IMPLANTA.PT

Estudo prévio de implantação

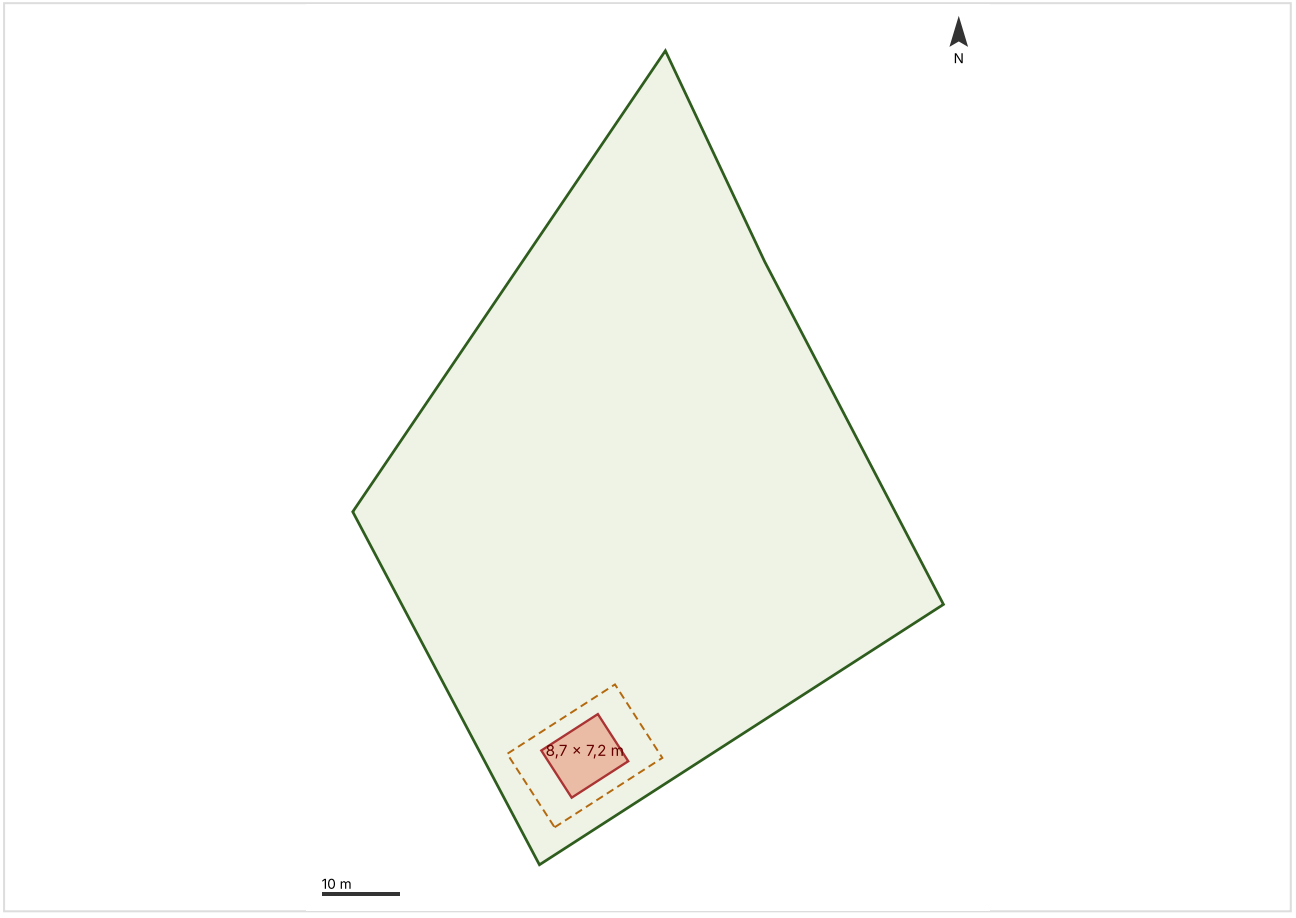
Moradia de 2 pisos T2 — 125 m² em 2 piso(s)

Concelho: Coimbra (0603) · Terreno com 4 070 m² · 10/11/2026

Estudo gerado automaticamente a partir do desenho do terreno, da classificação do solo do PDM (CRUS, DGT) e das regras extraídas do regulamento municipal. Não dispensa o projeto por técnico habilitado nem a informação da Câmara Municipal.

1. Terreno

Área desenhada: **4 070 m²** · perímetro 266 m · centróide 40.18161, -8.42389 (WGS84). Polígono de implantação com um afastamento **assumido** de 3,0 m a todas as estremas (o PDM ou o regulamento municipal podem exigir outros), calculado só na parte do terreno em «Solo Urbano –Espaços habitacionais - H2» (a casa tem de ficar dentro da categoria cujos índices se aplicam): 16,5 × 11,3 m.



