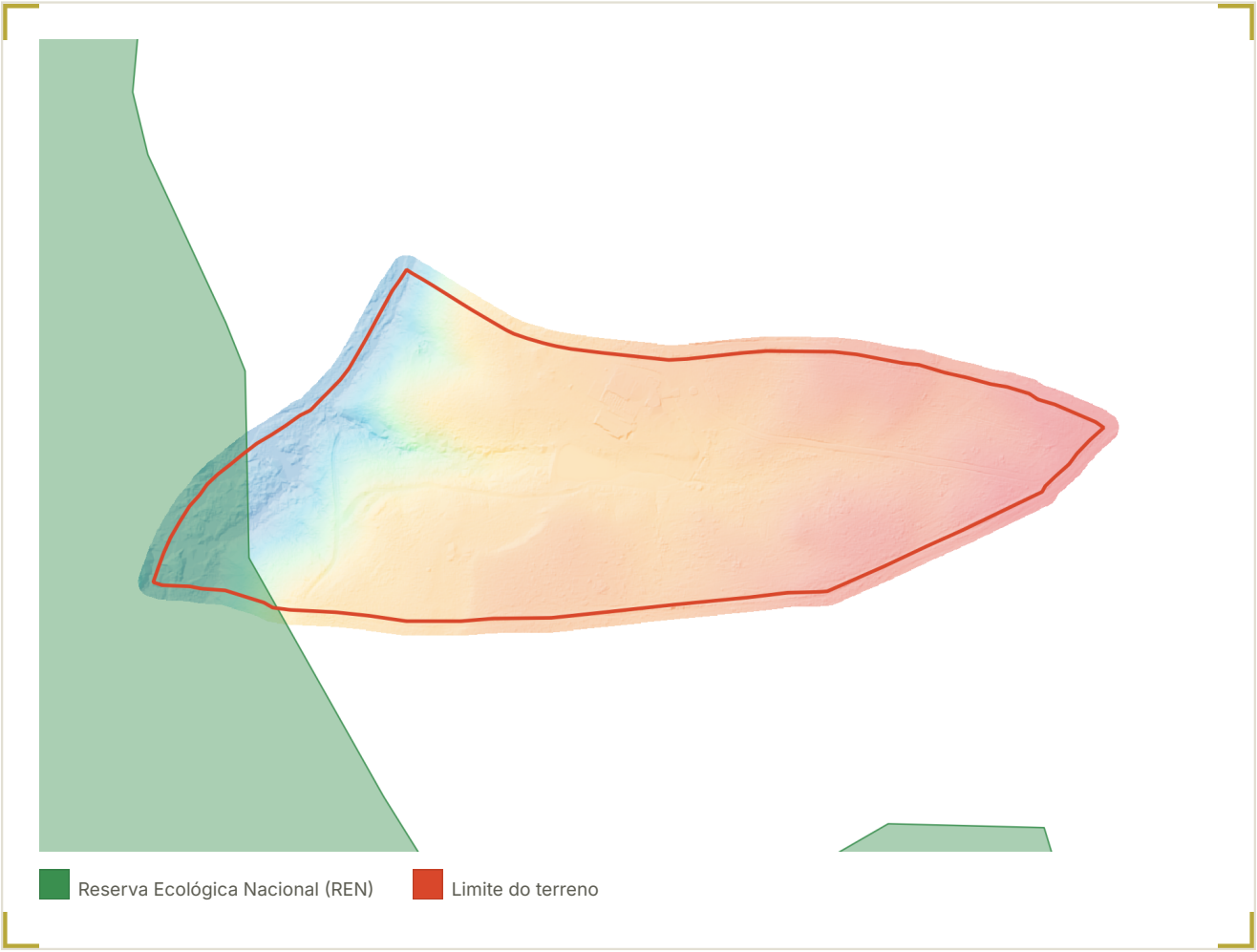
17 Cadastro e condicionantes

TEMA	ÁREA	% DO TERRENO	FONTE
Reserva Ecológica Nacional (REN)	0,44 ha	4,5 %	DGT, SRUP (OGC API)
Reserva Agrícola Nacional (RAN)	0,11 ha	1,2 %	DGT, SRUP (OGC API)
Rede Natura 2000 Costa Sudoeste (ZEC)	9,63 ha	100,0 %	ICNF
Faixa de 10 m das linhas de água (estimativa do domínio hídrico) 81 m de linhas de água cartografadas dentro do terreno	0,18 ha	1,9 %	APA, rede hidrográfica
Perigosidade estrutural de incêndio rural	Predominante: Baixa; máxima: Média (20 pontos)		ICNF, 2020–2030
Perigosidade de incêndio rural (SRUP, cartas municipais)	Muito Baixa: 60,2 %; Baixa: 34,1 %; Média: 5,6 %		DGT, SRUP (OGC API)
PDM: Espaço Florestal	8,52 ha	88,5 %	DGT, CRUS
PDM: Espaço Natural e Paisagístico	0,56 ha	5,8 %	DGT, CRUS
PDM: Espaço Agrícola	0,55 ha	5,7 %	DGT, CRUS

> A referência vinculativa é a versão publicada em Diário da República e depositada no SNIT. Qualquer decisão jurídica, urbanística ou de licenciamento deve ser confirmada na câmara municipal e nas entidades competentes. O cadastro predial não faz parte desta leitura: pode consultá-lo sobreposto no IPR Atlas.

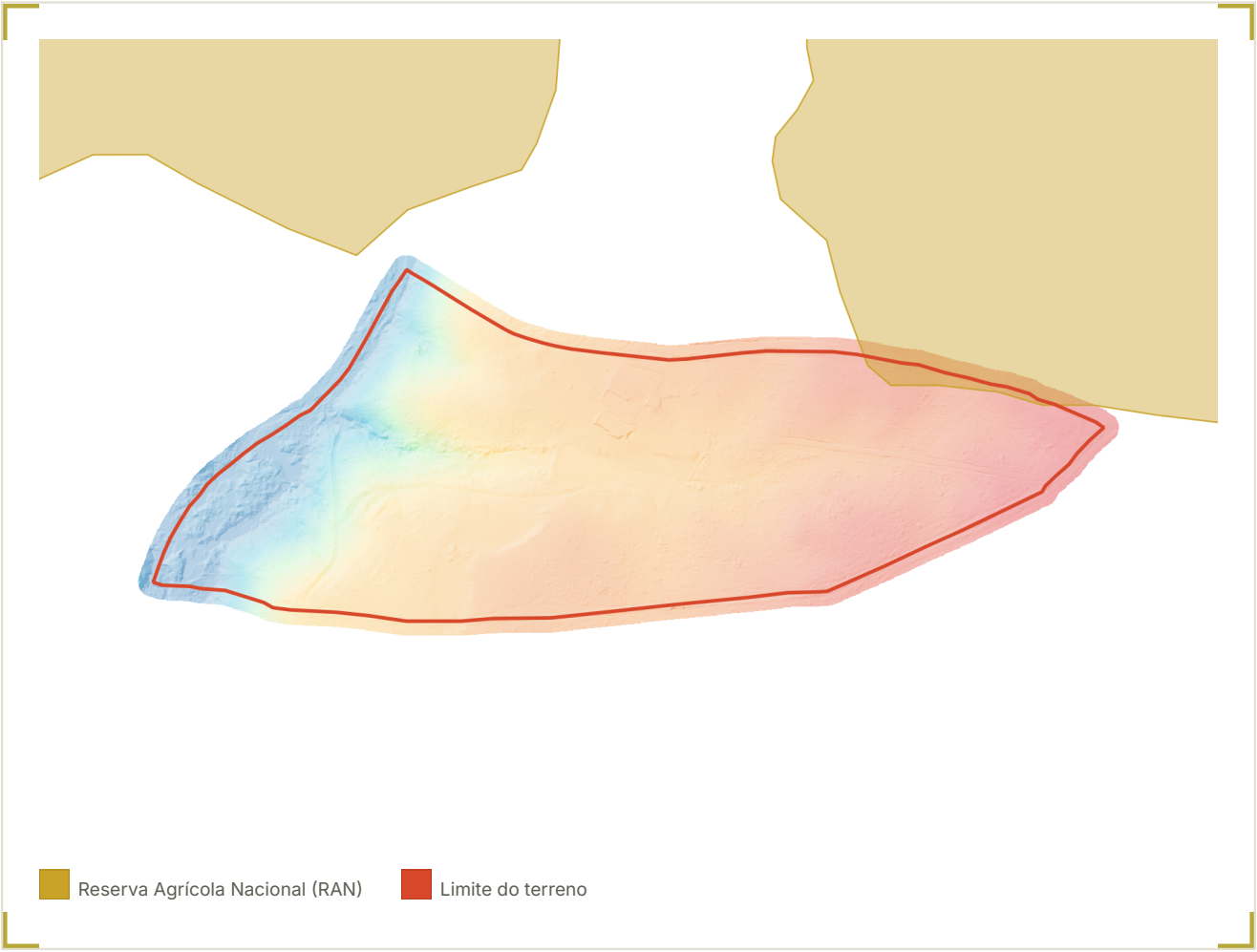
Tipologias da REN no terreno: Reserva Ecológica Nacional (4,5 %).

