

**B-**

CATALUÑA · COSTA

## Roses

Observar

Roses: mercado dinámico pero viabilidad urbanística y estatutos pendientes de verificar

### LOS CINCO FACTORES

#### Urbanística B

confianza 45

Roses es municipio costero con PGOU propio; cambio de uso local->vivienda posible pero sujeto a calificación de suelo y normativa catalana (DL 1/2010). Sin consulta PGOU no se puede confirmar.

#### Luz natural A-

confianza 68

Resort costero de baja densidad; locales en planta baja con fachada a calle o paseo tienen alta probabilidad de luz directa y orientación favorable al sur/sureste mediterráneo.

#### Ratio útil B+

confianza 62

Edificación costera típica de 2-4 plantas; locales suelen tener planta diáfana con buena ratio útil/construida (~80-85%). Riesgo de pilares o alturas irregulares en edificios turísticos.

#### Estatutos B-

confianza 42

Comunidades en zonas turísticas frecuentemente tienen estatutos que limitan usos residenciales permanentes o exigen mayorías cualificadas. Riesgo moderado-alto sin revisión de estatutos.

#### Margen obra B+

confianza 52

IPV 193 e YoY +10.9% indican mercado fuerte. Sin price\_per\_m2 explícito, zona costera Alt Empordà estima vivienda ~2.800-3.400€/m²; local ~35% menos; obra ~1.000€/m². Margen ajustado pero positivo.

### DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	10,9 %
Población	conf. 80	19.319 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	9,8 °C
Días > 30 °C	conf. 86	39 días/año

### ENCAJA SI

- Mercado inmobiliario en expansión sostenida (IPV +93% desde 2015, +10.9% YoY)
- Tipología costera de baja densidad favorable para luz natural
- Demanda turística y residencial estacional que sostiene valores de venta y alquiler
- Planta baja con fachada: alta ratio útil y potencial de reforma diáfana

### NO ENCAJA SI

- Sin datos de price\_per\_m2 confirmados: margen real incierto
- Destino turístico con posible restricción a vivienda turística vs. residencial habitual

- Población invernada reducida (19.319 hab): mercado de alquiler permanente limitado fuera de temporada

#### RIESGOS A VIGILAR

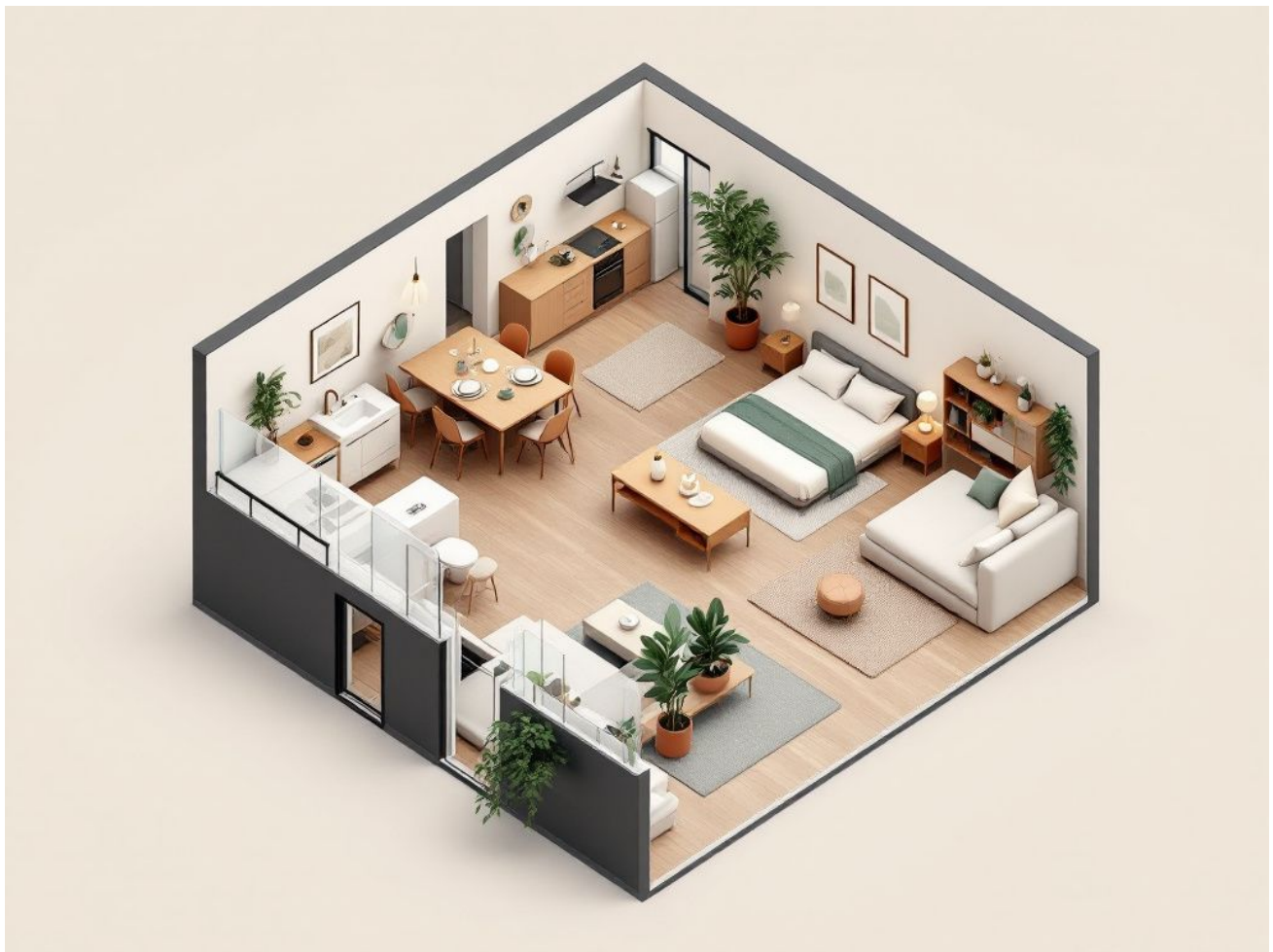
- PGOU de Roses puede no permitir cambio de uso local->vivienda en determinadas zonas (consulta obligatoria)
- Estatutos de comunidad en edificios turísticos pueden bloquear el cambio de uso por mayoría
- Margen financiero ajustado si el precio de compra del local supera el 65% del valor vivienda zona
- Normativa catalana de habitabilidad (cédula) puede exigir reformas costosas para cumplir estándares mínimos

#### FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (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.



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