Planta do terreno (verde), polígono de implantação (tracejado) e implantação proposta (vermelho). Desenho indicativo, sem levantamento topográfico.

2. Enquadramento no PDM

Designação no PDM	Classe / categoria	m²	%
Solo Rústico –Espaços florestais	Solo Rústico · Espaço Florestal (versão 2022-02-22)	3 464	85
Solo Urbano –Espaços habitacionais - H2	Solo Urbano · Espaço Habitacional (versão 2022-02-22)	606	15

Regras aplicadas: Área Habitacional H2 — PDM de Coimbra (1.ª revisão, Aviso n.º 7635/2014) — regulamento republicado na 3.ª alteração (Aviso n.º 26934/2024/2, 02/12/2024), com a 4.ª a 6.ª alterações (última: Aviso n.º 11413/2025/2, 05/05/2025); suspensão parcial e medidas preventivas desde 26/05/2026 (Aviso n.º 12382/2026/2) (confiança média).

Notas da leitura do PDM:

- Solo Rústico –Espaços florestais (85 %): esta tipologia não é admitida — Só construções de apoio florestal; perigosidade de incêndio e faixas de gestão de combustível (DL 82/2021) restringem.
- Atenção — suspensão em parte desta categoria: Suspensão parcial do PDM e medidas preventivas desde 26/05/2026 (Aviso n.º 12382/2026/2) em áreas da cidade (A1 Santa Cruz, A2 Guarda Inglesa, A3 Areeiro/Fonte da Cheira/Arregaça/Celas/Quinta das Sete Fontes/Arco Pintado, A4 Arregaça — UOPG 6) e 7.ª alteração em curso aos art. 88.º a 95.º (Aviso n.º 19298/2026/2): confirmar na Câmara se o terreno fica numa destas áreas e se as regras mudaram.
- O PDM fixa também o índice 0,90 para uma faixa de 25 m de profundidade medida a partir de «via pública existente», com o limite de 1000 m² que o regulamento associa à faixa (ver as notas do regulamento); a app aplica o índice geral (0,45) a toda a área. Se o terreno confina com essa via, pode caber mais área — pedir confirmação à Câmara.

Do regulamento (notas da leitura do texto em vigor): Valores confirmados no estudo da Copeira e agora citados por artigo (lote G: os mesmos números no art. 94.º, n.º 1, al. b) do regulamento republicado; usos completados pelo art. 93.º). Superfície de pavimento = 0,90 × faixa de 25 m confinante com via pública existente (faixa até ao máximo de 1000 m2 — leitura literal: área da faixa) + 0,45 × área restante. Exceções e +2 pisos em PU/PP/UE como em H1 (art. 94.º, n.º 2, 3 e 5). H2 no interior da Reserva Natural do Paul de Arzila: máximo 250 m2 de superfície de pavimento + 50 m2 de anexos, 2 pisos (art. 94.º, n.º 6). Na UOPG 1, até à sua execução, vale a maior de três fórmulas (art. 95.º, n.º 2: faixa a 0,9; 0,45 na parte habitacional + 0,225 na parte em área verde; 0,45 × 1,5). Suspensão desde 26/05/2026 (Aviso n.º 12382/2026/2): na área A3 (Areeiro, Fonte da Cheira, Arregaça, Celas, Quinta das Sete Fontes, Arco Pintado) o limite de pisos (al. b), ii)) e o n.º 5 estão suspensos e a superfície de pavimento pode ser excedida até 30 % para habitação pública, a custos controlados ou de arrendamento acessível.

Artigos de onde vêm os valores: usos: art. 93.º · índices (faixa 0,90 / restante 0,45): art. 94.º, n.º 1, al. b), i) · pisos: art. 94.º, n.º 1, al. b), ii) · iimp: art. 94.º, n.º 1, al. b), iii) · créditos de construção: art. 94.º, n.º 4 · Paul de Arzila: art. 94.º, n.º 6 · medidas supletivas UOPG 1: art. 95.º.

A data na tabela é a da versão do PDM com que a DGT construiu a carta CRUS; se for anterior à versão do regulamento usada nas regras, confirme a planta de ordenamento em vigor na Câmara.

Índice de edificabilidade (Ie)	0,45
Índice de ocupação (Io)	—
Índice de impermeabilização (Iimp)	0,60
N.º máximo de pisos	3
Altura máxima da fachada	—
Área de referência dos índices	parte do terreno na categoria (606 m²)

Resultam os seguintes máximos: área de construção 273 m², implantação não fixado pelo PDM (depende da envolvente), impermeabilização 364 m², 3 piso(s).

