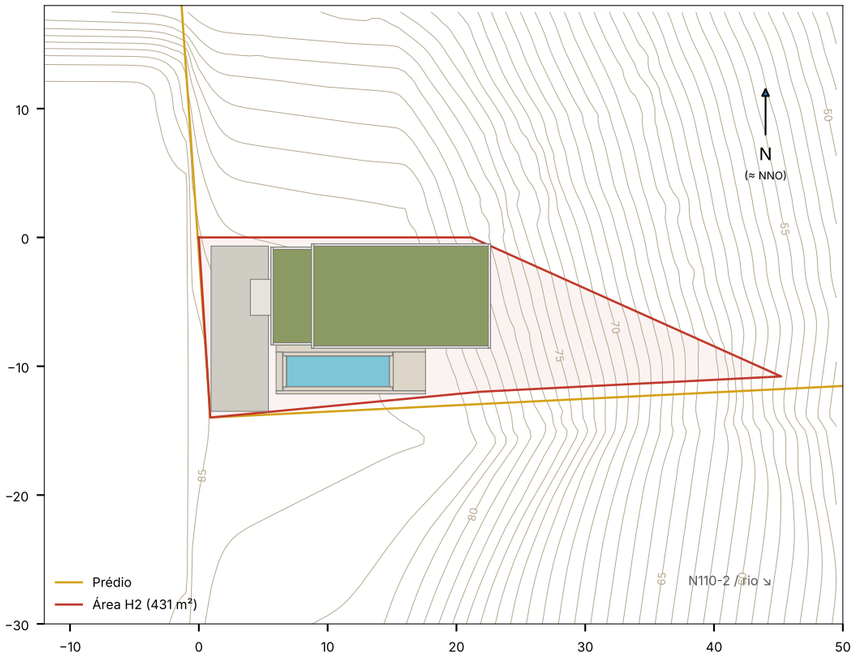
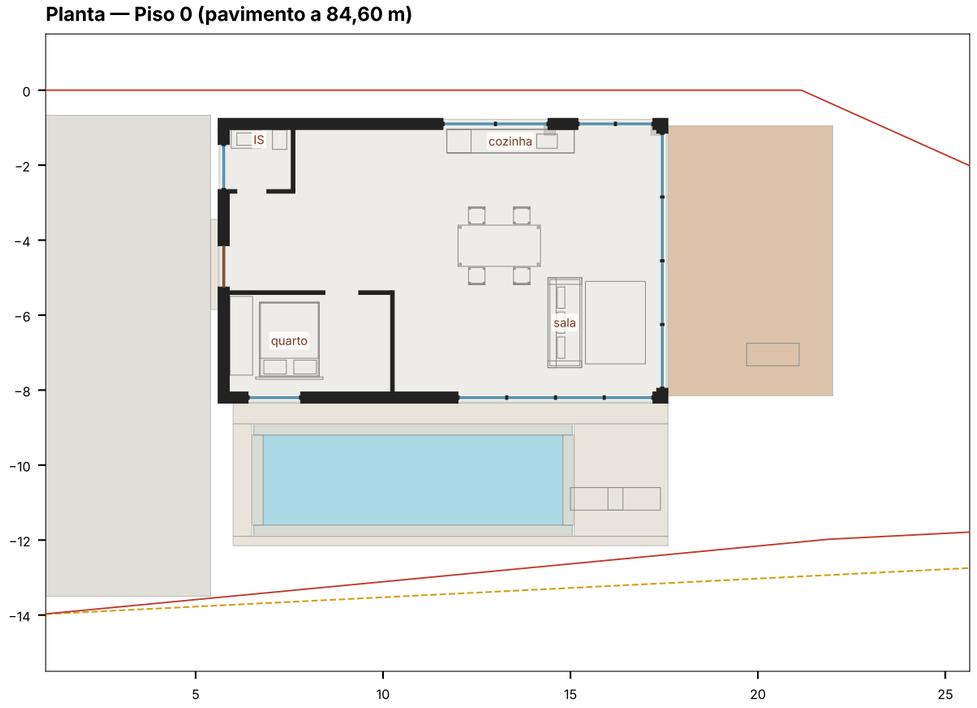
Copeira · Opção 2B — Moradia T4 em 2 pisos + piscina — mais bonita (consola)

