T001 · Paramos, Espinho

Paramos, Espinho · Stecknadel · 40.975500, -8.644000 · Los: Beispiel terrenow.com

› Google Maps › Street View › Google Earth › Grundbuch

BEWERTUNG

Wesentliche Beschränkungen

- Ländlicher Boden im PDM: Die Bebaubarkeit ist stark eingeschränkt; eine Nutzungsänderung erfordert eine Planänderung
- Überschneidung mit REN: starke Baubeschränkungen
- Küstenprogramm POC-CE: Küstenschutzstreifen auf 100 % des Grundstücks; Neubauten nicht zulässig (siehe Normen)
- Einzelhandel ist in dieser PDM-Kategorie keine vorherrschende Nutzung: Ein Geschäft braucht die Genehmigung der Gemeindeverwaltung und in der Regel eine Änderung des PDM
- Luftfahrt-Dienstbarkeit: Bauhöhe begrenzt; Stellungnahme der ANAC kann erforderlich sein

+6 auf den Detailseiten

BODENNUTZUNG	RAN	REN	GEPLANTE STRASSEN	SRUP-ELEMENTE	GENEHMIGUNGEN	KATASTER
Ländlicher Boden	Nein	Ja	Nein	7	Keine gefunden	Nicht georeferenziert



Lageplan: Luftbild, eingezeichnetes Grundstück (rot), georeferenzierte Flurstücke (grün). Gleicher Maßstab für alle Grundstücke.

Grundstücksdaten

Gemeinde	Espinho
Freguesia (DICOFRE)	Paramos (010704)
Grundstück	Stecknadel
PDM-Kategorie	*SOLO RÚSTICO - ESPAÇO DE EQUIPAMENTOS - Aeroclube*
PDM-Status	In Kraft seit 2016-09-01
Steuerartikel	Keiner georeferenziert (im Grundbuch identifizieren)
Informationsgrad	Stufe C · Gut: Offizielle PDM-Kategorie aus dem nationalen Register und Regeln des PDM-Regulamento
Datenabdeckung	Nur nationales Register
Hinweise	Herkunft: Karte

So lesen Sie diesen Bericht

Voranalyse des Grundstücks anhand der veröffentlichten Planungs- und Katasterebenen. Die amtlichen Bezeichnungen des PDM und der Gemeinde bleiben auf Portugiesisch (kursiv), da sie der Rechtstext sind. Die Abdeckung zeigt den betroffenen Anteil des gezeichneten Grundstücks; bei Stecknadeln zeigt sie das Vorhandensein am Punkt. Bestätigen Sie dies vor jeder Verpflichtung mit einem Pedido de Informação Prévia (PIP, Bauvoranfrage) bei der Gemeindeverwaltung (Câmara Municipal). Die Abkürzungen werden am Ende jedes Grundstücksberichts erläutert.

