



COIMBRA · COSTA

# Figueira da Foz

Descartar

Margen financiero negativo: coste de obra supera el valor de mercado residencial

LOS CINCO FACTORES

## Urbanística

confianza 48

PDM de Figueira da Foz permite usos mistos en centro histórico y frente costeiro, pero cambio de uso exige licença de utilização e conformidade com RGEU. Sin PGOU/PDM detallado no confirmable.

**B-**

## Luz natural

confianza 62

Tipología coastal-resort con edificación en manzana abierta y fachadas a rua favorece luz natural. Planta baja con fachada principal orientada a sur/poente ofrece buen potencial lumínico.

**B+**

## Ratio útil

confianza 58

Locais comerciais en resort costeiro suelen tener pé-direito alto y planta diáfana, facilitando distribución residencial. Riesgo de pilares estructurales centrales en edificios años 70-90.

**B**

## Estatutos

confianza 42

Condomínios en zona turística pueden tener estatutos restrictivos o fracções autónomas con uso exclusivo comercial. Requiere consulta de título constitutivo y ata de condomínio.

**C+**

## Margen obra

confianza 85

price\_per\_m2 vivienda 1718€ muy por debajo del umbral viable. Local ~35% menos ~1117€ + obra 900-1200€/m<sup>2</sup> = coste total 2017-2317€ vs valor final 1718€. Margen negativo estructural.

**C-**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	1718 €/m <sup>2</sup>
Población	conf. 80	46.600 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	6 días/año

ENCAJA SI

- Tipología coastal-resort con buena fachada y luz natural
- PDM potencialmente permisivo en frente costeiro
- Planta diáfana adaptable a distribución residencial

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda 1718€/m<sup>2</sup> hace inviable cubrir coste de obra
- Mercado residencial débil para absorber producto reformado a precio premium
- Población invernal de 46.600 hab. limita demanda de alquiler estable

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo incluso con obra en banda baja (900€/m<sup>2</sup>)
- Estatutos de condominio pueden bloquear cambio de uso sin unanimidad
- Estacionalidad turística extrema: ingresos concentrados en 2-3 meses si se orienta a alojamiento local
- Licença de utilização para habitação puede requerir obras de cumplimiento RGEU que encarecen el proyecto

#### FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (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.



Render orientativo de la conversión propuesta. Distribución y mobiliario según el proyecto tipo de la zona.

ARMONIZACIÓN DEL ESPACIO

**Elementos naturales**

Plantas vivas y materiales naturales aportan vitalidad y armonía.

**Equilibrio y simetría**

Habitaciones equilibradas para promover descanso y estabilidad.

**Orden y limpieza**

Los espacios despejados favorecen la calma y el bienestar.

**Entrada acogedora**

La puerta de entrada debe invitar y no estar bloqueada.

BAGUA · DISTRIBUCIÓN ENERGÉTICA

Riqueza	Fama	Relaciones
Familia	Salud	Creatividad
Conocimiento	Carrera	Viajes