Planta de implantação



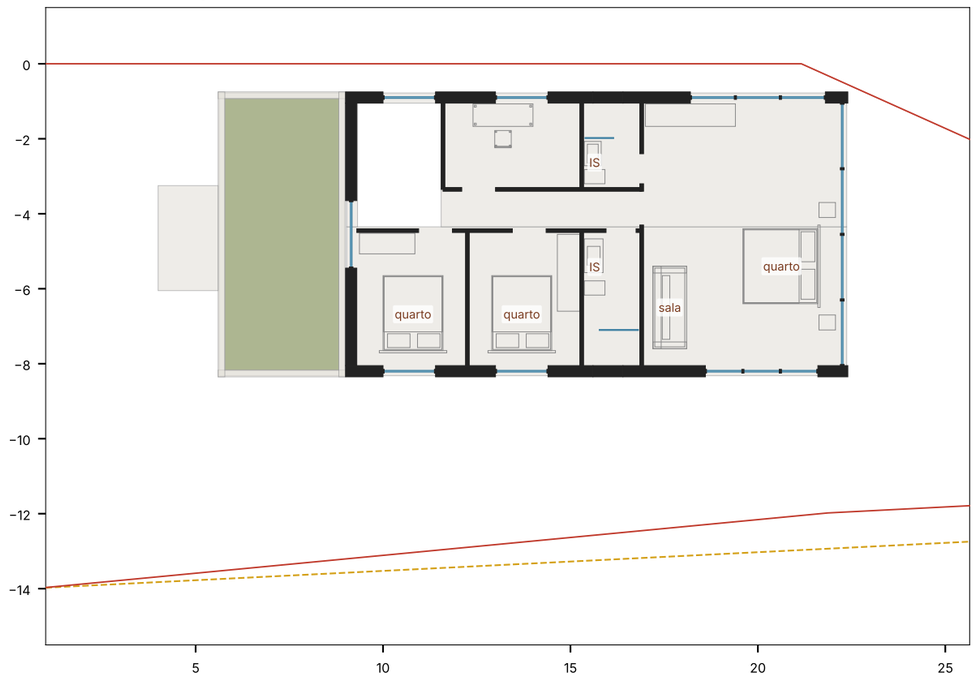
1:500 (aprox.) · curvas de 1 m

Planta — Piso 0 (pavimento a 84,60 m)



corte a 85.80 m · cotas em metros

Planta — Piso 1 (pavimento a 87,80 m)



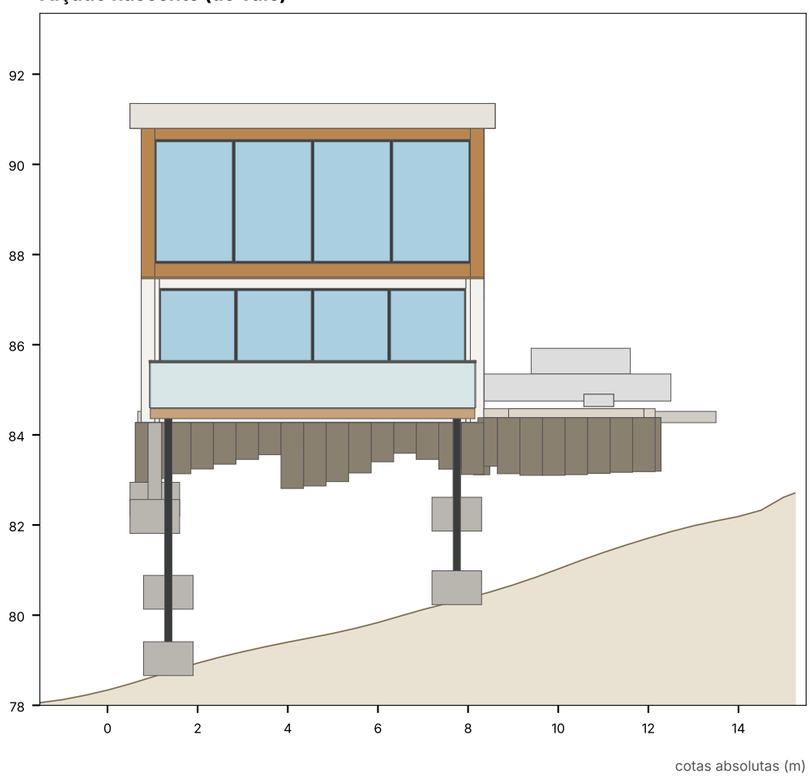
corte a 89.00 m · cotas em metros

Corte transversal A–A (y = -6,0, olhando para norte)



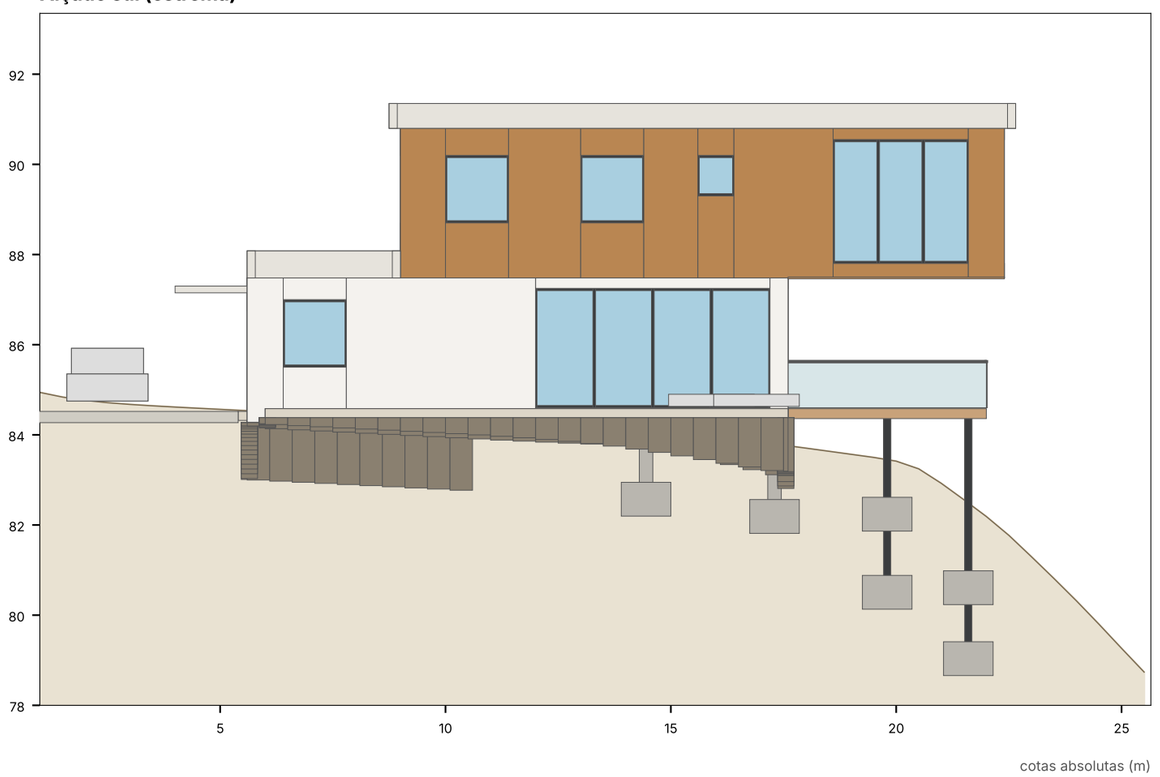
cotas absolutas (m)

