

**B-**

OPORTO · COSTA

## Vila Nova de Gaia

Observar

Gaia urban-coast: margen financiero estrecho, potencial urbanístico moderado

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 50

VNG tiene PDM activo con zonas mistas que permiten conversión, pero requiere consulta municipal caso a caso. Sin PGOU/PDM específico del local, incertidumbre moderada.

**B-**

### Luz natural

confianza 62

Tipología urban-coast favorece locales con fachada exterior. Zona costera de Gaia tiene frentes amplios en planta baja. Riesgo de patios interiores en manzanas densas del centro.

**B+**

### Ratio útil

confianza 60

Edificación mixta típica de Gaia: plantas bajas comerciales con alturas de 3-4m permiten redistribución eficiente. Posible pérdida en zonas de servidumbre costera.

**B**

### Estatutos

confianza 45

Condomínios portugueses requieren autorización de copropietarios para cambio de uso. En edificios mixtos de Gaia el riesgo es moderado-alto sin ver estatutos reales.

**C+**

### Margen obra

confianza 82

Price 2474€/m<sup>2</sup> (rango ajustado). Local ~35% bajo vivienda ~1608€/m<sup>2</sup>. Margen bruto ~866€/m<sup>2</sup> antes de obra (900-1200€/m<sup>2</sup>). Margen neto negativo a neutro: solo viable con local muy barato o yield alto.

**C+**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	2474 €/m <sup>2</sup>
Población	conf. 80	70.811 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,4 °C
Días > 30 °C	conf. 86	16 días/año

ENCAJA SI

- Zona costera con demanda turística y de alojamiento local (AL) que puede mejorar rentabilidad
- Tipología urban-coast favorece locales con fachada y buena luz natural
- Mercado de Oporto/Gaia con demanda residencial sostenida y crecimiento de precios
- Alturas de planta baja generosas permiten redistribución interior eficiente

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda 2474€/m<sup>2</sup> deja margen financiero prácticamente nulo con costes de obra estándar
- Riesgo de estatutos de condominio sin revisar documentación real

- Precipitación alta (1711mm, 132 días lluvia) puede encarecer obra por humedades y aislamiento

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen neto negativo si coste de obra supera 900€/m<sup>2</sup> o precio de compra del local no tiene descuento significativo
- Denegación de cambio de uso por PDM municipal o falta de acuerdo en comunidad de propietarios
- Competencia de oferta AL ya saturada en Gaia-Oporto con posibles restricciones regulatorias futuras

#### 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