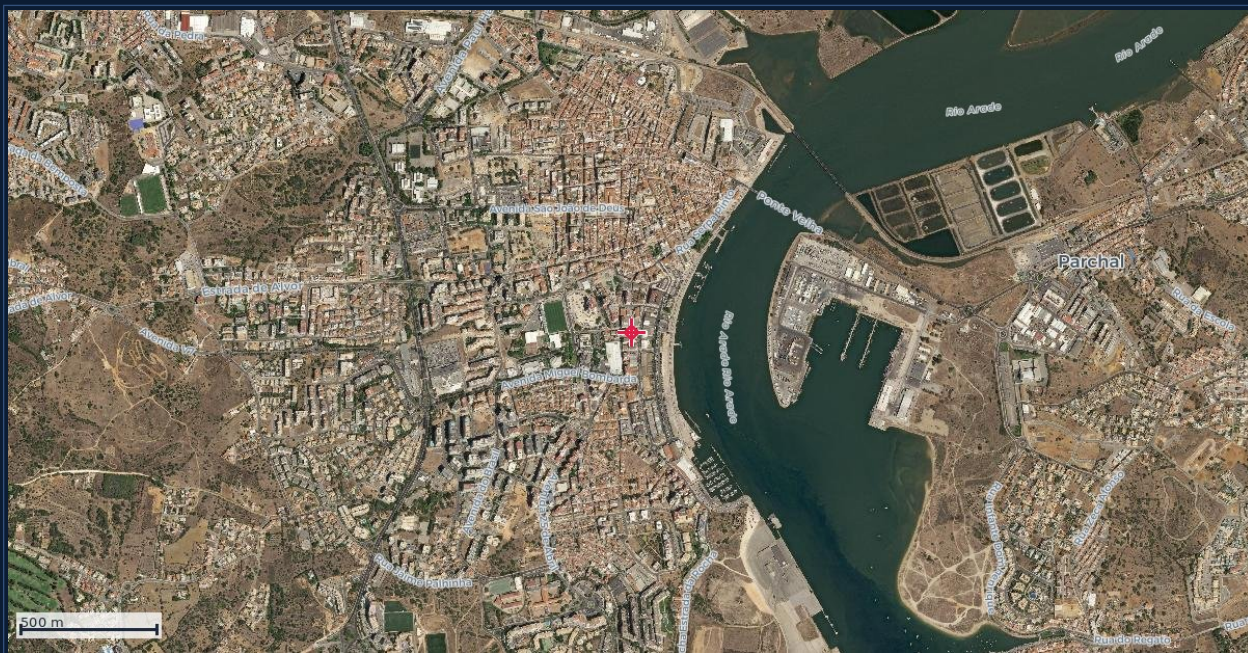


Retrato do Terreno - pré-análise

O retrato do terreno a partir das camadas geográficas oficiais indexadas: classificação, condicionantes, água, energia e envolvente.



localização do prédio (planta de enquadramento)

Município - Portimão

Freguesia - Portimão

Coordenadas - 37.1352, -8.5367

Data - 2026-08-24

ÁREA	CRUS	PERIGOSIDADE DE INCÊNDIO
—	Zona de ocupação urbanística - Espaço urbano - Zona urbana	—

Pré-análise informativa gerada automaticamente a partir de dados públicos georreferenciados. Não constitui informação prévia, licença ou parecer.

Índice

— O essencial	3
I Identificação do prédio	4
II Enquadramento cartográfico	5
III Classificação do solo	6
IV Condicionantes	7
V Terreno, água e energia	8
VI Planos aplicáveis	9
VII Envolvente	10
VIII O concelho de Portimão	11
IX Sinais locais	13
X O que investigar	14
XI Análise	15
XII Próximos passos	16
— Fontes	17
— Termos e condições	18
— Anexo - Dados apurados para o prédio	19

ABERTURA

O essencial

Objetivo: sem objetivo definido

Classificação do solo	Zona de ocupação urbanística - Espaço urbano - Zona urbana
Declive	plano
Serviço essencial mais próximo	Pingo Doce · ~53 m
Aptidão agrícola	Área social
Água subterrânea	Orla Meridional

O que verificar a seguir

- Pedir informação prévia à Câmara Municipal para a pretensão em causa.

Potencial urbanístico a investigar

O terreno aparenta estar em solo urbano, o que sugere potencial construtivo a investigar - sujeito ao regulamento do PDM.