Alçado nascente (do vale)



cotas absolutas (m)

Alçado sul (estrema)



cotas absolutas (m)

Quadro sinóptico (estudo prévio — valores do modelo 3D, a confirmar com levantamento)

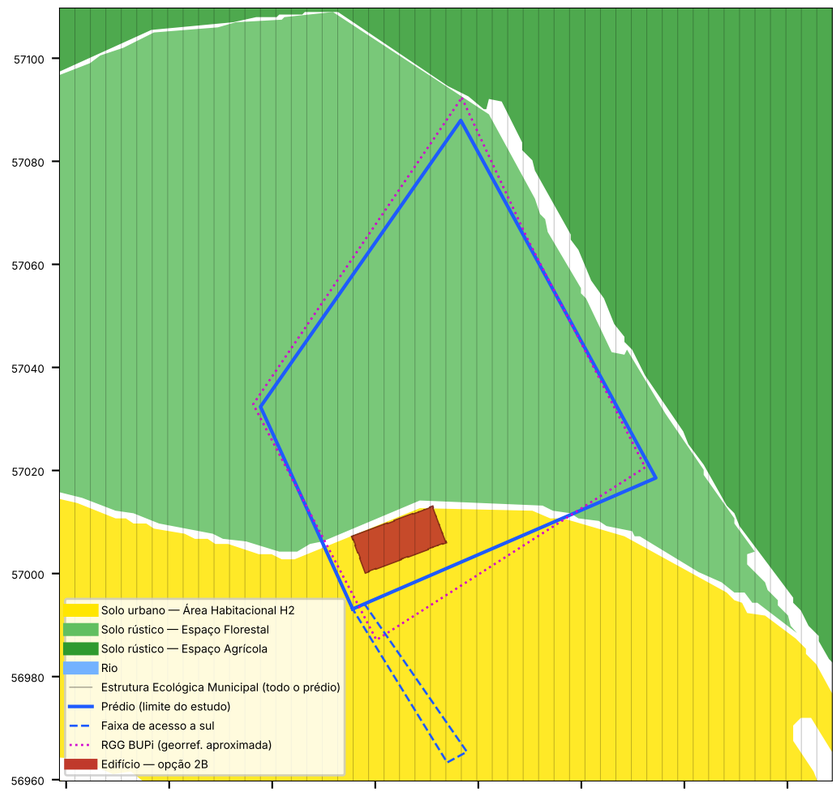
Opção	2B · Moradia T4 em 2 pisos + piscina — mais bonita (consola)
Superfície de pavimento (Sp)	193,0 m² (limite 193,9; 232,7 com créditos)
Créditos de construção (art. 94.º/4)	não
Área de implantação	91,2 m²
N.º de pisos / fogos / tipologia	2 / 1 / T4
Cota do piso 0 / ponto mais alto	84,60 m / 91,35 m
Impermeabilização (aprox.)	141,5 m² edifício + piscina; 198,6 m² com o pátio (limite 258,6)
Estacionamento (exigido / no planalto)	3 (2,5/fogo T3+) / 2 (3 alargando o pátio)
Piscina	19,2 m² de plano de água
Pilares a nascente (n.º / soma de alturas)	4 / 4,6 m
Escavação / aterro (planalto)	61 / 20 m³
Envidraçados (aprox.)	95 m²

Desenhos gerados automaticamente a partir do modelo 3D (estudo prévio). Não servem para licenciamento sem levantamento topográfico novo e projeto de arquitetura.

