IMPLANTA.PT

# Estudo prévio de implantação

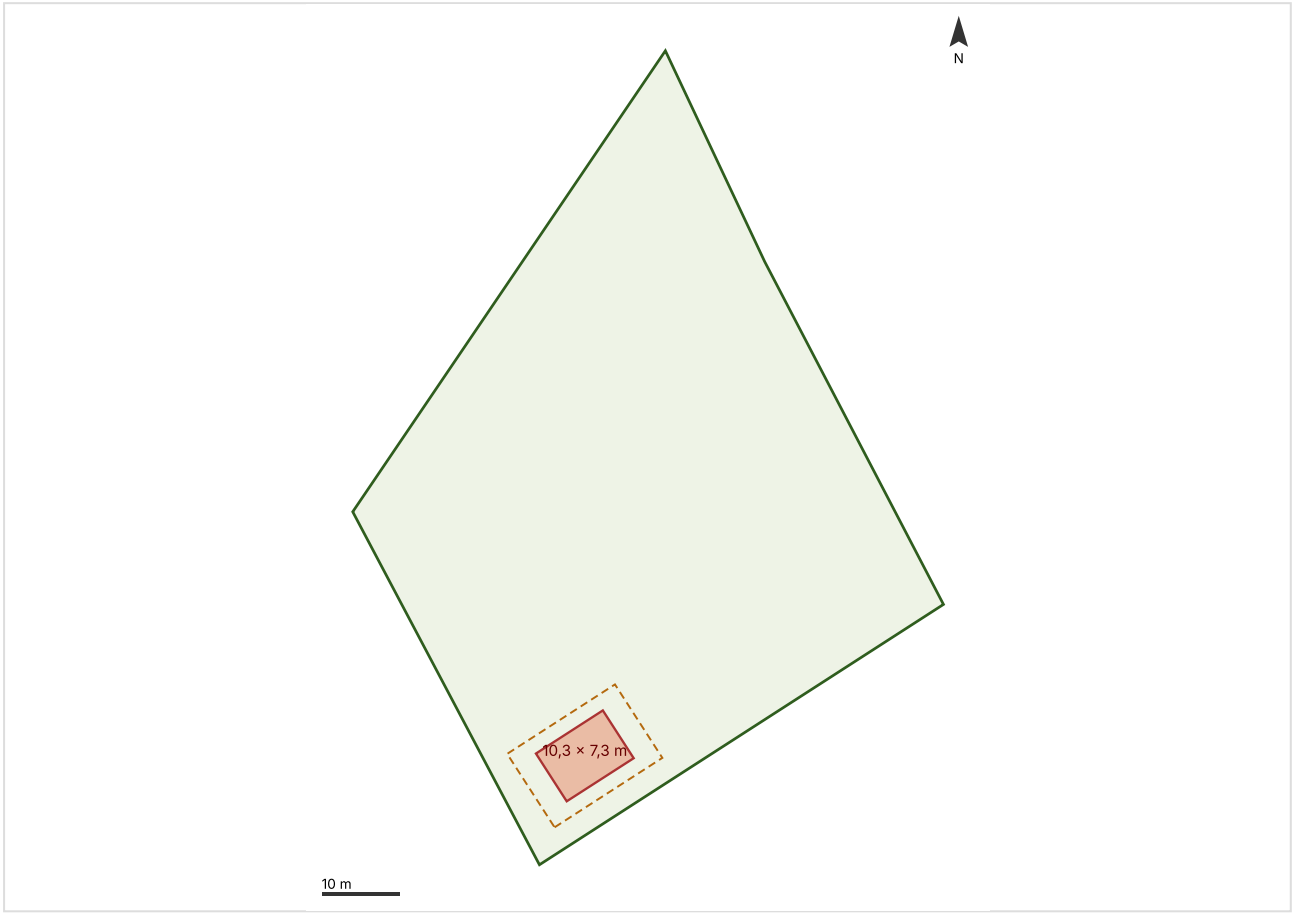
Moradia térrea T2 — 75 m² em 1 piso(s)