O **Relatório de Viabilidade do Terreno** responde a "o que posso fazer aqui?".

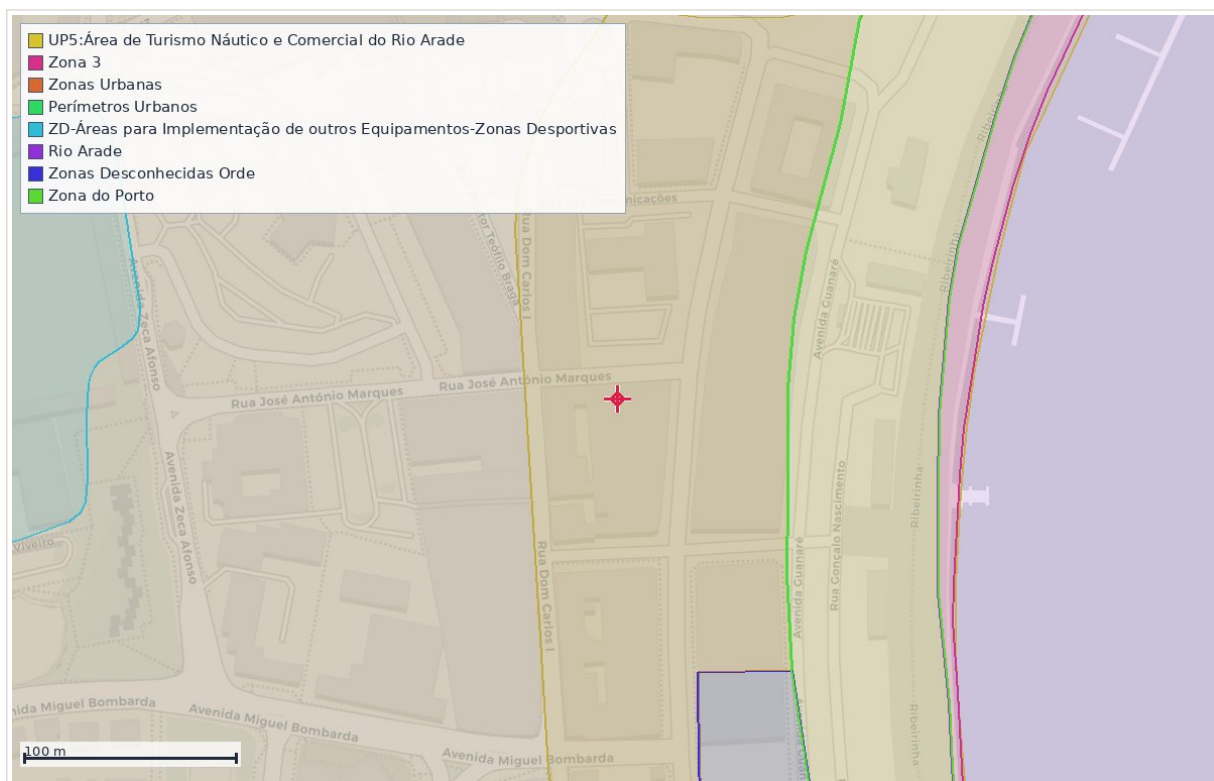
CAPÍTULO I

Identificação do prédio

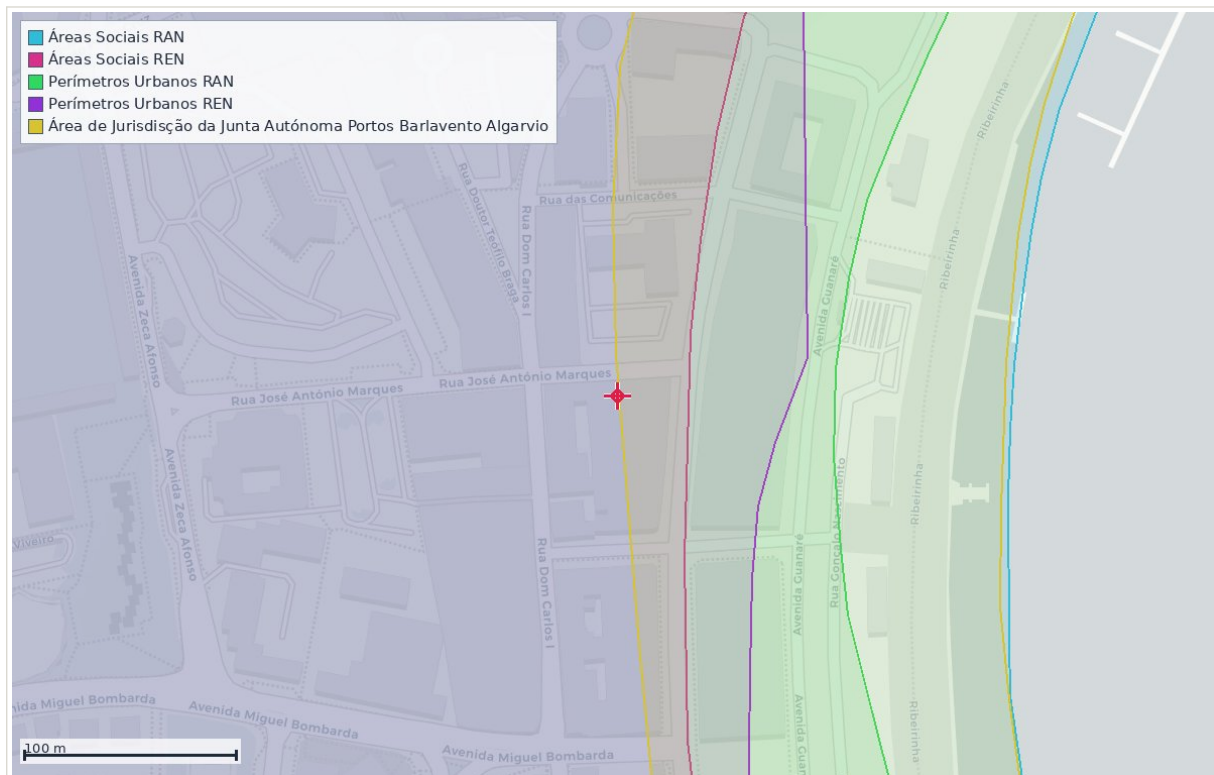
Objeto analisado	Ponto
Município	Portimão
Freguesia	Portimão
Coordenadas	37.1352, -8.5367

CAPÍTULO II

Enquadramento cartográfico



planta de ordenamento do PDM com o polígono do prédio



condicionantes (RAN / REN) na envolvente do prédio

 CAPÍTULO III

Classificação do solo

Classificação (CRUS) Zona de ocupação urbanística - Espaço urbano - Zona urbana

Ocupação do solo (COS 2023) Comércio e serviços

Aptidão agrícola Área social

CAPÍTULO IV

Condicionantes

RAN	Não abrangido
REN	Não abrangido
Rede Natura 2000	Não
Perigosidade de incêndio	Sem classe de perigosidade no ponto
Cadastro	Sem correspondência

Outras condicionantes e servidões

- Portimão — RAN (municipal): Sim
- Portimão — REN (municipal): Sim
- PDM Portimão — Zonamento: Sim
- PDM Portimão — Ordenamento: Sim
- Portimão — Planos (PP/PU): Sim
- Albufeira — PROT Algarve — Sistema Litoral: Sim
- PDM Portimão — Condicionantes: Próximo
- Portimão — Áreas suspensas (DL 117/2024): Sim
- Portimão — Unidades Territoriais (PROTAL): Sim

Geometrias lineares indicam proximidade à geometria de origem, não necessariamente a faixa legal de servidão.

Leitura de risco (indicativa)

Grau de condicionamento: Baixo

- O terreno está classificado como solo urbano.

Leitura automática das camadas consultadas, para orientação. Não é uma apreciação de viabilidade nem dispensa a confirmação junto da Câmara Municipal.

 CAPÍTULO V

Terreno, água e energia

Declive	plano
Altitude	2.7 m
Sistema aquífero	Orla Meridional
Potencial solar	1704.7 kWh/kWp

 CAPÍTULO VI

Planos aplicáveis

- PU: UP5 - Área de Turismo Náutico e Comercial do Rio Arade
- PDM: Portimão

CAPÍTULO VII

Envolvente

O que há à volta do terreno, com o que é relevante para o objetivo indicado assinalado.