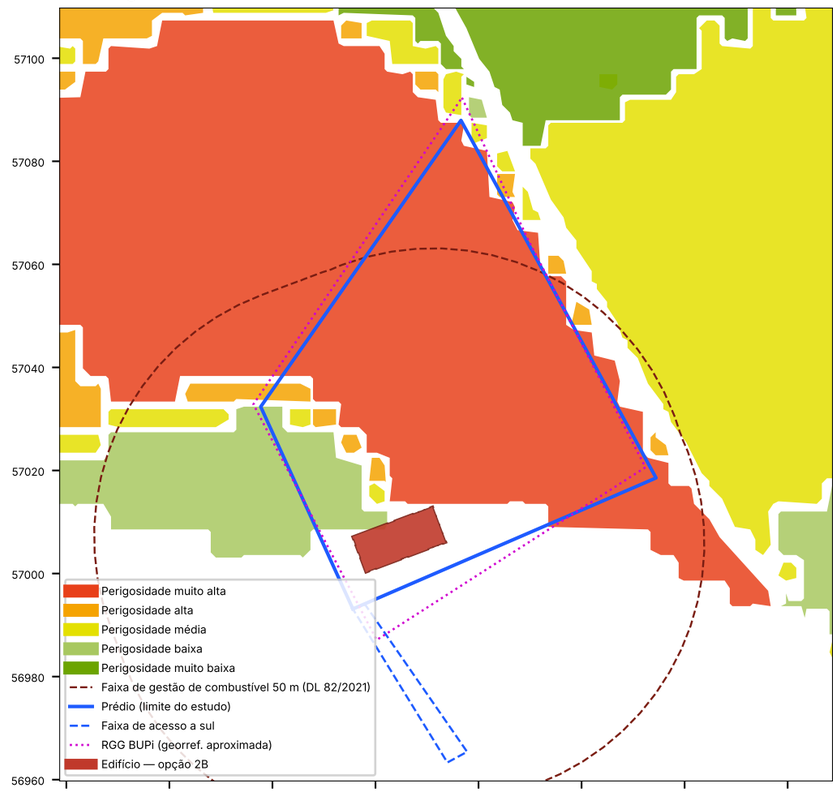
1 · Ortofotomapa 2024 (CM Coimbra)



2 · Planta de ordenamento — classificação e qualificação do solo



3 · Perigosidade de incêndio (PDM / PMDFCI 2018) e faixa de 50 m



Confrontação espacial no SIG da CM Coimbra (9 nov 2026) — prédio + faixa de acesso, 3 885,68 m²

Tema	Designação	Área (m²)	%
Ordenamento — Solo Rústico	Espaço Florestal	3 324,39	85,55 %
Ordenamento — Solo Urbano	Área Habitacional H2	561,29	14,45 %
Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal	Estrutura Ecológica Municipal	3 885,68	100,00 %
Ordenamento — Salvaguarda de Infraestruturas — Aeródromo Municipal Bissa	Zona 4 — Superfície cónica	2 425,65	62,43 %
Condicionantes — Recursos Hídricos — Zona Terrestre de Proteção da Albuf	Zona Terrestre de Proteção	3 885,68	100,00 %
Condicionantes — Perigosidade de Risco de Incêndio	Muito Alto	2 882,92	74,19 %
Condicionantes — Perigosidade de Risco de Incêndio	Alto	120,27	3,10 %
Condicionantes — Perigosidade de Risco de Incêndio	Médio	52,83	1,36 %
Condicionantes — Perigosidade de Risco de Incêndio	Baixo	281,81	7,25 %
RMUE — Zonamento para Pavimentações	Zona 2 — Restante Solo Urbano	561,29	14,45 %
RMUE — Zonamento para Pavimentações	Zona 2 — Solo Rural	3 324,39	85,55 %
RMUE — Zonamento Índice de Estacionamento	Nível Mínimo	3 885,68	100,00 %
RMUE — Zonamento para Taxas e Compensações	RSU — Restante Solo Urbano	561,29	14,45 %
RMUE — Zonamento para Taxas e Compensações	SR — Solo Rural	3 324,39	85,55 %
RMUE — Carta Litológica — Falhas	Tipo 1	—	<0.01
RMUE — Carta Litológica — Unidades	Camadas areno-conglomeráticas — unidades congl	3 885,68	100,00 %
Mapa de Ruído — Lden	Lden ≤ 55 dB(A)	3 885,68	100,00 %
Mapa de Ruído — Ln	Ln ≤ 45 dB(A)	3 885,68	100,00 %
PMDFCI — Carta de Ocupação do Solo	Floresta	3 885,68	100,00 %
PMDFCI — Povoamento Florestal	Floresta	3 885,68	100,00 %
PMDFCI — Risco de Incêndio Florestal	Muito Baixo	334,63	8,61 %
PMDFCI — Risco de Incêndio Florestal	Baixo	3 003,19	77,29 %
PMDFCI — Perigo de Incêndio Florestal	Muito Elevado	2 882,92	74,19 %
PMDFCI — Perigo de Incêndio Florestal	Elevado	120,27	3,10 %
PMDFCI — Perigo de Incêndio Florestal	Médio	52,83	1,36 %
PMDFCI — Perigo de Incêndio Florestal	Baixo	281,81	7,25 %
PMDFCI — Faixas de Gestão de Combustível	Aglomerados Populacionais	2 023,63	52,08 %

Sem sobreposição: REN, RAN, áreas inundáveis e ARPSI, suscetibilidade a movimentos de massa, domínio hídrico, património e arqueologia, servidões rodoviárias, redes elétrica e de gás, áreas ardidas, medidas preventivas / áreas suspensas.

