

Viabilidade do Terreno

OBJETIVO	ÁREA	PRINCIPAL RISCO	VERIFICAÇÕES CONSULTADAS
Habitação	não determinada	Uso não habitacional — UP5:Área de Turismo Náutico e Comercial do Rio Arade	8/11 (Evidência insuficiente)

Índice

— O que isto significa	3
I O que verificámos e o que resultou	4
II O que posso fazer aqui?	6
III Como poderá caber no terreno	7
IV O que pode matar este negócio	8
V Edificado existente	9
VI Contexto territorial do concelho	10
VII O que não conseguimos verificar	11
VIII Quem faz o quê a seguir	12
— Fontes e metodologia	13
— O que este relatório deixa deliberadamente de fora	14

ABERTURA

O que isto significa

A leitura essencial do terreno para o seu objetivo, em linguagem simples.

Muito condicionado

«UP5:Área de Turismo Náutico e Comercial do Rio Arade» não é habitacional no PDM — confirmar na Câmara.

O terreno está classificado no PDM como «UP5:Área de Turismo Náutico e Comercial do Rio Arade», ou seja essa classe não é habitacional segundo a leitura do PDM. Isto significa que, para o seu objetivo (habitação), há uma limitação formal significativa: o PDM identifica um uso diferente do pedido e isso potencialmente condiciona ou impede a aprovação de projetos habitacionais — confirme na Câmara. A análise identifica também outras referências urbanísticas (Zonas Urbanas, Perímetros Urbanos, Zona 3) mas nenhuma delas altera a condição principal — confirme o regulamento da UP5.

INTERPRETAÇÃO FORAL

A favor

- Classe(s) do PDM municipal sobre o terreno: UP5:Área de Turismo Náutico e Comercial do Rio Arade, Zonas Urbanas, Perímetros Urbanos, Zona 3.
- Sem Reserva Agrícola Nacional (RAN) no ponto selecionado.
- Sem Reserva Ecológica Nacional (REN) no ponto selecionado.

Obstáculos

- «UP5:Área de Turismo Náutico e Comercial do Rio Arade» não é habitacional no PDM — confirmar na Câmara.
- A classificação UP5 não é habitacional no PDM e constitui o principal condicionante.
- Existe pelo menos uma servidão/condicionante identificada, sem detalhe, que exige esclarecimento na Câmara.
- Não há registos públicos sobre acesso ou ligações às redes — é necessário confirmar no local e com a Câmara/entidades gestoras.

CAPÍTULO I

O que verificámos e o que resultou

Cada verificação identifica a sua fonte e o grau de certeza.

PDM — classe de uso do solo	OK	Classe(s) do PDM municipal sobre o terreno: UP5:Área de Turismo Náutico e Comercial do Rio Arade, Zonas Urbanas, Perímetros Urbanos, Zona 3. · Fonte oficial
Reserva Agrícola Nacional (RAN)	OK	Sem Reserva Agrícola Nacional (RAN) no ponto selecionado. · Fonte oficial
Reserva Ecológica Nacional (REN)	OK	Sem Reserva Ecológica Nacional (REN) no ponto selecionado. · Fonte oficial
Perigosidade de incêndio rural	OK	Sem classe de perigosidade de incêndio atribuída a este ponto. · Fonte oficial
Zona inundável (APA)	OK	Sem zona inundável cartografada neste ponto. · Fonte oficial
Rede Natura 2000 / áreas classificadas	OK	Sem Rede Natura 2000 / áreas classificadas no ponto selecionado. · Fonte oficial
Acesso a via pública	NÃO AVALIADO	O acesso a via pública não consta de registos públicos consultáveis — verificar no local e na certidão predial. · Por confirmar
Servidões e outras condicionantes	ATENÇÃO	1 condicionante sem detalhe identificado — a confirmar na Câmara. · Por confirmar
Terreno (declive / exposição)	OK	Amostragem no ponto do modelo digital de terreno: declive «plano», ~1%, exposição NW — não representa o terreno todo. · Calculado
Infraestruturas (água / eletricidade)	NÃO AVALIADO	As ligações às redes públicas (água, saneamento, eletricidade) não constam de registos públicos — confirmar com as entidades gestoras. Contexto disponível: sistema aquífero Orla Meridional. · Por confirmar
Pré-existências declaradas	NÃO AVALIADO	Não foram declaradas construções pré-existentes — a ausência de edificado não foi verificada no local nem na certidão predial. · Por confirmar

11 verificações · 7 limpas · 1 assinalada · 3 sem fonte pública — nenhum registo público publica a resposta em falta.