Erstellt für TNow mit TNow, einem KI-System von Motometria · motometria.com

T001 · Planungs- und Katasterergebnisse

Flächenordnung · PDM / PU

Element	Bezeichnung / Wert	Abdeckung	Quelle
PDM-Kategorie (nationales Register)	*SOLO RÚSTICO - ESPAÇO DE EQUIPAMENTOS - Aeroclube*		Nationales Register
PDM-Kategorie (nationales Register)	*SOLO RÚSTICO - ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS - Espaços naturais costeiros*		Nationales Register
PDM-Status	In Kraft seit 2016-09-01		Nationales Register
Bodenklasse (PDM, Harmonisierung 2021)	Ländlicher Boden		Nationales Register
Zulässige Nutzungen (art. 41.º–42.º)	*Dominante: bestehende kollektive Einrichtung (Flugplatz, Sportplätze/Stadtpark, Fischereigerät). Ergänzend: nur Nutzungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der bestehenden Tätigkeit stehen oder sie ergänzen.*		PDM-Regulamento
Höhe / Typologie	*Im Regulamento nicht festgelegt*		PDM-Regulamento
Maximaler Brutto-Bauindex	*Im Regulamento nicht festgelegt (die Bebaubarkeit richtet sich nach der Art der bestehenden Tätigkeit)*		PDM-Regulamento
Nutzung Einzelhandel	*Zulässig sind nur Nutzungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der bestehenden Tätigkeit stehen oder sie ergänzen (art. 41.º n.º 2). Ein allgemeiner Supermarkt ist nicht zulässig.*		PDM-Regulamento
Quelle der Regeln	*Regulamento do PDM · Espinho (Aviso 10906/2016; Aviso 20015/2021; Aviso 24469/2023)*		PDM-Regulamento
Wohnnutzung	*Unvereinbar · gehört nicht zu den im Regulamento des PDM zugelassenen Nutzungen · art. 41.º–42.º*		PDM-Regulamento (automatische Auswertung)
Industrielle Nutzung	*Unvereinbar · gehört nicht zu den im Regulamento des PDM zugelassenen Nutzungen · art. 41.º–42.º*		PDM-Regulamento (automatische Auswertung)
Gewerbliche Nutzung	*Bedingt · Einzelhandel nur mit Genehmigung der Gemeindeverwaltung oder innerhalb von Flächengrenzen (Regulamento des PDM) · art. 41.º–42.º*		PDM-Regulamento (automatische Auswertung)
Nutzung der Dienste	*Unvereinbar · gehört nicht zu den im Regulamento des PDM zugelassenen Nutzungen · art. 41.º–42.º*		PDM-Regulamento (automatische Auswertung)

Dienstbarkeiten und Beschränkungen · SRUP

Element	Bezeichnung / Wert	Abdeckung	Quelle
Luftfahrt-Dienstbarkeit	*AERODROMO DA MANOBRA Nº 1*		Nationales Register (SRUP)
Luftfahrt-Dienstbarkeit	*BASE AERONAVAL DE OVAR*		Nationales Register (SRUP)
Militärische Dienstbarkeit	*QUARTEL OU CAMPO DE AVIACAO DE ESPINHO*		Nationales Register (SRUP)
Militärische Dienstbarkeit	*AERODROMO DA MANOBRA Nº 1*		Nationales Register (SRUP)
Militärgelände	*CARREIRA DE TIRO DE ESPINHO*		Nationales Register (SRUP)
REN (nationales Ökologiereservat)	*DELIMITAÇÃO DA REN DO CONCELHO - ESPINHO*		Nationales Register (SRUP)

Erstellt für TNow mit TNow, einem KI-System von Motometria · motometria.com

T001 · Planungs- und Katasterergebnisse

Natura 2000 · Besonderes Schutzgebiet (ZEC)	*BARRINHA DE ESMORIZ*		Nationales Register (SRUP)
Küstenschutzstreifen	*POC-CE*	100 % des Grundstücks	Küstenprogramm (POC)

Küstenprogramme · POC

Element	Bezeichnung / Wert	Abdeckung	Quelle
Küstenprogramm	*Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE), RCM n.º 111/2021, de 11 de agosto*		POC-CE
Pflichtschritt	*Bauarbeiten im Gebiet des Küstenprogramms bedürfen der vorherigen Stellungnahme der Agência Portuguesa do Ambiente; mit der CM bestätigen (PIP)*		POC-CE
Datum der Kartenkopie	2026-11-03		POC-CE
Küstenschutzstreifen	*Auf dem Grundstück kartiert*	100 %	POC-CE

Kataster und Eigentum

Element	Bezeichnung / Wert	Abdeckung	Quelle
Steuerartikel	Kein georeferenzierter Eintrag in der RGG für dieses Grundstück		Kataster (RGG)