3. Solução mais económica que cumpre os índices verificados

Moradia de 2 pisos T2: 125 m² de área bruta em 2 piso(s), implantação 8,7 × 7,2 m, altura ≈ 6,8 m, estrutura betão armado + alvenaria de tijolo. Custo de construção estimado ≈ 165 625 € (sem IVA nem terreno).

Parâmetro	Proposto	Limite	Resultado
Área de construção (m²)	125,0	272,8	cumpre
Área de implantação (m²)	62,5	não fixado	a confirmar
Área impermeabilizada (m²)	92,5	363,8	cumpre
N.º de pisos	2,0	3,0	cumpre
Altura da fachada (m)	6,8	não fixado	a confirmar
Cabe no polígono de implantação (afastamentos)	sim		cumpre

O que este estudo não verifica

- Servidões e restrições de utilidade pública (REN, RAN, domínio hídrico, rede viária, linhas elétricas, património, perigosidade de incêndio / SGIFR) — só a classificação do solo (CRUS) foi lida.
- Afastamentos, alinhamentos e cérceas do PDM e dos regulamentos municipais: usa-se um afastamento **assumido** igual a todas as estremas.
- Planos de urbanização e de pormenor, alvarás de loteamento e operações de reabilitação urbana.
- Frente para a via pública, acessos, estacionamento exigido e infraestruturas.
- Geotecnia, topografia real, áreas e confrontações do registo predial.
- Medições oficiais: a Câmara pode medir a área de construção com outras regras (definições do PDM / DR 5/2019).

4. Programa e áreas

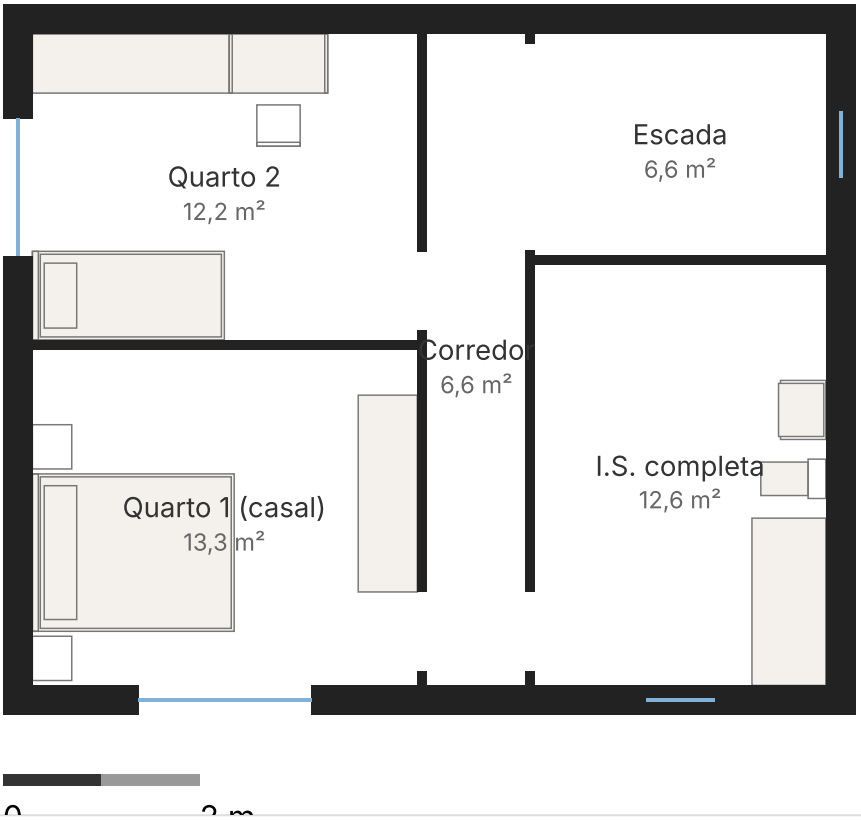
Divisão	Unidade	Área útil (m²)
Piso 0		**52,41**
Sala e cozinha	D1	33,17
Lavabo	D1	12,60
Escada	D1	6,64
Piso 1		**51,35**
Quarto 1 (casal)	D1	13,34
Quarto 2	D1	12,15
Corredor	D1	6,62
I.S. completa	D1	12,60
Escada	D1	6,64
Área útil total		**103,76**
Área bruta de construção (modelo)		125,00