FAVORÁVEL	Good Wok (~16 m · E) — Serviços do dia-a-dia por perto.
FAVORÁVEL	Pingo Doce (~53 m · SO) — Serviços do dia-a-dia por perto.
FAVORÁVEL	PTM-00083 (~68 m · SO) — Boa acessibilidade / transportes por perto.
FAVORÁVEL	Farmácia Moderna (~75 m · NO) — Serviços do dia-a-dia por perto.
FAVORÁVEL	1 (~96 m · E) — Boa acessibilidade / transportes por perto.
FAVORÁVEL	Jardim Infantil do Lar da Criança de Portimão (~118 m · SO) — Serviços do dia-a-dia por perto.
FAVORÁVEL	Polícia de Segurança Pública de Portimão (~151 m · SO) — Serviços do dia-a-dia por perto.
FAVORÁVEL	Santander (~264 m · S) — Serviços do dia-a-dia por perto.
FAVORÁVEL	Mercado Municipal (~726 m · NO) — Serviços do dia-a-dia por perto.
FAVORÁVEL	Centro de Saúde de Portimão (~739 m · NO) — Serviços do dia-a-dia por perto.
FAVORÁVEL	Portimão (~1051 m · N) — Boa acessibilidade / transportes por perto.
	Repsol (~130 m · NE) — Atividade com algum impacto, mas pouco relevante para este objetivo.

CAPÍTULO VIII

O concelho de Portimão

Indicadores do concelho onde o prédio se insere, seleccionados em função do objetivo indicado. Servem para enquadrar o terreno no seu contexto local; não são características do prédio.

POPULAÇÃO (CONCELHO DE PORTIMÃO)

População Residente 78 125 (acima da mediana nacional)

Índice de Envelhecimento 152,3 (abaixo da mediana nacional)

Fonte: PORDATA · 2025 (ano de referência); INE · 2025 (ano de referência)

ECONOMIA LOCAL (CONCELHO DE PORTIMÃO)

Poder de Compra Per Capita 102,1 (acima da mediana nacional)

Desempregados Registados 1 664 (acima da mediana nacional)

Fonte: INE · 2021 (ano de referência); IEFP · 2026-06

MERCADO DE HABITAÇÃO (CONCELHO DE PORTIMÃO)

Preço Mediano de Habitação 3 125 €/m² (acima da mediana nacional)

Valor Mediano de Avaliação Bancária por m² 2 526 €/m² (acima da mediana nacional)

Preço Mediano de Venda 2 527 €/m² (acima da mediana nacional)

Acessibilidade Habitacional (salário/m²) 6,8 (abaixo da mediana nacional)

Edifícios Novos Concluídos para Habitação 38 (acima da mediana nacional)

Intensidade de Programas Habitacionais 5 (acima da mediana nacional)

Fonte: INE · 2026 (ano de referência); PORDATA · 2025 (ano de referência); PORDATA · 2024 (ano de referência)

SERVIÇOS ESSENCIAIS (CONCELHO DE PORTIMÃO)

Farmácias 12 (acima da mediana nacional)

Estabelecimentos do 1.º Ciclo do Ensino Básico 15 (acima da mediana nacional)

Supermercados (contagem) 29 (acima da mediana nacional)

Hospitais 3

Fonte: PORDATA · 2025 (ano de referência); PORDATA · 2024 (ano de referência); Foral · 2026-07

CLIMA (CONCELHO DE PORTIMÃO)

Temperatura Média Anual 18,0 °C (acima da mediana nacional)

Dias de Conforto Climático 46,9% (acima da mediana nacional)

Dias de Risco de Calor 0,8% (abaixo da mediana nacional)

Precipitação Anual 861 mm (abaixo da mediana nacional)

Índice de Aridez	0,7 (abaixo da mediana nacional)
Dias de Geadas	0,0 dias

Fonte: Open-Meteo · 2025 (ano de referência)

COMÉRCIO E LAZER (CONCELHO DE PORTIMÃO)	
Restaurantes por 10 mil habitantes	44,1 per 10k (acima da mediana nacional)
Cafés por 10 mil habitantes	13,7 per 10k (na mediana nacional)
Ginásios por 10 mil habitantes	0,5 per 10k
Parques por 10 mil habitantes	10,7 per 10k (acima da mediana nacional)
Supermercados por 10 mil habitantes	5,2 per 10k (acima da mediana nacional)

Fonte: Foral · 2026-07

CAPÍTULO IX

Sinais locais

Atividade recente do município - editais, deliberações e notícias - que ajuda a perceber a dinâmica em redor do terreno.