Reserva Ecológica Nacional (REN)



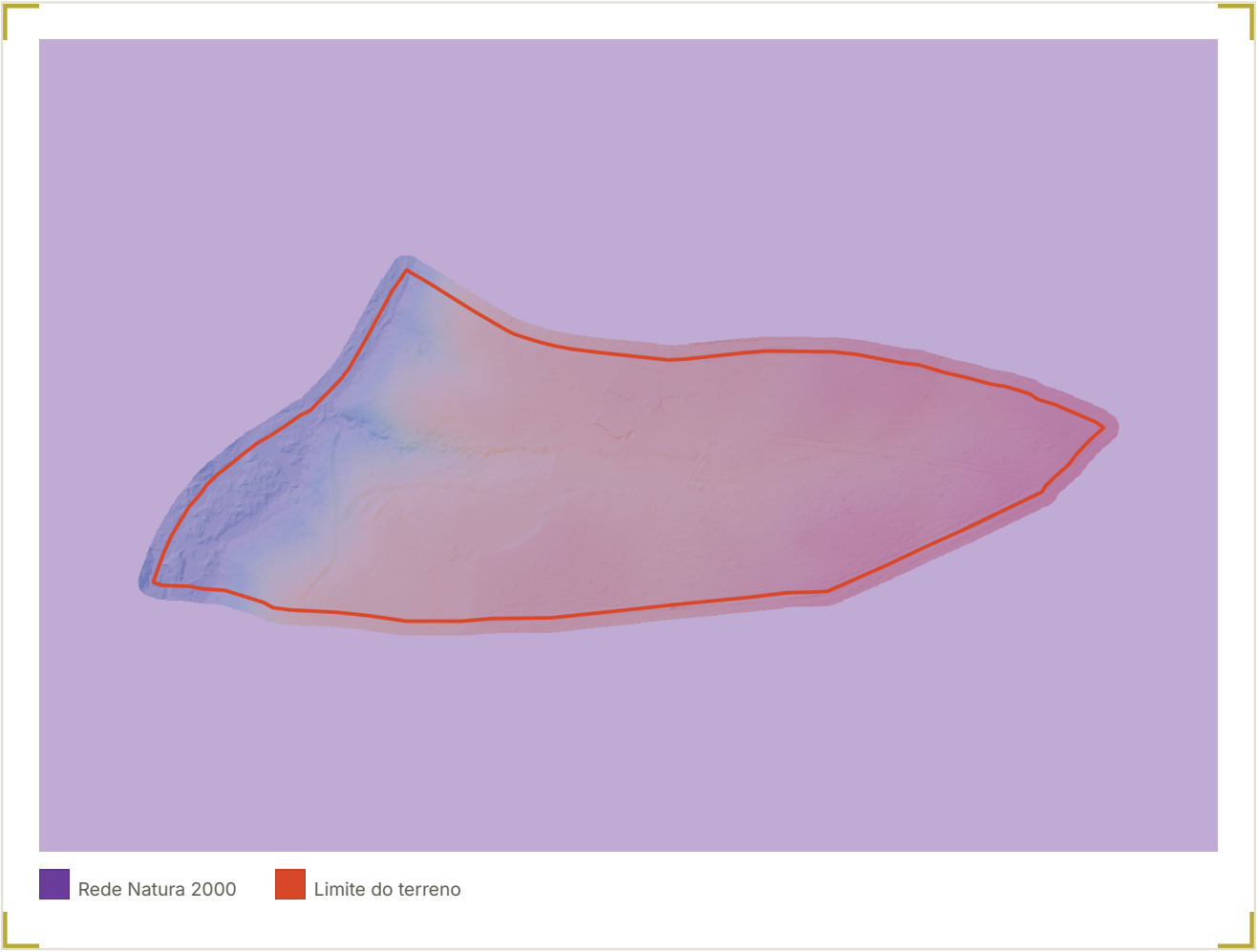
A REN protege áreas com valor ecológico ou sujeitas a riscos naturais (cabeceiras, zonas de infiltração, leitos e margens, áreas de elevado risco de erosão, zonas ameaçadas pelas cheias). Nas áreas em REN, as obras, a alteração do relevo, a destruição do coberto vegetal e as novas construções são, em regra, interditas, salvo os usos compatíveis previstos no regime jurídico, que dependem de comunicação prévia ou autorização da CCDR (Decreto-Lei n.º 166/2008, na redacção em vigor).

Reserva Agrícola Nacional (RAN)



