

**Remax - Vantagem.**

R. Alexandre Herculano 50 - Lisboa

E-MAIL [vantagemcentral@remax.pt](mailto:vantagemcentral@remax.pt)**DETALHE DO IMÓVEL****Terreno p/ const. altura Vila Nova de Gaia**

Excelente Oportunidade de Investimento – Terreno Rústico de 8.950 m<sup>2</sup> em Pedroso, Vila Nova de Gaia MAITA OLIVEIRA?maita.oliveira@remax.pt?+ 35 1 9\_1\_6\_5\_6\_2\_9\_0\_0?(Chamada para rede móvel nacional). Apresentamos-lhe um terreno rústico com 8.950 m<sup>2</sup>, localizado em Pedroso, no concelho de Vila Nova de Gaia, uma área estratégica com grande potencial de desenvolvimento. De acordo com o **\*\*PDM\*\*** (Plano Director Municipal) em vigor em V.N. Gaia, o terreno encontra-se inserido numa **\*\*Área de Expansão Urbana de Tipologia Mista – Tipo I (0.4)\*\***. Esta classificação permite um índice de construção bruto (ICB) de 0,4, o que equivale a 3.580 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, o que representa uma excelente oportunidade para empreendimentos habitacionais, comerciais e de serviços. **\*\*Características e Potencial de Construção:\*\*** - **ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO BRUTO (ICB):** de 0,4 – possibilitando 3.580 m<sup>2</sup> de área bruta de construção. - **CÉRCIA (Altura Máxima):** O número máximo de pisos permitidos é de até 6 pisos acima do solo, sendo que, para a maioria das construções, a altura máxima será de 4 pisos (rés-do-chão + 3 pisos), conforme a distâncias entre a via pública e o alinhamento. - **IMPLANTAÇÃO:** As novas construções principais deverão ser implantadas dentro de uma faixa de 35 metros, junto ao espaço público, respeitando a profundidade máxima definida no regulamento. - **PROFUNDIDADE MÁXIMA:** Para edifícios com duas frentes, a profundidade da construção ao nível do rés-do-chão não poderá exceder 35 metros. Para os pisos acima do rés-do-chão, a profundidade será limitada a 17,5 metros. **\*\*Vantagens desta Localização:\*\*** - **ÁREA DE EXPANSÃO URBANA:** A área está em plena zona de expansão, com grande potencial para **\*\*habitação, comércio e serviços\*\***. - **ACESSIBILIDADE:** Localizado em Pedroso, a zona beneficia de boas acessibilidades, estando próxima de principais vias de comunicação e da cidade de Vila Nova de Gaia, com fácil acesso a serviços e infra-estruturas essenciais. - **POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO:** O terreno insere-se numa área com forte desenvolvimento e crescente procura imobiliária, o que assegura uma **\*\*valorização futura significativa\*\***. Este terreno é a oportunidade ideal para investidores, promotores imobiliários ou empresas que pretendem desenvolver um projeto de **\*\*habitação mista\*\***, **\*\*comércio\*\*** ou **\*\*serviços\*\***, aproveitando o potencial de construção e a localização estratégica. Não perca esta oportunidade! Entre em contacto connosco para mais informações e agende uma visita ao terreno. Este pode ser o projeto que irá marcar a diferença no futuro desta zona em expansão. Dista cerca de: 3 km da marginal do rio Douro, 11 km da C.M. de Vila Nova de Gaia 15 km do centro da cidade do Porto. Coordenadas de GPS: 41.075311, -8.543095. Nota: A informação disponibilizada decorre de uma análise técnica, porém é meramente indicativa e não dispensa a sua análise e confirmação pelo comprador. Maita Oliveira 916 562 900 [maita.oliveira@remax.pt](mailto:maita.oliveira@remax.pt) Chamada para rede móvel nacional. A RE/MAX + Grupo VANTAGEM existe para ajudar a realizar Sonhos, seja na compra ou venda do seu imóvel.

**REFERÊNCIA:** T-26231**LOCALIZAÇÃO****Distrito:** Porto**Concelho:** Vila Nova de Gaia**Freguesia:** Pedroso e Seixezelo**Localidade:** Informação não disponível**Finalidade:** Venda**Estado:** Novo**Área útil:** m<sup>2</sup>**Área terreno:** m<sup>2</sup>**Ano de Construção:****Preço:** 199.000 €

Informações e visitas, favor contactar através  
ou web: <https://imoveisbanca.com>