

B-

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€/m² (-35%). Coste obra 900-1200€/m². Margen bruto ~133-433€/m². Muy estrecho; solo viable con local muy barato o reforma en banda baja.

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	2095 €/m ²
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€/m² 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.