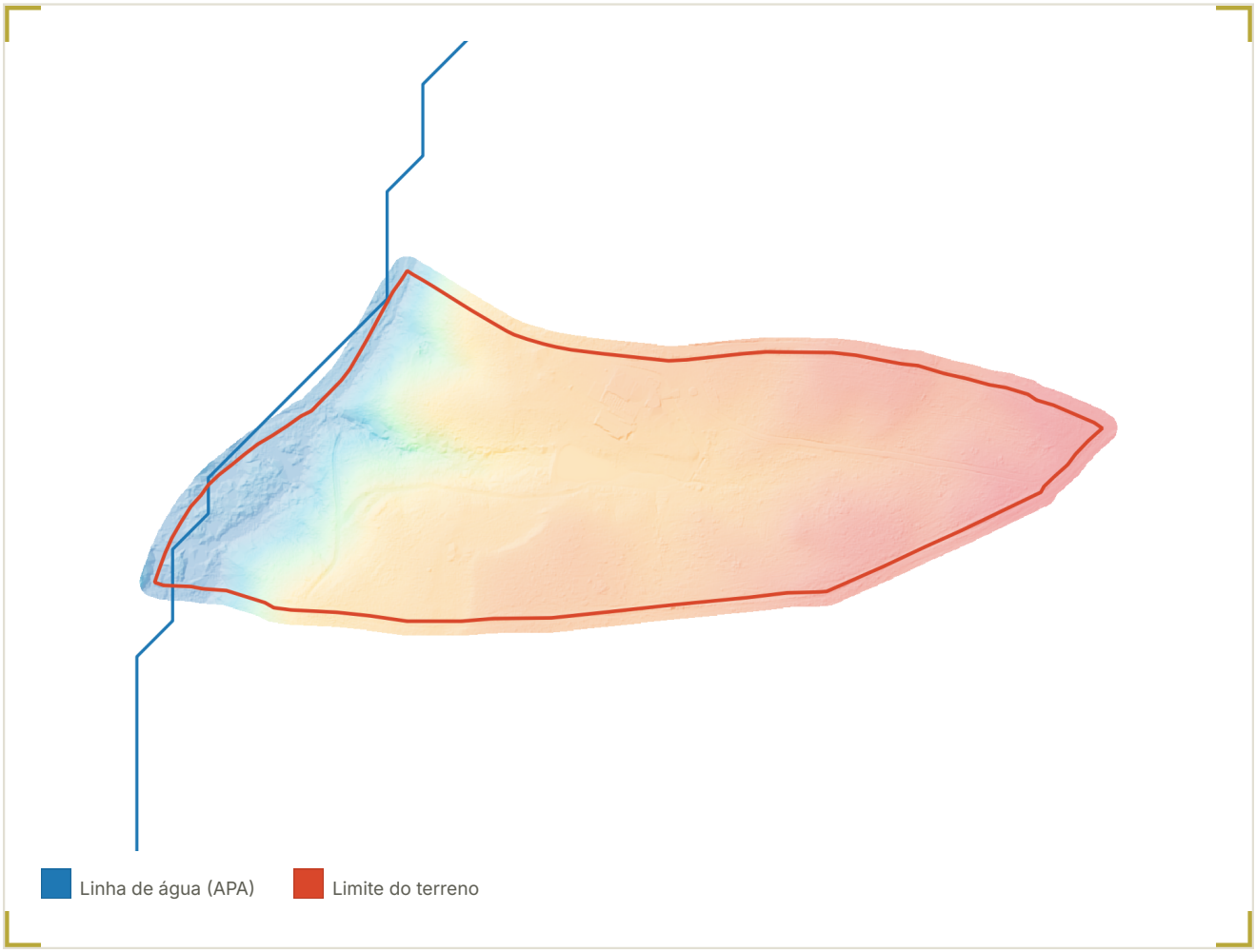
A RAN reúne os solos de maior aptidão agrícola. Qualquer utilização não agrícola destes solos (construção, caminhos, aterros, instalações) depende, em regra, de parecer prévio vinculativo da entidade regional da RAN (Decreto-Lei n.º 73/2009, na redacção em vigor). A actividade agrícola, florestal e pecuária é a utilização própria.

Rede Natura 2000



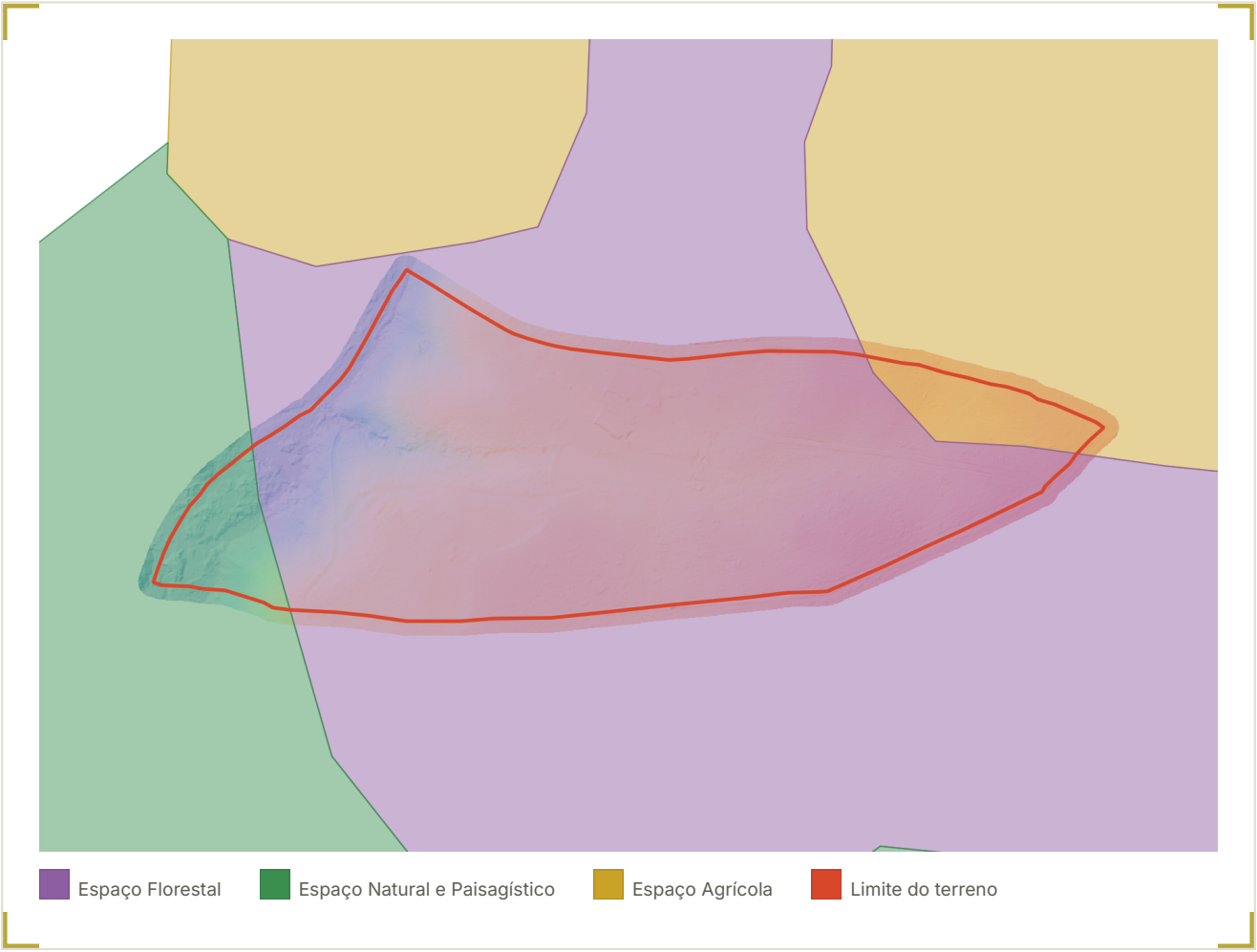
A Rede Natura 2000 integra os Sítios de Importância Comunitária / Zonas Especiais de Conservação e as Zonas de Protecção Especial. Acções e projectos que possam afectar os valores protegidos estão sujeitos a parecer do ICNF e, quando aplicável, a avaliação de incidências ambientais (Decreto-Lei n.º 140/99, na redacção em vigor), além das regras do Plano Sectorial da Rede Natura e do PDM.

Linhas de água e domínio hídrico



As linhas de água cartografadas pela APA e uma faixa de 10 m para cada lado (margem das águas não navegáveis) indicam onde é provável existir domínio público hídrico. A utilização destas áreas (captações, travessias, charcas no leito, construções na margem) requer, em regra, título de utilização emitido pela APA (Lei n.º 54/2005 e Lei da Água, Lei n.º 58/2005). A delimitação rigorosa só é feita pela APA.

Plano Director Municipal: qualificação do solo



A qualificação do solo no PDM (categorias de solo rústico ou urbano) define os usos admitidos, a edificabilidade e os índices aplicáveis em cada parcela. Os valores concretos estão no regulamento do PDM do município e podem ser confirmados por pedido de informação prévia na câmara municipal.