5. Plantas

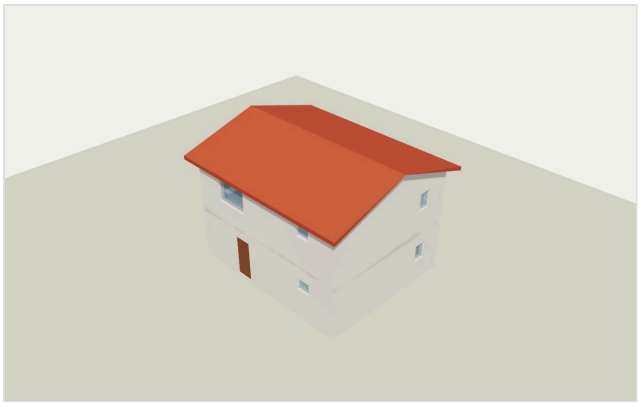
Piso 0 — escala gráfica



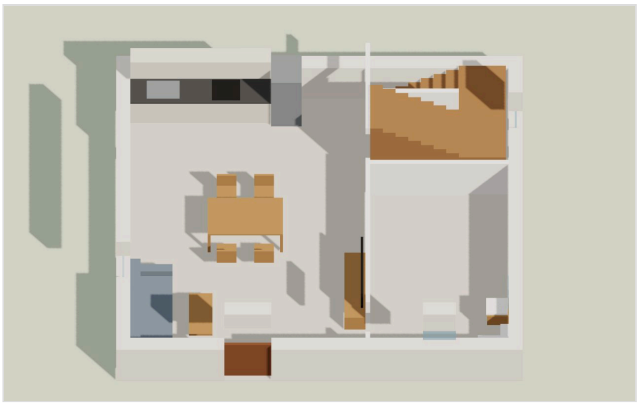
Piso 1 — escala gráfica



6. Imagens do modelo



Vista geral



Piso 0 (corte)



Piso 1 (corte)

7. Próximos passos

1. Pedir a certidão permanente do registo predial e a caderneta predial (confirmar áreas e confrontações).
2. Fazer o levantamento topográfico e confirmar servidões e restrições (lista de verificação no documento de licenciamento).
3. Pedir informação prévia (PIP) à Câmara com esta solução, para fixar os parâmetros antes do projeto completo.
4. Contratar o projeto de arquitetura e de especialidades (os documentos abaixo adiantam o trabalho).

Arquitetura — memória descritiva e justificativa

a) Descrição e justificação da proposta

Pretende-se construir moradia de 2 pisos T2 com 125 m² de área bruta de construção, distribuída por 2 piso(s) acima do solo, com implantação de 8,7 × 7,2 m e cobertura duas aguas. Entre as tipologias pré-definidas, é a de menor custo que cumpre os índices do PDM lidos neste estudo (área de construção, implantação, impermeabilização, pisos e altura) e cabe no polígono de implantação obtido com afastamentos **assumidos** de 3,0 m às estremas. Servidões, afastamentos e alinhamentos do PDM não foram verificados (ver «O que este estudo não verifica»).

b) Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

Designação no PDM	Classe / categoria	m²	%
Solo Rústico –Espaços florestais	Solo Rústico · Espaço Florestal (versão 2022-02-22)	3 464	85
Solo Urbano –Espaços habitacionais - H2	Solo Urbano · Espaço Habitacional (versão 2022-02-22)	606	15

Índice de edificabilidade (Ie)	0,45
Índice de ocupação (Io)	—
Índice de impermeabilização (Iimp)	0,60
N.º máximo de pisos	3
Altura máxima da fachada	—
Área de referência dos índices	parte do terreno na categoria (606 m²)

c) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

☐ Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN)
☐ Domínio hídrico e zonas inundáveis (linhas de água, albufeiras)
☐ Rede rodoviária (zonas non aedificandi das estradas nacionais e municipais)
☐ Linhas elétricas, gasodutos e outras infraestruturas
☐ Património classificado e respetivas zonas de proteção
☐ Servidões aeronáuticas
☐ Perigosidade de incêndio rural e faixas de gestão de combustível (SGIFR, DL 82/2021)
☐ Árvores protegidas (sobreiros e azinheiras, DL 169/2001)
☐ Estrutura ecológica municipal e regras próprias do PDM

Esta lista deve ser confirmada na planta de condicionantes do PDM e na informação da Câmara; o estudo automático só lê a classificação do solo (CRUS).

d) Adequação da edificação à utilização pretendida

As áreas dos compartimentos do modelo cumprem os mínimos do art. 66.º do RGEU; o RGEU continua em vigor (a revogação depende do novo regulamento técnico — art. 25.º do DL 10/2024, na redação do DL 108/2026). A verificar no projeto: dimensões mínimas (art. 69.º), número e equipamento das instalações sanitárias (art. 68.º), pé-direito livre de 2,40 m nos

compartimentos habitáveis, corredores com 1,10 m e ventilação natural ou mecânica das instalações sanitárias.

