

**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€/m<sup>2</sup>. Sin precio local, se estima ~2.665€/m<sup>2</sup> (-35%). Margen bruto ~1.435€/m<sup>2</sup> menos obra 900-1.200€/m<sup>2</sup> = 235-535€/m<sup>2</sup> positivo. Yield 4,3% refuerza rentabilidad.

**A-**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 80	4100 EUR/m <sup>2</sup>
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€/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup> 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