T001 · Paramos, Espinho

Paramos, Espinho · Pin · 40.975500, -8.644000 · Lote: Ejemplo terrenow.com

› Google Maps › Street View › Google Earth › Registro de la propiedad

EVALUACIÓN

Condicionantes importantes

- Suelo rústico en el PDM: la edificabilidad es muy limitada; el cambio de uso exige una modificación del plan
- Solapamiento con REN: fuertes restricciones a la edificación
- Programa del litoral POC-CE: Franja de protección costera en el 100% de la parcela; no se admiten nuevas construcciones (ver las normas)
- El retail no es uso dominante en esta categoría del PDM: una tienda necesita aprobación de la CM y, normalmente, una modificación del PDM

+7 en las páginas de detalle

USO DEL SUELO	RAN	REN	VIALES PREVISTOS	ELEMENTOS SRUP	LICENCIAS	CATASTRO
Suelo rústico	**No**	**Sí**	**No**	**7**	**Ninguno encontrado**	**No georreferenciado**



Mapa del sitio: imagen aérea, parcela dibujada (rojo), parcelas georreferenciadas (verde). Misma escala para todas las parcelas.

Datos de la parcela

Municipio	Espinho
Freguesia (DICOFRE)	Paramos (010704)
Parcela	Pin
Categoría del PDM	*SOLO RÚSTICO - ESPAÇO DE EQUIPAMENTOS - Aeroclube*
Estado del PDM	En vigor desde 2016-09-01
Artículos catastrales	Ninguno georreferenciado (identificar en el registro de la propiedad)
Nivel de información	Nivel C · Buena: Categoría oficial del PDM del registro nacional y reglas del Regulamento del PDM
Cobertura de datos	Solo registro nacional
Notas	Origen: mapa

Cómo leer este informe

Análisis previo de la parcela frente a las capas urbanísticas y catastrales publicadas. Las designaciones oficiales del PDM y del ayuntamiento se mantienen en portugués (cursiva), por ser la redacción legal. La cobertura indica la parte de la parcela dibujada afectada; en los pines indica presencia en el punto. Confirma con un Pedido de Informação Prévia (PIP, consulta urbanística vinculante) en la CM antes de cualquier compromiso. Las siglas se explican al final de cada informe de parcela.

Preparado para TNow con TNow, un sistema de IA desarrollado por Motometria · motometria.com

T001 · resultados urbanísticos y catastrales

Ordenación · PDM / PU

Elemento	Designación / valor	Cobertura	Fuente
Categoría del PDM (registro nacional)	*SOLO RÚSTICO - ESPAÇO DE EQUIPAMENTOS - Aeroclube*		Registro nacional
Categoría del PDM (registro nacional)	*SOLO RÚSTICO - ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS - Espaços naturais costeiros*		Registro nacional
Estado del PDM	En vigor desde 2016-09-01		Registro nacional
Clase de suelo (PDM, armonización 2021)	Suelo rústico		Registro nacional
Usos permitidos (art. 41.º–42.º)	*Dominante: equipamiento colectivo instalado (aeródromo, campos deportivos/parque urbano, artes de pesca). Complementarios: solo usos directamente relacionados con la actividad instalada o complementarios de ella.*		Regulamento del PDM
Altura / tipología	No fijado en el Regulamento		Regulamento del PDM
Índice máximo de edificabilidad bruta	No fijado en el Regulamento (la edificabilidad es la exigida por la naturaleza de la actividad instalada)		Regulamento del PDM
Uso comercial / retail	*Solo se permiten usos directamente relacionados con la actividad instalada o complementarios a ella (art. 41.º n.º 2); un supermercado generalista no es admisible.*		Regulamento del PDM
Fuente de las reglas	*Regulamento do PDM · Espinho (Aviso 10906/2016; Aviso 20015/2021; Aviso 24469/2023)*		Regulamento del PDM
Uso residencial	*Incompatible · no está entre los usos admitidos por el Reglamento del PDM · art. 41.º–42.º*		Reglamento del PDM (lectura automática)
Uso industrial	*Incompatible · no está entre los usos admitidos por el Reglamento del PDM · art. 41.º–42.º*		Reglamento del PDM (lectura automática)
Uso comercial	*Condicionado · comercio solo con aprobación municipal o dentro de límites de superficie (Reglamento del PDM) · art. 41.º–42.º*		Reglamento del PDM (lectura automática)
Uso de servicios	*Incompatible · no está entre los usos admitidos por el Reglamento del PDM · art. 41.º–42.º*		Reglamento del PDM (lectura automática)