Compartimento	Área (m²)	Mínimo de referência	
Sala e cozinha	33,2	16,0	cumpre
Quarto 1 (casal)	13,3	10,5	cumpre
Quarto 2	12,2	9,0	cumpre

e) Inserção urbana e paisagística

A implantação usa afastamentos assumidos de 3,0 m às estremas e a altura máxima lida na categoria de espaço. Têm de ser confirmados os afastamentos, o alinhamento dominante e a frente para o arruamento exigidos pelo PDM e pelo regulamento municipal.

f) Acessibilidades

A cumprir no projeto (DL 163/2006): percurso acessível desde a via pública até à entrada; portas com vão livre ≥ 0,77 m; uma instalação sanitária por fogo com zona livre de rotação de Ø 1,50 m. As plantas do modelo são esquemáticas e não garantem estas dimensões.

g) Infraestruturas

Ligações às redes de água, saneamento, eletricidade e telecomunicações; drenagem de pluviais com retenção se exigida.

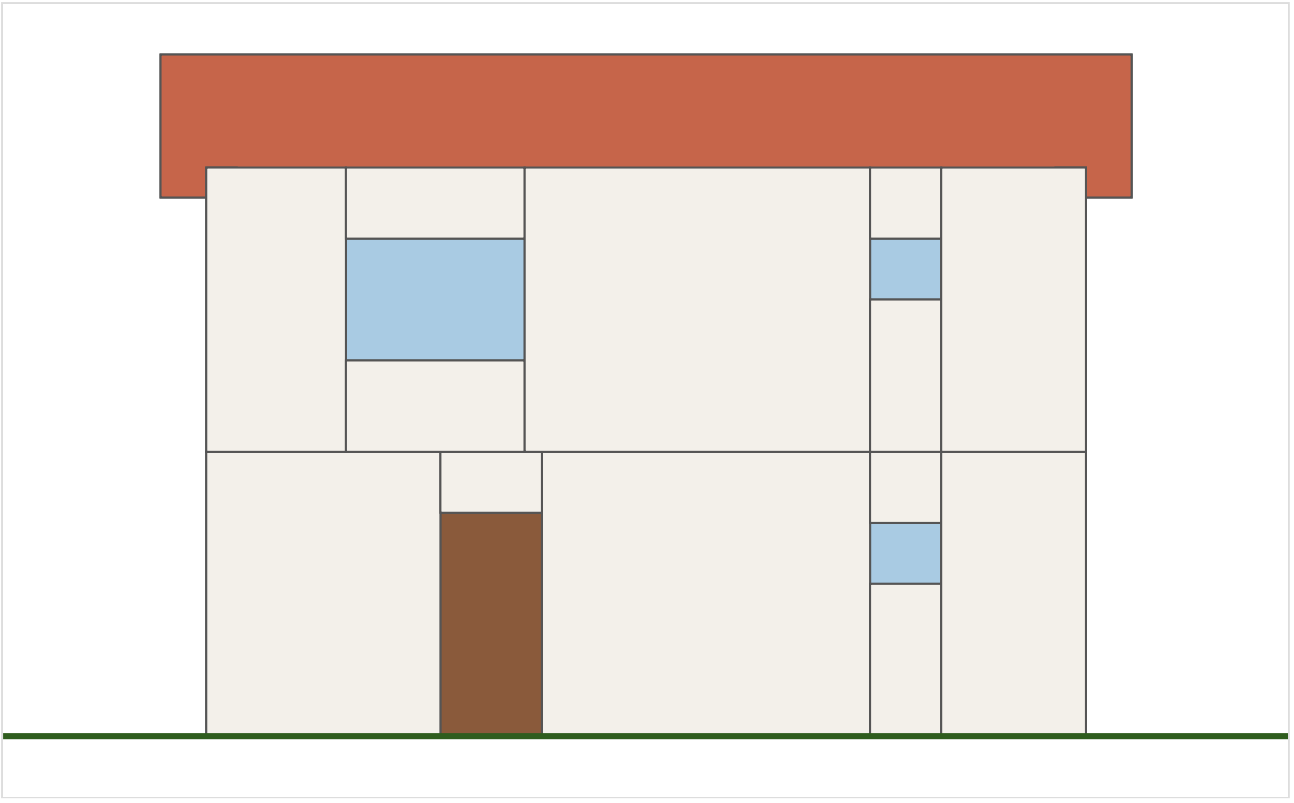
h) Quadro sinóptico

Parâmetro	Proposto	Limite	Resultado
Área de construção (m²)	125,0	272,8	cumpre
Área de implantação (m²)	62,5	não fixado	a confirmar
Área impermeabilizada (m²)	92,5	363,8	cumpre
N.º de pisos	2,0	3,0	cumpre
Altura da fachada (m)	6,8	não fixado	a confirmar
Cabe no polígono de implantação (afastamentos)	sim		cumpre

