



Sugestão de construção.

Só terreno
€ 105.000



Fonte da Pipa

**PRIVACIDADE, RIO E POTENCIAL
CONSTRUTIVO NO CORAÇÃO
VERDE DE PORTUGAL**



DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de uma propriedade mista com muita privacidade, com 1,495139 ha de área correta em BUPi / RGG, situada numa pequena zona ribeirinha isolada, rodeada por natureza, floresta autóctone e montanha.



A propriedade beneficia de aproximadamente 176 metros de frente de rio, exposição solar nascente na plataforma principal da casa, vistas abertas sobre a serra e um nível de silêncio raro mesmo para os padrões do interior centro de Portugal.



Além da plataforma principal onde se encontra a habitação existente, a propriedade inclui zonas agrícolas férteis, áreas adequadas para pomar, vinha e outros projetos agrícolas de pequena escala, bem como um percurso florestal natural ao longo das estremas, densamente arborizado com espécies autóctones.

A venda inclui também a encosta oposta da montanha, correspondente ao artigo rústico 3288, garantindo controlo visual e privacidade sobre toda a envolvente direta da propriedade.

ARTIGOS

✔ Artigo rústico 1773 ✔ Artigo urbano 2092 ✔ Artigo rústico 3288

ACESSOS E ISOLAMENTO

O acesso faz-se por estrada pública até junto da propriedade.

O atravessamento final da ribeira não possui ponte automóvel, o que contribui significativamente para a privacidade e isolamento natural do local. O atravessamento é simples, e esta característica deverá ser vista como parte integrante do perfil da propriedade: um local reservado, silencioso e profundamente ligado à natureza.

Existe também um acesso alternativo de emergência através de caminho de montanha.

Apesar do ambiente isolado, a propriedade encontra-se relativamente próxima de Côja e dos serviços essenciais.

Existe um vizinho na margem oposta da estrada, descrito como extremamente tranquilo e respeitador da privacidade.



HABITAÇÃO EXISTENTE

A propriedade inclui uma habitação registada como habitação na matriz urbana, com dois pisos e área bruta de construção de 139,86 m².

A casa não se encontra atualmente em condições de habitabilidade imediata, mas constitui uma base legal e urbanística importante para recuperação, ampliação ou novo projeto habitacional.

A implantação atual ocupa a plataforma natural mais adequada para construção em toda a propriedade.

CAPACIDADE CONSTRUTIVA

Existe atualmente um PIP aprovado para uma construção com aproximadamente 209,79 m² distribuídos por dois andares.

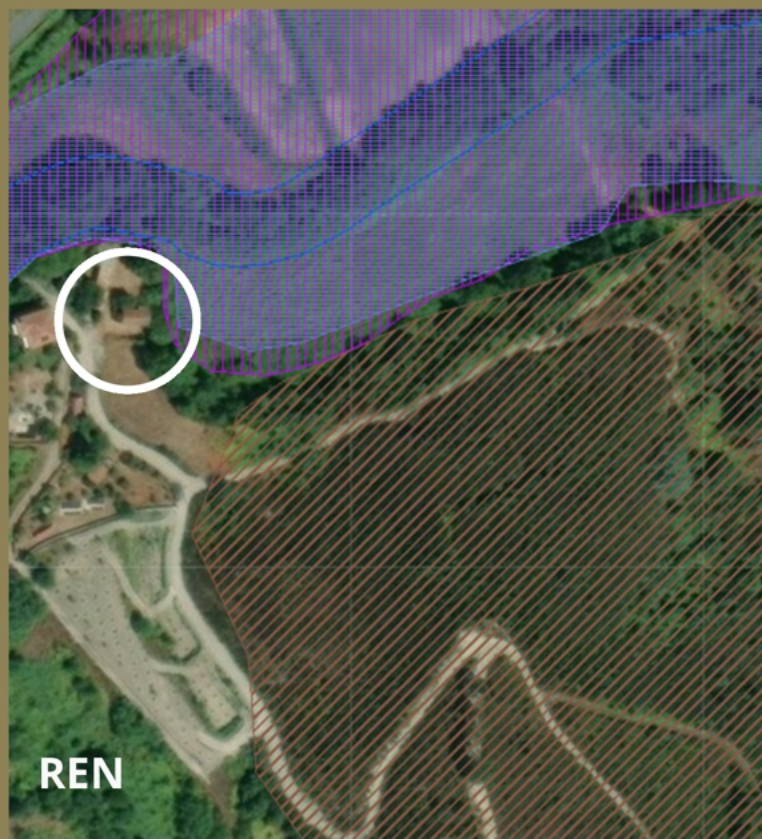
Com base na área correta mais alargada atualmente reconhecida em BUPi / RGG, prevê-se que um futuro processo de atualização urbanística possa permitir uma capacidade construtiva próxima dos 300 m², sujeita naturalmente à confirmação formal pelas entidades competentes.