NOTÍCIA	2026-08-23 · Idoso suspeito de abuso sexual de criança em Portimão proibido de contactar a vítima
NOTÍCIA	2026-08-23 · Carro funerário entrou seis vezes na marina de Portimão para carregar cocaína
NOTÍCIA	2026-08-22 · Idoso suspeito de abuso sexual de criança em Portimão proibido de contactar a vítima
NOTÍCIA	2026-08-22 · Futsal de topo regressa a Portimão com estrelas internacionais e jovens talentos algarvios
NOTÍCIA	2026-08-22 · Idoso suspeito de abuso sexual de criança em Portimão proibido de contactar a vítima
NOTÍCIA	2026-08-21 · Futsal de topo regressa a Portimão com estrelas internacionais e jovens talentos algarvios

CAPÍTULO X

O que investigar

Uma leitura ampla de que usos aparentam merecer investigação, a partir das camadas consultadas. Não é uma apreciação de viabilidade nem um parecer — indica apenas por onde pode valer a pena avançar.

Logística / indústria

Alta — a acautelar: Confirme capacidade e acessos rodoviários

Habitação

Média — a acautelar: Zona de atividades económicas — habitação condicionada

A confirmar junto de: Câmara Municipal.

O **Relatório de Viabilidade do Terreno** responde em concreto a "o que posso fazer aqui?" - o potencial de utilização e os principais riscos.

CAPÍTULO XI

Análise

O objetivo é avaliar o potencial do terreno para o uso pretendido. O ponto está em contexto urbano (Portimão), com uso atual classificado como Comércio e serviços e integrado numa zona de ocupação urbanística. O terreno é plano, quase ao nível do mar, com boa insolação para produção fotovoltaica e está fora das reservas agrícola e ecológica.

O prédio corresponde a um ponto em zona urbana de Portimão, com classificação de uso orientada para comércio e serviços. A presença em cadastro não foi encontrada, pelo que a identificação patrimonial não está disponível neste relatório. O terreno é praticamente plano e tem cota baixa (cerca de 2,7 m de altitude).

Não há indicação de inclusão na Rede Natura 2000 nem nas reservas agrícola e ecológica, mas há várias condicionantes municipais listadas, incluindo o Plano Diretor Municipal de Portimão e áreas suspensas. Existe também referência a planos locais de turismo náutico e comercial. A perigosidade de incêndio não foi atribuída ao ponto.

Implicações por condicionante

Classe de uso: Comércio e serviços	Indica orientação para actividades comerciais e de serviços. Em termos práticos, poderá favorecer usos não residenciais, mas a compatibilidade concreta depende do PDM e dos planos locais.
Zona de ocupação urbanística - Espaço urbano - Zona urbana	O ponto situa-se em área urbana consolidada, o que facilita acesso a infraestruturas e equipamentos próximos (supermercado, farmácia, polícia). A disponibilidade de infra-estruturas deve ser confirmada junto da Câmara.
Cadastre sem correspondência	A falta de correspondência cadastral implica que é necessário clarificar a identificação do prédio junto da Conservatória do Registo Predial e da Câmara antes de proceder a qualquer projecto ou transacção.
Terreno plano e cota baixa (2,7 m)	O terreno plano facilita a implantação física de edificações ou estruturas. A cota muito baixa junto da orla pode exigir análise de risco de inundação ou de exposição a água subterrânea.
Rede de água subterrânea (Orla Meridional) e contagens de captações	O ponto integra um sistema aquífero identificado e existem várias captações na área. Qualquer intervenção que afecte recursos hídricos requer verificação junto das entidades competentes e estudo hidrogeológico se houver alterações significativas.
Boa insolação e rendimento fotovoltaico (2186.7 kWh/m² e 1704.7 kWh/kWp)	Valores de radiação e rendimento fotovoltaico indicam bom potencial para instalação de painéis solares. Verificar disponibilidade de ligação à rede eléctrica e restrições urbanísticas antes de planear potência.
Ausência de classificação na Rede Natura 2000 e fora da REN/RAN	Não existem, nos dados fornecidos, barreiras decorrentes da Rede Natura 2000, da Reserva Ecológica Nacional ou da Reserva Agrícola Nacional. No entanto, existem outras condicionantes municipais que podem limitar usos específicos.
Presença de planos e condicionantes municipais (PDM, planos detalhados, áreas suspensas)	Existem restrições e instrumentos municipais a considerar que podem condicionar a implantação, uso e dimensionamento de projectos. É essencial consultar o PDM e os planos detalhados e confirmar se há áreas suspensas que afectem o ponto.