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 térrea T2**: 75 m² de área bruta em 1 piso(s), implantação 10,3 × 7,3 m, altura ≈ 4,0 m, estrutura betão armado + alvenaria de tijolo. Custo de construção estimado ≈ 95 625 € (sem IVA nem terreno).

| Parâmetro | Proposto | Limite | Resultado |
|---|---|---|---|
| Área de construção (m²) | 75,0 | 272,8 | cumpre |
| Área de implantação (m²) | 75,0 | não fixado | a confirmar |
| Área impermeabilizada (m²) | 105,0 | 363,8 | cumpre |
| N.º de pisos | 1,0 | 3,0 | cumpre |
| Altura da fachada (m) | 4,0 | não fixado | a confirmar |
| Cabe no polígono de implantação (afastamentos) | sim | | cumpre |

## O que este estudo não verifica

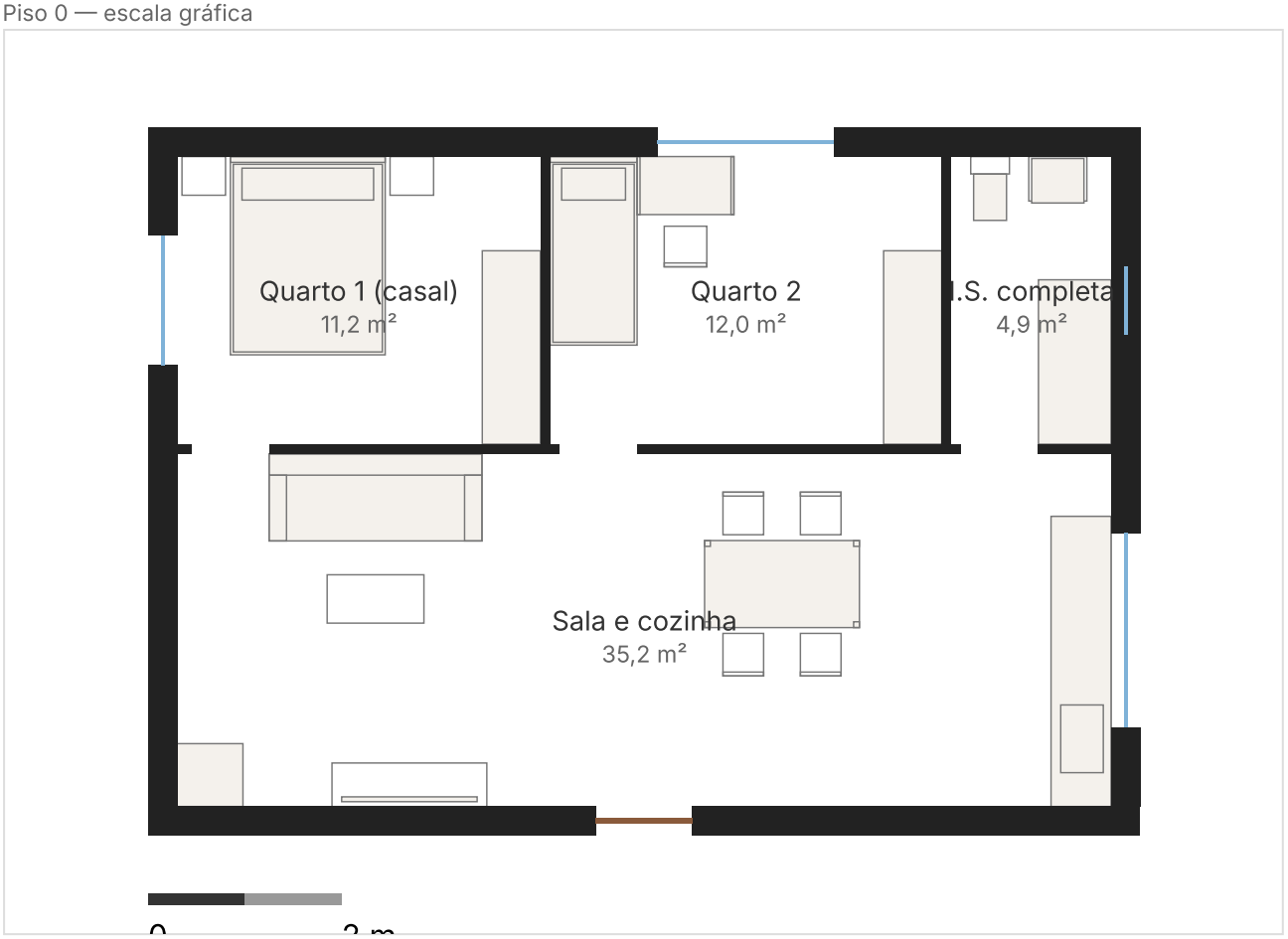
- Servidões e restrições de utilidade pública (REN, RAN, domínio hídrico, rede viária, linhas elétricas, património, perigosidade de incêndio / SGIFR) — só a classificação do solo (CRUS) foi lida.
- Afastamentos, alinhamentos e cérceas do PDM e dos regulamentos municipais: usa-se um afastamento **assumido** 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