Einzugsgebiet, Wettbewerb und Zufahrten · Einzelhandels-Intelligence

Element	Bezeichnung / Wert	Abdeckung	Quelle
Einwohner · 1 / 3 / 5 / 10 km	765 · 18 540 · 55 188 · 170 600		Zensus 2021
Haushalte im Umkreis von 3 km	7 187 (2 724 Familien mit Kindern)		Zensus 2021
Altersprofil im Umkreis von 3 km	0-14 Jahre 12,0 % · 65 und älter 22,3 %		Zensus 2021
Jüngstes Wachstum im Umkreis von 3 km	3,5 % der Gebäude 2011-2021 errichtet · 25,3 % leerstehende Wohnungen		Zensus 2021
Lebensmittelgeschäfte · 1 / 3 km	0 in 1 km · 5 in 3 km (davon 3 nationale Ketten)		Erfasste Geschäfte
Nächstgelegen: Continente Bom Dia	2,0 km		Erfasste Geschäfte
Nächstgelegen: Galerias Reis	2,5 km		Erfasste Geschäfte
Nächstgelegen: Lidl	2,7 km		Erfasste Geschäfte
Nächstgelegen: Burger King	2,7 km		Erfasste Geschäfte
Nächstgelegen: Pingo Doce	2,9 km		Erfasste Geschäfte
Nächstgelegen: Galeria Comercial Avenida 29 de Março	3,1 km		Erfasste Geschäfte
Nächstgelegen: Intermarché	3,2 km		Erfasste Geschäfte
Nächstgelegen: Coviran	3,3 km		Erfasste Geschäfte
Nächstgelegen: Auchan	3,5 km · My Auchan		Erfasste Geschäfte
Nächstgelegen: Minipreço	3,6 km · Café-Restaurante Copélia - Prato do dia		Erfasste Geschäfte
Nächste Autobahnanschlussstelle	2,8 km · Ausfahrt 8		Straßennetz
Nächster Bahnhof	597 m · Paramos		Verkehrsnetz

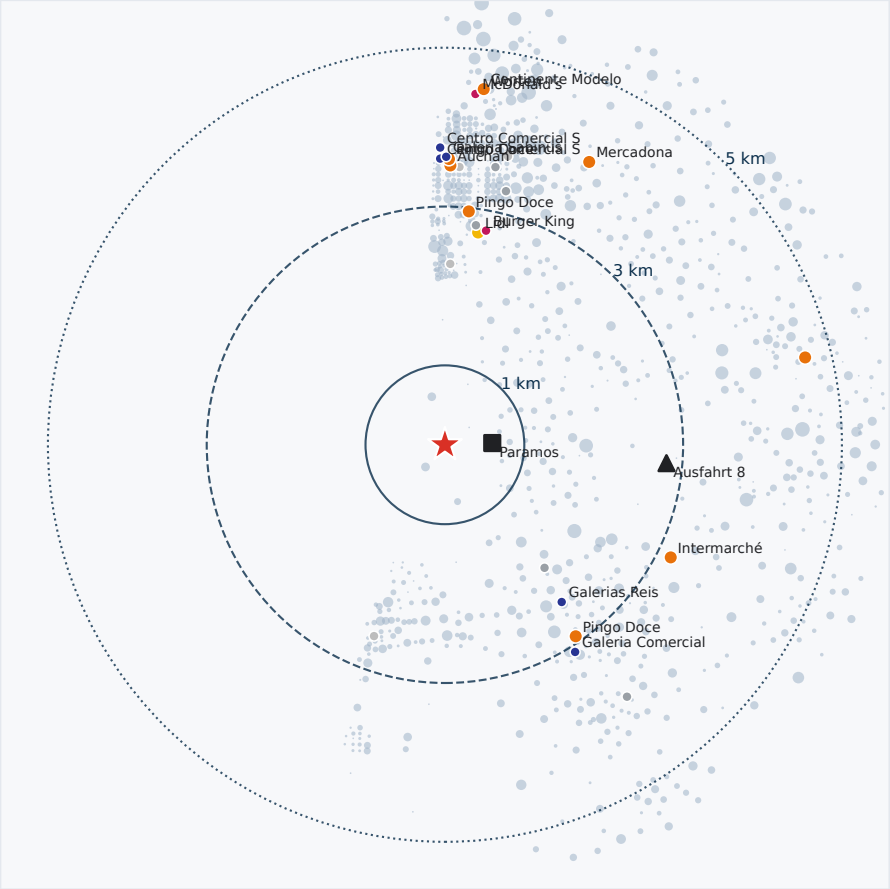
Erstellt für TNow mit TNow, einem KI-System von Motometria · motometria.com