CLASSE	ÁREA	% DO TERRENO
Espaço Florestal	8,52 ha	88,5 %
Espaço Natural e Paisagístico	0,56 ha	5,8 %
Espaço Agrícola	0,55 ha	5,7 %

18 Agricultura e água

Agricultura: o que os dados dizem

RAN (aptidão agrícola reconhecida na lei)	1,2 %
Uso agrícola actual (COS 2023)	0,0 %
Declive abaixo de 8 % (mecanizável)	29,6 %
Declive de 8 a 25 % (socalcos, curvas de nível, árvores)	44,7 %
Encostas viradas a sul, sudeste e sudoeste	28,9 %
Humidade topográfica (TWI, percentil 90)	6,3

A confirmar antes de plantar ou investir: tipo e profundidade do solo (carta de solos e de capacidade de uso do SROA/DGADR, onde existe, e análise de terra), zonas vulneráveis aos nitratos (DGADR), perímetros de rega e direitos de água (DGADR, associação de regantes, APA) e, na RAN, as utilizações não agrícolas que precisam de parecer da entidade regional.

Água: quanto chega e por onde passa

Linhas de água cartografadas (APA)	81 m de linhas de água cartografadas dentro do terreno
Linhas de drenagem potencial (LiDAR)	878 m
Bacias elementares no terreno	5
Área de fora que drena para o terreno	1 400,7 ha (8 entradas)
Número de escoamento médio dessa área (CN)	72
Chuva de 1 hora com período de retorno de 10 anos	37 mm (posto Relíquias (Odemira), 23 km)

Sobre a área do terreno, essa chuva corresponde a 3 524 m³ de água (antes de infiltração e escorrência). Precipitação anual e evapotranspiração: normais climatológicas do IPMA da estação mais próxima. Zonas inundáveis e captações: APA (SNIAmb). O simulador de água do IPR Atlas usa os mesmos dados de montante.

19 Regras do PDM aplicáveis ao terreno

Regras do regulamento do PDM para as classes da carta de ordenamento medidas no terreno, com o artigo e a fonte oficial. São informação, não uma decisão. Grau de confiança de cada regra: alta (lida no texto em vigor), média (de resumo ou de versão anterior), baixa (inferida; os valores não se mostram e ficam por confirmar no regulamento).

Grau de confiança das regras do PDM: C · média

Parte das regras vem de resumo ou de versão anterior, ou há suspensões no concelho: confirmar o assinalado.

- parte das regras com confiança média ou por confirmar (100 % do terreno)

Este estudo é um auxílio para preparar o dossiê. Não é vinculativo: não substitui o pedido de informação prévia (PIP), as certidões, as plantas emitidas pela Câmara nem os pareceres das entidades. Dependemos dos dados e dos textos publicados por outras entidades (DGT, SNIT, Diário da República, Câmara Municipal, CCDR, APA, ICNF), que podem estar incompletos, desactualizados ou em revisão.

Plano Director Municipal · Odemira

Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/2000, DR I série-B n.º 196, 25-08-2000; 6 alterações, a última Aviso (alteração por adaptação; art. 64.º, revogação do PP do Cabecinho-Almograve) n.º 15780/2023 (2023-08-23) · fonte oficial

Classes da carta de ordenamento no terreno

CLASSE (CRUS)	ÁREA	% DO TERRENO	REN	RAN	NATURA
Espaço Agro-Silvo-Pastoril II	8,52 ha	88,5 %	0,0 %	0,0 %	100 %
Espaço de Valorização e Protecção Ambiental 1	0,56 ha	5,8 %	78,4 %	0,0 %	100 %
Espaço Agrícola	0,55 ha	5,7 %	0,0 %	20,3 %	100 %

REN, RAN e Natura: parte de cada classe que se sobrepõe a cada uma.

Regras de cada classe

Espaço Agro-Silvo-Pastoril II · art. 18.º b), 58.º, 59.º, 56.º, 27.º, 28.º n.º 6 · confiança média (Sem grau de confiança na tabela: tratado como médio (fonte e citações do texto).)

Categoria II (faixas central e interior): habitação, pequeno comércio, apoio agrícola, agro-pecuário e florestal, indústria ligada à matéria-prima local, empreendimentos turísticos. Classe preferencial para parques de campismo com mais de 4 ha (art. 28.º n.º 6 i)).

Habitação	área máxima 500 m² [confiança média]; prédio mínimo 4 ha [confiança média]; pisos 1 [confiança média]; O art. 59.º remete a habitação para «os condicionamentos previstos no artigo 56.º»: portanto agricultor, 4 ha, 500 m², 1 piso, inalienabilidade 10 anos. A redacção original de 2000 (IUB 0,002 com mínimo de 100 m², 1 piso, sem condição de agricultor) foi substituída pela alteração por adaptação ao PROTA (Aviso 26665/2010). Pequeno comércio mantém IUB 0,002 (mínimo 100 m²) e 1 piso.
Apoio agrícola	índice IUB 0,002 [confiança média]; cércea 6,50 m [confiança média]; admitida: sim; Edificações de apoio à actividade agrícola, agropecuária e florestal; cércea 6,50 m excepto instalações tecnicamente justificadas (art. 59.º n.º 1 b)).
Turismo	índice IUB 0,04 [confiança média]; pisos 2 [confiança média]; camas 200 [confiança média]; admitida: sim; tipologias: Empreendimentos turísticos isolados: estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas (saúde, desporto, cinegética, natureza, educação, cultura, social), TER, turismo de habitação, turismo de natureza (art. 27.º n.º 2). TER tem de incidir sobre ou em complemento de edifícios existentes, excepto hotéis rurais (n.º 3 a)).; DL 39/2008 na redacção actual; limitações da orla costeira (art. 29.º: faixa de 500 m sem novas edificações fora de perímetros urbanos e NDT). Parques de campismo: art. 28.º n.os 4 a 8 (redacção alterada em 2021 pela Declaração 137-A/2021, não lida).
Edifícios existentes	Regulamento omisso. Aplicam-se REN/RAN/POPNSACV onde existam.

> 59.º n.º 1: «nos de Categoria II pode ser autorizada a transformação do uso do solo relativa à construção destinada a habitação, pequeno comércio, edificações de apoio à atividade agrícola, agropecuária e florestal e empreendimentos industriais e turísticos, de acordo com os condicionamentos previstos no artigo 56.º»

> 59.º n.º 1 a): «Pequeno Comércio: Índice de Utilização Bruto — 0,002, com o mínimo de 100 m²; Número máximo de pisos — 1»

> 59.º n.º 1 b): «Índice de Utilização Bruto — 0,002; Cércea máxima — 6,50 m»

> Fonte: Regulamento do PDM de Odemira, redacção consolidada da Câmara (RCM 114/2000 até Aviso 1542/2013): https://www.cm-odemira.pt/uploads/document/file/14957/pdm_redacao_final.pdf. Artigos não alterados pela Declaração 137-A/2021 (que alterou os arts. 1, 5, 6, 7, 14, 15, 19, 28, 51, 52, 53, 57, 60 e 64).

Espaço de Valorização e Protecção Ambiental 1 · art. 17.º n.º 3, 57.º · confiança média (Sem grau de confiança na tabela: tratado como médio (fonte e citações do texto).)

Praias, dunas e falésias; estuários do Mira e do Seixe; leitos, galerias e margens; albufeira de Santa Clara e faixa; encostas > 25 % na planície litoral e transição. Fomento de galerias ripícolas, práticas agrícolas e florestais de protecção do solo e da água, recarga de aquíferos.

Habitação	A edificabilidade remete integralmente para o regime da REN (DL 166/2008). O PDM não fixa parâmetros próprios.
Apoio agrícola	Regime REN: ver o regime nacional na secção da REN e da RAN.
Turismo	Regime REN.
Edifícios existentes	Regime REN: ampliação de habitação existente até 50 % da implantação existente e total até 250 m² (Portaria 419/2012); ver o regime nacional na secção da REN e da RAN.

