



Sugestão de construção

Só terreno  
**€ 148.000**



# Magusteiro

**PRIVACIDADE, RIO E POTENCIAL  
CONSTRUTIVO A POUCOS  
MINUTOS DE CÔJA**

## DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de uma propriedade mista, com 1,040385 ha de área correta em BUPi / RGG, situada numa zona muito privada, com aproximadamente 135 metros de frente de rio, boa exposição solar a sul, vistas para o rio e para a serra, e proximidade prática a Côja.

O terreno encontra-se registado em BUPi, com limites claros, marcados e murados. A propriedade tem acesso por estrada pública, com um pequeno troço final de cerca de 10 metros por caminho público, devidamente documentado. O acesso é possível durante todo o ano com viatura normal, incluindo acesso a veículos de construção.



## ARTIGOS

- ✓ Artigo rústico 1742
- ✓ Artigo urbano 2091

## CAPACIDADE CONSTRUTIVA

A propriedade tem um elemento urbano registado com 85 m<sup>2</sup> de área construída. Existe atualmente uma capacidade de construção confirmada de aproximadamente 128 m<sup>2</sup>, correspondente a uma ampliação de 50% sobre a área construída registada. A construção poderá desenvolver-se em dois pisos. Existe ainda a possibilidade de uma construção de apoio até 30 m<sup>2</sup>.

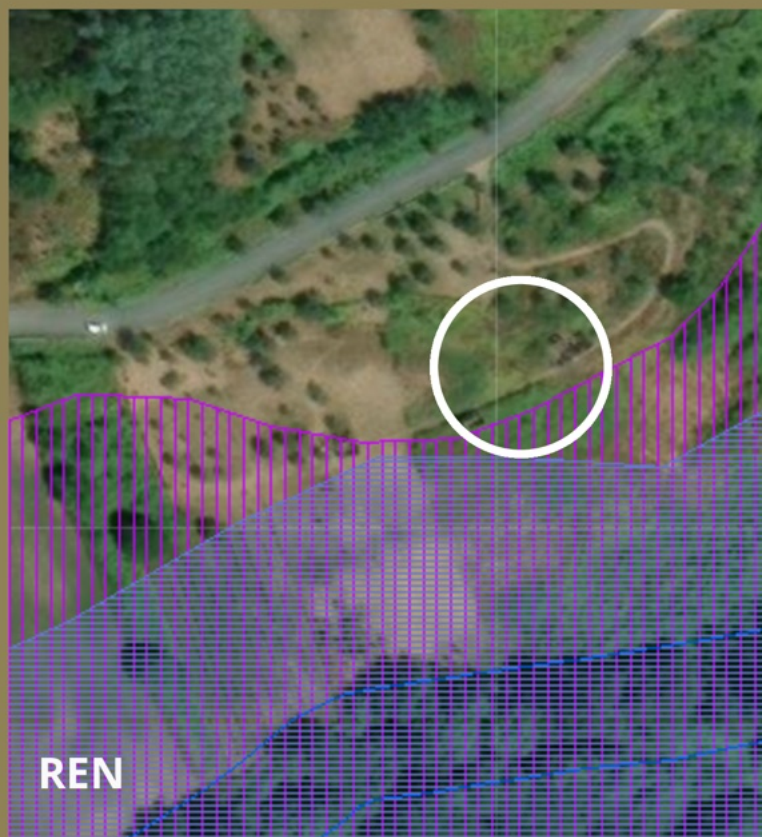
Está também em curso uma atualização do PIP, com vista à possibilidade de aumentar a capacidade construtiva para cerca de 300 m<sup>2</sup>, sujeita a confirmação final.

## INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Nem todo o terreno é edificável. A construção deverá manter-se ligada ao artigo urbano existente e ao respetivo enquadramento urbanístico.

A zona mais baixa junto ao rio encontra-se em área sensível a cheias, pelo que não é aí que se prevê a implantação da construção. A ocorrência de cheias é ocasional e sazonal, normalmente em invernos mais chuvosos, e faz parte da natureza ribeirinha da propriedade.

# CONDICIONANTES E PLANEAMENTO



o lugar de construção da casa encontra-se fora das condicionantes REN e RAN.



A zona de implantação beneficia igualmente de classificação de perigosidade de incêndio muito reduzida (zona verde).

## INFRAESTRUTURAS

- Não existe ligação à água da rede no local
- Existe um poço registado
- A eletricidade encontra-se a cerca de 20 metros
- Será necessária a instalação de fossa séptica
- O sinal móvel é bom
- Existe fibra ótica na estrada



# Magusteiro

## PERFIL IDEAL

O terreno é especialmente indicado para quem procura criar uma casa de família, uma casa de férias, um projeto de realocização ou uma propriedade de estilo de vida com alguma autonomia.

Pela sua implantação, paisagem e envolvente, o tipo de construção que mais se adequa ao local seria uma casa em xisto com uma abordagem contemporânea.

## PREÇO

Preço pedido: 148.000 €, ligeiramente negociável.

O valor reflete a combinação pouco comum de:

- Propriedade mista
- Capacidade construtiva potencial até 300 m<sup>2</sup>
- Frente de rio
- Privacidade
- Boa exposição solar
- Proximidade a Côja e aos serviços essenciais