T001 · Planungs- und Katasterergebnisse

Frequenzbringer	0 Bushaltestellen im Umkreis von 400 m · 1 Schulen im Umkreis von 1 km · 0 Apotheken im Umkreis von 1 km	Kartierte Punkte

Erstellt für TNow mit TNow, einem KI-System von Motometria · motometria.com

T001 · Einzugsgebiet und Wettbewerb



Ladenformate

- Nähe
- Unabhängiger Lebensmittelladen
- Einkaufszentrum
- Discounter
- Fast Food
- Supermarkt
- Elektronik

Einwohner (Zensus 2021)

im Umkreis von 1 km	**765**
im Umkreis von 3 km	**18 540**
in 5 km	**55 188**
in 10 km	**170 600**
Haushalte im Umkreis von 3 km	**7 187**
65+ Jahre im Umkreis von 3 km	**22,3 %**
gebaut 2011-2021 (3 km)	**3,5 %**

Roter Stern = das Grundstück. Blaue Punkte = Wohnorte der Einwohner (Zensus 2021, Größe = Bevölkerung). Farbige Punkte = erfasste Geschäfte nach Format. Dreieck = Autobahnanschluss, Quadrat = Bahnhof.

Nächstes Geschäft je Kette (bis 5 km)

Kette	Format	Entfernung	Name auf der Karte
Continente Bom Dia	Nähe	2,0 km	Continente Bom Dia
Galerias Reis	Einkaufszentrum	2,5 km	Galerias Reis
Lidl	Discounter	2,7 km	Lidl
Burger King	Fast Food	2,7 km	Burger King
Pingo Doce	Supermarkt	2,9 km	Pingo Doce
Galeria Comercial Avenida 29 de Março	Einkaufszentrum	3,1 km	Galeria Comercial Avenida 29 de Março
Intermarché	Supermarkt	3,2 km	Intermarché
Coviran	Nähe	3,3 km	Coviran
Auchan	Supermarkt	3,5 km	My Auchan
Minipreço	Nähe	3,6 km	Café-Restaurante Copélia - Prato do dia
Centro Comercial Solverde II	Einkaufszentrum	3,6 km	Centro Comercial Solverde II
Galeria Sabinus	Einkaufszentrum	3,6 km	Galeria Sabinus
Centro Comercial Solverde 1	Einkaufszentrum	3,7 km	Centro Comercial Solverde 1
Amanhecer	Nähe	3,9 km	Amanhecer - Novo Mercado Celona

Erstellt für TNow mit TNow, einem KI-System von Motometria · motometria.com

T001 · Planauszüge

Roter Umriss / Punkt = das Grundstück · Farbmuster = was der Plan auf dem Grundstück zeigt

Ordnungsplan



Auf dem Grundstück: Espaço Natural e Paisagístico

Programmierung und Umsetzung

Auszug von dieser Gemeinde nicht veröffentlicht

Beschränkungen



Auf dem Grundstück: Servidão aeronáutica; Rede Natura 2000 (ZEC); Servidão militar; Terreno militar

Nationales Ökologiereservat (REN)