Servidumbres y condicionantes · SRUP

Elemento	Designación / valor	Cobertura	Fuente
Servidumbre aeronáutica	*AERODROMO DA MANOBRA Nº 1*		Registro nacional (SRUP)
Servidumbre aeronáutica	*BASE AERONAVAL DE OVAR*		Registro nacional (SRUP)
Servidumbre militar	*QUARTEL OU CAMPO DE AVIACAO DE ESPINHO*		Registro nacional (SRUP)
Servidumbre militar	*AERODROMO DA MANOBRA Nº 1*		Registro nacional (SRUP)
Terreno militar	*CARREIRA DE TIRO DE ESPINHO*		Registro nacional (SRUP)
REN (Reserva Ecológica)	*DELIMITAÇÃO DA REN DO CONCELHO - ESPINHO*		Registro nacional (SRUP)

T001 · resultados urbanísticos y catastrales

Red Natura 2000 · Zona Especial de Conservación (ZEC)	*BARRINHA DE ESMORIZ*	Registro nacional (SRUP)

Programas del litoral · POC

Elemento	Designación / valor	Cobertura	Fuente
Programa del litoral	*Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE), RCM n.º 111/2021, de 11 de agosto*		POC-CE
Paso obligatorio	*Las obras en el ámbito del programa del litoral están sujetas a informe previo de la Agência Portuguesa do Ambiente; confirmar con la CM (PIP)*		POC-CE
Fecha de la copia de la cartografía	2026-11-03		POC-CE
Franja de protección costera	*Primera franja de la zona terrestre de protección, con playas y dunas; el régimen más restrictivo*	100%	POC-CE NE 14
No permitido	*Parcelaciones, obras de urbanización y de construcción; ampliaciones; nuevos accesos y aparcamientos fuera del suelo urbano; alteración del relieve; destrucción de vegetación autóctona y depósito de residuos.*		POC-CE NE 13, NE 14
Admitido	*Instalaciones de los planes de intervención en las playas, infraestructuras portuarias y pesqueras, defensa, equipamientos colectivos locales sin ubicación alternativa, instalaciones deportivas o terapéuticas ligadas al mar, obras en áreas críticas de recualificación con plan territorial (sin sótanos); protección costera y restauración de dunas.*		POC-CE NE 12, NE 14
Edificabilidad	*Sin edificabilidad para vivienda, comercio o servicios fuera de las excepciones indicadas.*		POC-CE NE 14
Edificaciones existentes	*Ampliaciones solo para los usos indicados, acuicultura, o para mejorar seguridad, salubridad o accesibilidad; se mantienen los derechos preexistentes y jurídicamente consolidados.*		POC-CE NE 14, NE 15
Nota	*Las normas de las franjas de salvaguardia se aplican junto con las de las franjas de protección y del margen; prevalece la regla más restrictiva (POC-CE, 4.3.2.4).*		POC-CE

Catastro y titularidad

Elemento	Designación / valor	Cobertura	Fuente
Artículos catastrales	Ninguno georreferenciado en la RGG para esta parcela		Catastro (RGG)

Área de influencia, competencia y accesos · inteligencia de retail

Elemento	Designación / valor	Cobertura	Fuente
Residentes · 1 / 3 / 5 / 10 km	765 · 18 540 · 55 188 · 170 600		Censo 2021
Hogares a 3 km	7 187 (2 724 familias con hijos)		Censo 2021
Perfil de edad a 3 km	0-14 años 12,0% · 65 y más 22,3%		Censo 2021
Crecimiento reciente a 3 km	3,5% de los edificios construidos en 2011-2021 · 25,3% de viviendas vacías		Censo 2021
Tiendas de alimentación · 1 / 3 km	0 a 1 km · 5 a 3 km (3 de cadenas nacionales)		Tiendas mapeadas
Continente Bom Dia más cercano	2,0 km		Tiendas mapeadas
Galerias Reis más cercano	2,5 km		Tiendas mapeadas

