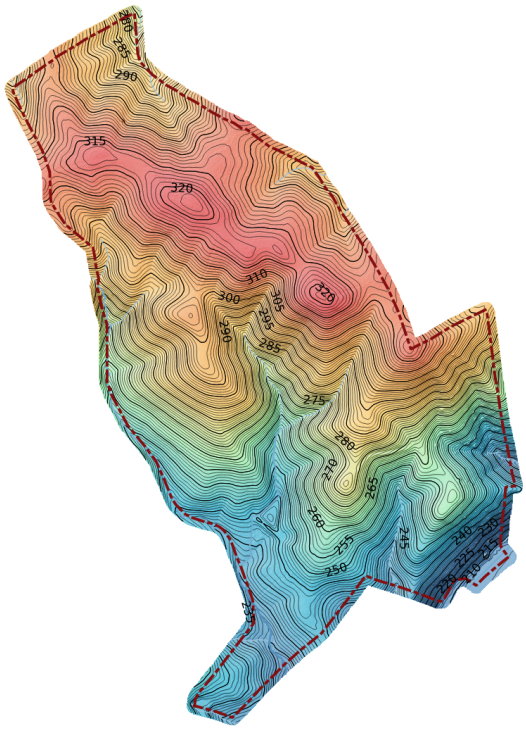
LEITURA TÉCNICA DO TERRENO

Leitura Territorial

Ribeira do Vascão, Almodôvar



ÁREA	ALTITUDE	DECLIVE MÉDIO	ENCOMENDA	DATA
30,62 ha	208–323 m	32,1 %	#20803	25 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.

info@regenerativo.pt · regenerativo.pt

01 Síntese

Área	30,62 ha
Altitude	208 a 323 m
Declive médio	32,1 %
Declive abaixo de 8 % / acima de 25 %	6,0 % / 63,6 %
REN	100,0 % (30,62 ha)
RAN	sem ocorrência
Rede Natura 2000	45,3 % (13,88 ha): Guadiana (ZEC)
Linhas de água (APA) / drenagem potencial (LiDAR)	60 m / 2 194 m
Montado e floresta de sobreiro e azinheira (COS 2023)	4,9 %
Perigosidade de incêndio (predominante / máxima)	Baixa / Alta
Regras do PDM: grau de confiança	D · baixa (PDM em revisão)

> 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 208 e 323 m de altitude (amplitude de 116 m), com declive médio de 32,1 %. A forma dominante é encosta (56,4 %); as encostas viram sobretudo a sudoeste. A APA cartografa 60 m de linhas de água dentro do terreno; o LiDAR mostra 2 194 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 4,9 % 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 100,0 % do terreno (30,62 ha).
- Rede Natura 2000 abrange cerca de 45,3 % do terreno (13,88 ha).
- Há linhas de água cartografadas: a faixa de 10 m ocupa cerca de 0,2 % do terreno.
- Perigosidade de incêndio alta em parte do terreno (predominante: baixa).
- 63,6 % 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.
- 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

Concelhos	Almodôvar, Loulé
Área do polígono desenhado	306 199 m² (30,6199 ha)
Centro (PT-TM06/ETRS89)	M 20 104 · P -249 552
Centro (WGS84)	37.41996 N, 7.90599 W

> 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 Florestal - Área Silvopastoril	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	art. 36.º
Ampliação	Espaço Florestal - Área Silvopastoril	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	art. 36.º
	Parte em REN	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	DL 166/2008
Construção nova	Espaço Florestal - Área Silvopastoril	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	art. 36.º
	Parte em REN	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	DL 166/2008
Edifício existente (conservar, reconstruir)	Espaço florestal - Área de produção/protecção	**Admitido pelo regulamento, com condições**	art. 42.º, 43.º, 45.º, 88.º, 88.º-A, 88.º-B, 88.º-C, 88.º-D
Ampliação	Espaço florestal - Área de produção/protecção	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	art. 42.º, 43.º, 45.º, 88.º, 88.º-A, 88.º-B, 88.º-C, 88.º-D
	Parte em REN	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	DL 166/2008
Construção nova	Espaço florestal - Área de produção/protecção	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	art. 42.º, 43.º, 45.º, 88.º, 88.º-A, 88.º-B, 88.º-C, 88.º-D
	Parte em REN	**Depende: confirmar no regulamento e nas entidades**	DL 166/2008

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**	7,2 % do terreno em perigosidade alta ou muito alta	alto se ≥ 50 %; médio se ≥ 10 %
Incêndio rural (carta estrutural ICNF 2020-2030)	**Médio**	predominante baixa, máxima alta (alta 5,0 %; média 20,0 %; baixa 75,0 %, em 20 pontos)	alto se a classe predominante é alta ou muito alta
Declive e estabilidade de taludes	**Alto**	63,6 % do terreno acima de 25 % de declive	alto se ≥ 30 %; médio se ≥ 10 %
Erosão hídrica potencial	**Alto**	estimada pelos declives acima de 25 % (63,6 %)	ver o mapa de erosão potencial
Linhas de água e domínio hídrico	**Baixo**	0,2 % 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

38/100
Qualidade territorial

15/100
Prontidão para decidir

Pelos dados, é território muito condicionado (38/100). A prontidão para decidir a compra fica em 15/100: antes de qualquer decisão vinculativa, falta fechar perímetro conferido com o cadastro ou a matriz, água confirmada no terreno, solo analisado, regras do PDM lidas para o terreno, construções e sua situação legal.

QUALIDADE TERRITORIAL: CRITÉRIOS	PESO	PONTOS	BASE
Relevo utilizável	20	4	14,8 % abaixo de 15 % de declive
Água na paisagem	20	10	3 hipóteses de retenção; 1,0 % com tendência a acumular água
Solo e aptidão produtiva	15	1	3,8 % em declive até 8 % fora da drenagem; RAN 0,0 %
Liberdade face às condicionantes	15	0	REN 100,0 %, Rede Natura 45,3 %
Acesso e localização	10	5	sem caminhos cartografados dentro; localidade a 2,6 km
Risco de incêndio	10	9	perigosidade predominante baixa; ardeu 0,0 % em 10 anos
Valor ecológico de partida	10	9	22,3 % 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	0	por confirmar
Solo analisado	10	0	sem análises
Condicionantes consultadas	10	10	todos os serviços responderam
Regras do PDM lidas para o terreno	10	3	confiança D · baixa: PDM em revisão (em curso): as regras podem mudar quando a revisão for publicada e, durante o procedimento, podem vigorar medidas preventivas ou suspensões
Construções e sua situação legal	10	2	licença e áreas por confirmar
Preço e condições conhecidos	10	0	preço não indicado

PRONTIDÃO: O QUE JÁ ESTÁ CONFIRMADO	PESO	PONTOS	BASE
Programa definido	10	0	objectivos não 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

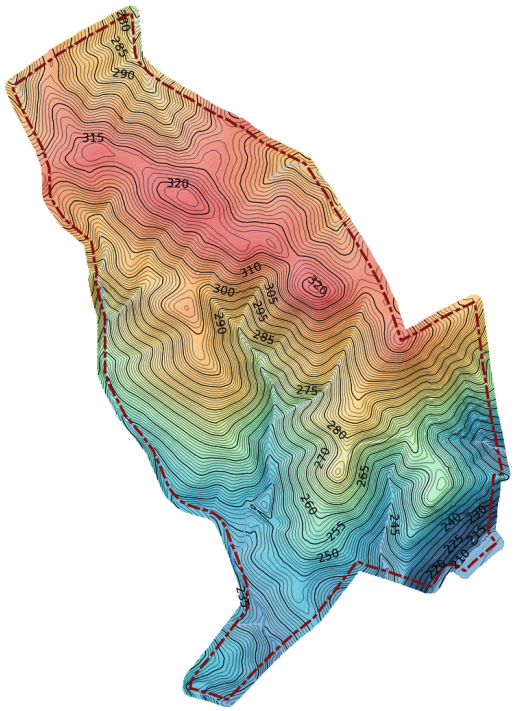
- **Perímetro conferido com o cadastro ou a matriz**: sem NIC nem artigos na encomenda.
- **Água confirmada no terreno**: por confirmar.
- **Solo analisado**: sem análises.
- **Regras do PDM lidas para o terreno**: confiança D · baixa: PDM em revisão (em curso): as regras podem mudar quando a revisão for publicada e, durante o procedimento, podem vigorar medidas preventivas ou suspensões.
- **Construções e sua situação legal**: licença e áreas por confirmar.
- **Preço e condições conhecidos**: preço não indicado.
- **Programa definido**: objectivos não indicados.
- **Visita técnica ao terreno**: ainda não feita.