Há lacunas relevantes: falta de correspondência cadastral, ausência de classe de perigosidade de incêndio atribuída e falta de informação sobre regime de águas superficiais e risco de inundação. Esses elementos limitam alguma precisão na avaliação.

CAPÍTULO XII

Próximos passos

- 1 Confirmar a identificação cadastral do prédio na Conservatória do Registo Predial e na Câmara Municipal.
- 2 Solicitar ao serviço municipal (urbanismo/obras) a informação sobre o lote, classificação detalhada no PDM e existência de planos de pormenor ou condicionantes específicos.
- 3 Verificar risco de inundação e histórico de cheias localmente, dado a cota baixa (2,7 m) e proximidade à orla.
- 4 Obter informação sobre ligação eléctrica no local e capacidade de rede para potencia fotovoltaica, junto da companhia eléctrica.
- 5 Se o uso envolver obras com afectação de recursos hídricos, pedir esclarecimento sobre captações existentes e eventuais estudos hidrogeológicos.
- 6 Confirmar eventual regime de áreas suspensas e condições resultantes do concurso público municipal e planos locais que mencionam usos turísticos e comerciais.
- 7 Realizar vistoria in loco para validar infraestruturas, acessos e envolvente física.

Ir mais fundo

Este relatório mostra o que existe no terreno e o que isso significa em termos gerais. Para decidir, o **Relatório de Viabilidade do Terreno** responde a "o que posso fazer aqui?" - o potencial de utilização, os principais riscos e o que confirmar - em foral.ai/terra.

Para projetar, o **Dossiê do Terreno** faz a análise técnica artigo a artigo do regulamento do PDM aplicável, alvarás de loteamento, capacidades construtivas e restantes planos em vigor.

Fontes

- DGT — Carta de Regimes de Uso do Solo (CRUS)
- DGT — Carta de Ocupação do Solo (COS 2023)
- DGT — Servidões e Restrições de Utilidade Pública (RAN, REN, áreas classificadas)
- ICNF / SGIFR — perigosidade de incêndio rural
- Instrumentos de Gestão Territorial em vigor (PDM, PU, PP)
- DGADR — aptidão da terra
- Modelo digital de elevação (declive e exposição)
- JRC — PVGIS (potencial solar)
- LNEG — sistemas aquíferos
- APA / SNIAmb — massas de água
- APA / SNIAmb — captações e pontos de monitorização
- OpenStreetMap — equipamentos e envolvente
- DGT — Ortofotos 2023
- © OpenStreetMap contributors © CARTO

Camadas consultadas à data de geração. Prevalecem sempre as versões oficiais em vigor junto da Câmara Municipal e das entidades competentes.

Termos e condições

Este relatório constitui uma **pré-análise informativa** e NÃO é vinculativo. Tem carácter exclusivamente informativo e não substitui qualquer decisão oficial.

A informação resulta do cruzamento automático de dados públicos georreferenciados. A cartografia e os limites são indicativos e não substituem levantamento topográfico nem a certidão do registo predial.

A ausência de uma condicionante nos dados consultados não garante a sua inexistência; pode significar apenas que a camada não está publicada ou não foi avaliada. O anexo assinala as camadas que não foi possível verificar.

Qualquer pretensão deve ser confirmada junto da Câmara Municipal e das entidades competentes antes de qualquer decisão de investimento.

Anexo - Dados apurados para o prédio

As camadas que dizem alguma coisa sobre este prédio: as que o abrangem, as que passam perto e as que não foi possível verificar. As camadas verificadas que não abrangem o prédio não são listadas - as que importam estão no capítulo «Condicionantes».

Presente (13)

CRUS - classificação do solo	Zona de ocupação urbanística - Espaço urbano - Zona urbana
COS - ocupação do solo	Comércio e serviços
Aptidão da terra (DGADR)	Área social
Terreno (declive)	plano
Sistema aquífero (LNEG)	Orla Meridional
Portimão — RAN (municipal)	Abrangido
Portimão — REN (municipal)	Abrangido
PDM Portimão — Zonamento	Abrangido
PDM Portimão — Ordenamento	Abrangido
Portimão — Planos (PP/PU)	Abrangido
Albufeira — PROT Algarve — Sistema Litoral	Abrangido
Portimão — Áreas suspensas (DL 117/2024)	Abrangido
Portimão — Unidades Territoriais (PROTAL)	Abrangido

Proximidade (1)

PDM Portimão — Condicionantes	Próximo
-------------------------------	---------