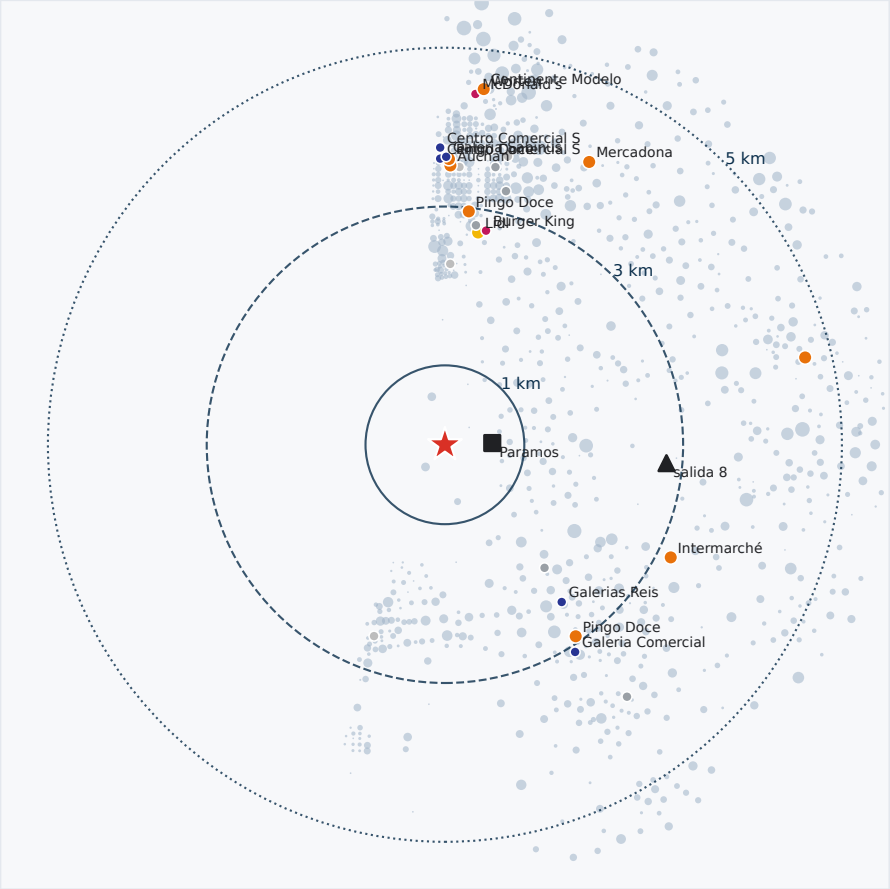
Preparado para TNow con TNow, un sistema de IA desarrollado por Motometria · motometria.com

T001 · resultados urbanísticos y catastrales

Lidl más cercano	2,7 km	Tiendas mapeadas
Burger King más cercano	2,7 km	Tiendas mapeadas
Pingo Doce más cercano	2,9 km	Tiendas mapeadas
Galeria Comercial Avenida 29 de Março más cercano	3,1 km	Tiendas mapeadas
Intermarché más cercano	3,2 km	Tiendas mapeadas
Coviran más cercano	3,3 km	Tiendas mapeadas
Auchan más cercano	3,5 km · My Auchan	Tiendas mapeadas
Minipreço más cercano	3,6 km · Café-Restaurante Copélia - Prato do dia	Tiendas mapeadas
Enlace de autopista más cercano	2,8 km · salida 8	Red viaria
Estación de tren más cercana	597 m · Paramos	Red de transportes
Generadores de afluencia	0 paradas de autobús a 400 m · 1 escuelas a 1 km · 0 farmacias a 1 km	Puntos mapeados

Preparado para TNow con TNow, un sistema de IA desarrollado por Motometria · motometria.com

T001 · área de influencia y competencia



Formatos de tienda

- Proximidad
- Tienda independiente
- Centro comercial
- Descuento
- Comida rápida
- Supermercado
- Electrónica

Residentes (Censo 2021)

en un radio de 1 km	**765**
en un radio de 3 km	**18 540**
a 5 km	**55 188**
a 10 km	**170 600**
hogares a 3 km	**7 187**
de 65+ años a 3 km	**22,3%**
construido 2011-2021 (3 km)	**3,5%**

Estrella roja = la parcela. Puntos azules = dónde viven los residentes (Censo 2021, tamaño = población). Puntos de color = tiendas mapeadas por formato. Triángulo = enlace de autopista, cuadrado = estación de tren.