Construção só na mancha H2

Todo o edifício, a piscina e os pavimentos ficam na Área Habitacional H2; o Espaço Florestal (85 %) fica com usos florestais/recreio sem construção.

Estrutura Ecológica Municipal

Regime da categoria subjacente (PDM arts. 8.º–9.º): sem alterações do relevo fora da obra, sem abate sistemático nem eucalipto; as linhas de drenagem mantêm-se naturais.

Albufeira do Açude (DL 107/2009)

Zona terrestre de proteção (500 m): parecer da APA no licenciamento; a casa fica fora da zona reservada de 100 m.

Incêndio — perigosidade muito alta

74 % do prédio. Faixa de gestão de combustível de 50 m à volta da casa (copas a ≥ 5 m da construção, desramação, distância entre copas) e faixa do aglomerado (52 % do prédio): limpeza anual obrigatória. Recomenda-se envolvente com materiais incombustíveis (classe A1/A2), caleiras protegidas e vãos com vidro temperado.

Aeródromo Bissaya Barreto

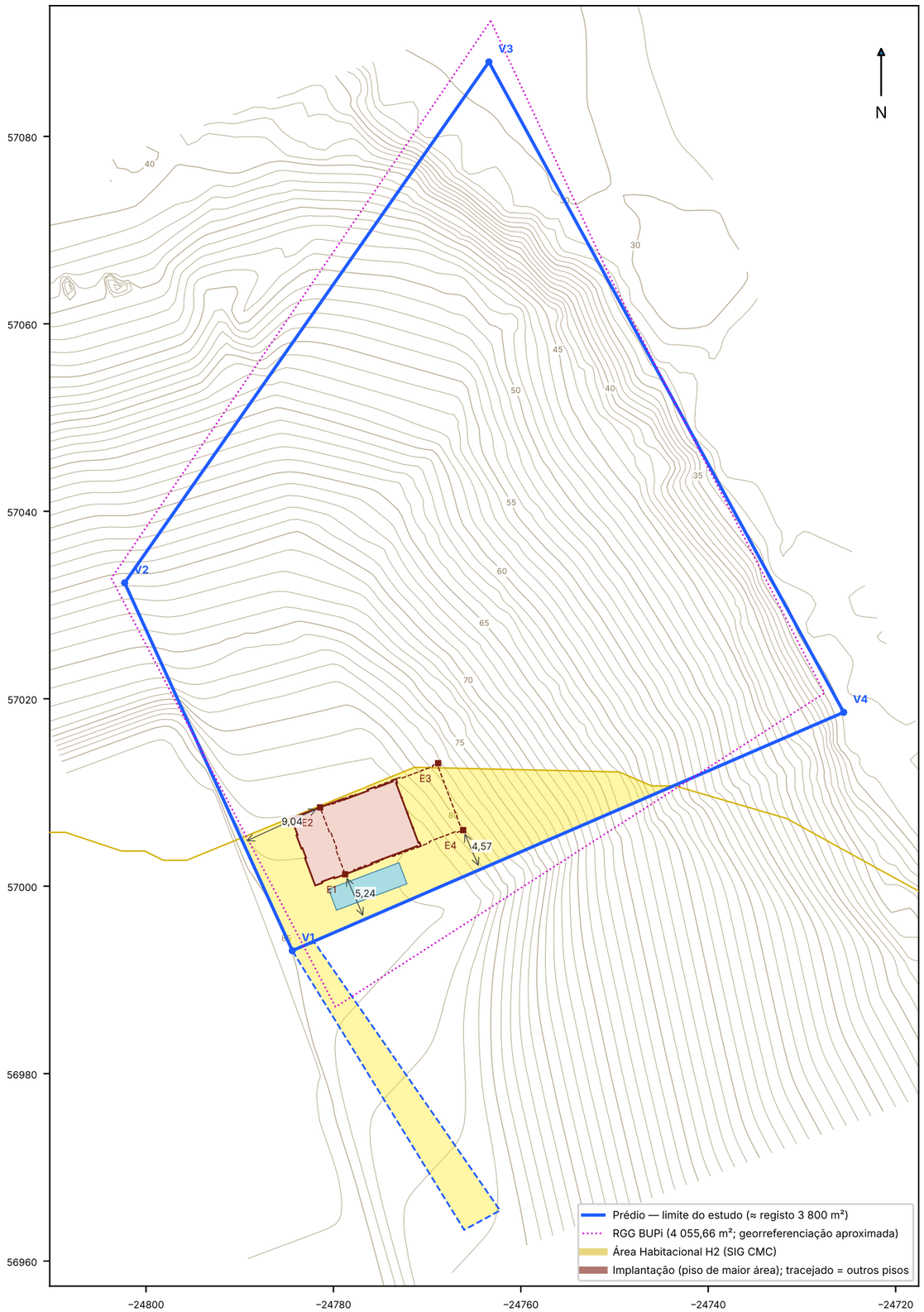
Zona 4 — superfície cónica: muito acima da cobertura (≈ 92 m); sem condicionamento prático.

Ruído e geologia

Lden ≤ 55 / Ln ≤ 45 dB(A): sem medidas especiais. Camadas areno-conglomeráticas com uma falha cartografada a tocar o prédio: prospeção geotécnica antes do projeto de estabilidade.