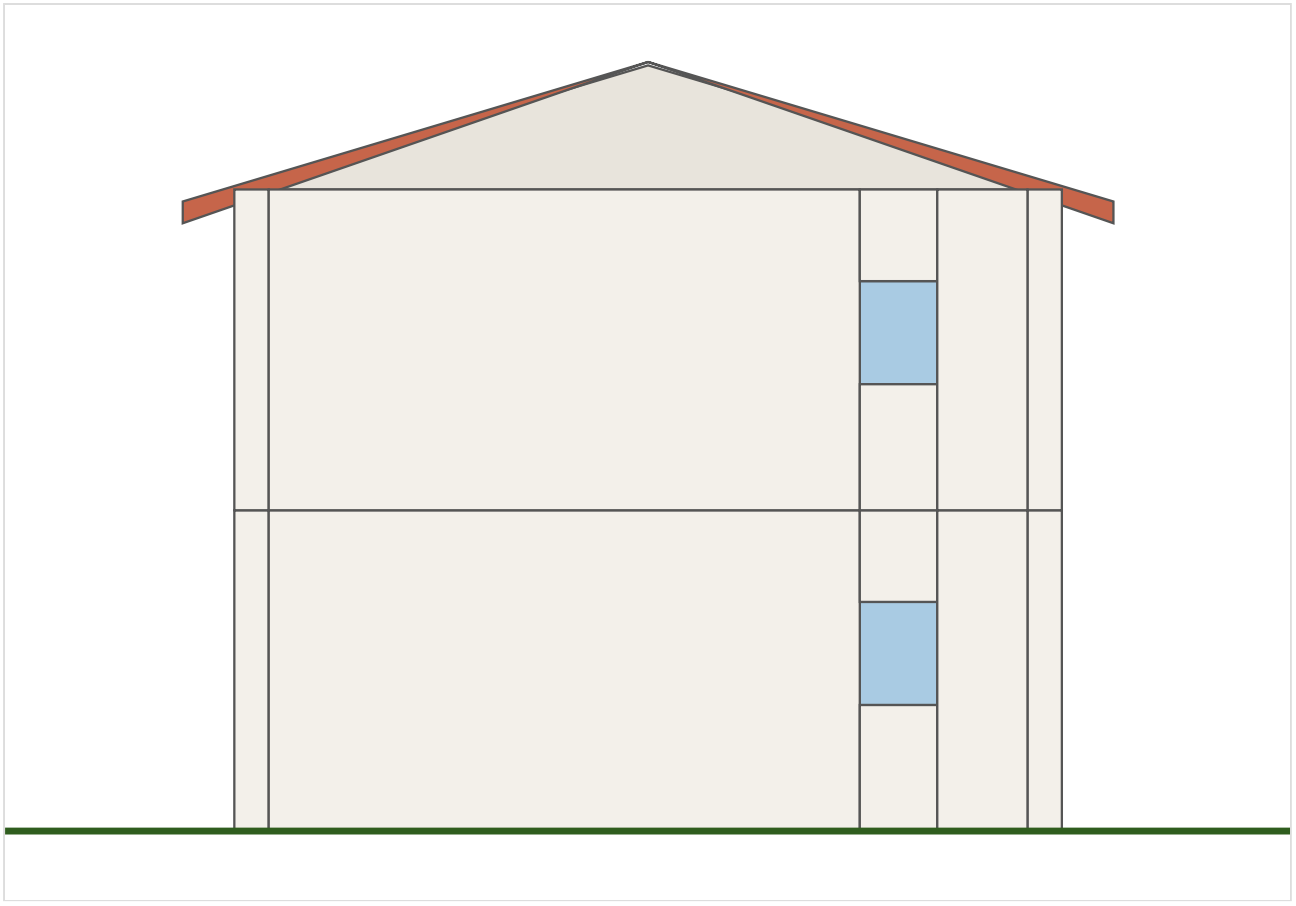
Divisão	Unidade	Área útil (m²)
Piso 0		**52,41**
Sala e cozinha	D1	33,17
Lavabo	D1	12,60
Escada	D1	6,64
Piso 1		**51,35**
Quarto 1 (casal)	D1	13,34
Quarto 2	D1	12,15
Corredor	D1	6,62
I.S. completa	D1	12,60

