# T001 · Paramos, Espinho

Paramos, Espinho · Pino · 40.975500, -8.644000 · Lote: Exemplo terrenow.com

› Google Maps › Street View › Google Earth › Registo predial

AVALIAÇÃO

## Condicionantes fortes

- Solo rústico no PDM: a edificabilidade é muito limitada; a mudança de uso exige alteração ao plano
- Sobreposição com REN: fortes restrições à construção
- Programa da orla costeira POC-CE: Faixa de proteção costeira em 100% do terreno; não são admitidas novas construções (ver as normas)
- O retalho não é uso dominante nesta categoria do PDM: uma loja precisa de aprovação da CM e, normalmente, de alteração ao PDM

+7 nas páginas de detalhe

| USO DO SOLO | RAN | REN | VIAS PREVISTAS | ELEMENTOS SRUP | LICENÇAS | CADASTRO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Solo rústico** | **Não** | **Sim** | **Não** | **7** | **Nenhum encontrado** | **Não georreferenciado** |




Mapa do local: imagem aérea, terreno desenhado (vermelho), prédios georreferenciados (verde). Mesma escala para todos os terrenos.

## Dados do terreno

| | |
|---|---|
| Concelho | Espinho |
| Freguesia (DICOFRE) | Paramos (010704) |
| Terreno | Pino |
| Categoria do PDM | *SOLO RÚSTICO - ESPAÇO DE EQUIPAMENTOS - Aeroclube* |
| Estado do PDM | Em vigor desde 2016-09-01 |
| Artigos matriciais | Nenhum georreferenciado (identificar na Conservatória) |
| Nível de informação | Nível C · Boa: Categoria oficial do PDM do registo nacional e regras do Regulamento do PDM |
| Cobertura de dados | Só registo nacional |
| Notas | Origem: mapa |

### Como ler este relatório

Pré-análise do terreno face às camadas urbanísticas e cadastrais publicadas. As designações oficiais do PDM e da Câmara ficam em itálico, por serem a redação legal. A cobertura indica a parte do terreno desenhado que é afetada; nos pinos indica presença no ponto. Confirma com um Pedido de Informação Prévia (PIP) na CM antes de qualquer compromisso. As siglas são explicadas no fim de cada relatório de terreno.



Preparado para TNow com o TNow, um sistema de IA desenvolvido pela Motometria · motometria.com

# T001 · resultados urbanísticos e cadastrais

## Ordenamento · PDM / PU

| Elemento | Designação / valor | Cobertura | Fonte |
|---|---|---|---|
| Categoria do PDM (registo nacional) | *SOLO RÚSTICO - ESPAÇO DE EQUIPAMENTOS - Aeroclube* | | Registo nacional |
| Categoria do PDM (registo nacional) | *SOLO RÚSTICO - ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS - Espaços naturais costeiros* | | Registo nacional |
| Estado do PDM | Em vigor desde 2016-09-01 | | Registo nacional |
| Classe de solo (PDM, harmonização 2021) | Solo rústico | | Registo nacional |
| Usos permitidos (art. 41.º–42.º) | *Dominante: equipamento coletivo instalado (aeródromo, campos desportivos/parque urbano, artes de pesca). Complementares: apenas usos diretamente relacionados com a atividade instalada ou complementares desta.* | | Regulamento do PDM |
| Altura / tipologia | *Não fixado no Regulamento* | | Regulamento do PDM |
| Índice máximo de construção bruto | *Não fixado no Regulamento (a edificabilidade é a exigida pela natureza da atividade instalada)* | | Regulamento do PDM |
| Uso comercial / retalho | *Só são permitidos usos diretamente relacionados com a atividade instalada ou complementares a esta (art. 41.º n.º 2); um supermercado generalista não é admissível.* | | Regulamento do PDM |
| Fonte das regras | *Regulamento do PDM · Espinho (Aviso 10906/2016; Aviso 20015/2021; Aviso 24469/2023)* | | Regulamento do PDM |
| Uso habitacional | *Incompatível · não está entre os usos admitidos pelo Regulamento do PDM · art. 41.º–42.º* | | Regulamento do PDM (leitura automática) |
| Uso industrial | *Incompatível · não está entre os usos admitidos pelo Regulamento do PDM · art. 41.º–42.º* | | Regulamento do PDM (leitura automática) |
| Uso comercial | *Condicionado · comércio só com aprovação da câmara ou dentro de limites de área (Regulamento do PDM) · art. 41.º–42.º* | | Regulamento do PDM (leitura automática) |
| Uso de serviços | *Incompatível · não está entre os usos admitidos pelo Regulamento do PDM · art. 41.º–42.º* | | Regulamento do PDM (leitura automática) |