Referencial ETRS89/PT-TM06 (EPSG:3763). Limites do prédio e das categorias do PDM obtidos do SIG da CM Coimbra (ortofotomapa 2024, PDM 6.ª alteração) e do levantamento antigo; precisão ≈ ±1 m — a confirmar por levantamento topográfico georreferenciado e pelos ficheiros vetoriais da CM.

Planta de implantação — ETRS89/PT-TM06 (1:300 em A3, aprox.)



Coordenadas ETRS89/PT-TM06 (m)

Ponto	M (x)	P (y)	Cota (m)
V1	-24 784,39	56 993,12	85,0
V2	-24 802,28	57 032,37	70,8
V3	-24 763,41	57 087,95	29,1
V4	-24 725,54	57 018,55	33,8
E1	-24 778,75	57 001,27	
E2	-24 781,42	57 008,41	
E3	-24 768,83	57 013,12	
E4	-24 766,15	57 005,98	

Quadro de áreas e parâmetros urbanísticos (PDM Coimbra, H2 — art. 94.º)

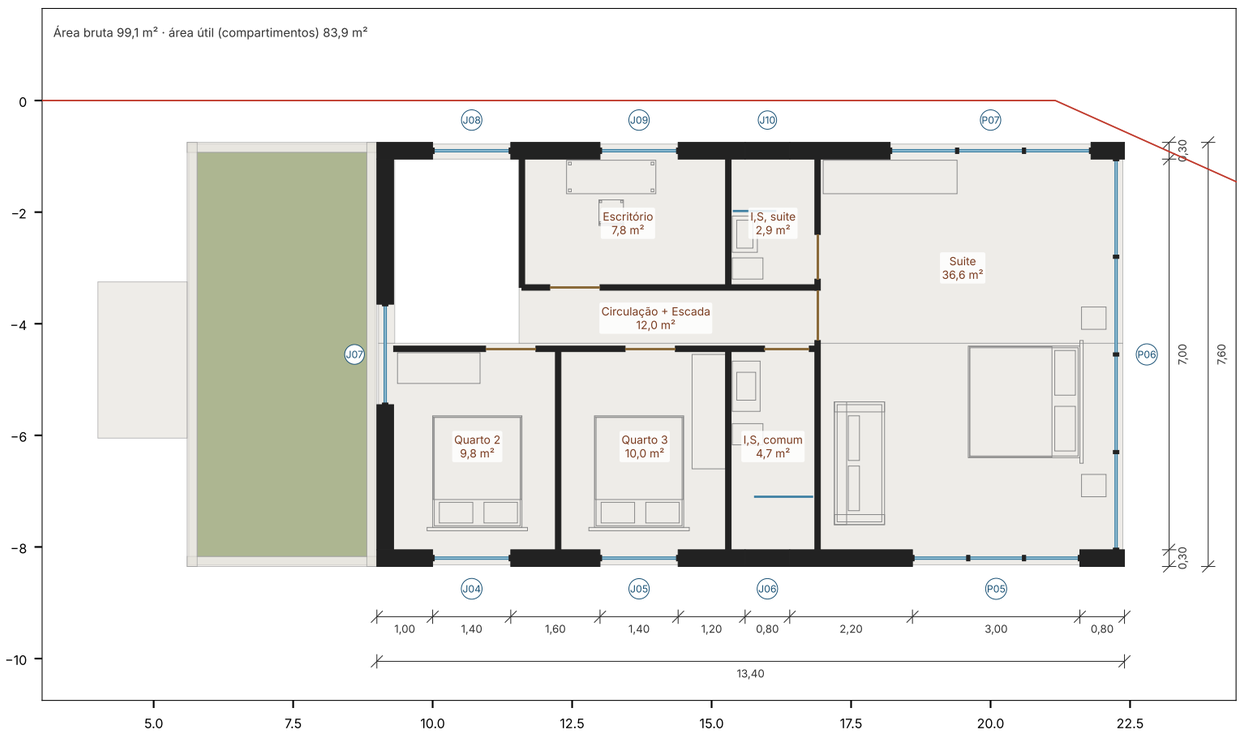
Área do prédio	registo 3 800 m² · BUPi 4 055,66 m² · estudo 3 758 m² (+ faixa 118 m²)
Área H2 do prédio (SIG CMC)	428 m² no corpo do prédio; 547 m² com a faixa; CM 2023: 431 m²
Superfície de pavimento (Sp)	193,0 m² · limite 193,9 m² (232,7 com créditos)
Índice de edificabilidade	0,45 sobre 431 m² (máx, 0,45; 0,54 c/ créditos)
Área de implantação	91,2 m²
Áreas brutas por piso (modelo)	P0 88,6 m²; P1 99,1 m²
Impermeabilização	141,5 m² + pátio 57,1 m² = 198,6 m² (máx, 258,6)
N.º de pisos acima da soleira	2 (máx. 3)
Cota de soleira / cota máxima	84,60 m / 91,35 m
Fogos / tipologia	1 / T4
Estacionamento (exigido / previsto)	2 / 2
Distância mínima ao limite do prédio	4,57 m

Referencial ETRS89/PT-TM06 (EPSG:3763). Limites do prédio e das categorias do PDM obtidos do SIG da CM Coimbra (ortofotomapa 2024, PDM 6.ª alteração) e do levantamento antigo; precisão ≈ ±1 m — a confirmar por levantamento topográfico georreferenciado e pelos ficheiros vetoriais da CM.