Divisão	Unidade	Área útil (m²)
Escada	D1	6,64
Área útil total		**103,76**
Área bruta de construção (modelo)		125,00

Alçados



Alçado sul (orientação do modelo, a ajustar ao terreno)



Alçado nascente

Engenharia — estrutura e especialidades

Projetos de especialidades (Portaria n.º 320/2026/1)

Especialidade	Aplicação a esta solução
Estabilidade (incluindo escavação e contenção periférica, se houver)	obrigatório — pré-dimensionamento abaixo; Eurocódigos (NP EN 1990–1998) e anexos nacionais
Abastecimento de água	obrigatório — ligação à rede pública ou captação licenciada
Drenagem de águas residuais	obrigatório — ligação à rede pública ou fossa estanque / ETAR compacta licenciada
Drenagem de águas pluviais	obrigatório — com retenção se o regulamento municipal o exigir
Instalações elétricas	obrigatório — ficha eletrotécnica ou projeto conforme a potência
Infraestruturas de telecomunicações (ITED)	obrigatório
Desempenho energético (SCE, DL 101-D/2020; requisitos da Portaria 138-I/2021)	obrigatório — pré-certificado energético
Condicionamento acústico (RRAE)	obrigatório — projeto acústico
Segurança contra incêndio (SCIE)	provavelmente ficha de segurança (1.ª categoria de risco: altura ≤ 9 m e no máximo 1 piso abaixo do plano de referência — a confirmar)
Gás	facultativo desde o DL 11/2023 — só se houver instalação de gás
Arranjos exteriores	quando houver obras exteriores relevantes
Instalações eletromecânicas / ascensores	não aplicável, salvo opção
Estudo de ruído (RGR)	quando exigido pelo zonamento acústico do concelho
Plano de acessibilidades	integra o projeto de arquitetura (DL 163/2006)

Conceção estrutural (pré-dimensionamento)

Estrutura reticulada em betão armado: malha de pilares de ≈ 4,3 × 7,2 m (3 × 2 alinhamentos), lajes maciças com ≈ 26 cm de espessura, vigas com ≈ 60 cm de altura, sapatas isoladas ligadas por vigas de fundação (a dimensionar após estudo geotécnico). Ação sísmica conforme NP EN 1998-1 e anexo nacional para o concelho; classe de exposição do betão de acordo com a localização.

Térmica e energia

Envolvente com isolamento contínuo pelo exterior (ETICS ou fachada ventilada), caixilharia com vidro duplo de baixa emissividade e corte térmico, ventilação mecânica nas instalações sanitárias e cozinha, produção de águas quentes por bomba de calor e painéis fotovoltaicos para cumprir os requisitos de edifício com necessidades quase nulas de energia (SCE — DL 101-D/2020 e Portaria 138-I/2021).

Acústica

Isolamento a sons aéreos de fachada e entre frações (quando existam) e a ruídos de percussão conforme o RRAE; equipamentos ruidosos afastados dos quartos.

Segurança contra incêndio

Altura do edifício ≈ 6,7 m. Categoria de risco a confirmar pelo técnico de SCIE; a habitação com altura até 9 m e no máximo um piso abaixo do plano de referência fica normalmente na 1.ª categoria (ficha de segurança).

Licenciamento — procedimento e elementos

Procedimento recomendado

1. **Pedido de informação prévia (PIP), art. 14.º, n.º 2 do RJUE** — recomendado antes de investir no projeto completo. Com a revisão do RJUE pelo DL 108/2026 (em vigor desde 1 de outubro de 2026), um PIP favorável e completo pode dispensar o controlo prévio seguinte (art. 17.º, n.º 2) e o pedido subsequente deve ser feito no prazo de 2 anos (art. 17.º, n.º 5).
2. **Licença ou comunicação prévia (arts. 4.º e 6.º do RJUE)** — a forma de controlo depende de existir plano de pormenor, operação de loteamento ou PIP favorável; sem estes, a construção nova segue em regra o licenciamento. Confirmar com a Câmara.
3. **Prazos de referência (RJUE na redação do DL 108/2026)**: saneamento e apreciação liminar 20 dias (art. 11.º, n.º 2); consultas a entidades externas 20 dias (art. 13.º, n.º 5); apreciação da arquitetura 30 dias (art. 20.º, n.º 3); especialidades até 6 meses após a notificação (art. 20.º, n.º 4); decisão final 20 dias após a entrega das especialidades (art. 23.º).
4. **Instrução** segundo a Portaria n.º 320/2026/1 (elementos instrutórios), submetida na plataforma eletrónica de procedimentos urbanísticos ou na plataforma municipal.
5. **Utilização** no fim da obra: com o DL 108/2026, em regra por comunicação acompanhada dos termos de responsabilidade e do livro de obra (confirmar o procedimento e os prazos na Câmara).