A construção deverá manter-se concentrada na plataforma já urbanizada onde se encontra a habitação existente, sendo esta zona suficientemente ampla para um projeto familiar confortável.

INFRAESTRUTURAS

- Água da rede disponível nas proximidades
- Poço registado na propriedade
- Eletricidade junto ao terreno
- Fibra ótica disponível junto à propriedade
- Sinal móvel razoável
- Será necessária instalação de fossa séptica

CONDICIONANTES E PLANEAMENTO



A plataforma 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).

Não existem:

- servidões conhecidas
- direitos de passagem de terceiros
- árvores protegidas identificadas
- condicionantes especiais adicionais conhecidas

A propriedade não apresenta histórico relevante de cheias.



Sugestão de construção.

Terreno

€ 105.000

Fonte da Pipa

PERFIL IDEAL

Esta propriedade é especialmente indicada para quem procura criar uma casa de família profundamente integrada na natureza, com verdadeiro sentimento de isolamento, privacidade e ligação à paisagem.

Pela sua configuração natural, exposição solar e enquadramento florestal, adapta-se particularmente bem a:

- casa de família
- projeto de relocalização
- casa de férias
- projeto agrícola de pequena escala
- retiro pessoal ou criativo
- habitação contemporânea integrada na paisagem

PREÇO

Preço pedido para o conjunto completo: 105.000 €.



ESTIMATIVA DE CONSTRUÇÃO CHAVE-NA-MÃO

Para ajudar compradores a transformar Fonte da Pipa / Cerejal num projeto habitacional concreto, foi solicitada à Senmar uma estimativa indicativa de projeto, licenciamento e construção chave-na-mão.

A Senmar é uma empresa local da região, especializada em construção timber frame e soluções habitacionais prefabricadas. Pela sua experiência no território, pode apoiar o comprador na definição do projeto, no licenciamento, na relação com os serviços municipais e na coordenação técnica necessária para transformar uma propriedade rural numa casa pronta a habitar.

Em Fonte da Pipa / Cerejal, existe atualmente um PIP aprovado para uma construção com aproximadamente 209 m². Com base na área correta reconhecida em BUPi / RGG, um futuro processo de atualização urbanística poderá permitir uma capacidade próxima dos 300 m², sujeita a confirmação formal.

As estimativas abaixo foram calculadas com base na solução Optimal da Senmar, uma solução timber frame prefabricada, isolada e preparada para bom desempenho térmico, com paredes exteriores, paredes interiores estruturais, painéis de cobertura e painéis de pavimento prefabricados.

CENÁRIOS INDICATIVOS DE CONSTRUÇÃO

Casa compacta	100 m ²	201.005 € + IVA
Casa familiar intermédia	160 m ²	321.605 € + IVA
Capacidade urbanística estimada	209 m ²	420.095 € + IVA

Projeto de arquitetura, engenharia e licenciamento para 209 m²: 11.000 € + IVA.



O QUE ESTÁ INCLUÍDO

A solução chave-na-mão inclui, de forma indicativa:

- Estrutura timber frame com isolamento
- Paredes interiores e exteriores
- Estrutura de cobertura
- Painéis prefabricados de pavimento
- Membrana impermeável exterior e barreira de vapor interior
- Montagem
- Movimentos de terra para fundações, de acordo com a solução definida
- Fachada exterior e acabamentos de cobertura
- Caixilharias e portas exteriores
- Instalações e redes elétricas
- Canalizações de água e esgotos dentro da solução de obra
- Iluminação LED
- Acabamentos interiores, incluindo paredes, tetos e pavimentos
- Equipamentos sanitários
- Cozinha com forno, exaustor, placa vitrocerâmica e lava-loiça
- Sistemas de aquecimento de águas
- Ventilação das instalações sanitárias

Podem ainda ser incluídos outros sistemas ou acabamentos conforme o desenvolvimento do projeto e a especificação final definida com o comprador.

CUSTOS A PREVER À PARTE

Alguns custos dependem das condições concretas do terreno e deverão ser confirmados em fase de projeto:

- IVA a 6% (habitação própria)
- Levantamento topográfico
- Estudo geotécnico, caso necessário
- Taxas municipais, licenças e custos administrativos
- Ligações às redes de água, eletricidade e esgotos
- Fossa séptica
- Muros, passeios, arranjos exteriores e trabalhos paisagísticos
- Acessos, plataformas ou trabalhos especiais de implantação
- Diretor de fiscalização, a nomear pelo cliente