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

A encomenda não indicou o que pretende fazer no terreno. A leitura segue para todos os usos; para uma leitura orientada ao seu caso, indique o programa na página da encomenda e peça para a refazer.

04 Elevação

Altitude mínima / média / máxima	207,6 / 281,5 / 323,2 m
Amplitude altimétrica	115,6 m

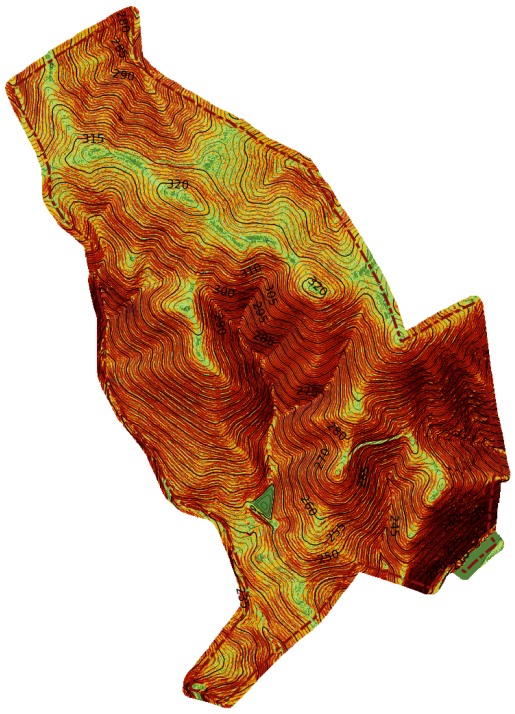


MDT corrigido (depressões preenchidas), sombreamento a 315° e curvas de nível de 1 m (mestras de 5 m). Linhas de drenagem potencial a azul.

05 Declives

6,0 % do terreno tem declive abaixo de 8 % (mecanização fácil, hortas, pomares e edificação), 30,3 % entre 8 e 25 % (mecanização com cuidado, plantações em curva de nível) e 63,6 % acima de 25 % (encostas onde convém manter coberto permanente ou socalcos).

CLASSE DE DECLIVE	%
< 5 %	2,9
5 – 8 %	3,1
8 – 15 %	10,1
15 – 25 %	20,2
25 – 30 %	11,7
30 – 50 %	38,6
> 50 %	13,3





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

54,7 % do terreno vira a sul (mais radiação, solos mais quentes e secos) e 20,3 % a norte (mais sombra e humidade).

ORIENTAÇÃO	%
Plano	0,9
Norte	6,2
Nordeste	9,4
Este	11,5
Sudeste	16,7
Sul	16,6
Sudoeste	21,4
Oeste	12,4
Noroeste	4,7



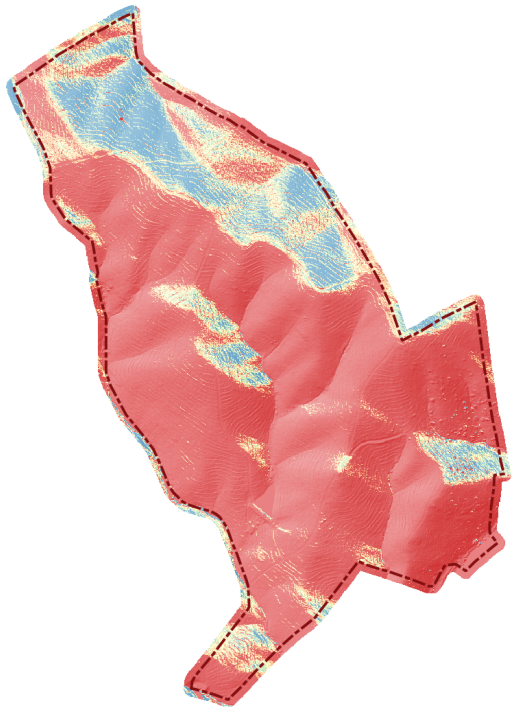
Plano (-1) Norte (0-22.5) Nordeste (22.5-67.5) Este (67.5-112.5) Sudeste (112.5-157.5)
Sul (157.5-202.5) Sudoeste (202.5-247.5) Oeste (247.5-292.5) Noroeste (292.5-337.5)
Norte (337.5-360)

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.



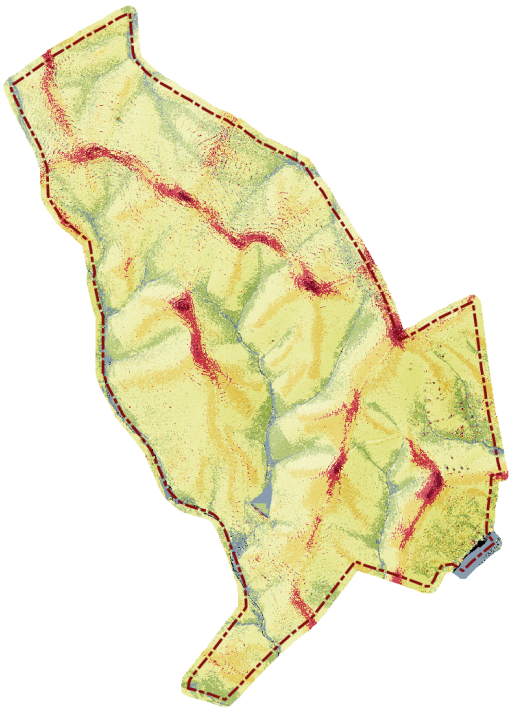
Abrigado · Parcialmente abrigado · Neutro · Parcialmente exposto · Muito exposto

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	0,5
Cumeada	4,6
Ombro	0,1
Esporão	19,2
Encosta	56,4
Côncavo	15,9
Sopé	0,0
Vale	3,1
Depressão	0,1



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 **30,9 %** (mediana) e três quartos abaixo de **42,0 %** (percentil 75).

ZONA DO RELEVO	ÁREA	% DO TERRENO	DECLIVE MÉDIO	COTAS
Cabeços e áreas convexas	7,11 ha	23,2 %	26,5 %	208–323 m
Vertentes intermédias	22,55 ha	73,6 %	34,3 %	208–323 m
Zonas baixas e corredores de drenagem	0,96 ha	3,1 %	21,7 %	208–322 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.

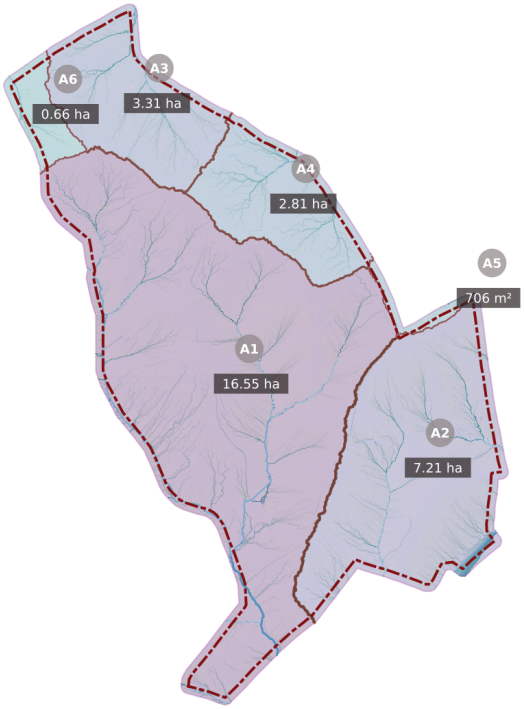
Zonas baixas e corredores de drenagem. Juntam o maior interesse hidrológico e, muitas vezes, o maior interesse produtivo: mais água e solo mais fundo. Pedem cuidado com encharcamento e cheias; é onde se pensam charcas, galerias ripícolas e hortas, nunca a casa.

