



VIANA DO CASTELO · COSTA

# Viana do Castelo

Descartar

Margen financiero negativo con precio vivienda de 1810€/m<sup>2</sup>

LOS CINCO FACTORES

## Urbanística

confianza 45

Centro histórico de Viana do Castelo con PDM activo; conversión posible pero sujeta a ARU y condicionantes patrimoniais. Sin PGOU/PDM detallado no se puede confirmar.

**B-**

## Luz natural

confianza 60

Tipología urban-coast con fachada a calle favorece luz natural. Riesgo de patios interiores en edificios históricos densos; planta baja puede ser limitante.

**B+**

## Ratio útil

confianza 58

Edificios de centro histórico portugués suelen tener plantas regulares. Posibles limitaciones por estructura de pedra y compartimentación histórica.

**B**

## Estatutos

confianza 42

Condomínios en Portugal tienen menor bloqueo estatutario que España, pero en edificios históricos pueden existir restricciones de uso. Sin estatutos reales, incertidumbre alta.

**C+**

## Margen obra

confianza 82

price\_per\_m2 1810€ es estrecho. Local ~35% bajo vivienda ~1177€/m<sup>2</sup>. Margen bruto ~633€/m<sup>2</sup> antes de obra (900-1200€/m<sup>2</sup>): negativo o nulo. Solo viable con local muy barato.

**C-**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	1810 €/m <sup>2</sup>
Población	conf. 80	36.148 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	0 días/año

ENCAJA SI

- Ciudad costera con demanda turística y residencial estable
- Clima atlántico suave, sin estrés térmico extremo
- Marco legal portugués (ARU) con incentivos fiscais a reabilitação
- Tipología de fachada costera favorece iluminación natural

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda 1810€/m<sup>2</sup> insuficiente para absorber coste de obra
- Margen bruto estimado negativo tras rehabilitación

- Precipitación muy alta (1986mm, 141 días lluvia) complica obra y habitabilidad en planta baja
- Población invernal moderada (36k hab) limita demanda de alquiler residencial

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo: precio vivienda no cubre local + obra
- Restricciones patrimoniales del centro histórico (PDM/ARU) sin confirmar
- Alta pluviometría puede generar problemas de humedad en locales reconvertidos
- Mercado pequeño con baja liquidez para venta posterior

#### 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