

**B-**

AVEIRO · COSTA

## Aveiro

Observar

Aveiro: margem de obra apertada, viabilidade urbanística incerta

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 50

Aveiro permite conversões em zonas mistas, mas PDM exige análise caso a caso; centros históricos têm restrições. Sem PGOU/PDM específico, incerteza moderada.

**B**

### Luz natural

confianza 65

Cidade costeira de baixa densidade relativa; pisos térreos com fachada para rua ou ria têm boa exposição. Malha urbana histórica pode limitar luz traseira.

**B**

### Ratio útil

confianza 60

Comércio aveirense tende a plantas regulares e pé-direito adequado. Edifícios antigos da baixa podem ter pilares ou mezaninos que reduzem ratio útil.

**B**

### Estatutos

confianza 45

Condomínios mistos comuns no centro; estatutos podem exigir maioria qualificada para mudança de uso. Risco moderado sem acesso aos estatutos reais.

**B-**

### Margem obra

confianza 72

Preço vivienda 2343€/m<sup>2</sup>; local ~35% abaixo ~1523€/m<sup>2</sup>. Margem bruta ~820€/m<sup>2</sup> vs obra 900-1200€/m<sup>2</sup>. Margem negativa a neutra: só viável com local muito barato ou obra enxuta.

**C**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	2343 €/m <sup>2</sup>
Población	conf. 80	80.880 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,6 °C
Días > 30 °C	conf. 86	1 días/año

ENCAJA SI

- Cidade universitária com procura habitacional estável
- Turismo e ria geram procura de arrendamento de curta duração
- Clima ameno (jan 11.6°C, verão 23.8°C) atrai residentes todo o ano
- Locais com fachada para rua ou ria têm bom potencial de luz natural

NO ENCAJA SI

- Margem bruta insuficiente ao preço médio de mercado sem desconto no local
- Precipitação elevada (1738mm, 133 dias) exige impermeabilização e ventilação reforçadas

- Centros históricos com restrições patrimoniais podem inviabilizar obras de adaptação

#### RIESGOS A VIGILAR

- Preço de compra do local não suficientemente abaixo do residencial para cobrir obra
- PDM de Aveiro pode classificar o imóvel em zona de uso exclusivo não residencial
- Estatutos de condomínio bloqueiam mudança de uso sem maioria qualificada
- Humidade estrutural elevada (clima atlântico) aumenta custo real de reabilitação

#### 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 (oficial)

---

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