



COIMBRA · INTERIOR

## Coimbra

Observar

Margen financiero muy ajustado; viabilidad urbanística incierta por protección patrimonial

### LOS CINCO FACTORES

#### Urbanística B-

confianza 45

Coimbra tiene PGOU activo con cierta apertura a reconversión, pero el centro histórico (Baixa/Alta) tiene protección patrimonial UNESCO que puede bloquear cambios de uso. Sin consulta al PDM concreto, incertidumbre alta.

#### Luz natural B-

confianza 55

Trama urbana densa en el centro histórico y Baixa limita fachadas libres. Locales en planta baja con fachada a calle ancha tienen potencial aceptable; interiores de manzana, muy comprometidos.

#### Ratio útil B

confianza 60

Edificación tradicional portuguesa con plantas bajas de altura útil 3-4m, favorable para redistribución. Riesgo de pilares estructurales y escaleras comunitarias que recortan superficie habitable.

#### Estatutos C

confianza 42

Edificios mixtos en Coimbra frecuentemente tienen estatutos que exigen mayoría cualificada para cambio de uso. Ciudad universitaria con alta rotación de propietarios complica acuerdos de comunidad.

#### Margen obra C

confianza 82

Price\_per\_m2 vivienda 2095€. Local estimado ~1362€/m<sup>2</sup> (-35%). Coste obra 900-1200€/m<sup>2</sup>. Margen bruto ~133-433€/m<sup>2</sup>. Muy estrecho; solo viable con local muy barato o reforma en banda baja.

### DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	2095 €/m <sup>2</sup>
Población	conf. 80	140.796 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,1 °C
Días > 30 °C	conf. 86	48 días/año

### ENCAJA SI

- Demanda de alquiler universitaria sostenida (140k hab, ciudad académica)
- Locales en calles anchas fuera del núcleo protegido con buena fachada
- Alturas de planta baja tradicionales favorables para redistribución interior
- Clima templado (enero 11°C) reduce exigencias de aislamiento térmico

### NO ENCAJA SI

- Locales en Baixa o Alta con catalogación patrimonial UNESCO
- Operaciones que requieran margen >500€/m<sup>2</sup> para ser rentables

- Locales interiores de manzana sin luz natural directa
- Edificios con comunidades fragmentadas o estatutos restrictivos

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen bruto obra-precio puede ser negativo si el local supera el 35% de descuento estimado
- Protección patrimonial UNESCO puede impedir cambio de uso o exigir rehabilitación costosa
- Aprobación comunitaria difícil en edificios con alta rotación de propietarios universitarios
- Precipitación alta (1388mm/año) eleva costes de impermeabilización y patologías de humedad en planta baja

#### FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · INE Portugal · Preços da Habitação ao nível local (official)

---

Informe orientativo: NO constituye asesoramiento legal, urbanístico, técnico ni financiero. La viabilidad urbanística y los estatutos son estimaciones — confírmalos con el ayuntamiento y un técnico antes de comprar. habitalocal es editorialmente independiente, sin afiliados. El esquema 3D y las notas de armonización son orientativos.