> 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): 60 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: 2 194 m; bacias de drenagem relevantes: 6; área com tendência para acumular água (TWI ≥ 10): 1,0 %. As linhas e as bacias foram calculadas numa área alargada, para entrarem e saírem do terreno como na realidade.



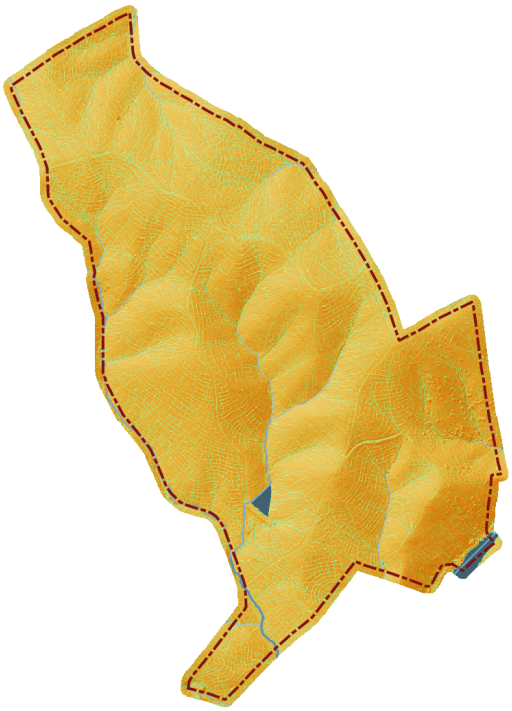
0,1 ha a montante · 1 ha a montante · 10 ha (linhas de drenagem) · 100 ha ou mais (vales principais)
Linhas de drenagem potencial · Festos (cumeadas)

Acumulação de fluxo, linhas de drenagem potencial com ordem de Strahler, bacias de drenagem relevantes (rótulo e área dentro do terreno) e festos, as divisórias entre essas bacias.

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 1,8 e um décimo acima de 5,4; 1,0 % 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	7,1 ha	0,0 %	244 m	37.41803 N, 7.90612 W
R2	2,7 ha	0,4 %	233 m	37.41725 N, 7.90405 W
R3	23,7 ha	1,5 %	231 m	37.41675 N, 7.90607 W

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.

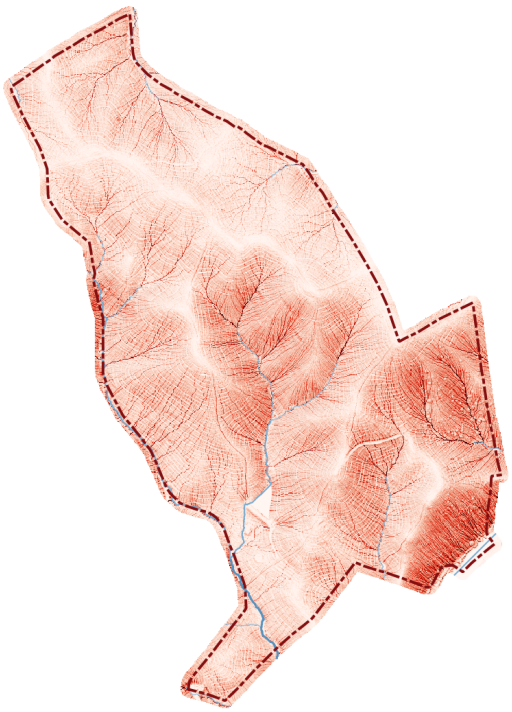
Água existente: o que perguntar

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
Florestas de pinheiro manso	23,63 ha	77,2 %
Matos	5,33 ha	17,4 %
Florestas de sobreiro	1,40 ha	4,6 %
Cursos de água naturais	0,11 ha	0,4 %
Florestas de azinheira	0,10 ha	0,3 %
Pastagens melhoradas	0,05 ha	0,2 %

Vegetação existente medida no LiDAR

ALTURA DA VEGETAÇÃO	% DO TERRENO
Até 0,5 m (solo nu, pastagem, culturas)	43,2 %
0,5 a 2 m (mato, arbustos baixos)	29,3 %
2 a 5 m (arbustos altos, árvores jovens)	21,6 %
Mais de 5 m (árvores)	5,8 %

Cobertura média de copas acima de 2 m: 18,2 %. Nove em cada dez pontos de vegetação acima de 2 m têm até 5,5 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 4,9 % 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

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)

> As ortofotos históricas da DGT não ficaram disponíveis para esta leitura (serviço sem resposta ou terreno maior do que a escala do serviço). Podem ver-se no IPR Atlas, na camada de ortofotos por ano.

