# T001 · Paramos, Espinho

Paramos, Espinho · Épingle · 40.975500, -8.644000 · Lot: Exemple terrenow.com

› Google Maps › Street View › Google Earth › Registre foncier

ÉVALUATION

## Contraintes majeures

- Sol rural dans le PDM : les droits à bâtir sont très limités ; un changement d'usage exige une modification du plan
- Chevauchement avec REN : fortes restrictions à la construction
- Programme du littoral POC-CE : Bande de protection côtière sur 100 % du terrain ; les nouvelles constructions ne sont pas autorisées (voir les normes)
- Le commerce de détail n'est pas un usage dominant dans cette catégorie du PDM : un commerce a besoin de l'approbation de la mairie et, en général, d'une modification du PDM

+7 dans les pages de détail

| USAGE DU SOL | RAN | REN | VOIES PRÉVUES | ÉLÉMENTS SRUP | PERMIS | CADASTRE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sol rural | Non | Oui | Non | 7 | Aucun trouvé | Non géoréférencé |




Plan du site : image aérienne, terrain dessiné (rouge), parcelles géoréférencées (vert). Même échelle pour tous les terrains.

## Données du terrain

| | |
|---|---|
| Commune | Espinho |
| Freguesia (DICOFRE) | Paramos (010704) |
| Terrain | Épingle |
| Catégorie du PDM | *SOLO RÚSTICO - ESPAÇO DE EQUIPAMENTOS - Aeroclube* |
| Statut du PDM | En vigueur depuis 2016-09-01 |
| Articles matriciels | Aucun géoréférencé (à identifier au registre foncier) |
| Niveau d'information | Niveau C · Bonne: Catégorie officielle du PDM issue du registre national et règles du Regulamento du PDM |
| Couverture des données | Registre national uniquement |
| Notes | Origine : carte |

### Comment lire ce rapport

Pré-analyse du terrain au regard des couches d'urbanisme et de cadastre publiées. Les désignations officielles du PDM et de la commune sont conservées en portugais (italique), car elles constituent le texte juridique. La couverture indique la part du terrain dessiné concernée ; pour les épingles, elle indique la présence au point. Confirmez par un Pedido de Informação Prévia (PIP, demande d'information préalable) auprès de la mairie (Câmara Municipal) avant tout engagement. Les sigles sont expliqués à la fin de chaque rapport de terrain.



Préparé pour TNow avec TNow, un système d'IA développé par Motometria · motometria.com

# T001 · résultats d'urbanisme et cadastraux

## Zonage · PDM / PU

| Élément | Désignation / valeur | Couverture | Source |
|---|---|---|---|
| Catégorie du PDM (registre national) | *SOLO RÚSTICO - ESPAÇO DE EQUIPAMENTOS - Aeroclube* | | Registre national |
| Catégorie du PDM (registre national) | *SOLO RÚSTICO - ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS - Espaços naturais costeiros* | | Registre national |
| Statut du PDM | En vigueur depuis 2016-09-01 | | Registre national |
| Classe de sol (PDM, harmonisation 2021) | Sol rural | | Registre national |
| Usages autorisés (art. 41.º–42.º) | *Dominant : équipement collectif existant (aérodrome, terrains de sport/parc urbain, engins de pêche). Complémentaires : uniquement les usages directement liés ou complémentaires à l'activité installée.* | | Regulamento du PDM |
| Hauteur / typologie | Non fixé dans le Regulamento | | Regulamento du PDM |
| Indice de construction brut maximal | Non fixé dans le Regulamento (la constructibilité est celle requise par la nature de l'activité installée) | | Regulamento du PDM |
| Usage commerce de détail | *Seuls sont autorisés les usages directement liés à l'activité installée ou complémentaires à celle-ci (art. 41.º n.º 2) ; un supermarché généraliste n'est pas admissible.* | | Regulamento du PDM |
| Source des règles | *Regulamento do PDM · Espinho (Aviso 10906/2016; Aviso 20015/2021; Aviso 24469/2023)* | | Regulamento du PDM |
| Usage résidentiel | *Incompatible · ne figure pas parmi les usages admis par le Regulamento du PDM · art. 41.º–42.º* | | Regulamento du PDM (lecture automatique) |
| Usage industriel | *Incompatible · ne figure pas parmi les usages admis par le Regulamento du PDM · art. 41.º–42.º* | | Regulamento du PDM (lecture automatique) |
| Usage commercial | *Conditionnel · commerce de détail uniquement avec l'accord de la mairie ou dans des limites de surface (Regulamento du PDM) · art. 41.º–42.º* | | Regulamento du PDM (lecture automatique) |
| Utilisation des services | *Incompatible · ne figure pas parmi les usages admis par le Regulamento du PDM · art. 41.º–42.º* | | Regulamento du PDM (lecture automatique) |