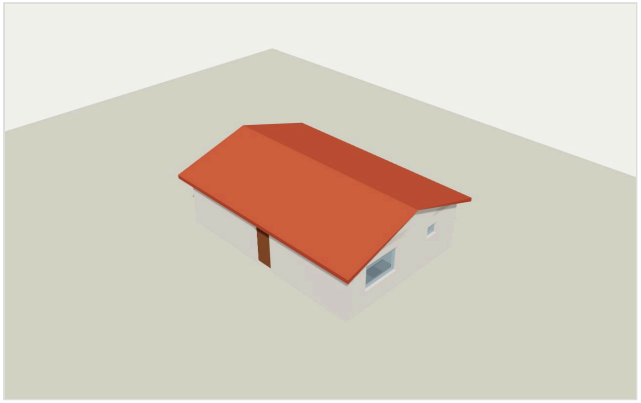
| Divisão | Unidade | Área útil (m²) |
|---|---|---|
| **Piso 0** | | **63,29** |
| Sala e cozinha | D1 | 35,18 |
| Quarto 1 (casal) | D1 | 11,16 |
| Quarto 2 | D1 | 12,04 |
| I.S. completa | D1 | 4,91 |
| **Área útil total** | | **63,29** |
| Área bruta de construção (modelo) | | 75,00 |

## 5. Plantas

Piso 0 — escala gráfica




## 6. Imagens do modelo



Vista geral



Piso 0 (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

**Memória descritiva completa, quadro sinóptico, alçados e verificação do RGEU** — incluído no documento completo (pago só na entrega). Abaixo, o índice e um excerto.

## a) Descrição e justificação da proposta

Pretende-se construir moradia térrea T2 com 75 m² de área bruta de construção, distribuída por 1 piso(s) acima do solo, com implantação de 10,3 × 7,3 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»).

PRÉ-VISUALIZAÇÃO

# Engenharia — estrutura e especialidades

**Pré-dimensionamento estrutural, especialidades e estimativa de honorários** — incluído no documento completo (pago só na entrega). Abaixo, o índice e um excerto.

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

Estabilidade, águas e esgotos, pluviais, eletricidade, ITED, desempenho energético (SCE), acústica (RRAE), SCIE, gás (facultativo), ...

PRÉ-VISUALIZAÇÃO

# Licenciamento — procedimento e elementos

**Procedimento, elementos instrutórios, entidades a consultar, prazos e taxas** — incluído no documento completo (pago só na entrega). Abaixo, o índice e um excerto.

## 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).

PRÉ-VISUALIZAÇÃO

# Estimativa de custos por rubrica

**Estimativa detalhada por rubrica (baixo, médio, alto)** — incluído no documento completo (pago só na entrega). Abaixo, o índice e um excerto.

Custo de construção estimado: ≈ 95 625 € (sem IVA nem terreno).

PRÉ-VISUALIZAÇÃO

---

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.