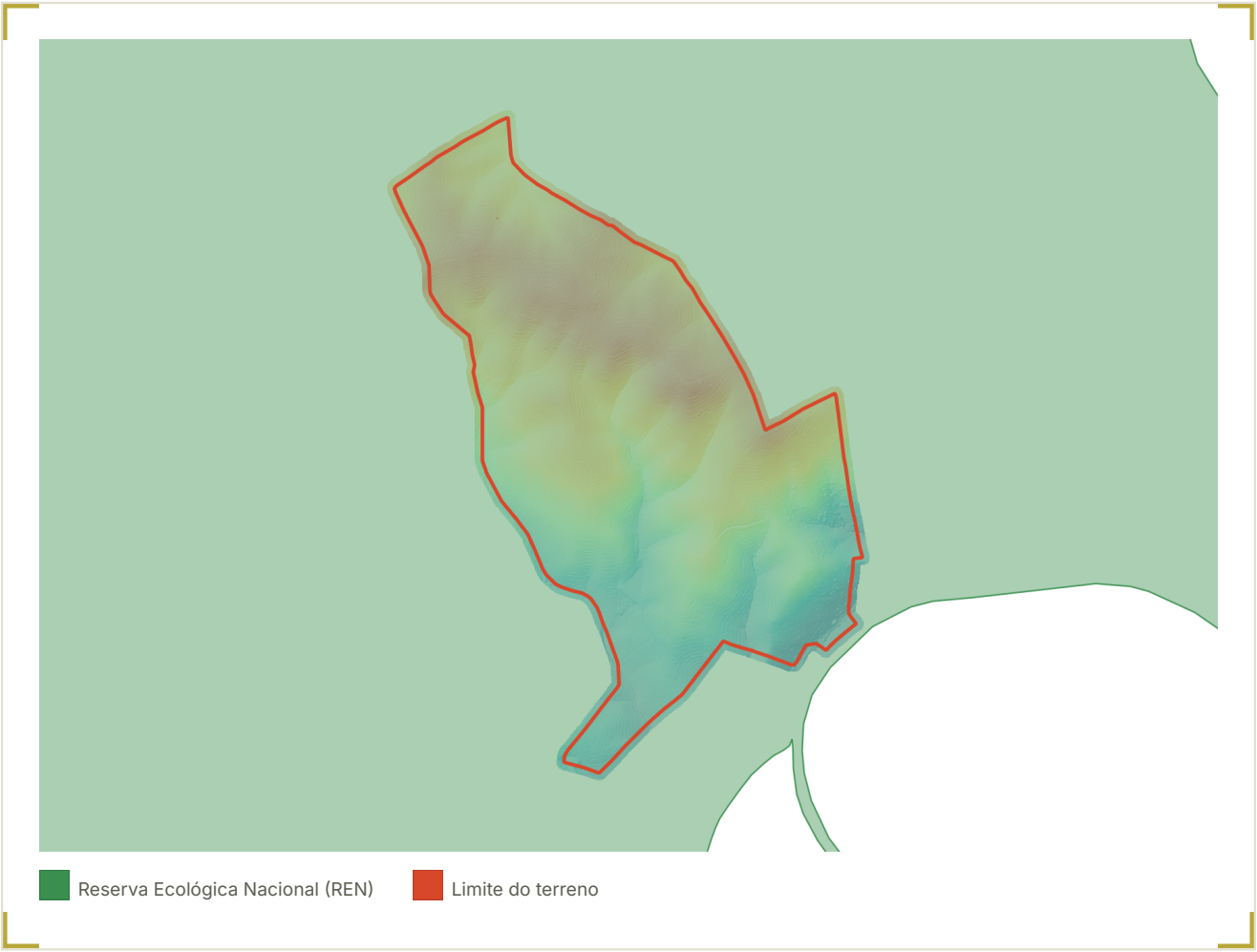
17 Cadastro e condicionantes

TEMA	ÁREA
Reserva Ecológica Nacional (REN)	30,62 ha
Reserva Agrícola Nacional (RAN)	0,00 ha
Rede Natura 2000 Guadiana (ZEC)	13,88 ha
Faixa de 10 m das linhas de água (estimativa do domínio hídrico) 60 m de linhas de água cartografadas dentro do terreno	0,07 ha
Perigosidade estrutural de incêndio rural	Predominante: Bai
Perigosidade de incêndio rural (SRUP, cartas municipais)	Baixa: 55,6 %; Média: 35,7 %; Alta: 7,2 %; Muito Baixa: 1,1 %; Planeamento de Defesa da Flor
PDM: Espaço Florestal	30,62 ha

> 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.

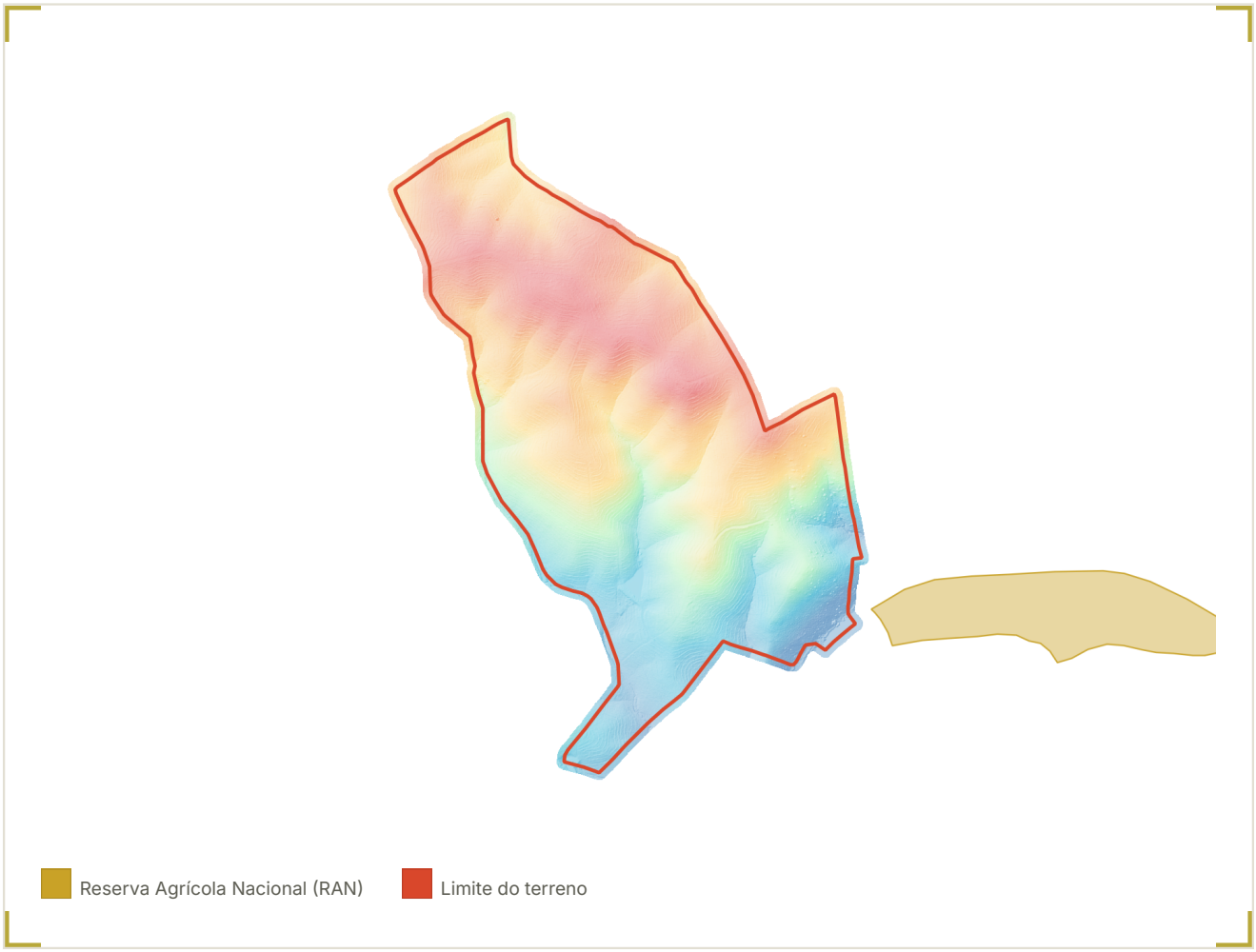
Tipologias da REN no terreno: Reserva Ecológica Nacional (100,0 %).

Reserva Ecológica Nacional (REN)