> 57.º n.º 2 (redacção de 2013): «Nas áreas designadas por espaços de proteção e valorização ambiental 1, 2, 3 e 4 a edificabilidade rege-se pelo disposto no regime do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua atual redação.»

> Fonte: Regulamento do PDM de Odemira, redacção consolidada da Câmara (RCM 114/2000 até Aviso 1542/2013): https://www.cm-odemira.pt/uploads/document/file/14957/pdm_redacao_final.pdf. Artigos não alterados pela Declaração 137-A/2021 (que alterou os arts. 1, 5, 6, 7, 14, 15, 19, 28, 51, 52, 53, 57, 60 e 64).

Espaço Agrícola · art. 16.º, 22.º, 27.º n.os 2 e 3, 55.º, 56.º · confiança média (Sem grau de confiança na tabela: tratado como médio (fonte e citações do texto).)

Produção agrícola (sistemas arvenses, pratenses, hortícolas e frutícolas); proibidas acções que diminuam o potencial agrícola. Toda a classe é considerada RAN (art. 55.º n.º 2). Admitidos: obras agrícolas/pecuárias, empreendimentos turísticos (arts. 27.º e 28.º), habitação do agricultor.

Habitação	área máxima 500 m² [confiança média]; prédio mínimo 4 ha [confiança média]; pisos 1 [confiança média]; Só residência própria do proprietário-agricultor: qualidade de agricultor comprovada pelas entidades competentes, responsável pela exploração e proprietário do prédio; inalienabilidade dos prédios da exploração por 10 anos após a construção, com ónus no registo predial (excepto dívidas da aquisição de imóveis da exploração, dívidas fiscais, ou transmissão entre agricultores que mantenham o uso). Infra-estruturas de água e saneamento autónomas (art. 56.º n.º 2). Arquitectura tradicional (n.º 3).
Apoio agrícola	índice IUB 0,002 [confiança média]; cércea 6,50 m [confiança média]; admitida: sim; Obras exclusivamente agrícolas e pecuárias integradas e utilizadas em explorações que as justifiquem; cércea 6,5 m excepto silos, depósitos de água ou instalações tecnicamente justificadas.
Turismo	índice IUB 0,04 [confiança média]; pisos 2 [confiança média]; camas 200 [confiança média]; admitida: sim; tipologias: Empreendimentos turísticos isolados: estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas (saúde, desporto, cinegética, natureza, educação, cultura, social), TER, turismo de habitação, turismo de natureza (art. 27.º n.º 2). TER tem de incidir sobre ou em complemento de edifícios existentes, excepto hotéis rurais (n.º 3 a)).; DL 39/2008 na redacção actual; limitações da orla costeira (art. 29.º: faixa de 500 m sem novas edificações fora de perímetros urbanos e NDT). Parques de campismo: art. 28.º n.os 4 a 8 (redacção alterada em 2021 pela Declaração 137-A/2021, não lida).
Edifícios existentes	Regulamento omisso quanto a reconstrução e ampliação de edifícios existentes em solo rural. Aplicam-se RAN (DL 73/2009) e, onde houver, REN e POPNSACV. TER sobre edifícios existentes pelo art. 27.º n.º 3 a).

> 56.º n.º 1 a) i): «Não excedam a cércea máxima de 6,5 m, excetuando silos, depósitos de água ou outras instalações tecnicamente justificadas e um índice de utilização bruto de 0,002.»

> 56.º n.º 1 c): «Construção de edificações para residência própria do proprietário — agricultor de exploração agrícola»

> 56.º n.º 1 c) ii) a iv): «Área mínima do prédio de 4ha; Área de construção máxima de 500m²; Número máximo de pisos acima da cota de soleira de um»

> Fonte: Regulamento do PDM de Odemira, redacção consolidada da Câmara (RCM 114/2000 até Aviso 1542/2013): https://www.cm-odemira.pt/uploads/document/file/14957/pdm_redacao_final.pdf. Artigos não alterados pela Declaração 137-A/2021 (que alterou os arts. 1, 5, 6, 7, 14, 15, 19, 28, 51, 52, 53, 57, 60 e 64).

Índices aplicados à área do terreno

- Espaço Agro-Silvo-Pastoril II, habitação: até 500 m² de construção por prédio de pelo menos 4 ha; na parte em RAN valem os limites desse regime [confiança média] (art. 18.º b), 58.º, 59.º, 56.º, 27.º, 28.º n.º 6).
- Espaço Agrícola, habitação: até 500 m² de construção por prédio de pelo menos 4 ha; na parte em RAN valem os limites desse regime [confiança média] (art. 16.º, 22.º, 27.º n.os 2 e 3, 55.º, 56.º).

> Área do limite indicado no IPR Atlas; o prédio registado pode ter outra área.

REN, RAN e outros regimes

- REN em 4,5 % do terreno: regime do Decreto-Lei 166/2008, de 22 de Agosto (Regime Jurídico da REN), na redacção do DL 124/2019; usos compatíveis por tipologia (Anexo II), com comunicação prévia à CCDR. Habitação associada a exploração agrícola, turismo, indústria, agro-indústria e pecuária: uso compatível com área de implantação superior a 35 m² e inferior a 300 m² (Anexo II do DL 166/2008, na redacção do DL 124/2019), e implantação até 2 % da área do prédio, com o máximo de 250 m² (Portaria 419/2012, Anexo I, I b)). Só nas tipologias de REN em que o Anexo II o admite (áreas estratégicas de infiltração e de protecção e recarga de aquíferos; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo), com comunicação prévia à CCDR.
- RAN em 1,2 % do terreno: regime do Decreto-Lei 73/2009, de 31 de Março (Regime Jurídico da RAN), alterado e republicado pelo DL 199/2015, de 16 de Setembro. Art. 22.º n.º 1 b): construção ou ampliação de habitação para residência própria e permanente de agricultores em exploração agrícola; só uma utilização não agrícola deste tipo (n.º 2). Implantação e impermeabilização ≤ 300 m² (Portaria 162/2011, art. 3.º); rendimento empresarial líquido agrícola ≥ salário mínimo nacional, com actividades complementares ≤ 50 %; VAL por UTA > 1,5 SMN; compromisso de manter a exploração 10 anos; excepção não usada antes pelo requerente ou cônjuge; previsão em plano municipal. Inalienabilidade: 10 anos (Art. 29.º n.º 1 do DL 73/2009, na redacção do DL 199/2015).
- Rede Natura 2000 em 100 % do terreno: acções sujeitas ao Plano Sectorial da Rede Natura e a parecer do ICNF.
- Faixa de 10 m das linhas de água em 1,9 % do terreno (estimativa do domínio hídrico): utilização sujeita a título da APA.

Três situações

Edifício existente

- Só para edificação legal (licenciada, ou anterior à exigência de licença), o que a Câmara confirma.
- Espaço Agro-Silvo-Pastoril II: o regulamento não regula a reconstrução nesta classe. Regulamento omisso. Aplicam-se REN/RAN/POPNSACV onde existam; aplicam-se as disposições gerais do regulamento para edificações existentes em solo rústico e, na parte em REN ou RAN, os respectivos regimes (art. 18.º b), 58.º, 59.º, 56.º, 27.º, 28.º n.º 6).
- Espaço de Valorização e Protecção Ambiental 1: o regulamento não regula a reconstrução nesta classe. Regime REN: ampliação de habitação existente até 50 % da implantação existente e total até 250 m² (Portaria 419/2012); ver o regime nacional na secção da REN e da RAN; aplicam-se as disposições gerais do regulamento para edificações existentes em solo rústico e, na parte em REN ou RAN, os respectivos regimes (art. 17.º n.º 3, 57.º).

