

**B-**

CATALUÑA · INTERIOR

## Girona

Observar

Girona: mercado alcista pero urbanismo y estatutos exigen due diligence previa

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 42

Girona ciudad aplica PGOU con normativa de cambio de uso exigente en casco histórico y ensanche. Sin consulta municipal concreta, viabilidad incierta. Zonas periféricas más permisivas.

**C+**

### Luz natural

confianza 55

Trama urbana densa (casco medieval + ensanche) limita fachadas libres. Locales en planta baja de edificios entre medianeras con riesgo de fondo oscuro. Fachada a calle ancha mejora nota.

**B-**

### Ratio útil

confianza 58

Edificación histórica con plantas irregulares y techos altos puede ofrecer ratio útil/construido del 75-82%. Instalaciones y accesibilidad pueden penalizar en locales sin salida trasera.

**B-**

### Estatutos

confianza 40

Comunidades en edificios plurifamiliares de Girona ciudad frecuentemente incluyen cláusulas restrictivas. Riesgo moderado-alto sin revisión de estatutos. Edificios nuevos post-2000 más problemáticos.

**C**

### Margen obra

confianza 62

IPV 193 e YoY +10,9% señalan mercado residencial fuerte. Sin price\_per\_m2 explícito, Girona ciudad ronda 2.400-2.900€/m<sup>2</sup> vivienda. Margen ajustado pero positivo con obra ~1.000€/m<sup>2</sup>. Vigilar costes.

**B**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	10,9 %
Población	conf. 80	100.266 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	8,8 °C
Días > 30 °C	conf. 86	60 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial con tendencia alcista sostenida (IPV +93% desde 2015)
- Ciudad universitaria y turística con demanda de vivienda estructural
- Locales en planta baja con fachada amplia a calle ancha o zona de ensanche
- Clima mediterráneo continental con veranos cálidos: vivienda con ventilación cruzada muy demandada

NO ENCAJA SI

- Locales en casco histórico (Barri Vell) con protección patrimonial estricta
- Plantas bajas sin salida de humos ni posibilidad de ventilación natural suficiente

- Edificios con estatutos que requieren unanimidad para cambio de uso
- Locales con fondo superior a 15m sin patio interior

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU de Girona puede exigir licencia de cambio de uso con informe técnico urbanístico desfavorable en zonas protegidas
- Precio de vivienda local no confirmado: si cae por debajo de 2.400€/m<sup>2</sup>, el margen tras obra se estrecha peligrosamente
- Estatutos comunitarios restrictivos sin posibilidad de modificación por mayoría simple
- Costes de obra en Cataluña con tendencia al alza; presupuestar con holgura del 15-20%

#### FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (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.