



Sugestão de construção

Só terreno
€ 125.000



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 m² de área construída. Existe atualmente uma capacidade de construção confirmada de aproximadamente 128 m², 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 m².

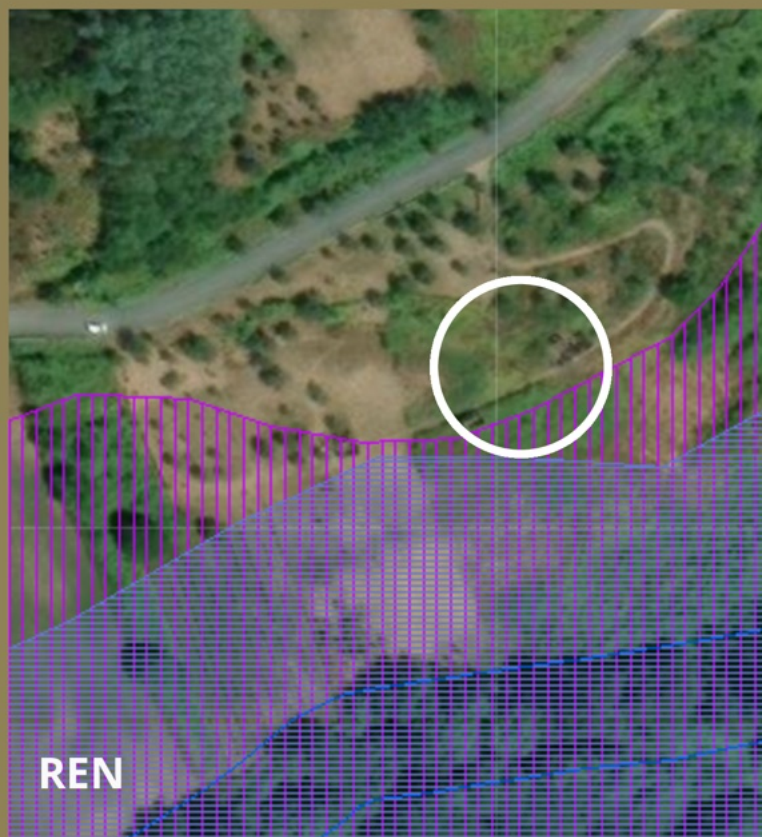
Está também em curso uma atualização do PIP, com vista à possibilidade de aumentar a capacidade construtiva para cerca de 300 m², sujeita a confirmação final.

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



Sugestão de construção.

Só terreno
€ 125.000

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: 125.000 €

O valor reflete a combinação pouco comum de:

- Propriedade mista
- Capacidade construtiva potencial até 300 m²
- Frente de rio
- Privacidade
- Boa exposição solar
- Proximidade a Côja e aos serviços essenciais



ESTIMATIVA DE CONSTRUÇÃO CHAVE-NA-MÃO

Para ajudar compradores a avaliar o potencial real do Magusteiro / Fonte da Pipa, 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. Para além da construção, pode apoiar o comprador nas fases de arquitetura, engenharia, licenciamento e articulação com as entidades competentes, beneficiando do seu conhecimento prático dos procedimentos municipais e da realidade local.

No Magusteiro / Fonte da Pipa, a área atualmente confirmada é de aproximadamente 128 m². Está em curso uma atualização do PIP que poderá permitir uma área superior, eventualmente 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	80 m ²	170.700 € + IVA
Casa familiar intermédia	110 m ²	234.715 € + IVA
Capacidade urbanística estimada	1128 m ²	273.120 € + IVA
Projeto de arquitetura, engenharia e licenciamento para 128 m ² : 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
- Estudo geotécnico, caso necessário
- Taxas municipais, licenças e custos administrativos
- Ligações às redes de água, eletricidade e esgotos
- Fossa séptica, quando necessária
- Muros, passeios, arranjos exteriores e trabalhos paisagísticos
- Rampas de acesso, muros de contenção, plataformas ou trabalhos especiais de implantação
- Diretor de fiscalização, a nomear pelo cliente