- Espaço Agrícola: o regulamento não regula a reconstrução nesta classe. Regulamento omisso quanto a reconstrução e ampliação de edifícios existentes em solo rural. Aplicam-se RAN (DL 73/2009) e, onde houver, REN e POPNSACV. TER sobre edifícios existentes pelo art. 27.º n.º 3 a); aplicam-se as disposições gerais do regulamento para edificações existentes em solo rústico e, na parte em REN ou RAN, os respectivos regimes (art. 16.º, 22.º, 27.º n.os 2 e 3, 55.º, 56.º).

Ampliação

- Espaço Agro-Silvo-Pastoril II: o regulamento não fixa parâmetros de ampliação nesta classe; confirmar no regulamento (art. 18.º b), 58.º, 59.º, 56.º, 27.º, 28.º n.º 6).
- Espaço de Valorização e Protecção Ambiental 1: o regulamento diz «Regime REN: ampliação de habitação existente até 50 % da implantação existente e total até 250 m² (Portaria 419/2012); ver o regime nacional na secção da REN e da RAN» (art. 17.º n.º 3, 57.º).
- Espaço Agrícola: o regulamento não fixa parâmetros de ampliação nesta classe; confirmar no regulamento (art. 16.º, 22.º, 27.º n.os 2 e 3, 55.º, 56.º).
- Na parte em REN: Edificação licenciada (ou anterior à exigência de licença, confirmado pela Câmara); ampliação ≤ 50 % da implantação existente e total ≤ 250 m² (Anexo I, I g)).
- Na parte em REN, turismo: TER, turismo de natureza, turismo de habitação: ampliação ≤ 50 % da implantação existente; se o total passar 1000 m², admite-se ampliação até 500 m² (Anexo I, I f)).
- Na parte em RAN: ampliação para fins não agrícolas com parecer prévio da entidade regional da RAN.

Construção nova

- Espaço Agro-Silvo-Pastoril II: índices aplicados à área no quadro acima; pisos 1 [confiança média] (art. 18.º b), 58.º, 59.º, 56.º, 27.º, 28.º n.º 6).
- Espaço de Valorização e Protecção Ambiental 1: sem parâmetros de habitação nova na tabela (art. 17.º n.º 3, 57.º).
- Espaço Agrícola: índices aplicados à área no quadro acima; pisos 1 [confiança média] (art. 16.º, 22.º, 27.º n.os 2 e 3, 55.º, 56.º).
- Na parte em REN: Habitação associada a exploração agrícola, turismo, indústria, agro-indústria e pecuária: uso compatível com área de implantação superior a 35 m² e inferior a 300 m² (Anexo II do DL 166/2008, na redacção do DL 124/2019), e implantação até 2 % da área do prédio, com o máximo de 250 m² (Portaria 419/2012, Anexo I, I b)). Só nas tipologias de REN em que o Anexo II o admite (áreas estratégicas de infiltração e de protecção e recarga de aquíferos; áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo), com comunicação prévia à CCDR.
- Na parte em REN, apoios agrícolas: Área total de implantação de apoios e ampliações ≤ 1000 m² e impermeabilização ≤ 2 % da exploração; hortícolas e florícolas podem exceder 2 % mas não 250 m² de implantação (Anexo I, I a)).
- Na parte em REN: Pequenas construções de apoio até 30 m² de implantação; interditas em arribas, vertentes instáveis, leitos e margens e tipologias do litoral (Anexo II).
- Na parte em RAN: só as utilizações não agrícolas do regime da RAN, com parecer prévio (habitação de agricultor: implantação até 300 m², Portaria 162/2011).

Entidades que dão parecer: Câmara Municipal, APA, CCDR (REN), Entidade regional da RAN (DRAP), ICNF.

Avisos

- Edificado existente no terreno: 3 construção(ões) no OpenStreetMap, com 566 m² de implantação no total (a maior com 313 m²); 755 m² com pontos LiDAR classificados como edifício (LiDAR da DGT). É o ponto de partida para as respostas «existente» e «ampliação»; a área legal e a legalidade de cada construção confirmam-se na caderneta predial e na câmara.
- Revisão do PDM: Discussão pública concluída; em ponderação. Não aprovada nem publicada à data da fonte.
- Planos e programas especiais que se sobrepõem no concelho (ver se abrangem o terreno): POPNSACV (Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina) (RCM 11-B/2011, 04-02-2011; rect. Decl. Rect. 10-B/2011, 05-04-2011); POOC Sines-Burgau (RCM 152/98, 30-12-1998); Programa da Orla Costeira Espichel-Odeceixe (RCM 87-A/2022 (Outubro de 2022)); POA Santa Clara (RCM 185/2007, 21-12-2007); PDM art. 29.º (orla costeira 500 m) (PDM (adaptação ao PROTA, 2010)).
- A CRUS tem data de origem 2000-08-25; o PDM teve depois Aviso (alteração) n.º 25224/2007 (2007-12-19); Aviso (alteração por adaptação ao PROT Alentejo) n.º 26665/2010 (2010-12-20); Aviso (alteração por adaptação ao POPNSACV; arts. 19.º, 51.º, 53.º, 57.º e planta de condicionantes) n.º 1542/2013 (2013-01-31); Declaração (alteração por adaptação: transposição do POPNSACV, POOC Sines-Burgau e POA Santa Clara; altera arts. 1, 5, 6, 7, 14, 15, 19, 28, 51, 52, 53, 57, 60, 64; adita anexos III a V e plantas de ordenamento II a IV; republica o regulamento) n.º 137-A/2021 (2021-09-24); Aviso (alteração RERAE; adita art. 69.º, renumera o regime transitório para 70.º) n.º 9301/2022 (2022-05-09) e mais 1. Se algum destes actos mudou a planta de ordenamento, a classe pode ser outra: confirmar na planta em vigor (SNIT).

> **Quem decide é a Câmara, pelo Pedido de Informação Prévia (PIP).**

20 Infraestruturas existentes

VIAS DENTRO DO TERRENO (OPENSTREETMAP)	EXTENSÃO
Outras vias	305 m

Construções cartografadas dentro do terreno: 3. Massas de água cartografadas: 0.

Identificação remota: o estado de conservação ou de funcionamento destas estruturas não pode ser confirmado à distância.

Caminhos que cruzam linhas de drenagem

Os caminhos cartografados não cruzam linhas de drenagem de ordem 2 ou superior dentro do terreno.

21 Localização e acessibilidade

LOCALIDADE MAIS PRÓXIMA	TIPO	DISTÂNCIA EM LINHA RECTA
Vila Nova de Milfontes	vila	4,1 km
São Luís	aldeia	7,6 km
Cercal do Alentejo	vila	8,7 km
Almograve	aldeia	11,1 km
Porto Covo	aldeia	12,7 km

22 Contexto climático e risco territorial

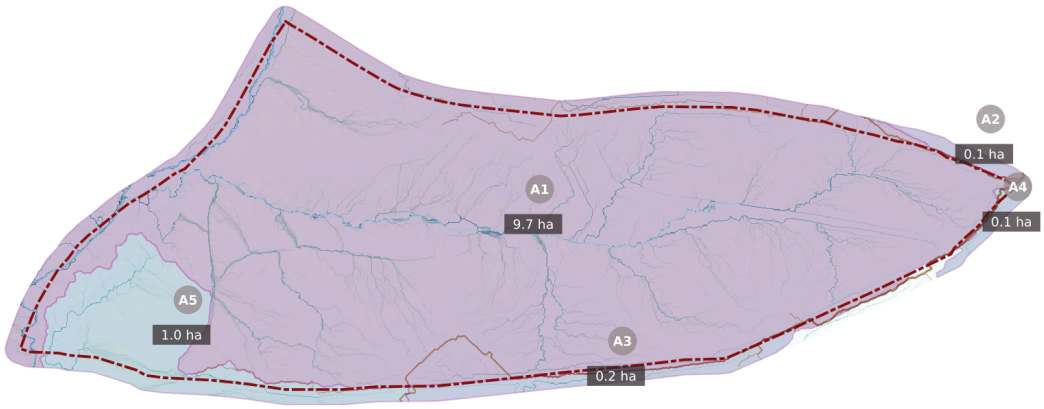
Perigosidade estrutural de incêndio rural: classe predominante **Baixa**; máxima **Média**.

