habitalocal

INFORME DE ZONA · CAMBIO DE USO

23/11/2026

B-

VIANA DO CASTELO · COSTA

Viana do Castelo

Observar

Oportunidad con riesgos

LOS CINCO FACTORES

Confianza por factor sobre 100: >=70 alta, 45-69 media, <45 baja.

Urbanística — B-

Confianza baja · 40/100

Zona urbana costera, posible complejidad en PGOU

Luz natural — A-

Alta confianza · 80/100

Fachada a la costa, luz natural favorable

Ratio útil — B+

Confianza media · 60/100

Edificios urbanos, posible pérdida de espacio en reforma

Estatutos — C+

Confianza baja · 40/100

Zona urbana densa, posible riesgo de estatutos restrictivos

Margen obra — C

Alta confianza · 80/100

Margen estrecho, precio por m² bajo (1810 €/m²)

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	1810 €/m²
Población	conf. 80	36.148 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	0 días/año

ENCAJA SI

- inversores experimentados
- proyectos de reforma

NO ENCAJA SI

- inversores conservadores
- proyectos de alta rentabilidad

RIESGOS A VIGILAR

- complejidad en PGOU
- estatutos restrictivos
- margen estrecho

MUESTRA · BETA

FUENTES

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

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.

MUESTRA · BETA



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

MUESTRA · BETA

ARMONIZACIÓN DEL ESPACIO

Elementos naturales
Plantas vivas y materiales naturales aportan vitalidad y armonía.

Orden y limpieza
Los espacios despejados favorecen la calma y el bienestar.

Equilibrio y simetría
Habitaciones equilibradas para promover descanso y estabilidad.

Entrada acogedora
La puerta de entrada debe invitar y no estar bloqueada.

BAGUA · DISTRIBUCIÓN ENERGÉTICA

Riqueza	Fama	Relaciones
Familia	Salud	Creatividad
Conocimiento	Carrera	Viajes