## Servidões e condicionantes · SRUP

| Elemento | Designação / valor | Cobertura | Fonte |
|---|---|---|---|
| Servidão aeronáutica | *AERODROMO DA MANOBRA Nº 1* | | Registo nacional (SRUP) |
| Servidão aeronáutica | *BASE AERONAVAL DE OVAR* | | Registo nacional (SRUP) |
| Servidão militar | *QUARTEL OU CAMPO DE AVIACAO DE ESPINHO* | | Registo nacional (SRUP) |
| Servidão militar | *AERODROMO DA MANOBRA Nº 1* | | Registo nacional (SRUP) |
| Terreno militar | *CARREIRA DE TIRO DE ESPINHO* | | Registo nacional (SRUP) |
| REN (Reserva Ecológica) | *DELIMITAÇÃO DA REN DO CONCELHO - ESPINHO* | | Registo nacional (SRUP) |
| Rede Natura 2000 · Zona Especial de Conservação (ZEC) | *BARRINHA DE ESMORIZ* | | Registo nacional (SRUP) |



Preparado para TNow com o TNow, um sistema de IA desenvolvido pela Motometria · motometria.com

# T001 · resultados urbanísticos e cadastrais

## Programas da orla costeira · POC

| Elemento | Designação / valor | Cobertura | Fonte |
|---|---|---|---|
| Programa da orla costeira | *Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE), RCM n.º 111/2021, de 11 de agosto* | | POC-CE |
| Passo obrigatório | *As obras na área do programa da orla costeira estão sujeitas a parecer prévio da Agência Portuguesa do Ambiente; confirmar com a CM (PIP)* | | POC-CE |
| Data da cópia da cartografia | 2026-11-03 | | POC-CE |
| Faixa de proteção costeira | *Primeira faixa da zona terrestre de proteção, com praias e dunas; o regime mais restritivo* | 100% | POC-CE NE 14 |
| Não permitido | *Loteamentos, obras de urbanização e de construção; ampliações; novos acessos e estacionamentos fora do solo urbano; alteração do relevo; destruição de vegetação autóctone e depósito de resíduos.* | | POC-CE NE 13, NE 14 |
| Admitido | *Instalações dos planos de intervenção nas praias, infraestruturas portuárias e de pesca, defesa, equipamentos coletivos locais sem localização alternativa, instalações desportivas ou de terapia ligadas ao mar, obras em áreas críticas de requalificação enquadradas por plano territorial (sem caves); proteção costeira e recuperação de dunas.* | | POC-CE NE 12, NE 14 |
| Edificabilidade | *Sem edificabilidade para habitação, comércio ou serviços fora das exceções listadas.* | | POC-CE NE 14 |
| Edificações existentes | *Ampliações só para os usos listados, aquicultura, ou para melhorar segurança, salubridade ou acessibilidade; mantêm-se os direitos preexistentes e juridicamente consolidados.* | | POC-CE NE 14, NE 15 |
| Nota | *As normas das faixas de salvaguarda aplicam-se em conjunto com as das faixas de proteção e da margem; prevalece a regra mais restritiva (POC-CE, 4.3.2.4).* | | POC-CE |

## Cadastro e titularidade

| Elemento | Designação / valor | Cobertura | Fonte |
|---|---|---|---|
| Artigos matriciais | Nenhum georreferenciado na RGG para este terreno | | Cadastro (RGG) |

## Envolvente, concorrência e acessos · inteligência de retalho

| Elemento | Designação / valor | Cobertura | Fonte |
|---|---|---|---|
| Residentes · 1 / 3 / 5 / 10 km | 765 · 18 540 · 55 188 · 170 600 | | Censos 2021 |
| Agregados a 3 km | 7 187 (2 724 famílias com filhos) | | Censos 2021 |
| Perfil etário a 3 km | 0-14 anos 12,0% · 65 e mais 22,3% | | Censos 2021 |
| Crescimento recente a 3 km | 3,5% dos edifícios construídos em 2011-2021 · 25,3% de alojamentos vagos | | Censos 2021 |
| Lojas alimentares · 1 / 3 km | 0 a 1 km · 5 a 3 km (3 de insígnias nacionais) | | Lojas mapeadas |
| Continente Bom Dia mais próximo | 2,0 km | | Lojas mapeadas |
| Galerias Reis mais próximo | 2,5 km | | Lojas mapeadas |
| Lidl mais próximo | 2,7 km | | Lojas mapeadas |
| Burger King mais próximo | 2,7 km | | Lojas mapeadas |
| Pingo Doce mais próximo | 2,9 km | | Lojas mapeadas |