A perigosidade estrutural de incêndio rural (ICNF, 2020–2030) classifica o território em cinco classes. Nas classes alta e muito alta, a construção de novos edifícios fora dos aglomerados está, em regra, condicionada, e a gestão de combustível à volta de edifícios é obrigatória (Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, Decreto-Lei n.º 82/2021, na redacção em vigor).

> Os indicadores climáticos (precipitação, temperatura, défice hídrico, dias de calor e geada) entram nesta secção quando houver uma fonte oficial com dados por local acessível de forma automática; até lá, recomendamos as normais climatológicas do IPMA para a estação mais próxima.

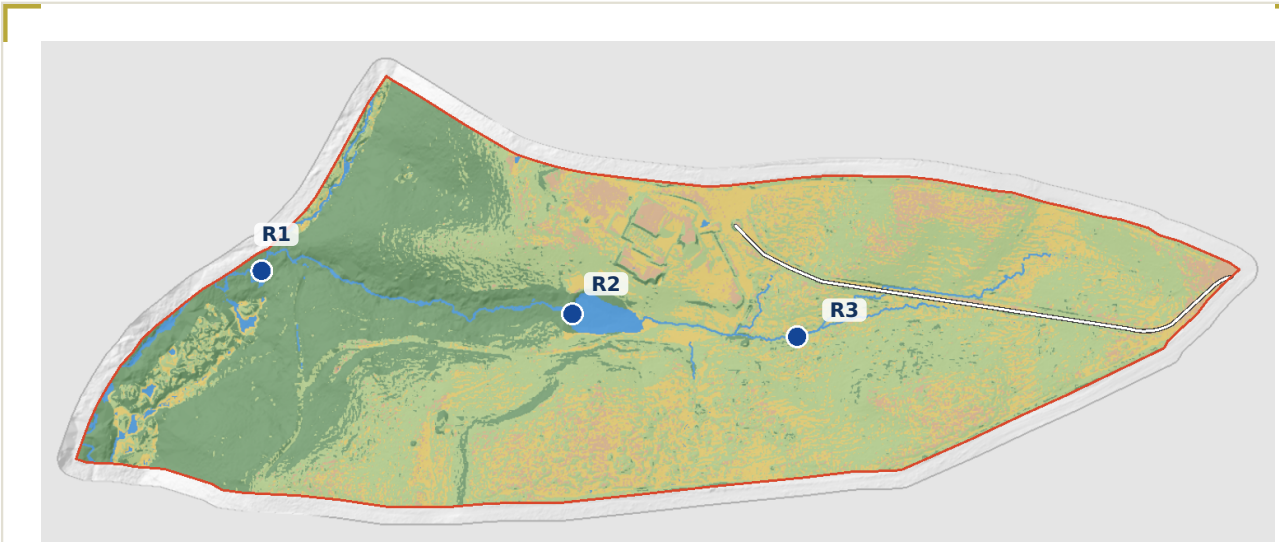
23 Estrutura keyline

As cumeadas (festos) e os vales (linhas de drenagem) desenham a estrutura hidrológica da paisagem: é sobre elas que se pensa a retenção e a distribuição da água. O mapa de hidrologia e o de formas do relevo mostram essa estrutura. Não constitui dimensionamento nem localização definitiva de estruturas de retenção: essas decisões pertencem à fase de projecto e exigem validação no terreno.



Acumulação de fluxo, linhas de drenagem potencial e festos com ordem de Strahler, e bacias de drenagem relevantes (rótulo e área).

24 Esquema de organização (indicativo)



Água: linhas de drenagem e zonas de encharcamento
Produção: horta, pomar, agrofloresta (declive até 8 %)
Cabeços aplanados: casa, uso diário, reservatórios
Vertentes: curva de nível, sebes, pastagem, pomar de sequeiro
Floresta e regeneração (declive acima de 25 % e margens das linhas de água)
Caminhos existentes (OpenStreetMap)
R: hipótese de retenção
X: caminho sobre linha de drenagem

ZONA INDICATIVA	ÁREA	% DO TERRENO
Água: linhas de drenagem e zonas de encharcamento	0,23 ha	2,4 %
Produção: horta, pomar, agrofloresta (declive até 8 %)	1,90 ha	19,7 %
Cabeços aplanados: casa, uso diário, reservatórios	0,62 ha	6,4 %
Vertentes: curva de nível, sebes, pastagem, pomar de sequeiro	4,23 ha	43,9 %
Floresta e regeneração (declive acima de 25 % e margens das linhas de água)	2,67 ha	27,7 %

Esquema conceptual, calculado a partir do relevo e da água: não é um projecto, não define onde construir nem substitui a leitura das condicionantes (REN, RAN, PDM). A ordem que importa é esta: a água condiciona quanto se pode usar cada zona; os acessos permitem construir e manter; a vegetação estabiliza e protege; a produção concentra-se onde a água, o solo, o declive e o acesso o justificam.

25 Sequência das decisões

A ordem das decisões segue o custo de as desfazer: move-se uma casa com dinheiro; uma estrutura de água mal colocada pode ser impossível de mover. Decide-se primeiro o que é mais difícil de corrigir depois.

#	DECISÃO	NESTE TERRENO
1	**Água**	Validar no Inverno as linhas de drenagem e as 3 hipóteses de retenção; medir a origem de água existente; decidir armazenamento e distribuição.
2	**Acessos**	Desenhar os caminhos com a água: acompanhar o relevo, manter os caminhos fora das linhas de drenagem (hoje não há cruzamentos cartografados) e marcar o traçado com GPS ou QField.
3	**Vegetação estrutural**	Proteger o que existe (38,8 % do terreno com vegetação acima de 2 m); sebes, quebra-ventos e margens nas linhas de água; 2,67 ha de floresta e regeneração.
4	**Zonas produtivas**	Começar pequeno junto dos melhores acessos e da água mais garantida (2,51 ha com declive até 8 %), e crescer à medida da capacidade de gestão.
5	**Casa e infra-estruturas**	Implantação nos cabeços aplanados, fora da drenagem; electricidade, saneamento, armazenamento e captação dos telhados decididos em conjunto, antes das plantações principais.
6	**Gestão**	Primeiros anos com rega controlada, reposição de falhas, cobertura do solo, pastoreio e observação; o plano corrige-se com o que o terreno responde.

26 Investimento: preço e custos de instalação

O investimento não termina na escritura. O preço diz quanto custa comprar; o valor territorial ajuda a perceber o que o terreno pode vir a ser e o esforço necessário para lá chegar.

ZONA INDICATIVA	ÁREA	CUSTO DE INSTALAÇÃO (€/HA)	ORDEM DE GRANDEZA
Produção: horta, pomar, agrofloresta (declive até 8 %) pomar de sequeiro a agrofloresta	1,90 ha	4 000 a 14 000	7 586 a 26 552 €
Cabeços aplanados: casa, uso diário, reservatórios hortas e jardins mediterrânicos junto à casa	0,50 ha (até 0,5 ha)	18 000 a 28 000	9 000 a 14 000 €
Vertentes: curva de nível, sebes, pastagem, pomar de sequeiro pastagem melhorada e sebes	4,23 ha	900 a 1 600	3 803 a 6 760 €
Floresta e regeneração (declive acima de 25 % e margens das linhas de água) floresta autóctone gerida	2,67 ha	700 a 1 300	1 867 a 3 467 €
Total indicativo			22 256 a 50 779 €

O total indicativo cabe no orçamento que indicou (25 000 a 75 000 €), sem a casa, as estruturas de água e os caminhos.