## Servitudes et contraintes · SRUP

| Élément | Désignation / valeur | Couverture | Source |
|---|---|---|---|
| Servitude aéronautique | *AERODROMO DA MANOBRA Nº 1* | | Registre national (SRUP) |
| Servitude aéronautique | *BASE AERONAVAL DE OVAR* | | Registre national (SRUP) |
| Servitude militaire | *QUARTEL OU CAMPO DE AVIACAO DE ESPINHO* | | Registre national (SRUP) |
| Servitude militaire | *AERODROMO DA MANOBRA Nº 1* | | Registre national (SRUP) |
| Terrain militaire | *CARREIRA DE TIRO DE ESPINHO* | | Registre national (SRUP) |
| REN (réserve écologique nationale) | *DELIMITAÇÃO DA REN DO CONCELHO - ESPINHO* | | Registre national (SRUP) |
| Natura 2000 · Zone spéciale de conservation (ZEC) | *BARRINHA DE ESMORIZ* | | Registre national (SRUP) |

# T001 · résultats d'urbanisme et cadastraux

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bande de protection côtière | *POC-CE* | 100 % du terrain | Programme du littoral (POC) |

## Programmes du littoral · POC

| Élément | Désignation / valeur | Couverture | Source |
|---|---|---|---|
| Programme du littoral | *Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE), RCM n.º 111/2021, de 11 de agosto* | | POC-CE |
| Étape obligatoire | *Les travaux dans la zone du programme du littoral sont soumis à l'avis préalable de l'Agência Portuguesa do Ambiente ; à confirmer avec la CM (PIP)* | | POC-CE |
| Date de la copie de la cartographie | 2026-11-03 | | POC-CE |
| Bande de protection côtière | *Cartographiée sur le terrain* | 100 % | POC-CE |

## Cadastre et propriété

| Élément | Désignation / valeur | Couverture | Source |
|---|---|---|---|
| Articles matriciels | Aucun géoréférencé dans le RGG pour ce terrain | | Cadastre (RGG) |

## Zone de chalandise, concurrence et accès · intelligence du commerce de détail

| Élément | Désignation / valeur | Couverture | Source |
|---|---|---|---|
| Habitants · 1 / 3 / 5 / 10 km | 765 · 18 540 · 55 188 · 170 600 | | Recensement 2021 |
| Ménages à moins de 3 km | 7 187 (2 724 familles avec enfants) | | Recensement 2021 |
| Profil d'âge dans un rayon de 3 km | 0-14 ans 12,0 % · 65 ans et plus 22,3 % | | Recensement 2021 |
| Croissance récente à 3 km | 3,5 % des bâtiments construits en 2011-2021 · 25,3 % de logements vacants | | Recensement 2021 |
| Commerces alimentaires · 1 / 3 km | 0 à 1 km · 5 à 3 km (dont 3 enseignes nationales) | | Magasins cartographiés |
| Plus proche : Continente Bom Dia | 2,0 km | | Magasins cartographiés |
| Plus proche : Galerias Reis | 2,5 km | | Magasins cartographiés |
| Plus proche : Lidl | 2,7 km | | Magasins cartographiés |
| Plus proche : Burger King | 2,7 km | | Magasins cartographiés |
| Plus proche : Pingo Doce | 2,9 km | | Magasins cartographiés |
| Plus proche : Galeria Comercial Avenida 29 de Março | 3,1 km | | Magasins cartographiés |
| Plus proche : Intermarché | 3,2 km | | Magasins cartographiés |
| Plus proche : Coviran | 3,3 km | | Magasins cartographiés |
| Plus proche : Auchan | 3,5 km · My Auchan | | Magasins cartographiés |