Tienda más cercana de cada cadena (hasta 5 km)

Cadena	Formato	Distancia	Nombre en el mapa
Continente Bom Dia	Proximidad	2,0 km	Continente Bom Dia
Galerias Reis	Centro comercial	2,5 km	Galerias Reis
Lidl	Descuento	2,7 km	Lidl
Burger King	Comida rápida	2,7 km	Burger King
Pingo Doce	Supermercado	2,9 km	Pingo Doce
Galeria Comercial Avenida 29 de Março	Centro comercial	3,1 km	Galeria Comercial Avenida 29 de Março
Intermarché	Supermercado	3,2 km	Intermarché
Coviran	Proximidad	3,3 km	Coviran
Auchan	Supermercado	3,5 km	My Auchan
Minipreço	Proximidad	3,6 km	Café-Restaurante Copélia - Prato do dia
Centro Comercial Solverde II	Centro comercial	3,6 km	Centro Comercial Solverde II
Galeria Sabinus	Centro comercial	3,6 km	Galeria Sabinus
Centro Comercial Solverde 1	Centro comercial	3,7 km	Centro Comercial Solverde 1
Amanhecer	Proximidad	3,9 km	Amanhecer - Novo Mercado Celona

Preparado para TNow con TNow, un sistema de IA desarrollado por Motometria · motometria.com

T001 · extractos de los planos

Contorno / punto rojo = la parcela · muestra de color = lo que muestra el plano en la parcela

Plano de ordenación



En la parcela: Espaço Natural e Paisagístico

Programación y ejecución

Extracto no publicado por este municipio

Condicionantes



En la parcela: Servidão aeronáutica; Rede Natura 2000 (ZEC); Servidão militar; Terreno militar

Reserva ecológica (REN)



En la parcela: REN

Próximos pasos

· Identificar el artículo catastral y el propietario: certidão permanente (registro de la propiedad) y caderneta predial (Hacienda).
· Aclarar los puntos en rojo con urbanismo de la CM antes de negociar: pueden reducir la superficie edificable (ABC) o impedir el uso.
· Reunirse con urbanismo de la CM con el proyecto: una tienda aquí normalmente necesita una modificación del PDM (alteração ao PDM), aprobada por la CM y la Asamblea Municipal tras consulta pública.
· Presentar un PIP (Pedido de Informação Prévia) para el uso previsto, para obtener un dictamen vinculante de la CM.
· Visita al sitio: confirmar límites, accesos, edificaciones existentes y servicios (agua, saneamiento, electricidad).

T001 · siglas y abreviaturas

Siglas y abreviaturas

ABC Área Bruta de Construção · superficie bruta edificable permitida

AIncA Análise de Incidências Ambientais · evaluación ambiental simplificada exigida en espacios de la Red Natura 2000

ANAC Autoridade Nacional da Aviação Civil · autoridad de aviación civil portuguesa; dictamina sobre alturas en servidumbres aeronáuticas

CM Câmara Municipal · el ayuntamiento, que concede licencias y aprueba los planes

DL Decreto-Lei · decreto-ley del Gobierno portugués

PDM Plano Diretor Municipal · plan general que clasifica el suelo y fija las reglas de uso y edificación del municipio

PIP Pedido de Informação Prévia · consulta al ayuntamiento que da un dictamen vinculante sobre la viabilidad de una obra o uso

RAN Reserva Agrícola Nacional · suelos agrícolas protegidos; edificar exige desafectación

REN Reserva Ecológica Nacional · áreas con riesgo o valor ecológico donde la edificación es muy limitada

RGG Representação Gráfica Georreferenciada · polígono oficial de la parcela en el catastro

SGIFR Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais · régimen de incendios rurales (franjas de gestión de combustible)

SRUP Servidões e Restrições de Utilidade Pública · condicionantes legales al uso del suelo (carreteras, líneas, agua, patrimonio)

ZEC Zona Especial de Conservação · espacio de la Red Natura 2000 (hábitats)