Preparado para TNow com o TNow, um sistema de IA desenvolvido pela Motometria · motometria.com

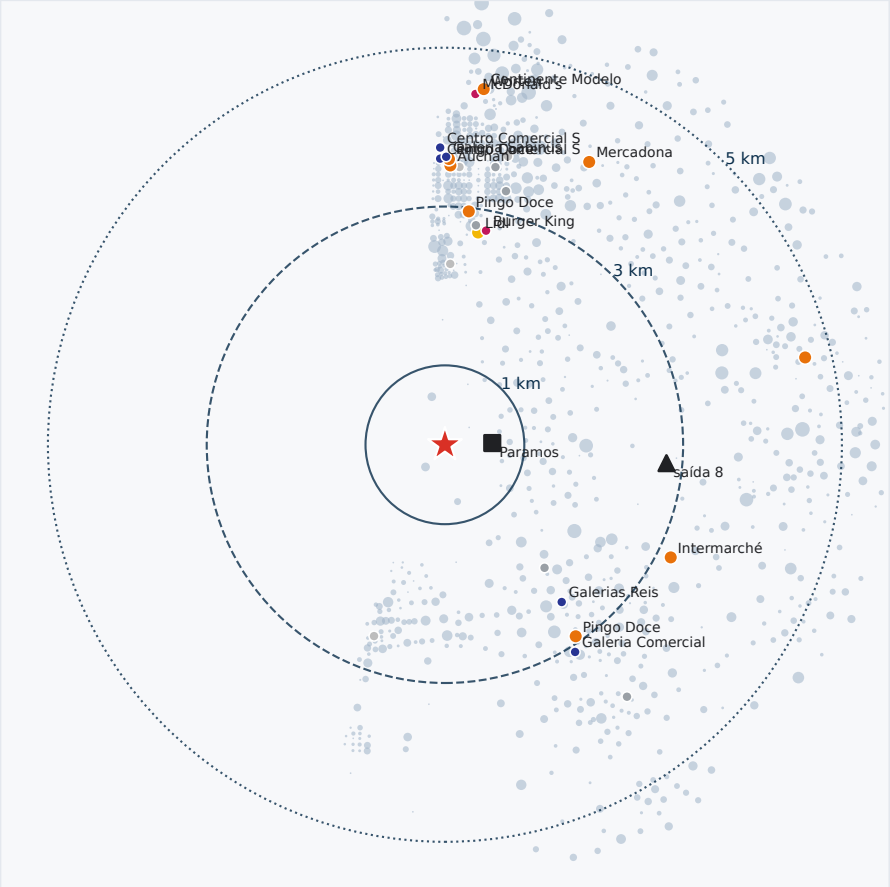
# T001 · resultados urbanísticos e cadastrais

| | | |
|---|---|---|
| Galeria Comercial Avenida 29 de Março mais próximo | 3,1 km | Lojas mapeadas |
| Intermarché mais próximo | 3,2 km | Lojas mapeadas |
| Coviran mais próximo | 3,3 km | Lojas mapeadas |
| Auchan mais próximo | 3,5 km · My Auchan | Lojas mapeadas |
| Minipreço mais próximo | 3,6 km · Café-Restaurante Copélia - Prato do dia | Lojas mapeadas |
| Nó de autoestrada mais próximo | 2,8 km · saída 8 | Rede viária |
| Estação ferroviária mais próxima | 597 m · Paramos | Rede de transportes |
| Geradores de fluxo | 0 paragens de autocarro a 400 m · 1 escolas a 1 km · 0 farmácias a 1 km | Pontos mapeados |



Preparado para TNow com o TNow, um sistema de IA desenvolvido pela Motometria · motometria.com

# T001 · envolvente e concorrência




## Formatos de loja

- Proximidade
- Mercearia independente
- Centro comercial
- Discount
- Fast food
- Supermercado
- Eletrónica

## Residentes (Censos 2021)

| | |
|---|---|
| num raio de 1 km | **765** |
| num raio de 3 km | **18 540** |
| a 5 km | **55 188** |
| a 10 km | **170 600** |
| agregados a 3 km | **7 187** |
| com 65+ anos a 3 km | **22,3%** |
| construído 2011-2021 (3 km) | **3,5%** |

Estrela vermelha = o terreno. Pontos azuis = onde vivem os residentes (Censos 2021, tamanho = população). Pontos coloridos = lojas mapeadas por formato. Triângulo = nó de autoestrada, quadrado = estação ferroviária.