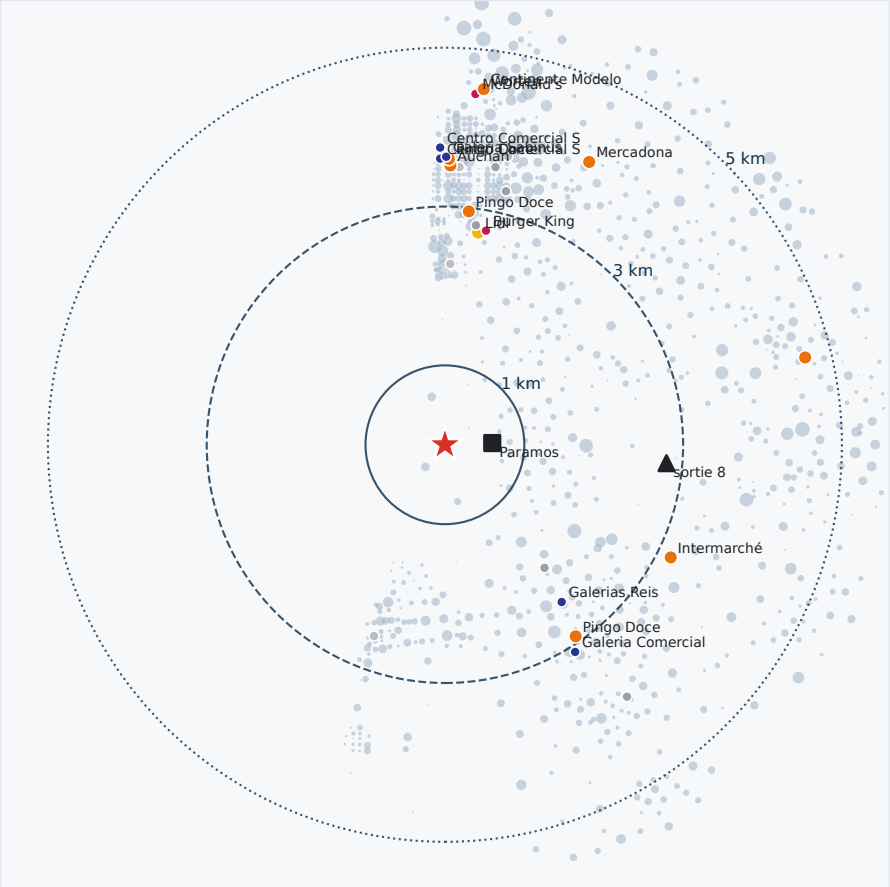


Préparé pour TNow avec TNow, un système d'IA développé par Motometria · motometria.com

# T001 · résultats d'urbanisme et cadastraux

| | | |
|---|---|---|
| Plus proche : Minipreço | 3,6 km · Café-Restaurante Copélia - Prato do dia | Magasins cartographiés |
| Échangeur d'autoroute le plus proche | 2,8 km · sortie 8 | Réseau routier |
| Gare ferroviaire la plus proche | 597 m · Paramos | Réseau de transports |
| Générateurs de flux | 0 arrêts de bus dans un rayon de 400 m · 1 écoles dans un rayon de 1 km · 0 pharmacies dans un rayon de 1 km | Points cartographiés |

# T001 · zone de chalandise et concurrence




## Formats de magasin

- Proximité
- Épicerie indépendante
- Centre commercial
- Discount
- Restauration rapide
- Supermarché
- Électronique

## Habitants (Recensement 2021)

| | |
|---|---|
| dans un rayon de 1 km | **765** |
| dans un rayon de 3 km | **18 540** |
| à 5 km | **55 188** |
| à 10 km | **170 600** |
| ménages dans un rayon de 3 km | **7 187** |
| âgés de 65+ ans dans un rayon de 3 km | **22,3 %** |
| construit 2011-2021 (3 km) | **3,5 %** |

Étoile rouge = le terrain. Points bleus = lieux de résidence des habitants (Recensement 2021, taille = population). Points colorés = commerces cartographiés par format. Triangle = échangeur d'autoroute, carré = gare ferroviaire.