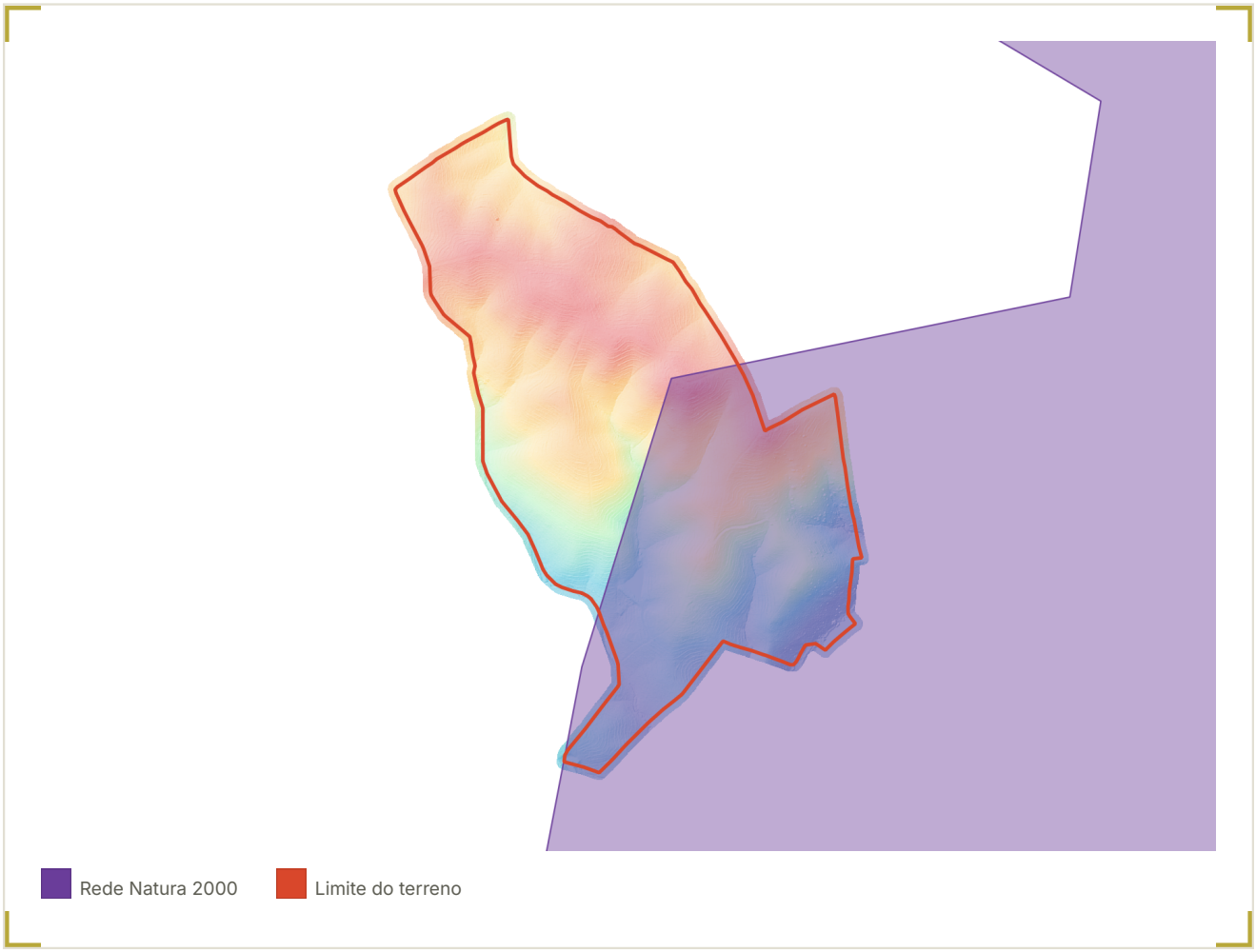
A REN protege áreas com valor ecológico ou sujeitas a riscos naturais (cabeceiras, zonas de infiltração, leitos e margens, áreas de elevado risco de erosão, zonas ameaçadas pelas cheias). Nas áreas em REN, as obras, a alteração do relevo, a destruição do coberto vegetal e as novas construções são, em 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)



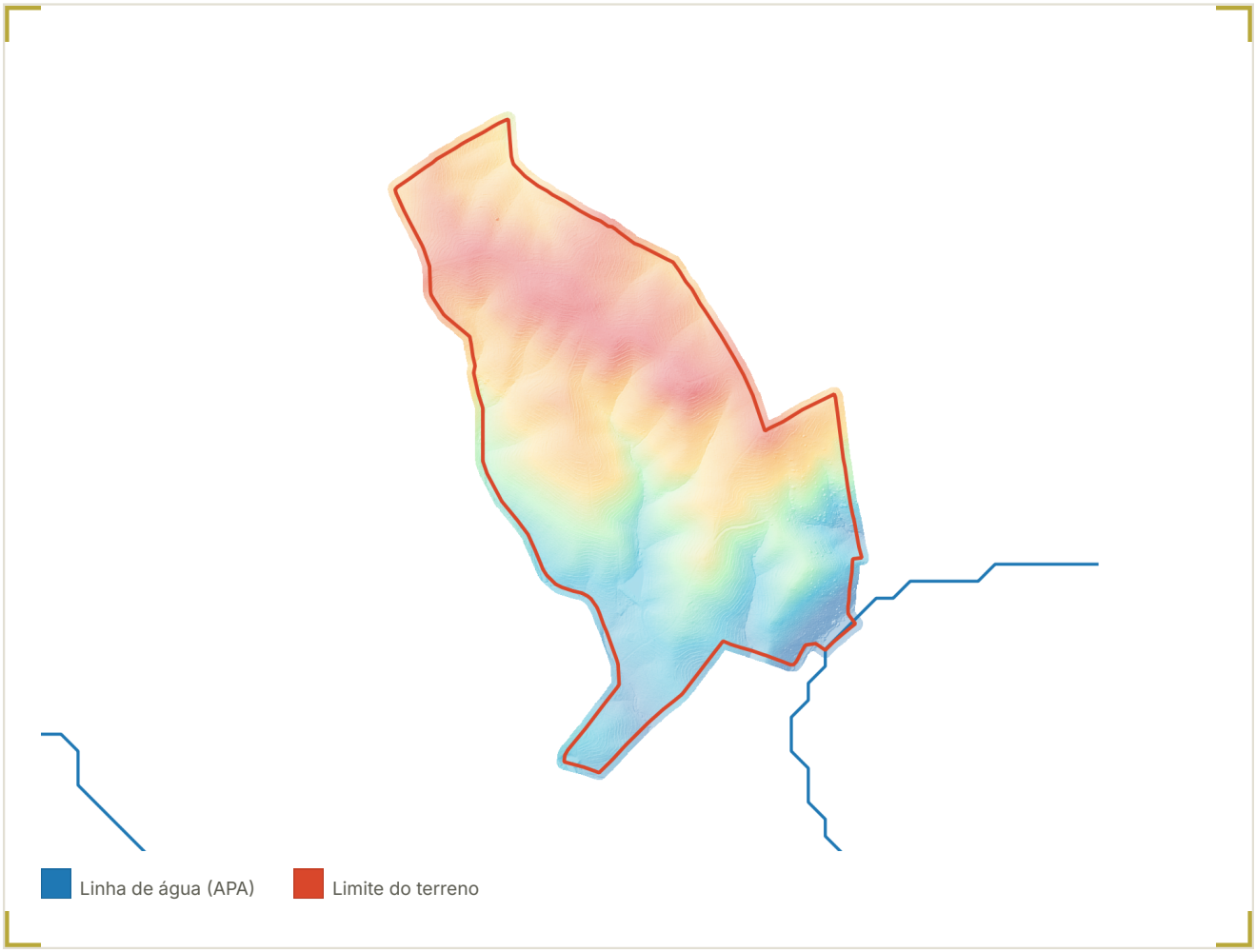
A RAN reúne os solos de maior aptidão agrícola. Qualquer utilização não agrícola destes solos (construção, caminhos, aterros, instalações) depende, em regra, de parecer prévio vinculativo da entidade regional da RAN (Decreto-Lei n.º 73/2009, na redacção em vigor). A actividade agrícola, florestal e pecuária 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	30,63 ha	100,0 %

18 Agricultura e água

Agricultura: o que os dados dizem

RAN (aptidão agrícola reconhecida na lei)	0,0 %
Uso agrícola actual (COS 2023)	0,0 %
Declive abaixo de 8 % (mecanizável)	6,0 %
Declive de 8 a 25 % (socalcos, curvas de nível, árvores)	30,3 %
Encostas viradas a sul, sudeste e sudoeste	54,7 %
Humidade topográfica (TWI, percentil 90)	5,4

> 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)	60 m de linhas de água cartografadas dentro do terreno
Linhas de drenagem potencial (LiDAR)	2 194 m
Bacias elementares no terreno	6
Área de fora que drena para o terreno	20 115,6 ha (12 entradas)
Número de escoamento médio dessa área (CN)	73

> 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: D · baixa

Confiança baixa: os valores podem não corresponder ao que a Câmara vai aplicar. Confirmar tudo na Câmara antes de decidir.

- PDM em revisão (em curso): as regras podem mudar quando a revisão for publicada e, durante o procedimento, podem vigorar medidas preventivas ou suspensões
- suspensões, medidas preventivas ou normas provisórias publicadas no concelho

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 · Almodôvar

Resolução do Conselho de Ministros n.º 13/98, Diário da República, I série-B, n.º 22, 27-01-1998, pp. 329-343; 4 alterações, a última Aviso n.º 2487/2022 (2022-02-07) · fonte oficial

Classes da carta de ordenamento no terreno

CLASSE (CRUS)	ÁREA	% DO TERRENO	REN	RAN	NATURA
Espaço Florestal - Área Silvopastoril	30,62 ha	100 %	100 %	0,0 %	45,3 %

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

Regras de cada classe

Espaço Florestal - Área Silvopastoril · art. 36.º · confiança alta

Utilização dominante florestal, preservando recursos hídricos, solo, flora e fauna; interditas acções que alterem o uso dominante, salvo se não diminuírem as aptidões para produção vegetal (36.º n.os 1-2).

