



Sugestão de construção.

Só terreno
€ 105.000



Chãos

**RIO, ALDEIA E POTENCIAL
CONSTRUTIVO COM VISTAS
ABERTAS SOBRE O VALE**

DESCRIÇÃO GERAL

Chãos é uma propriedade situada em Pisão, União das Freguesias de Côja e Barril de Alva, no concelho de Arganil. Trata-se de um terreno com frente de rio, componente urbana e potencial construtivo, inserido numa envolvente rural tradicional.

A área correta registada em BUPI é de 1,087332 ha. A propriedade beneficia de uma longa frente para a Ribeira da Mata, com vistas abertas para nascente.

A zona de construção situa-se na ponta do terreno mais próxima da aldeia de Pisão. Esta área encontra-se dentro do perímetro urbano e fora das condicionantes REN e RAN relevantes para a implantação da habitação.



ARTIGOS

- ✓ Artigo rústico 1721
- ✓ Artigo urbano 2090

O artigo urbano corresponde a uma construção de dois pisos anteriormente utilizada como arrecadação e apoio agrícola.

ACESSOS E IMPLANTAÇÃO

O acesso faz-se diretamente por estrada pública.

A futura habitação ficará implantada numa zona cerca de 3 metros abaixo do nível da estrada, acessível através de rampa transitável por carro. Esta diferença de cota cria uma sensação de resguardo e reduz significativamente a exposição visual à estrada.

A orientação principal da casa será para nascente, com vistas abertas sobre o vale e a Ribeira da Mata.

RIO, TERRENO E PRIVACIDADE

A propriedade possui aproximadamente 140 metros de frente para a Ribeira da Mata. A ribeira mantém água ao longo do ano.

O terreno é composto maioritariamente por zonas de prado, oliveiras antigas, algumas árvores de fruto e vegetação autóctone junto ao rio. A envolvente natural oferece um ambiente tranquilo e adequado para jardim, pomar e utilização familiar.

Apesar da proximidade à aldeia, a implantação prevista da habitação oferece um nível de privacidade invulgar devido à diferença de cota, à vegetação existente e à orientação da construção.

A propriedade beneficia de vistas abertas para nascente e para o vale, com o rio situado a sul da futura habitação.



CONSTRUÇÃO EXISTENTE

Existe atualmente uma construção de dois pisos registada no artigo urbano 2090, com afetação a arrecadações e arrumos.

Embora não esteja habitável no estado atual, a construção existente estabelece a localização lógica e urbanisticamente favorável para uma futura habitação. A implantação fica numa zona protegida, ligeiramente abaixo da estrada, oferecendo privacidade e vistas abertas sobre o vale.

CAPACIDADE CONSTRUTIVA

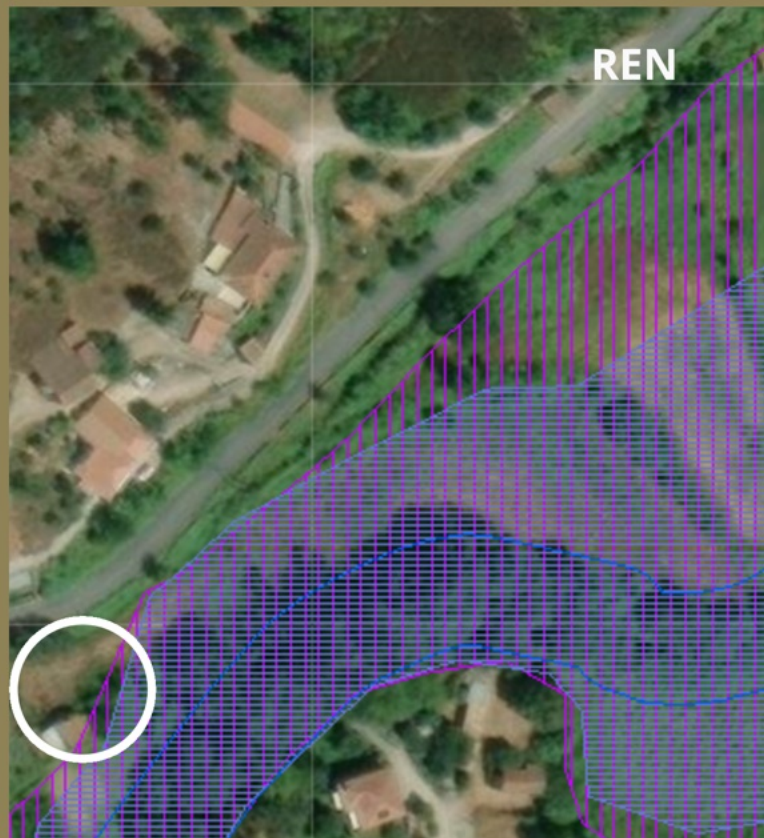
A informação obtida indica uma possibilidade de construção de aproximadamente 150 m² de área de implantação, com dois pisos.