T001 · energía

Red eléctrica, recurso y restricciones

Línea más cercana de 60 kV o más	839 m · 60 kV
Línea más cercana de 150 kV o más	8 665 m · 220 kV
Línea de media tensión más cercana	220 m · 15 kV
Subestación más cercana	4 076 m · 60 kV · Subestação de Espinho
Capacidad de recepción (operador de la red)	24 MVA (3T2026) · ESPINHO
Producción fotovoltaica anual	1 498 kWh/kWp · inclinación óptima 36°
Velocidad media del viento a 100 m	6,1 m/s
Orientación del terreno	orientado al sur 0% · llano o casi llano 100% · orientado al norte 0%
Pendiente media	1%
Natura 2000	100% · Barrinha de Esmoriz
Áreas protegidas	0%
RAN (reserva agrícola)	0%
REN (reserva ecológica)	Por confirmar
Peligrosidad de incendio rural alta o muy alta	0%

Solar fotovoltaica: 35 / 100

Distancia a la red	línea más cercana de 60 kV o más: 839 m (60 kV) · línea más cercana de 150 kV o más: 8 665 m (220 kV) · subestación más cercana: 4 076 m (60 kV) · capacidad de recepción: 24 MVA (3T2026)	**+30**
Recurso solar	producción fotovoltaica anual: 1 498 kWh/kWp · inclinación óptima 36°	**+14,8**
Terreno	pendiente media: 1% · orientado al sur 0% · llano o casi llano 100% · orientado al norte 0%	**+20**
Superficie de la parcela	0,0 ha	**+0**
Restricciones	Natura 2000: 100% · áreas protegidas: 0% · REN: Por confirmar · RAN: 0% · peligrosidad de incendio alta o muy alta: 0%	**-30**

superficie de la parcela por debajo de 50 000 m²

se superpone a la red Natura 2000 o a un área protegida: 100%

Eólica: 25 / 100

Distancia a la red	línea más cercana de 60 kV o más: 839 m (60 kV) · línea más cercana de 150 kV o más: 8 665 m (220 kV) · subestación más cercana: 4 076 m (60 kV) · capacidad de recepción: 24 MVA (3T2026)	**+25**
Recurso eólico	velocidad media del viento a 100 m: 6,1 m/s	**+19,8**
Terreno	pendiente media: 1% · orientado al sur 0% · llano o casi llano 100% · orientado al norte 0%	**+10**
Superficie de la parcela	0,0 ha	**+0**
Restricciones	Natura 2000: 100% · áreas protegidas: 0% · REN: Por confirmar · RAN: 0% · peligrosidad de incendio alta o muy alta: 0%	**-30**

superficie de la parcela por debajo de 20 000 m²

se superpone a la red Natura 2000 o a un área protegida: 100%

Preparado para TNow con TNow, un sistema de IA desarrollado por Motometria · motometria.com

T001 · energía (cont.)

Almacenamiento en baterías (BESS): 1 / 100

Distancia a la red	línea más cercana de 60 kV o más: 839 m (60 kV) · línea más cercana de 150 kV o más: 8 665 m (220 kV) · subestación más cercana: 4 076 m (60 kV) · capacidad de recepción: 24 MVA (3T2026)	**+11,3**
Terreno	pendiente media: 1% · orientado al sur 0% · llano o casi llano 100% · orientado al norte 0%	**+20**
Superficie de la parcela	0,0 ha	**+0**
Restricciones	Natura 2000: 100% · áreas protegidas: 0% · REN: Por confirmar · RAN: 0% · peligrosidad de incendio alta o muy alta: 0%	**-30**

distancia a la red por encima de 2 000 m

superficie de la parcela por debajo de 10 000 m²

se superpone a la red Natura 2000 o a un área protegida: 100%

Estimación a partir de datos abiertos. El punto de conexión y la capacidad de recepción deben confirmarse con el operador de red, y la RAN, la REN, la red Natura 2000 y las áreas protegidas con las autoridades competentes, antes de cualquier decisión.

Aviso importante

1. Este informe es una lectura de los documentos públicos del plan municipal (PDM) y de los registros públicos, tal como estaban en la fecha indicada abajo.

2. No es un dictamen ni una información previa (PIP), ni ninguna otra declaración emitida por el ayuntamiento.

3. Cualquier decisión depende de la interpretación de los servicios municipales y de factores que estos documentos no muestran.

Documentos leídos el: 03-11-2026 17:03

Preparado para TNow con TNow, un sistema de IA desarrollado por Motometria · motometria.com