A obra que quer fazer (recuperar o que existe) não está nesta conta: soma-se ao total, com o projecto e as licenças.

> Custos de instalação por hectare: preparação do terreno, plantas, rega inicial onde se aplica, vedação e cuidados do primeiro ano. Não incluem a casa, furos, charcas e outras estruturas de água, caminhos, nem a manutenção depois do primeiro ano. Fonte: IPR, Territorial Assessment da Quinta da Rocha, Agosto de 2026; validar com orçamentos locais antes de qualquer compromisso.

27 Próximos passos

Próximos passos e custos de referência

PASSO	CUSTO DE REFERÊNCIA	FONTE E DATA
Caderneta predial e certidão permanente do registo predial Confirmam o titular, a área da matriz e do registo e os ónus do prédio.	Caderneta: gratuita para o proprietário no Portal das Finanças. Certidão permanente: emolumento fixo do IRN, indicado no Predial Online.	Portal das Finanças; IRN (predialonline.pt), Novembro de 2026
Ver o prédio no cadastro ou no BUPi Compara o limite desenhado com o limite cadastral ou com a representação gráfica georreferenciada.	Consulta gratuita (mapa público do eBUPi e cadastro no IPR Atlas).	eBUPi, mapa público, Novembro de 2026
Levantamento topográfico Necessário para rectificar áreas e para o projecto; a Base Cartográfica LiDAR do IPR Atlas não o substitui juridicamente.	200 € a 650 € (média nacional; os valores por tipo referem-se a cerca de 600 m², terrenos rurais maiores custam mais).	Zaask, «Quanto custa um levantamento topográfico», consultado a 05/11/2026
Análise de terra O tipo, a fertilidade e o pH do solo não se medem à distância.	9 € a 17 € + IVA por amostra (análise sumária); 22 € a 35 € + IVA com catiões e micronutrientes.	ESAC, Laboratório de Solos, preços 2025; INIAV/LQARS, Mod.LQARS-073/7 (05/2024), consultados a 05/11/2026
Pedido de informação prévia (PIP) na câmara municipal É a resposta vinculativa sobre o que se pode construir; a câmara ouve as entidades.	Taxa fixada no regulamento de taxas de cada município; honorários do técnico por orçamento.	Regulamento municipal de taxas urbanísticas (RJUE, art. 14.º), Novembro de 2026
Comunicação prévia à CCDR (REN) Os usos compatíveis com a REN dependem da tipologia e de comunicação prévia.	Taxa de apreciação fixada para a CCDR; confirmar na CCDR da região.	DL 166/2008; CCDR, Novembro de 2026
Parecer da entidade regional da RAN Qualquer utilização não agrícola na RAN precisa de parecer prévio.	Taxa de apreciação da entidade regional; confirmar na DRAP.	DL 73/2009; DRAP, Novembro de 2026
Parecer do ICNF (Rede Natura 2000) Acções em Rede Natura podem exigir parecer e avaliação de incidências ambientais.	Taxa fixada pelo ICNF conforme a acção; confirmar no ICNF.	DL 140/99, art. 9.º; ICNF, Novembro de 2026

PASSO	CUSTO DE REFERÊNCIA	FONTE E DATA
Título de utilização de recursos hídricos (APA) Obras ou captações na faixa de 10 m das linhas de água precisam de título.	Pedido no SILiAmb; taxa conforme o tipo de utilização.	Lei 58/2005; DL 226-A/2007; APA (SILiAmb), Novembro de 2026
Visita técnica ao terreno com a Base Cartográfica Confirma no terreno o que esta leitura identifica à distância.	420 € + IVA (preço do IPR em vigor).	IPR, tabela de preços, 29/10/2026

> Custos de referência com a fonte e a data de cada valor; não são orçamentos. Os honorários de técnicos variam com o terreno e o pedido: peça sempre mais do que um orçamento.

Planeamento pelo IPR

Antes de decidir a compra, recomendamos uma visita técnica com a Base Cartográfica (420 € + IVA): confirma no terreno o que esta leitura identifica à distância e responde ao que falta para a prontidão.

SERVIÇO	O QUE RESOLVE	DESDE
Plano de Água e Acessos	Água, retenção, drenagem, caminhos e um zonamento preliminar, em QGIS e QField, com estimativa de implementação.	4 999 € + IVA
Plano de estrutura recomendado para este terreno	A estrutura completa: água, acessos, zonamento, casa e infra-estruturas, áreas produtivas e de conservação, faseamento e custos preliminares.	9 999 € + IVA
Plano de produção	O detalhe produtivo: plano de plantação, espécies, compassos, rega, preparação do solo e calendário de instalação.	14 999 € + IVA

> Valores base sem IVA; o âmbito e o valor contratual fecham-se numa proposta. A passagem de um plano ao seguinte tem em conta o trabalho já feito. Os custos de máquinas, plantas, materiais e mão-de-obra ficam sempre separados dos honorários. Contacto: info@regenerativo.pt.

28 Fontes, método e limitações

Relevo, morfologia e hidrologia	LiDAR da DGT, processado no IPR Atlas (WhiteboxTools, GDAL)
REN, RAN, PDM (CRUS), COS 2023	DGT, OGC API, consulta à data desta leitura
Rede Natura 2000, perigosidade estrutural de incêndio	ICNF
Rede hidrográfica	APA, SNIAmb
Perigosidade de incêndio (cartas municipais), faixas do SGIFR	DGT, SRUP (OGC API), por intersecção geométrica
Chuvas intensas (curvas IDF)	INAG/APA, publicações citadas em cada posto
Custos de referência dos próximos passos	Fonte e data indicadas em cada linha
Regras do PDM	Regulamentos publicados em Diário da República e depositados no SNIT, lidos pela equipa do IPR
Vias, construções, localidades	© contribuidores do OpenStreetMap (ODbL)
Áreas ardidas (1975 a hoje), Zonas de Intervenção Florestal	ICNF, serviços BDG, consulta à data desta leitura
Ortofotos históricas	DGT, serviços WMS de ortoimagens (1995, 2007, 2018, 2021)
Zonas do relevo, retenção, vegetação e esquema	Cálculos do IPR Atlas sobre o LiDAR da Base (geomorphons, acumulação, TWI, altura da vegetação)
Custos de instalação por hectare	IPR, Territorial Assessment da Quinta da Rocha, Agosto de 2026
Preços do planeamento	Tabela de preços do IPR em vigor (valores base, sem IVA)

> Leitura indicativa. A referência vinculativa é a versão publicada em Diário da República e depositada no SNIT. A confirmação faz-se na câmara municipal (pedido de informação prévia ou certidão) e junto das entidades competentes (CCDR, entidade regional da RAN, ICNF, APA).

Valor indicativo (IPR Atlas): 97 700 € a 760 000 € (uso actual, rústico sem construção habitável). Método: comparáveis do mesmo uso (196), pesados pela distância, idade e dimensão; confiança 2/5. Fonte: base de comparáveis do IPR (vendas e preços pedidos), 17/11/2026. Não é uma avaliação: para comprar, vender ou financiar consulte um perito avaliador, um solicitador, um advogado ou um agente imobiliário.

IPR – Instituto de Planeamento Regenerativo, Lda. · info@regenerativo.pt · regenerativo.pt
IPR Atlas é uma plataforma do IPR – Instituto de Planeamento Regenerativo, Lda.