Habitação	área máxima 500 m²; prédio mínimo 4 ha; pisos 2; cércea 6,50 m; exige a condição de agricultor; inalienabilidade de 10 anos; Habitação isolada fora da RAN só para agricultor responsável pela exploração e proprietário do prédio, comprovado pelas entidades competentes; prédio mínimo 4 ha; até 500 m² de construção; 2 pisos acima da soleira; cércea 6,5 m; infra-estruturas autónomas ou ligação à rede a custo do requerente (art. 36.º). Prédios da exploração inalienáveis 10 anos após a construção (ónus no registo predial), salvo dívidas da aquisição de imóveis da exploração ou fiscais, ou transmissão entre agricultores mantendo o uso. Ampliação de habitação existente (licenciada ou anterior a 1951): a Câmara aplica os mesmos 500 m², 2 pisos e 6,5 m sem exigir agricultor nem 4 ha (Inf. 18631/2024, parecer CCDR).
Apoio agrícola	índice 0,04 (índice de construção máxima para edificações agrícolas); cércea 6,50 m; Pecuária e indústria ligadas à classe: prédio superior a 10 ha, índice 0,02, efluentes em estação privativa; altura 6,5 m salvo silos e depósitos (art. 36.º).
Turismo	índice 0,04 (índice de construção máxima); pisos 2; camas 200; tipologias: Estabelecimentos hoteleiros temáticos, TER, turismo de habitação, parques de campismo e caravanismo, turismo de natureza.; Índice 0,04; impermeabilização 0,20 do prédio (excepto casas de campo, agroturismo e TH); 2 pisos; 200 camas (excepto campismo); infra-estruturas a cargo do requerente (art. 36.º). Casas de campo e agroturismo só em edifício existente (DL 39/2008); hotel rural pode ser novo (Portaria 937/2008, art. 8.º).
Edifícios existentes	O art. 36.º não regula edifícios existentes.

> 36.º n.º 3 b) (2011): «A área mínima do prédio não poderá ser inferior a 4 hectares»

> 36.º n.º 3 c) (2011): «A área de construção máxima admitida é 500 m²»

> Fonte: Aviso n.º 696/2011 (alteração por adaptação ao PROTA, DR 2.ª série n.º 5, 07-01-2011; arts. 33.º a 36.º substituídos), conferido com as Informações da Câmara 18631/2024 e 20311/2025.

Índices aplicados à área do terreno

- Espaço Florestal - Área Silvopastoril: a classe está em REN em toda a sua área. Os índices do PDM (art. 36.º) não dão área de construção por si: valem os limites da REN, que prevalecem por serem mais restritivos (ver «REN, RAN e outros regimes»).

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

REN, RAN e outros regimes

- REN em 100 % 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.
- Rede Natura 2000 em 45,3 % do terreno: acções sujeitas ao Plano Sectorial da Rede Natura e a parecer do ICNF.
- Faixa de 10 m das linhas de água em 0,2 % do terreno (estimativa do domínio hídrico): utilização sujeita a título da APA.
- Perigosidade de incêndio rural (carta municipal publicada (SRUP): alta ou muito alta em 7,2 % do terreno; carta estrutural do ICNF 2020-2030: máxima alta, predominante baixa): edificação nova fora de aglomerados condicionada pelo SGIFR (DL 82/2021), com parecer da comissão municipal. Para licenciar conta a carta que a câmara aplica (plano municipal ou programa sub-regional em vigor).

Três situações

Edifício existente

- Só para edificação legal (licenciada, ou anterior à exigência de licença), o que a Câmara confirma.
- Espaço Florestal - Área Silvopastoril: o regulamento não regula a reconstrução nesta classe. O art. 36.º não regula edifícios existentes; aplicam-se as disposições gerais do regulamento para edificações existentes em solo rústico e, na parte em REN ou RAN, os respectivos regimes (art. 36.º).

Ampliação

- Espaço Florestal - Área Silvopastoril: o regulamento não fixa parâmetros de ampliação nesta classe; confirmar no regulamento (art. 36.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)).

Construção nova

- Espaço Florestal - Área Silvopastoril: classe toda em REN ou RAN: valem os limites desses regimes (abaixo), não os índices do PDM; habitação só para agricultor; pisos 2; cércea 6,50 m (art. 36.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).

Entidades que dão parecer: Câmara Municipal, APA, CCDR (REN), Comissão municipal de gestão integrada de fogos rurais, ICNF.

Avisos

- Edificado existente no terreno: 19 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: em curso.
- Normas provisórias: Aviso n.º 25427/2024/2, Normas provisórias para unidades de produção de energia a partir de fontes renováveis (UPER), só na categoria «Outras Áreas Agrícolas», nas áreas da planta anexa (prazo: 2 anos desde a publicação (termo previsível em Novembro de 2026), prorrogável por 1 ano).
- Planos e programas especiais que se sobrepõem no concelho (ver se abrangem o terreno): Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (ZPE de Castro Verde e outros sítios no concelho) (RCM n.º 115-A/2008).
- A CRUS tem data de origem 1998-01-27; o PDM teve depois Aviso n.º 696/2011 (2011-01-07); Declaração n.º 80/2011 (2011-04-04); Aviso n.º 931/2016 (2016-01-27); Aviso n.º 2487/2022 (2022-02-07). Se algum destes actos mudou a planta de ordenamento, a classe pode ser outra: confirmar na planta em vigor (SNIT).

Plano Director Municipal · Loulé

RCM n.º 81/95, Diário da República, 1.ª série-B, 24-08-1995; 8 alterações, a última Aviso n.º 782/2022 (2022-01-13) · fonte oficial

Classes da carta de ordenamento no terreno

CLASSE (CRUS)	ÁREA	% DO TERRENO	REN	RAN	NATURA
Espaço florestal - Área de produção/protecção	0,01 ha	0,0 %	100 %	0,0 %	100 %

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

Regras de cada classe

Espaço florestal - Área de produção/protecção · art. 42.º, 43.º, 45.º, 88.º, 88.º-A, 88.º-B, 88.º-C, 88.º-D · confiança alta

Espaços florestais de produção-protecção, a norte da EN 125 (art. 42.º n.º 2). Edificação, quando permitida e sem prejuízo da REN, segue o Cap. II do Título V (art. 43.º n.º 1). Incentivo a sobro, azinho, alfarrobeira e pinho (art. 45.º).

