

B

COSTA BRAVA · COSTA

Calella de Palafrugell

Observar

Margen positivo claro, pero PGOU histórico y estatutos frenan la operación

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Núcleo histórico costero con PGOU de Palafrugell restrictivo en cambios de uso. Planta baja comercial en casco antiguo puede tener protección patrimonial. Requiere consulta municipal.

B-

Luz natural

confianza 68

Village costero de baja densidad, fachadas exteriores frecuentes y calles estrechas pero orientadas al mar. Plantas bajas con fachada a calle o paseo tienen luz directa favorable.

B+

Ratio útil

confianza 62

Locales en pueblo costero mediterráneo suelen ser rectangulares y poco profundos, lo que favorece ratio útil alto (70-80%). Riesgo de techos bajos en edificios antiguos de piedra.

B+

Estatutos

confianza 40

Comunidades pequeñas de pueblo con propietarios mixtos (residentes + turistas). Estatutos pueden prohibir cambio de uso o exigir unanimidad. Sin acceso a estatutos, riesgo moderado-alto.

C+

Margen obra

confianza 72

Vivienda a 4.100€/m². Sin precio local, se estima ~2.665€/m² (-35%). Margen bruto ~1.435€/m² menos obra 900-1.200€/m² = 235-535€/m² positivo. Yield 4,3% refuerza rentabilidad.

A-

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 80	4100 EUR/m ²
Yield bruto	conf. 80	4,3 %
IPV interanual	conf. 88	10,9 %
Población	conf. 80	747 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	27 días/año

ENCAJA SI

- Precio vivienda 4.100€/m² genera margen de obra positivo incluso con coste alto
- Yield 4,3% y saturación agosto 88% garantizan demanda de alquiler vacacional
- Pueblo costero de baja densidad favorece luz natural en plantas bajas con fachada
- IPV +10,9% interanual indica revalorización sólida del activo convertido
- Destino premium (exclusivity_score 70) con 4 banderas azules atrae perfil solvente

NO ENCAJA SI

- Población invernante de solo 747 hab.: mercado de alquiler residencial permanente casi inexistente
- Acceso limitado (access_score 64, 51 km aeropuerto) puede reducir pool de compradores finales
- Yield 4,3% es moderado para compensar riesgo urbanístico si el margen de obra se estrecha

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU de Palafrugell puede clasificar el local en zona de protección que impida cambio de uso residencial
- Estatutos de comunidad sin revisar: posible veto o exigencia de unanimidad para cambio de uso
- Estacionalidad extrema (ratio verano/invierno 22x) limita rentabilidad a temporada alta si no se obtiene licencia turística
- Coste de obra en zona costera aislada puede superar 1.200€/m² por logística y mano de obra
- Normativa autonómica catalana sobre vivienda turística en constante cambio puede afectar el modelo de negocio

FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (dataset) · ADEAC — Banderas Azules (official) · Ajuntament de Palafrugell (official) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (official) · Meteocat (official) · Patronat Costa Brava Girona (official) · Visit Palafrugell (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