## Magasin le plus proche de chaque enseigne (jusqu'à 5 km)

| Enseigne | Format | Distance | Nom sur la carte |
|---|---|---|---|
| Continente Bom Dia | Proximité | 2,0 km | Continente Bom Dia |
| Galerias Reis | Centre commercial | 2,5 km | Galerias Reis |
| Lidl | Discount | 2,7 km | Lidl |
| Burger King | Restauration rapide | 2,7 km | Burger King |
| Pingo Doce | Supermarché | 2,9 km | Pingo Doce |
| Galeria Comercial Avenida 29 de Março | Centre commercial | 3,1 km | Galeria Comercial Avenida 29 de Março |
| Intermarché | Supermarché | 3,2 km | Intermarché |
| Coviran | Proximité | 3,3 km | Coviran |
| Auchan | Supermarché | 3,5 km | My Auchan |
| Minipreço | Proximité | 3,6 km | Café-Restaurante Copélia - Prato do dia |
| Centro Comercial Solverde II | Centre commercial | 3,6 km | Centro Comercial Solverde II |
| Galeria Sabinus | Centre commercial | 3,6 km | Galeria Sabinus |
| Centro Comercial Solverde 1 | Centre commercial | 3,7 km | Centro Comercial Solverde 1 |
| Amanhecer | Proximité | 3,9 km | Amanhecer - Novo Mercado Celona |



Préparé pour TNow avec TNow, un système d'IA développé par Motometria · motometria.com

# T001 · extraits des plans

Contour / point rouge = le terrain · échantillon de couleur = ce que le plan indique sur le terrain

### Plan de zonage




*Sur le terrain: Espaço Natural e Paisagístico*

### Programmation et exécution

Extrait non publié par cette commune

### Contraintes




*Sur le terrain: Servidão aeronáutica; Rede Natura 2000 (ZEC); Servidão militar; Terreno militar*

### Réserve écologique nationale (REN)




*Sur le terrain: REN*

## Prochaines étapes

· Identifier l'article matriciel et le propriétaire : certidão permanente (registre foncier) et caderneta predial (administration fiscale).
· Clarifier les points en rouge auprès du service d'urbanisme de la CM avant de négocier : ils peuvent réduire la surface de plancher brute constructible ou empêcher l'usage.
· Rencontrer le service d'urbanisme de la CM avec le projet : un commerce de détail ici nécessite généralement une modification du PDM (alteração ao PDM), approuvée par la CM et l'Assemblée municipale après consultation publique.
· Déposer un PIP (Pedido de Informação Prévia) pour l'usage envisagé afin d'obtenir un avis contraignant de la CM.
· Visite sur place : confirmer les limites, les accès, les constructions existantes et les réseaux (eau, assainissement, électricité).

# T001 · sigles et abréviations

## Sigles et abréviations

**ABC** Área Bruta de Construção · surface de plancher brute autorisée (GFA)

**AIncA** Análise de Incidências Ambientais · évaluation environnementale simplifiée exigée dans les sites du réseau Natura 2000

**ANAC** Autoridade Nacional da Aviação Civil · rend un avis sur les hauteurs dans les servitudes aéronautiques

**CM** Câmara Municipal · l'exécutif de la commune, qui délivre les permis et approuve les plans

**DL** Decreto-Lei · décret-loi du gouvernement

**PDM** Plano Diretor Municipal · plan qui classe le sol et fixe les règles d'usage et de construction de la commune

**PIP** Pedido de Informação Prévia · demande adressée à la mairie qui donne un avis contraignant sur la faisabilité d'un ouvrage ou d'un usage

**RAN** Reserva Agrícola Nacional · sols agricoles protégés ; construire exige un déclassement

**REN** Reserva Ecológica Nacional · zones à risque ou à valeur écologique où la construction est très limitée

**RGG** Representação Gráfica Georreferenciada · polygone officiel du terrain dans le cadastre

**SGIFR** Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais · régime des incendies ruraux (bandes de gestion du combustible)

**SRUP** Servidões e Restrições de Utilidade Pública · contraintes légales à l'usage du sol (routes, lignes, eau, patrimoine)

**ZEC** Zona Especial de Conservação · site du réseau Natura 2000 (habitats)

# T001 · énergie

## Réseau électrique, ressource et restrictions

| | |
|---|---|
| Ligne la plus proche de 60 kV ou plus | 839 m · 60 kV |
| Ligne la plus proche de 150 kV ou plus | 8 665 m · 220 kV |
| Ligne moyenne tension la plus proche | 220 m · 15 kV |
| Poste électrique le plus proche | 4 076 m · 60 kV · Subestação de Espinho |
| Capacité d'accueil (gestionnaire du réseau) | 24 MVA (3T2026) · ESPINHO |
| Production photovoltaïque annuelle | 1 498 kWh/kWp · inclinaison optimale 36° |
| Vitesse moyenne du vent à 100 m | 6,1 m/s |
| Orientation du terrain | orienté au sud 0 % · plat ou presque plat 100 % · orienté au nord 0 % |
| Pente moyenne | 1 % |
| Natura 2000 | 100 % · Barrinha de Esmoriz |
| Zones protégées | 0 % |
| RAN (réserve agricole nationale) | 0 % |
| REN (réserve écologique nationale) | À confirmer |
| Aléa d'incendie rural élevé ou très élevé | 0 % |