Elementos instrutórios (Portaria n.º 320/2026/1)

- Documento comprovativo da legitimidade (certidão permanente do registo predial e caderneta predial).
- Planta de localização e planta de implantação georreferenciada (DWG), com o polígono de implantação e as cotas.
- Levantamento topográfico do terreno e da envolvente.
- Memória descritiva e justificativa com enquadramento no PDM, servidões e restrições, e quadro sinóptico dos parâmetros urbanísticos.
- Projeto de arquitetura: plantas (1:50 ou 1:100), alçados com cores e materiais, cortes com o terreno e as construções vizinhas, pormenores.
- Plano de acessibilidades (DL 163/2006).
- Estimativa do custo da obra e calendarização.
- Avaliação da vulnerabilidade sísmica quando aplicável.
- Ficha estatística (INE).
- Termos de responsabilidade do autor do projeto e do coordenador, com o quadro de conformidade, e comprovativo de seguro.
- Projetos de especialidades (na fase própria ou com o pedido, se optar).

Servidões, restrições e entidades a consultar

☐ Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN)
☐ Domínio hídrico e zonas inundáveis (linhas de água, albufeiras)
☐ Rede rodoviária (zonas non aedificandi das estradas nacionais e municipais)
☐ Linhas elétricas, gasodutos e outras infraestruturas

☐ Património classificado e respetivas zonas de proteção
☐ Servidões aeronáuticas
☐ Perigosidade de incêndio rural e faixas de gestão de combustível (SGIFR, DL 82/2021)
☐ Árvores protegidas (sobreiros e azinheiras, DL 169/2001)
☐ Estrutura ecológica municipal e regras próprias do PDM

Esta lista deve ser confirmada na planta de condicionantes do PDM e na informação da Câmara; o estudo automático só lê a classificação do solo (CRUS).

O que o estudo automático não verificou

- Servidões e restrições de utilidade pública (REN, RAN, domínio hídrico, rede viária, linhas elétricas, património, perigosidade de incêndio / SGIFR) — só a classificação do solo (CRUS) foi lida.
- Afastamentos, alinhamentos e cérceas do PDM e dos regulamentos municipais: usa-se um afastamento **assumido** igual a todas as estremas.
- Planos de urbanização e de pormenor, alvarás de loteamento e operações de reabilitação urbana.
- Frente para a via pública, acessos, estacionamento exigido e infraestruturas.
- Geotecnia, topografia real, áreas e confrontações do registo predial.
- Medições oficiais: a Câmara pode medir a área de construção com outras regras (definições do PDM / DR 5/2019).

Taxas

As taxas de apreciação, de emissão do título e de compensação por infraestruturas (TRIU) seguem o regulamento municipal de urbanização e edificação do concelho de Coimbra (0603); o valor depende da área de construção (125 m²) e da localização. Estimar após confirmar o regulamento em vigor.

Estimativa de custos por rubrica

Rubrica	Baixo (€)	Médio (€)	Alto (€)
Estaleiro, implantação e segurança	4 313	4 969	5 625
Movimento de terras e drenagem	5 750	6 625	7 500
Fundações e estrutura	31 625	36 438	41 250
Alvenarias e isolamentos	12 938	14 906	16 875
Cobertura e impermeabilizações	10 063	11 594	13 125
Caixilharia e serralharias	12 938	14 906	16 875
Revestimentos e acabamentos	23 000	26 500	30 000
Carpintarias e equipamento	8 625	9 938	11 250
Águas, esgotos e pluviais	7 188	8 281	9 375
Eletricidade, ITED e AVAC	11 500	13 250	15 000
Arranjos exteriores	7 188	8 281	9 375
Imprevistos	8 625	9 938	11 250
Construção (sem IVA)	**143 750**	**165 625**	**187 500**
Projetos e direção de obra (≈ 7 %)	10 063	11 594	13 125

Preços de referência 1150–1500 €/m² (2026, sem IVA, sem terreno), a confirmar com orçamentos. Taxas municipais e ligações às redes não incluídas: dependem do regulamento de cada concelho. IVA à taxa legal aplicável (confirmar a taxa da operação).

Notas do modelo gerado

- Tipologia reduzida de T3 para T2 para caber na planta.

Gerado por implanta.pt em 10/11/2026. Estudo indicativo baseado em dados públicos (PDM/CRUS da DGT, CAOP) e em regras extraídas automaticamente; deve ser confirmado por arquiteto ou engenheiro e pela Câmara Municipal.