Habitação	área máxima 500 m²; prédio mínimo 10 ha; pisos 2; cércea 7,50 m; exige a condição de agricultor; inalienabilidade de 10 anos; Habitação própria do agricultor, integrada em exploração agrícola ou agroflorestal economicamente viável (declaração da entidade competente); sem alternativa de localização em solo urbano; sem outra habitação na mesma exploração; inalienável 10 anos com ónus no registo predial; infra-estruturas a cargo do proprietário, sem prolongar redes públicas; acesso público; manutenção dos caminhos rurais e das vedações tradicionais (art. 88.º-A n.º 1).
Apoio agrícola	Só quando justificado por necessidades da exploração agrícola, agroflorestal ou florestal do prédio e se não existir outra edificação com o mesmo fim; necessidade confirmada pelos serviços sectoriais (art. 88.º-C n.os 1 e 2). Outros usos associados à exploração (incluindo pequena indústria de 1.ª transformação) seguem o art. 88.º-A: prédio mínimo 10 ha (5 ha fora do Litoral Sul e Barrocal), até 2.000 m², 7,5 m, 2 pisos, exploração viável comprovada.
Turismo	área máxima TER novo: 2000; TER em existentes: 2000; prédio mínimo TER: 10 (Litoral Sul e Barrocal) ou 5 (restantes unidades); hotel isolado: 5; pisos TER: 2; hotel isolado: 2; cércea TER: 7,5; camas hotel isolado densidade por ha: 12; hotel isolado max: 300; dotacao concelhia hoteis isolados: 600; tipologias: TER (art. 88.º-A, como edificação isolada); estabelecimentos hoteleiros isolados: hotéis e estalagens de 3 ou mais estrelas e pousadas, não fraccionáveis em propriedade horizontal (art. 88.º-D); NDT por concurso público (arts. 60.º e 63.º a 63.º-J).; Hotéis isolados admitidos em todas as freguesias das UT Serra, Baixo Guadiana e Litoral Sul e Barrocal, excepto Quarteira e Almancil; implantação contratualizada com o município; pisos acima de 2 só excepcionalmente e justificados. NDT: mínimo 25 ha contínuos no Litoral Sul e Barrocal, 15 ha nas restantes UT, 70 ha em área classificada; área urbanizável até 30 % do NDT; até 60 camas/ha (100 em parcelas só com hotéis e pousadas; 20 e 30 em área classificada); hotéis e aldeamentos de 4 e 5 estrelas e pousadas, pelo menos 70 % da capacidade nessas tipologias; na faixa costeira de 500 a 2.000 m só hotéis 4/5 estrelas, aldeamentos 4/5 estrelas integrados em conjuntos e pousadas (art. 63.º-E). Dotação regional de camas do PROT: Litoral Sul e Barrocal 8.400, Serra 4.945 (art. 60.º n.º 2).

Edifícios existentes	reconstrução: sim; Conservação, reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes para habitação, TER, turismo de natureza, equipamentos sociais e culturais, restauração e outras actividades compatíveis, independentemente do uso anterior, excepto edificações de apoio e armazéns agrícolas, agroflorestais ou florestais (88.º-B n.º 1). Sem aumento do número de pisos; sistemas autónomos se não houver rede economicamente viável; manutenção da traça; levantamento patrimonial prévio (Carta de Veneza, Nara). Ruínas: a preexistência tem de apresentar 'estrutura edificada, volumetricamente definida' (88.º-B n.º 4 f)). Alteração de uso depende de autorização expressa da Câmara (n.º 4 i)). Desde 2022, infra-estruturas e equipamentos de inequívoco interesse público podem ser dispensados de alguns requisitos (n.os 5 e 6).

> 88.º n.º 1: «É proibida a edificação em solo rural.»

> 88.º-A a): «Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal e a 5 hectares nas restantes Unidades Territoriais»

> 88.º-A f): «habitação — área máxima de construção, 500 m2; outros usos — área máxima de construção, 2000 m2; cércea máxima — 7,5 metros; número máximo de pisos — 2 (incluindo pisos semienterrados).»

> Fonte: Aviso n.º 7430/2017 (republicação integral do Regulamento), com Aviso n.º 3006/2018, Declaração n.º 79/2021 e Aviso n.º 782/2022, lidos no SNIT.

Índices aplicados à área do terreno

- Espaço florestal - Área de produção/protecção: a classe está em REN em toda a sua área. Os índices do PDM (art. 42.º, 43.º, 45.º, 88.º, 88.º-A, 88.º-B, 88.º-C, 88.º-D) não dão área de construção por si: valem os limites da REN, que prevalecem por serem mais restritivos (ver «REN, RAN e outros regimes»).

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

REN, RAN e outros regimes

- REN em 100 % 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.
- Rede Natura 2000 em 45,3 % do terreno: acções sujeitas ao Plano Sectorial da Rede Natura e a parecer do ICNF.
- Faixa de 10 m das linhas de água em 0,2 % do terreno (estimativa do domínio hídrico): utilização sujeita a título da APA.

- Perigosidade de incêndio rural (carta municipal publicada (SRUP): alta ou muito alta em 7,2 % do terreno; carta estrutural do ICNF 2020-2030: máxima alta, predominante baixa): edificação nova fora de aglomerados condicionada pelo SGIFR (DL 82/2021), com parecer da comissão municipal. Para licenciar conta a carta que a câmara aplica (plano municipal ou programa sub-regional em vigor).

Três situações

Edifício existente

- Só para edificação legal (licenciada, ou anterior à exigência de licença), o que a Câmara confirma.
- Espaço florestal - Área de produção/protecção: reconstrução admitida pelo regulamento. Conservação, reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes para habitação, TER, turismo de natureza, equipamentos sociais e culturais, restauração e outras actividades compatíveis, independentemente do uso anterior, excepto edificações de apoio e armazéns agrícolas, agroflorestais ou florestais (88.º-B n.º 1). Sem aumento do número de pisos; sistemas autónomos se não houver rede economicamente viável; manutenção da traça; levantamento patrimonial prévio (Carta de Veneza, Nara). Ruínas: a preexistência tem de apresentar 'estrutura edificada, volumetricamente definida' (88.º-B n.º 4 f)). Alteração de uso depende de autorização expressa da Câmara (n.º 4 i)). Desde 2022, infra-estruturas e equipamentos de inequívoco interesse público podem ser dispensados de alguns requisitos (n.os 5 e 6) (art. 42.º, 43.º, 45.º, 88.º, 88.º-A, 88.º-B, 88.º-C, 88.º-D).

Ampliação

- Espaço florestal - Área de produção/protecção: o regulamento diz «O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m2 de área de construção para fins habitacionais e 500 m2 de área de construção para outros fins» (88.º-B n.º 4 d)).
- 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)).

Construção nova

- Espaço florestal - Área de produção/protecção: classe toda em REN ou RAN: valem os limites desses regimes (abaixo), não os índices do PDM; habitação só para agricultor; pisos 2; cércea 7,50 m (art. 42.º, 43.º, 45.º, 88.º, 88.º-A, 88.º-B, 88.º-C, 88.º-D).
- 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).

Entidades que dão parecer: Câmara Municipal, APA, CCDR (REN), Comissão municipal de gestão integrada de fogos rurais, ICNF.

Avisos

- Revisão do PDM: em curso, fase final de concertação; sem discussão pública encontrada até Novembro de 2026.
- Suspensão: Decreto Regulamentar n.º 40/2007 (assim citado no art. 3.º n.º 7 do Aviso 7430/2017), Suspensão parcial do PDM mantida pela alteração de 2017. Objecto e área não lidos. (estado Nov. 2026: não confirmado).
- Suspensão: Avisos de medidas preventivas 2019-2022, Ver revisao.suspensao_ou_medidas_preventivas (estado Nov. 2026: prazos máximos esgotados entre 2023 e 2025; vigência actual não confirmada).
- Planos e programas especiais que se sobrepõem no concelho (ver se abrangem o terreno): POPNRF (Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa) (RCM n.º 78/2009, 02-09-2009, Transposto pela Declaração n.º 79/2021 para o Cap. I do Título VII (arts. 96.º a 106.º), com planta de ordenamento e de condicionantes próprias. Aplica-se cumulativamente com o resto do regulamento; prevalece a norma mais restritiva (art. 2.º n.º 3).); POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António (RCM n.º 103/2005, 27-06-2005; alterado pela RCM n.º 65/2016, 19-10-2016, Transposto pela Declaração n.º 79/2021 para o Cap. II do Título VII (arts. 107.º a 118.º).); POOC Burgau-Vilamoura (RCM n.º 33/99, 27-04-1999, Transposto pela Declaração n.º 79/2021 para o Cap. III do Título VII (arts. 119.º a 121.º).); Paisagens Protegidas Locais da Rocha da Pena e da Fonte da Benémola (Decreto-Lei n.º 392/91 (sítios classificados); Regulamento pelo Aviso n.º 20717/2010, rect. Declaração de Rectificação n.º 2210/2010, Remissão no art. 54.º (espaços naturais de grau II) e no art. 83.º n.º 2.); Reserva Natural Local da Foz do Almargem e Trafal (classificação municipal publicada em DR a 14 de Agosto (ano e número não confirmados), não incorporada no PDM em vigor).
- A CRUS tem data de origem 1995-08-24; o PDM teve depois RCM n.º 66/2004 (2004-05-26); Aviso n.º 5374/2008 (2008-02-27); Aviso n.º 14022/2010 (2010-07-14); Aviso n.º 10590/2013 (2013-08-27); Aviso n.º 7430/2017 (2017-07-03) e mais 3. 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

> O OpenStreetMap não tem caminhos, construções ou massas de água cartografados dentro do terreno, ou o serviço não respondeu.

