

**B-**

COMUNIDAD VALENCIANA · COSTA

## Vinaròs

Observar

Vinaròs: mercado dinámico pero margen de obra ajustado sin precio confirmado

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Puerto pesquero con casco histórico; PGOU valenciano suele permitir cambio de uso en PB si cumple altura libre  $\geq 2.5m$  y ventilación. Sin consulta al PGOU de Vinaròs no se puede confirmar.

**B-**

### Luz natural

confianza 62

Localidad costera de baja densidad; locales en planta baja con fachada a calle o paseo tienen buena exposición solar mediterránea. Riesgo en calles estrechas del casco antiguo.

**B+**

### Ratio útil

confianza 58

Edificación pesquera/comercial típica de pueblo costero: plantas bajas diáfanas con alturas útiles aceptables. Ratio aprovechable estimado 75-85% salvo locales en esquina con pilares.

**B**

### Estatutos

confianza 42

Municipio pequeño (28k hab); comunidades de propietarios menos restrictivas que grandes ciudades, pero estatutos históricos en casco pueden prohibir uso residencial en PB. Requiere verificación.

**B-**

### Margen obra

confianza 50

Sin price\_per\_m2 explícito; IPV 175 y YoY +13.5% sugieren mercado activo pero precio absoluto en Vinaròs estimado  $\sim 1600-2200€/m^2$ . Margen ajustado-estrecho con obra a  $900-1200€/m^2$ .

**C+**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	13,5 %
Población	conf. 80	28.273 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10,8 °C
Días > 30 °C	conf. 86	37 días/año

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios sólido (+13.5% YoY) que puede absorber coste de obra
- Puerto pesquero con atractivo turístico-residencial creciente
- Clima mediterráneo suave (inviernos 10.8°C, mar 28°C en julio) impulsa demanda vacacional
- Municipio pequeño con menor presión de estatutos de comunidad
- Locales costeros con fachada ofrecen buen potencial de luz natural

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda no confirmado; margen vs obra posiblemente estrecho

- Calles del casco histórico pueden limitar ventilación e iluminación
- Mercado de 28k habitantes con liquidez limitada en reventa

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU de Vinaròs puede restringir cambio de uso residencial en planta baja sin licencia específica
- Precio real de vivienda por debajo de 2000€/m<sup>2</sup> haría la operación inviable con obra estándar
- Estatutos de comunidad en edificios del casco histórico pueden bloquear el cambio de uso
- Mercado pequeño: absorción lenta si el producto no encaja con demanda vacacional o primera residencia

#### 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