## Solaire photovoltaïque: 35 / 100

| | | |
|---|---|---|
| **Distance au réseau** | ligne la plus proche de 60 kV ou plus: 839 m (60 kV) · ligne la plus proche de 150 kV ou plus: 8 665 m (220 kV) · poste électrique le plus proche: 4 076 m (60 kV) · capacité d'accueil: 24 MVA (3T2026) | **+30** |
| **Ressource solaire** | production photovoltaïque annuelle: 1 498 kWh/kWp · inclinaison optimale 36° | **+14,8** |
| **Terrain** | pente moyenne: 1 % · orienté au sud 0 % · plat ou presque plat 100 % · orienté au nord 0 % | **+20** |
| **Surface de la parcelle** | 0,0 ha | **+0** |
| **Restrictions** | Natura 2000: 100 % · zones protégées: 0 % · REN: À confirmer · RAN: 0 % · aléa incendie élevé ou très élevé: 0 % | **-30** |

surface du terrain inférieure à 50 000 m²

chevauche le réseau Natura 2000 ou une zone protégée: 100 %

## Éolien: 25 / 100

| | | |
|---|---|---|
| **Distance au réseau** | ligne la plus proche de 60 kV ou plus: 839 m (60 kV) · ligne la plus proche de 150 kV ou plus: 8 665 m (220 kV) · poste électrique le plus proche: 4 076 m (60 kV) · capacité d'accueil: 24 MVA (3T2026) | **+25** |
| **Ressource éolienne** | vitesse moyenne du vent à 100 m: 6,1 m/s | **+19,8** |
| **Terrain** | pente moyenne: 1 % · orienté au sud 0 % · plat ou presque plat 100 % · orienté au nord 0 % | **+10** |
| **Surface de la parcelle** | 0,0 ha | **+0** |
| **Restrictions** | Natura 2000: 100 % · zones protégées: 0 % · REN: À confirmer · RAN: 0 % · aléa incendie élevé ou très élevé: 0 % | **-30** |

surface du terrain inférieure à 20 000 m²

chevauche le réseau Natura 2000 ou une zone protégée: 100 %

## Stockage par batteries (BESS): 1 / 100

| | | |
|---|---|---|
| **Distance au réseau** | ligne la plus proche de 60 kV ou plus: 839 m (60 kV) · ligne la plus proche de 150 kV ou plus: 8 665 m (220 kV) · poste électrique le plus proche: 4 076 m (60 kV) · capacité d'accueil: 24 MVA (3T2026) | **+11,3** |

# T001 · énergie (suite)

| | | |
|---|---|---|
| **Terrain** | pente moyenne: 1 % · orienté au sud 0 % · plat ou presque plat 100 % · orienté au nord 0 % | **+20** |
| **Surface de la parcelle** | 0,0 ha | **+0** |
| **Restrictions** | Natura 2000: 100 % · zones protégées: 0 % · REN: À confirmer · RAN: 0 % · aléa incendie élevé ou très élevé: 0 % | **-30** |

distance au réseau supérieure à 2 000 m

surface du terrain inférieure à 10 000 m²

chevauche le réseau Natura 2000 ou une zone protégée: 100 %

*Estimation à partir de données ouvertes. Le point de raccordement et la capacité d'accueil doivent être confirmés auprès du gestionnaire de réseau, et la RAN, la REN, le réseau Natura 2000 et les zones protégées auprès des autorités compétentes, avant toute décision.*

# Avis important

1. Ce rapport est une lecture des documents publics du PDM (plan directeur municipal) et des registres publics, tels qu'ils étaient à la date indiquée ci-dessous.

2. Ce n'est ni un avis juridique, ni une demande d'information préalable (PIP), ni aucune autre déclaration émise par la mairie.

3. Toute décision dépend de l'interprétation des services municipaux et de facteurs que ces documents ne montrent pas.

Documents lus le: 05-11-2026 08:32