## Loja mais próxima de cada insígnia (até 5 km)

| Insígnia | Formato | Distância | Nome no mapa |
|---|---|---|---|
| Continente Bom Dia | Proximidade | 2,0 km | Continente Bom Dia |
| Galerias Reis | Centro comercial | 2,5 km | Galerias Reis |
| Lidl | Discount | 2,7 km | Lidl |
| Burger King | Fast food | 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 | Proximidade | 3,3 km | Coviran |
| Auchan | Supermercado | 3,5 km | My Auchan |
| Minipreço | Proximidade | 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 | Proximidade | 3,9 km | Amanhecer - Novo Mercado Celona |

# T001 · extratos das plantas

Contorno / ponto vermelho = o terreno · amostra de cor = o que a planta mostra no terreno

### Planta de ordenamento




*No terreno: Espaço Natural e Paisagístico*

### Programação e execução

Extrato não publicado por este concelho

### Condicionantes




*No terreno: Servidão aeronáutica; Rede Natura 2000 (ZEC); Servidão militar; Terreno militar*

### Reserva ecológica (REN)




*No terreno: REN*

## Próximos passos

· Identificar o artigo matricial e o proprietário: certidão permanente (Conservatória do Registo Predial) e caderneta predial (Finanças).
· Esclarecer os pontos a vermelho com o urbanismo da CM antes de negociar: podem reduzir a área de construção (ABC) ou impedir o uso.
· Reunir com o urbanismo da CM com o projeto: uma loja aqui precisa normalmente de uma alteração ao PDM, aprovada pela CM e pela Assembleia Municipal após discussão pública.
· Apresentar um PIP (Pedido de Informação Prévia) para o uso pretendido, para obter um parecer vinculativo da CM.
· Visita ao local: confirmar limites, acessos, construções existentes e infraestruturas (água, saneamento, eletricidade).

# T001 · siglas e abreviaturas

## Siglas e abreviaturas

**ABC** Área Bruta de Construção · total de área construída permitida

**AIncA** Análise de Incidências Ambientais · avaliação ambiental simplificada exigida em sítios da Rede Natura 2000

**ANAC** Autoridade Nacional da Aviação Civil · dá parecer sobre alturas em servidões aeronáuticas

**CM** Câmara Municipal · o executivo do concelho, que licencia e aprova os planos

**DL** Decreto-Lei · diploma legal do Governo

**PDM** Plano Diretor Municipal · plano que classifica o solo e fixa as regras de uso e edificação do concelho

**PIP** Pedido de Informação Prévia · pedido à Câmara que dá um parecer vinculativo sobre a viabilidade de uma obra ou uso

**RAN** Reserva Agrícola Nacional · solos agrícolas protegidos; construir exige desafetação

**REN** Reserva Ecológica Nacional · áreas com risco ou valor ecológico onde a construção é muito limitada

**RGG** Representação Gráfica Georreferenciada · polígono oficial do prédio no cadastro

**SGIFR** Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais · regime dos incêndios rurais (faixas de gestão de combustível)

**SRUP** Servidões e Restrições de Utilidade Pública · condicionantes legais ao uso do solo (estradas, linhas, água, património)

**ZEC** Zona Especial de Conservação · sítio da Rede Natura 2000 (habitats)

# T001 · energia

## Rede elétrica, recurso e restrições

| | |
|---|---|
| Linha mais próxima de 60 kV ou mais | 839 m · 60 kV |
| Linha mais próxima de 150 kV ou mais | 8 665 m · 220 kV |
| Linha de média tensão mais próxima | 220 m · 15 kV |
| Subestação mais próxima | 4 076 m · 60 kV · Subestação de Espinho |
| Capacidade de receção (operador da rede) | 24 MVA (3T2026) · ESPINHO |
| Produção fotovoltaica anual | 1 498 kWh/kWp · inclinação ótima 36° |
| Velocidade média do vento a 100 m | 6,1 m/s |
| Orientação do terreno | virado a sul 0% · plano ou quase plano 100% · virado a norte 0% |
| Declive médio | 1% |
| Natura 2000 | 100% · Barrinha de Esmoriz |
| Áreas protegidas | 0% |
| RAN (reserva agrícola) | 0% |
| REN (reserva ecológica) | Por confirmar |
| Perigosidade de incêndio rural alta ou muito alta | 0% |