Base documental — o que temos para este concelho

DOCUMENTO	ESTADO
Carta de ordenamento do PDM	Disponível para este concelho
Regulamento do PDM	Texto disponível e pesquisável
Alvarás de loteamento	Consultado — sem loteamento sobre o terreno
Geometria cadastral do terreno	Não delimitado — análise feita sobre o ponto selecionado

- Delimite o terreno no mapa ou selecione os prédios cadastrais para medir áreas, repartições e implantações.

O detalhe deste relatório acompanha esta base: onde o documento existe, identificamos a fonte oficial; onde não existe, dizemo-lo e indicamos onde o obter.

Classes identificadas no ponto selecionado

CLASSE DE USO DO SOLO

UP5:Área de Turismo Náutico e Comercial do Rio Arade

Zonas Urbanas

Perímetros Urbanos

Zona 3

Classes que abrangem o ponto selecionado. A extensão desta classificação ao prédio não foi verificada — sem delimitação do terreno não é possível medir a repartição. Fonte: classes do PDM municipal.

CAPÍTULO II

O que posso fazer aqui?

Apenas os usos relevantes para o seu objetivo — não um inventário de regulamento.

USO	ESTADO	NOTA
Habitação nova	FORTEMENTE CONDICIONADO	«UP5:Área de Turismo Náutico e Comercial do Rio Arade» não é habitacional no PDM — uma via de reconstrução/regularização ou utilização compatível tem de ser confirmada na Câmara.
Reconstrução / ampliação de pré-existência	FORTEMENTE CONDICIONADO	«UP5:Área de Turismo Náutico e Comercial do Rio Arade» não é habitacional no PDM — uma via de reconstrução/regularização ou utilização compatível tem de ser confirmada na Câmara.
Anexos / construções de apoio	FORTEMENTE CONDICIONADO	«UP5:Área de Turismo Náutico e Comercial do Rio Arade» não é habitacional no PDM — uma via de reconstrução/regularização ou utilização compatível tem de ser confirmada na Câmara.

CAPÍTULO III

Como poderá caber no terreno

Sem cobertura cadastral

Sem cobertura cadastral utilizável sob o ponto selecionado — a análise de envelope não pôde ser executada. As restantes verificações não são afetadas.

CAPÍTULO IV

O que pode matar este negócio

Por ordem de gravidade. Para cada risco: porque é relevante e o que fazer.

Servidões e outras condicionantes

MÉDIO

1 condicionante sem detalhe identificado — a confirmar na Câmara.

Porque é relevante: A existência de uma servidão sem detalhe significa que pode haver restrições a onde e como se constrói (afastamentos, proibições temporárias, ocupações). Sem conhecer o tipo e os afastamentos, não é possível definir que obras são admissíveis.

O que fazer: Pedir à Câmara a listagem completa das servidões aplicáveis e, se necessário, requerer informação ao Serviço de Topografia ou ao registo predial.

CAPÍTULO V

Edificado existente

Sem pré-existências declaradas

Não foram declaradas construções pré-existentes. Se existirem, indique-as ao gerar o relatório — mudam significativamente as vias de desenvolvimento possíveis.

Análise detalhada do edificado (fusão de estruturas, imagens históricas) — disponível no relatório Foral Terra Plus.

CAPÍTULO VI

Contexto territorial do concelho

Indicadores ao nível do concelho, escolhidos pelo seu objetivo — não são medições da parcela.

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)

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

SEGURANÇA (CONCELHO DE PORTIMÃO)	
Taxa de Criminalidade Total	37,4‰ (acima da mediana nacional)

Fonte: INE · 2025 (ano de referência)

FONTE OFICIAL

CAPÍTULO VII

O que não conseguimos verificar

Honestidade primeiro: nenhuma destas respostas está publicada em registo público consultável.

Acesso a via pública

O acesso a via pública não consta de registos públicos consultáveis — verificar no local e na certidão predial. Verificar no local e na certidão predial se existe acesso legal a via pública — sem registo público, o acesso é incerto.

Infraestruturas (água / eletricidade)

As ligações às redes públicas (água, saneamento, eletricidade) não constam de registos públicos — confirmar com as entidades gestoras. Contexto disponível: sistema aquífero Orla Meridional. Confirmar com a Câmara e com a entidade gestora local as possibilidades de ligação a água, saneamento e eletricidade; a referência ao aquífero é contexto e não substitui confirmação técnica.