Piso 0 — pavimento a 84,60 m

corte a 85.80 m · cotas em metros

Piso 1 — pavimento a 87,80 m



corte a 89.00 m · cotas em metros

Mapa de vãos (exteriores)

Ref.	Piso	Fach.	Tipo	L × H (m)	Peit.	Área
J01	P0	S	Janela	1,40 × 1,50	0,90	2,10
P01	P0	S	Envidraçado de correr	5,20 × 2,65	0,00	13,78
P02	P0	O	Porta exterior	1,10 × 2,15	0,00	2,37
P03	P0	E	Envidraçado de correr	6,80 × 2,65	0,00	18,02
J02	P0	O	Janela	1,20 × 1,50	0,90	1,80
J03	P0	N	Janela	2,80 × 1,35	1,05	3,78
P04	P0	N	Porta-janela	2,00 × 2,65	0,00	5,30
J04	P1	S	Janela	1,40 × 1,50	0,90	2,10
J05	P1	S	Janela	1,40 × 1,50	0,90	2,10
J06	P1	S	Janela	0,80 × 0,90	1,50	0,72
P05	P1	S	Porta-janela	3,00 × 2,75	0,00	8,25
P06	P1	E	Envidraçado de correr	7,00 × 2,75	0,00	19,25
J07	P1	O	Janela	1,80 × 1,50	0,90	2,70
J08	P1	N	Janela	1,40 × 1,50	0,90	2,10
J09	P1	N	Janela	1,40 × 1,50	0,90	2,10
J10	P1	N	Janela	0,80 × 0,90	1,50	0,72
P07	P1	N	Envidraçado de correr	3,60 × 2,75	0,00	9,90

Total de envidraçados exteriores ≈ 97,1 m²

Caixilharia: alumínio com corte térmico (Uw ≤ 1,3 W/m²K), cor antracite; vidro duplo 6+16+4 baixo emissivo, gás árgon; envidraçados até ao pavimento e guardas: vidro laminado temperado (EN 12600 1B1); portas exteriores de segurança classe 3.

Proteção solar: estores exteriores de lâminas orientáveis nos vãos a sul/poente; nascente com palas/varandas.

Classe de reação ao fogo dos caixilhos ≥ A2 (perigosidade muito alta) — vidro temperado no exterior.

Vãos de quartos: área ≥ 1/10 da área do compartimento (RGEU art. 71.º); peitoril ≥ 0,85 m ou guarda.

Portas interiores: folha 0,90 m (vão livre ≈ 0,82 m ≥ 0,77 m — DL 163/2006) nos compartimentos e I.S.; a zona livre Ø 1,50 m de uma I.S. por fogo verifica-se no proj

Áreas por piso

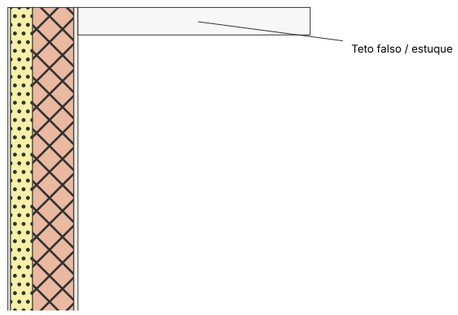
Piso 0: bruta 88,6 m² · útil 78,4 m²

Piso 1: bruta 99,1 m² · útil 83,9 m²

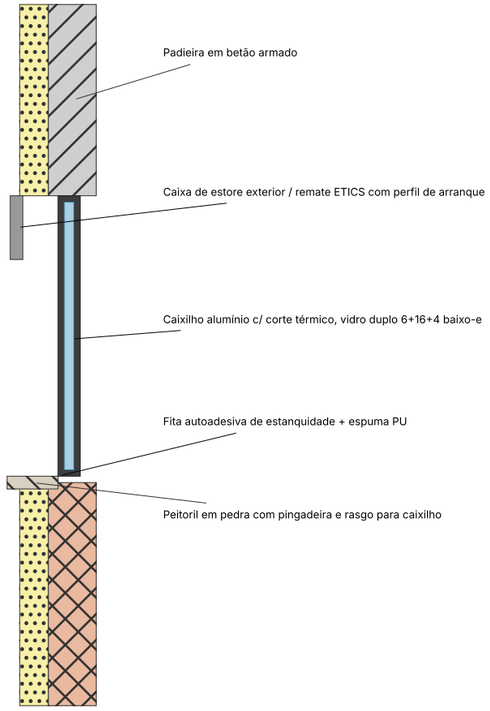
Compartimentação interior desenvolvida em 9 nov 2026 (escada, I.S., cozinha, roupeiros).