Esta possibilidade resulta do enquadramento urbano da ponta do terreno junto a Pisão e do índice construtivo aplicável de 1,35. Será apresentado um novo PIP para formalização desta capacidade construtiva.

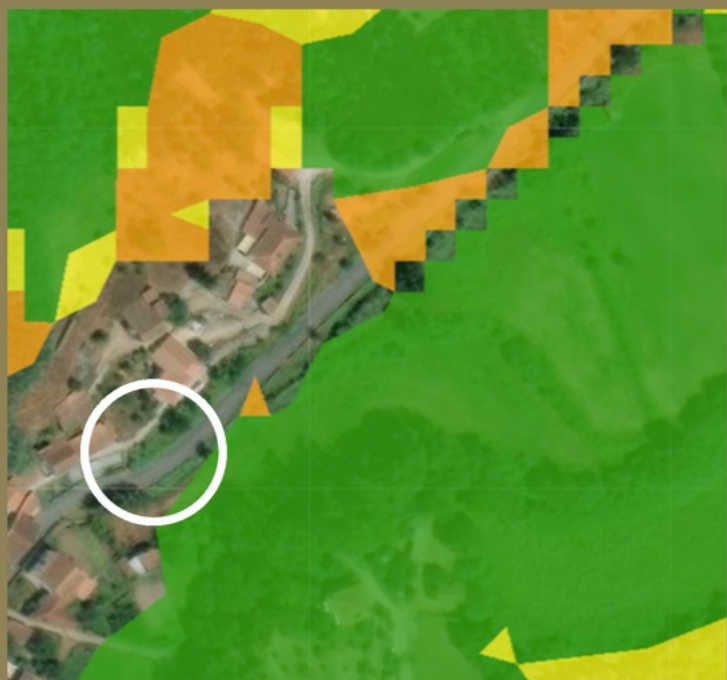
INFRAESTRUTURAS

- Água da rede pública nas proximidades
- Eletricidade junto à propriedade
- Fibra ótica disponível na zona
- Sinal móvel razoável
- Soluções de saneamento a confirmar tecnicamente

CONDICIONANTES E PLANEAMENTO



A capacidade construtiva concentra-se na zona urbana junto à aldeia, que é igualmente a única área relevante fora das condicionantes REN e RAN.



As imagens fornecidas indicam perigosidade de incêndio baixa ou muito baixa na zona prevista para implantação da habitação.

Não foram identificadas servidões relevantes que afetem a utilização normal da área construtiva.



Sugestão de construção.

Só terreno
€ 105.000

Chãos

PERFIL IDEAL

A propriedade é particularmente indicada para:

- Casa de família
- Casa de férias
- Projeto habitacional com jardim e pomar
- Compradores que valorizem rio, vistas e proximidade a aldeia tradicional
- Projeto residencial com forte ligação à paisagem natural

PRINCIPAIS PONTOS FORTES

- Aproximadamente 140 metros de frente para a Ribeira da Mata
- Área correta superior a 1 hectare em BUPi / RGG
- Possibilidade de construção em zona urbana
- Construção existente de dois pisos
- Vista aberta para nascente
- Privacidade criada pela implantação abaixo da estrada
- Água, eletricidade e fibra próximas
- Terreno adequado para jardim e pomar
- Ambiente rural tranquilo

PREÇO

Preço pedido para o conjunto completo: 95.000 €. Aceitamos propostas