




Sugestão de construção.

Só terreno  
**€ 95.000**


*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 aproximadamente 1,087332 ha, embora a matriz rústica ainda apresente uma área inferior. A propriedade beneficia de uma longa frente para a Ribeira da Mata, com vistas abertas para nascente.



A zona com potencial construtivo situa-se na ponta do terreno mais próxima da aldeia de Pisão. Esta área encontra-se dentro do perímetro urbano, na categoria de Espaços Habitacionais, 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

Segundo a informação urbanística mais recente da Câmara Municipal de Arganil, a área da parcela inserida em solo urbano é estimada em 122,96 m<sup>2</sup>. Aplicando o índice máximo de utilização do solo de 1,35, a capacidade construtiva hipotética indicada é de aproximadamente 166 m<sup>2</sup>.

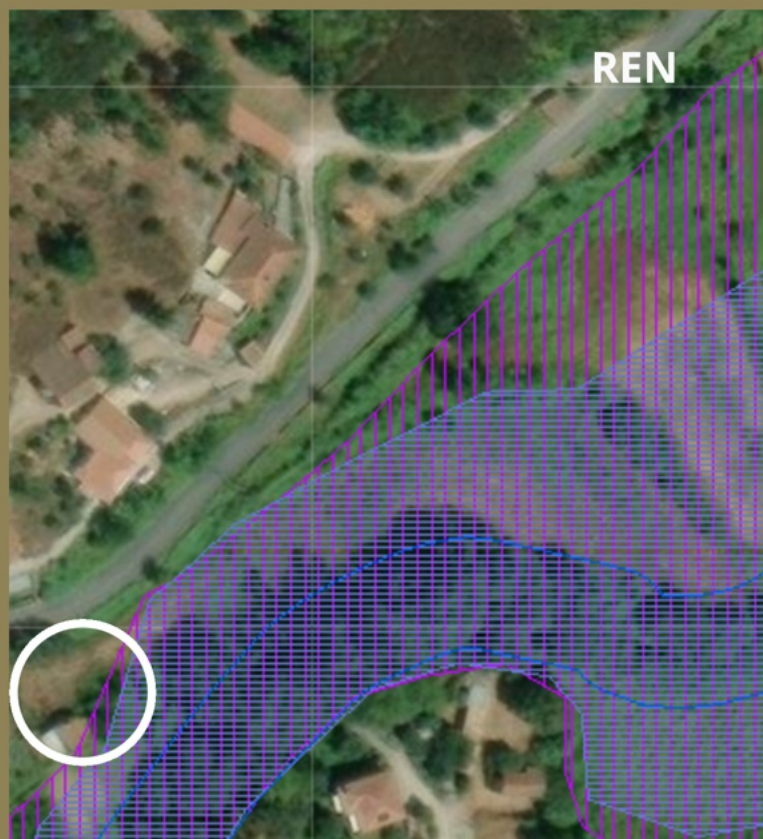
Esta capacidade concentra-se na ponta do terreno junto a Pisão, dentro da área urbana e fora das principais condicionantes REN e RAN. A construção poderá desenvolver-se em dois pisos, respeitando o PDM de Arganil, o regulamento urbanístico municipal e a legislação em vigor.

Esta informação tem natureza informativa. Para uma solução concreta, será necessário um levantamento topográfico georreferenciado, a realizar pelo comprador, que permita confirmar com rigor a área urbana efetiva, a implantação existente e a capacidade construtiva final.

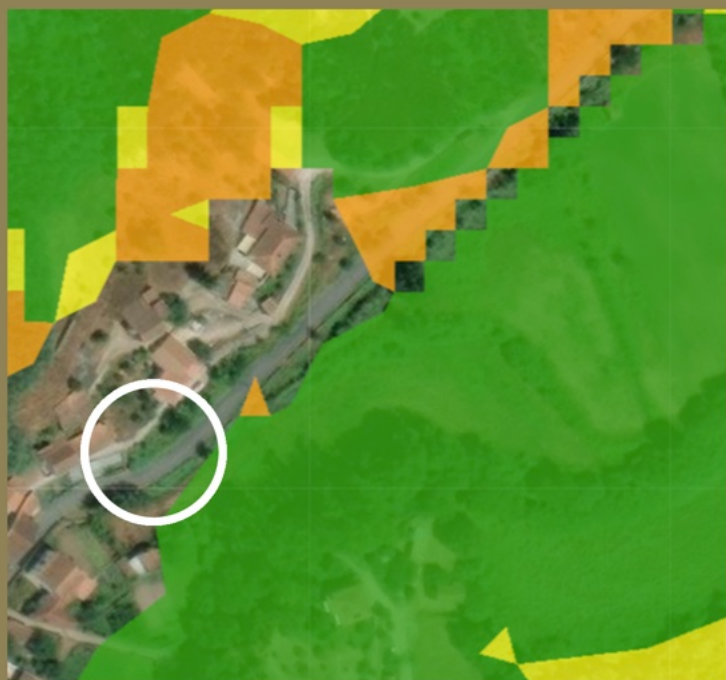
## INFRAESTRUTURAS

- 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, fora das condicionantes REN e RAN relevantes para a habitação.



A restante propriedade está maioritariamente em solo rústico, com condicionantes RAN e REN, nomeadamente áreas de máxima infiltração e zonas ameaçadas pelas cheias. Estas condicionantes afetam sobretudo a área rústica e ribeirinha, não a ponta urbana prevista para construção.

A informação municipal indica perigosidade de incêndio muito baixa na zona relevante para edificação. Não foram identificadas servidões relevantes que afetem a utilização normal da área construtiva



Sugestão de construção.

Só terreno

€ 95.000

# 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
- Potencial construtivo estimado em cerca de 166 m<sup>2</sup>
- Zona de construção inserida em solo urbano
- 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, junto à aldeia de Pisão

## PREÇO

Preço pedido para o conjunto completo: 95.000 €.



## ESTIMATIVA DE CONSTRUÇÃO CHAVE-NA-MÃO

Para ajudar compradores a perceber o investimento necessário para desenvolver uma casa em Chãos, 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. O seu conhecimento do contexto local, dos procedimentos de licenciamento e da articulação com as entidades competentes pode ser uma vantagem prática para compradores que não vivem na zona ou que não estão familiarizados com o processo de construção em Portugal.

Em Chãos, a informação urbanística mais recente indica uma capacidade construtiva hipotética de aproximadamente 166 m<sup>2</sup>, com base na área urbana estimada e no índice aplicável. A confirmação final da implantação e da área deverá ser feita através de levantamento topográfico georreferenciado e futuro projeto.

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	80 m <sup>2</sup>	161.950 € + IVA
Casa familiar intermédia	120 m <sup>2</sup>	242.915 € + IVA
Capacidade urbanística estimada	166 m <sup>2</sup>	336.030 € + IVA

Projeto de arquitetura, engenharia e licenciamento para 166 m<sup>2</sup>: 9.500 € + 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, especialmente importante neste terreno
- Estudo geotécnico, caso necessário
- Taxas municipais, licenças e custos administrativos
- Ligações às redes de água, eletricidade e saneamento
- Solução de saneamento, a confirmar tecnicamente
- Muros, passeios, arranjos exteriores e trabalhos paisagísticos
- Rampas, contenções, plataformas ou trabalhos especiais de implantação
- Diretor de fiscalização, a nomear pelo cliente