Pré-existências declaradas

Não foram declaradas construções pré-existentes — a ausência de edificado não foi verificada no local nem na certidão predial. Confirmar na certidão predial e em inspeção local a existência ou ausência de construções pré-existentes antes de assumir operações de reconstrução/ampliação.

Plano de Urbanização da UP5

O regulamento deste plano não está integrado na análise — está disponível no portal do PDM da Câmara e deve ser consultado. Consultar o regulamento do Plano de Urbanização UP5 no portal do PDM da Câmara — esse regulamento pode especificar usos permitidos e condicionamentos próprios.

POR CONFIRMAR

CAPÍTULO VIII

Quem faz o quê a seguir

- 1** Obter certidão predial atualizada e verificar descrições de servidões e confrontações.

PROPRIETÁRIO / REPRESENTANTE

 1–4 semanas
- 2** Solicitar o regulamento do Plano de Urbanização da UP5 e esclarecimento formal sobre a admitância de usos habitacionais na UP5.

CÂMARA MUNICIPAL DE PORTIMÃO

 2–8 semanas
- 3** Fazer vistoria ao terreno para confirmar acessos físicos, pré-existências e condições do terreno no local.

TOPÓGRAFO OU ARQUITETO

 1–3 semanas
- 4** Confirmar disponibilidade de ramais de água, saneamento e eletricidade e custos associados à ligação.

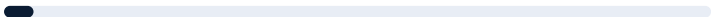
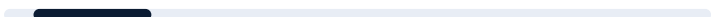
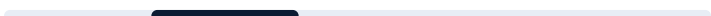
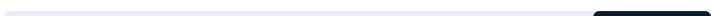
ENTIDADE GESTORA DE ÁGUA/SANEAMENTO E E-REDES

 2–6 semanas
- 5** Analisar servidões identificadas na certidão e na Câmara e indicar medidas legais (impugnação, pedido de levantamento, acordos).

SOLICITADOR / ADVOGADO

 2–6 semanas

Prazos indicativos (sequência pior-caso)

Documentação (certidões, caderneta predial) ~1 mês	 proprietário / solicitador
Pedido de Informação Prévia (PIP) 2–4 meses	 câmara municipal
Levantamento topográfico + projeto de arquitetura 3–5 meses	 topógrafo / arquiteto
Licenciamento (câmara + entidades externas) 6–12 meses	 câmara / CCDR / entidades
Projetos de especialidades + alvará 2–4 meses	 equipa projetista

ESTIMATIVA

Sequência pior-caso: ~24 meses (~2.0 anos). Fases em paralelo e um PIP favorável encurtam-na substancialmente. Todos os prazos são ESTIMADOS.

Fontes e metodologia

Cada informação importante deste relatório traz uma etiqueta de evidência:

FONTE OFICIAL	Interseção direta com camada oficial (DGT, SRUP, PDM) ou valor citado do regulamento.
CALCULADO	Número derivado: percentagens de cobertura, áreas, distâncias.
INTERPRETAÇÃO FORAL	Prosa de síntese gerada pelo Foral sobre os factos determinísticos.
ESTIMATIVA	Prazos, cenários e quaisquer valores de custo.
POR CONFIRMAR	Sem registo público que responda — confirmar na entidade competente.

Cartografia de base

DGT — Ortofotos 2023 · © OpenStreetMap contributors © CARTO

O que este relatório deixa deliberadamente de fora

- **Avaliação do terreno (€)** — um €/m² errado desacreditaria o trabalho de planeamento ao lado; o valor depende de fatores que nenhum registo público captura.
- **Custos de construção e margens** — variam com o projeto concreto e o empreiteiro; qualquer número aqui seria uma estimativa vestida de facto.
- **Artigos integrais do PDM e inventários de camadas** — a evidência completa, citada artigo a artigo, vive no relatório Foral Terra Plus.
- **Pareceres jurídicos** — este relatório é triagem informativa, não aconselhamento jurídico.

Termos e condições

Este relatório constitui uma **triagem informativa** e NÃO é vinculativo nem constitui parecer favorável. A informação está sujeita a interpretação pelos serviços técnicos municipais e/ou pela CCDR competente, tem caráter exclusivamente informativo e não substitui qualquer decisão oficial. As áreas e prazos são indicativos e dependem de confirmação documental e técnica. Confirme sempre na Câmara Municipal.

Foral Terra — relatório gerado automaticamente em 2026-08-24. • Ref. 83cce8fc