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

> Sem caminhos cartografados no OpenStreetMap dentro do terreno: os cruzamentos entre caminhos e linhas de drenagem verificam-se na visita.

21 Localização e acessibilidade

LOCALIDADE MAIS PRÓXIMA	TIPO	DISTÂNCIA EM LINHA RECTA
Santa Cruz	aldeia	2,6 km
São Pedro de Solis	aldeia	8,0 km
Ameixial	aldeia	8,1 km
Martim Longo	aldeia	12,4 km
Cachopo	aldeia	12,4 km

22 Contexto climático e risco territorial

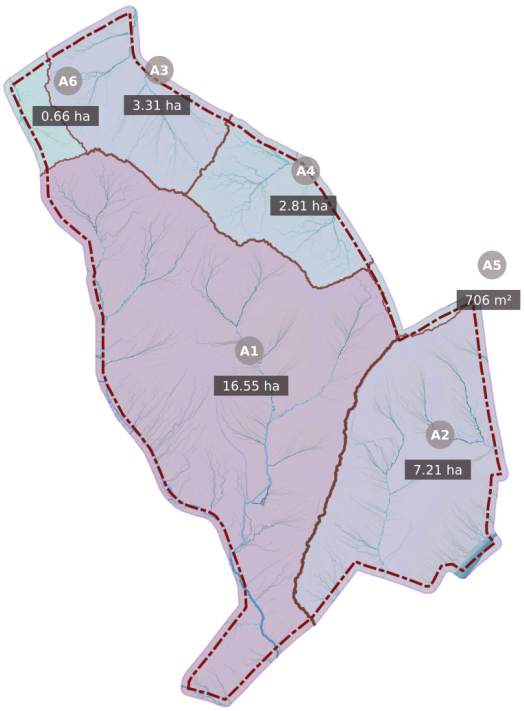
Perigosidade estrutural de incêndio rural: classe predominante **Baixa**; máxima **Alta**.

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.

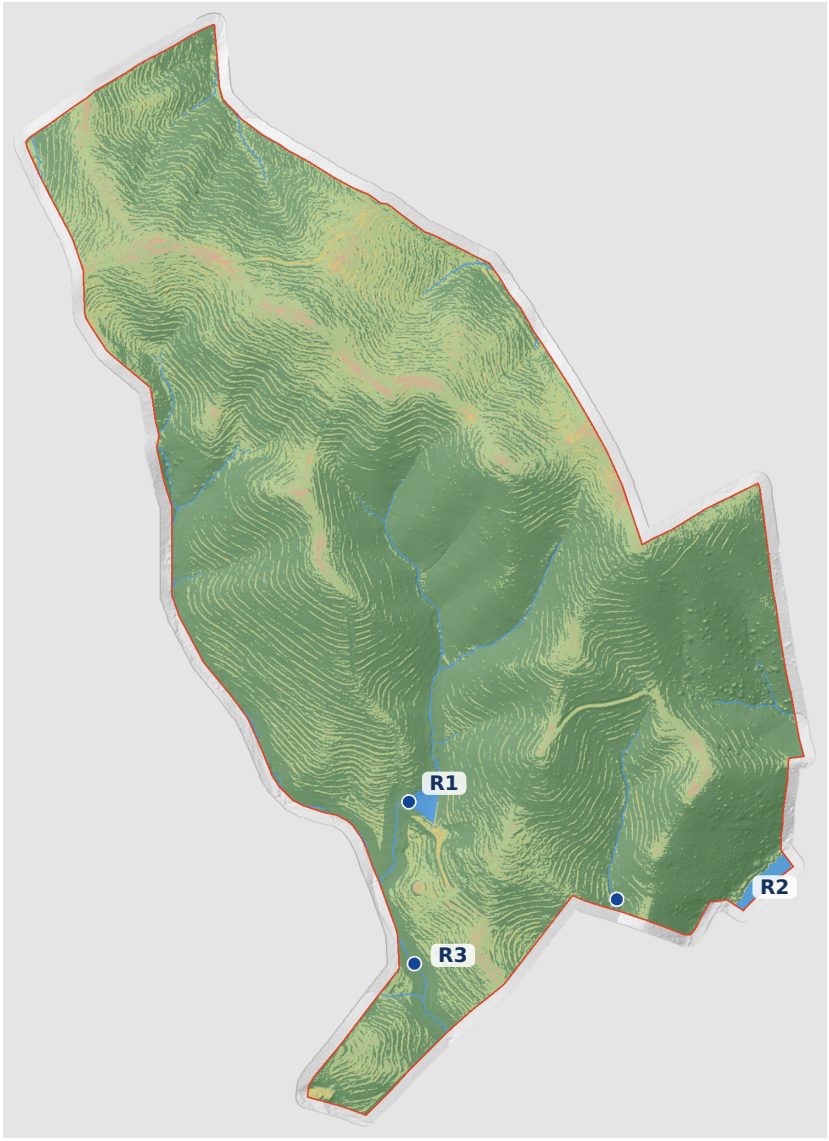
23 Estrutura keyline

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 com ordem de Strahler, bacias de drenagem relevantes (rótulo e área dentro do terreno) e festos, as divisórias entre essas bacias.

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	0,35 ha	1,2 %
Produção: horta, pomar, agrofloresta (declive até 8 %)	0,61 ha	2,0 %
Cabeços aplanados: casa, uso diário, reservatórios	0,57 ha	1,9 %
Vertentes: curva de nível, sebes, pastagem, pomar de sequeiro	9,15 ha	29,9 %

ZONA INDICATIVA	ÁREA	% DO TERRENO
Floresta e regeneração (declive acima de 25 % e margens das linhas de água)	19,95 ha	65,1 %

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, verificar na visita onde os caminhos cruzam linhas de drenagem (não há caminhos cartografados) e marcar o traçado com GPS ou QField.
3	**Vegetação estrutural**	Proteger o que existe (27,4 % do terreno com vegetação acima de 2 m); sebes, quebra-ventos e margens nas linhas de água; 19,95 ha de floresta e regeneração.
4	**Zonas produtivas**	Começar pequeno junto dos melhores acessos e da água mais garantida (1,18 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	0,61 ha	4 000 a 14 000	2 427 a 8 494 €
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	9,15 ha	900 a 1 600	8 231 a 14 634 €
Floresta e regeneração (declive acima de 25 % e margens das linhas de água) floresta autóctone gerida	19,95 ha	700 a 1 300	13 962 a 25 930 €
Total indicativo			33 621 a 63 058 €

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 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
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

PASSO	CUSTO DE REFERÊNCIA	FONTE E DATA
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

SERVIÇO	O QUE RESOLVE	DESDE
Plano de Água e Acessos recomendado para este terreno	Água, retenção, drenagem, caminhos e um zonamento preliminar, em QGIS e QField, com estimativa de implementação.	4 999 € + IVA
Plano de estrutura	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): 107 000 € a 589 000 € (uso actual, rústico sem construção habitável). Método: comparáveis do mesmo uso (186), pesados pela distância, idade e dimensão; confiança 2/5. Fonte: base de comparáveis do IPR (vendas e preços pedidos), 25/11/2026. 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.