Copeira · Opção 2B — pormenores construtivos tipo e mapa de acabamentos

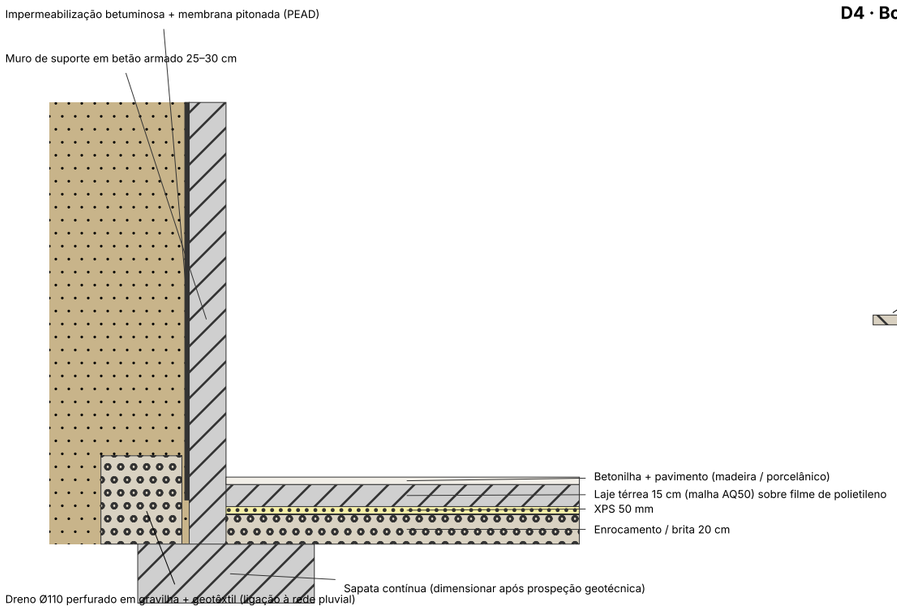
D1 · Parede exterior e cobertura (1:20)



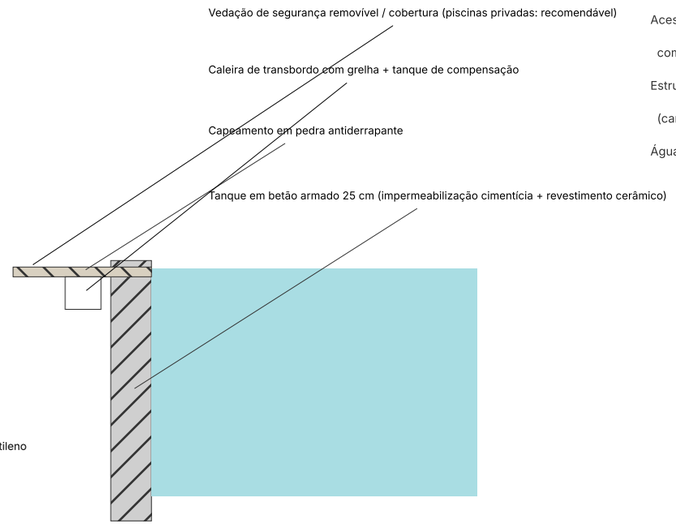
D2 · Vão exterior — padieira e peitoril (1:10)



D3 · Muro de suporte a montante, laje térrea e drenagem (1:20)



D4 · Bordo da piscina com transbordo e grelha (1:20)



Mapa de acabamentos — construção contemporânea

Espaço	Pavimento	Paredes	Tetos
Sala / quartos	Soalho de carvalho em espinha/régua larga	Estuque liso pintado	Teto falso com sanca de iluminação
Cozinha	Microcimento	Painéis lacados + pedra no tampo/frente	Gesso hidrófugo
I.S.	Microcimento	Microcimento / porcelânico grande formato	Gesso hidrófugo
Circulação / escada	Soalho de carvalho	Estuque liso	Gesso cartonado

Exterior

Fachadas	ETICS 80 mm branco liso + ripado de madeira termotratada
Cobertura	Laje plana invertida com cobertura verde extensiva
Caixilharia	Alumínio de perfil mínimo, grandes vãos de correr
Exteriores	Deck de madeira, pedra clara, vidro nas guardas

Desempenho e regulamentos a cumprir no projeto

Térmica (SCE, DL 101-D/2020 e Portaria 138-I/2021): classe energética ≥ A; U paredes ≤ 0,35, cobertura ≤ 0,30, vãos ≤ 1,3 W/m²K; bomba de calor para AQS, painéis fotovoltaicos (autoconsumo) e ventilação mecânica nas I.S. (sem janela).

Acústica (RRAE): isolamento a sons aéreos D2m,nT,w ≥ 28 dB (zona com Lden ≤ 55); entre fogos (3A/3B/3C/5A/5B/5C) DnT,w ≥ 50 dB e L'nT,w ≤ 60 dB — lajes com isolamento a sons de percussão.

Segurança contra incêndio (SCIE, 1.ª categoria): ficha de segurança; perigosidade muito alta na envolvente — materiais de fachada e cobertura A1/A2, caleiras com rede, sem acumulação de folhagem; faixa de 50 m gerida.

Acessibilidades (DL 163/2006): percurso acessível do estacionamento à entrada, portas ≥ 0,77 m livres, uma I.S. com zona de manobra Ø 1,50 m; corredores ≥ 1,10 m.

Estruturas (Eurocódigos, sismo zona 1.6/2.4 de Coimbra): fundações a confirmar por prospeção geotécnica (camadas areno-conglomeráticas, falha cartografada próxima); contenção periférica nas escavações a montante.

Águas pluviais: retenção/infiltração no lote (Plano de Drenagem — Bacia da Bica) e reaproveitamento para rega.