Auf dem Grundstück: REN

Nächste Schritte

· Steuerartikel (artigo matricial) und Eigentümer ermitteln: certidão permanente (Grundbuchamt) und caderneta predial (Finanzamt).
· Klären Sie die roten Punkte vor den Verhandlungen mit der Bauabteilung der CM: Sie können die baubare Bruttogeschossfläche verringern oder die Nutzung verhindern.
· Mit dem Projekt einen Termin bei der Bauabteilung der CM vereinbaren: Für einen Einzelhandelsbetrieb ist hier in der Regel eine Änderung des PDM (alteração ao PDM) nötig, die von der CM und der Gemeindeversammlung nach öffentlicher Anhörung genehmigt wird.
· Einen PIP (Pedido de Informação Prévia) für die beabsichtigte Nutzung einreichen, um eine verbindliche Stellungnahme der CM zu erhalten.
· Ortsbesichtigung: Grenzen, Zufahrten, bestehende Gebäude und Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom) bestätigen.

T001 · Abkürzungen

Akronyme und Abkürzungen

ABC Área Bruta de Construção · zulässige Bruttogeschossfläche (GFA)

AIncA Análise de Incidências Ambientais · vereinfachte Umweltprüfung für Gebiete des Natura-2000-Netzes

ANAC Autoridade Nacional da Aviação Civil · gibt Stellungnahme zu Bauhöhen in Luftfahrt-Dienstbarkeiten ab

CM Câmara Municipal · Exekutivorgan der Gemeinde, das Genehmigungen erteilt und Pläne genehmigt

DL Decreto-Lei · Gesetzesdekret der Regierung

PDM Plano Diretor Municipal · Plan, der den Boden klassifiziert und die Nutzungs- und Bauregeln der Gemeinde festlegt

PIP Pedido de Informação Prévia · Anfrage an die Gemeindeverwaltung mit verbindlicher Stellungnahme zur Machbarkeit eines Bauvorhabens oder einer Nutzung

RAN Reserva Agrícola Nacional · geschützte Agrarflächen; Bauen erfordert eine Entwidmung

REN Reserva Ecológica Nacional · Gebiete mit Risiko oder ökologischem Wert, in denen Bauen stark eingeschränkt ist

RGG Representação Gráfica Georreferenciada · amtliches Polygon des Grundstücks im Kataster

SGIFR Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais · Regelung für Vegetationsbrände (Brennstoffmanagement-Streifen)

SRUP Servidões e Restrições de Utilidade Pública · rechtliche Beschränkungen der Bodennutzung (Straßen, Leitungen, Wasser, Kulturerbe)

ZEC Zona Especial de Conservação · Gebiet des Natura-2000-Netzes (Lebensräume)

Erstellt für TNow mit TNow, einem KI-System von Motometria · motometria.com

T001 · Energie

Stromnetz, Ressource und Beschränkungen

Nächstgelegene Leitung ab 60 kV	839 m · 60 kV
Nächstgelegene Leitung ab 150 kV	8 665 m · 220 kV
Nächste Mittelspannungsleitung	220 m · 15 kV
Nächstes Umspannwerk	4 076 m · 60 kV · Subestação de Espinho
Aufnahmekapazität (Netzbetreiber)	24 MVA (3T2026) · ESPINHO
Jährlicher PV-Ertrag	1 498 kWh/kWp · optimaler Neigungswinkel 36°
Mittlere Windgeschwindigkeit in 100 m	6,1 m/s
Geländeausrichtung	nach Süden ausgerichtet 0 % · eben oder fast eben 100 % · nordorientiert 0 %
Durchschnittliches Gefälle	1 %
Natura 2000	100 % · Barrinha de Esmoriz
Schutzgebiete	0 %
RAN (nationales Agrarschutzgebiet)	0 %
REN (nationales Ökologiereservat)	Zu bestätigen
Hohe oder sehr hohe Waldbrandgefahr im ländlichen Raum	0 %