## Solar fotovoltaico: 35 / 100

| | | |
|---|---|---|
| **Distância à rede** | linha mais próxima de 60 kV ou mais: 839 m (60 kV) · linha mais próxima de 150 kV ou mais: 8 665 m (220 kV) · subestação mais próxima: 4 076 m (60 kV) · capacidade de receção: 24 MVA (3T2026) | **+30** |
| **Recurso solar** | produção fotovoltaica anual: 1 498 kWh/kWp · inclinação ótima 36° | **+14,8** |
| **Terreno** | declive médio: 1% · virado a sul 0% · plano ou quase plano 100% · virado a norte 0% | **+20** |
| **Área do prédio** | 0,0 ha | **+0** |
| **Restrições** | Natura 2000: 100% · áreas protegidas: 0% · REN: Por confirmar · RAN: 0% · perigosidade de incêndio alta ou muito alta: 0% | **-30** |

área do prédio abaixo de 50 000 m²

sobrepõe-se à rede Natura 2000 ou a uma área protegida: 100%

## Eólico: 25 / 100

| | | |
|---|---|---|
| **Distância à rede** | linha mais próxima de 60 kV ou mais: 839 m (60 kV) · linha mais próxima de 150 kV ou mais: 8 665 m (220 kV) · subestação mais próxima: 4 076 m (60 kV) · capacidade de receção: 24 MVA (3T2026) | **+25** |
| **Recurso eólico** | velocidade média do vento a 100 m: 6,1 m/s | **+19,8** |
| **Terreno** | declive médio: 1% · virado a sul 0% · plano ou quase plano 100% · virado a norte 0% | **+10** |
| **Área do prédio** | 0,0 ha | **+0** |
| **Restrições** | Natura 2000: 100% · áreas protegidas: 0% · REN: Por confirmar · RAN: 0% · perigosidade de incêndio alta ou muito alta: 0% | **-30** |

área do prédio abaixo de 20 000 m²

sobrepõe-se à rede Natura 2000 ou a uma área protegida: 100%

## Armazenamento em baterias (BESS): 1 / 100

| | | |
|---|---|---|
| **Distância à rede** | linha mais próxima de 60 kV ou mais: 839 m (60 kV) · linha mais próxima de 150 kV ou mais: 8 665 m (220 kV) · subestação mais próxima: 4 076 m (60 kV) · capacidade de receção: 24 MVA (3T2026) | **+11,3** |
| **Terreno** | declive médio: 1% · virado a sul 0% · plano ou quase plano 100% · virado a norte 0% | **+20** |



Preparado para TNow com o TNow, um sistema de IA desenvolvido pela Motometria · motometria.com

# T001 · energia (cont.)

| | | |
|---|---|---|
| **Área do prédio** | 0,0 ha | **+0** |
| **Restrições** | Natura 2000: 100% · áreas protegidas: 0% · REN: Por confirmar · RAN: 0% · perigosidade de incêndio alta ou muito alta: 0% | **-30** |

distância à rede acima de 2 000 m

área do prédio abaixo de 10 000 m²

sobrepõe-se à rede Natura 2000 ou a uma área protegida: 100%

*Estimativa a partir de dados abertos. O ponto de ligação e a capacidade de receção têm de ser confirmados com o operador de rede, e a RAN, a REN, a rede Natura 2000 e as áreas protegidas com as entidades competentes, antes de qualquer decisão.*

# Aviso importante

1. Este relatório é uma leitura dos documentos públicos do PDM e dos registos públicos, tal como estavam na data indicada abaixo.

2. Não é um parecer nem um pedido de informação prévia (PIP), nem qualquer outra informação emitida pela câmara municipal.

3. Qualquer decisão depende da interpretação dos serviços municipais e de fatores que estes documentos não mostram.

Documentos lidos a: 03-11-2026 17:01