Photovoltaik: 35 / 100

Entfernung zum Netz	nächste Leitung ab 60 kV: 839 m (60 kV) · nächste Leitung ab 150 kV: 8 665 m (220 kV) · nächstgelegenes Umspannwerk: 4 076 m (60 kV) · Aufnahmekapazität: 24 MVA (3T2026)	**+30**
Solarressource	jährlicher PV-Ertrag: 1 498 kWh/kWp · optimaler Neigungswinkel 36°	**+14,8**
Gelände	mittleres Gefälle: 1 % · nach Süden ausgerichtet 0 % · eben oder fast eben 100 % · nordorientiert 0 %	**+20**
Flurstücksfläche	0,0 ha	**+0**
Einschränkungen	Natura 2000: 100 % · Schutzgebiete: 0 % · REN: Zu bestätigen · RAN: 0 % · hohe oder sehr hohe Brandgefahr: 0 %	**-30**

Grundstücksfläche unter 50 000 m²

überschneidet sich mit Natura 2000 oder einem Schutzgebiet: 100 %

Wind: 25 / 100

Entfernung zum Netz	nächste Leitung ab 60 kV: 839 m (60 kV) · nächste Leitung ab 150 kV: 8 665 m (220 kV) · nächstgelegenes Umspannwerk: 4 076 m (60 kV) · Aufnahmekapazität: 24 MVA (3T2026)	**+25**
Windressource	mittlere Windgeschwindigkeit in 100 m: 6,1 m/s	**+19,8**
Gelände	mittleres Gefälle: 1 % · nach Süden ausgerichtet 0 % · eben oder fast eben 100 % · nordorientiert 0 %	**+10**
Flurstücksfläche	0,0 ha	**+0**
Einschränkungen	Natura 2000: 100 % · Schutzgebiete: 0 % · REN: Zu bestätigen · RAN: 0 % · hohe oder sehr hohe Brandgefahr: 0 %	**-30**

Grundstücksfläche unter 20 000 m²

überschneidet sich mit Natura 2000 oder einem Schutzgebiet: 100 %

Batteriespeicher (BESS): 1 / 100

Entfernung zum Netz	nächste Leitung ab 60 kV: 839 m (60 kV) · nächste Leitung ab 150 kV: 8 665 m (220 kV) · nächstgelegenes Umspannwerk: 4 076 m (60 kV) · Aufnahmekapazität: 24 MVA (3T2026)	**+11,3**
Gelände	mittleres Gefälle: 1 % · nach Süden ausgerichtet 0 % · eben oder fast eben 100 % · nordorientiert 0 %	**+20**

Erstellt für TNow mit TNow, einem KI-System von Motometria · motometria.com

T001 · Energie (Forts.)

Flurstücksfläche	0,0 ha	**+0**
Einschränkungen	Natura 2000: 100 % · Schutzgebiete: 0 % · REN: Zu bestätigen · RAN: 0 % · hohe oder sehr hohe Brandgefahr: 0 %	**-30**

Entfernung zum Netz über 2 000 m

Grundstücksfläche unter 10 000 m²

überschneidet sich mit Natura 2000 oder einem Schutzgebiet: 100 %

Schätzung auf Basis offener Daten. Anschlusspunkt und Aufnahmekapazität müssen vor jeder Entscheidung beim Netzbetreiber bestätigt werden, RAN, REN, das Natura-2000-Netz und Schutzgebiete bei den zuständigen Behörden.

Wichtiger Hinweis

1. Dieser Bericht ist eine Auswertung der öffentlichen Dokumente des PDM (kommunaler Flächennutzungsplan) und öffentlicher Register, wie sie zum unten angegebenen Datum vorlagen.

2. Es ist weder ein Rechtsgutachten noch eine Vorabinformation (PIP) oder eine sonstige Erklärung der Gemeindeverwaltung.

3. Jede Entscheidung hängt von der Auslegung durch die Gemeindedienste und von Faktoren ab, die diese Dokumente nicht zeigen.

Dokumente gelesen am: 05-11-2026 08:33

Erstellt für TNow mit TNow, einem KI-System von Motometria · motometria.com