

**B-**

CANTABRIA · COSTA

## Castro-Urdiales

Observar

Mercado alcista y tipología favorable, pero márgenes ajustados y urbanismo por confirmar

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Castro-Urdiales tiene PGOU activo; cambio de uso local->vivienda es viable en planta baja costera, pero requiere verificar calificación de suelo y normativa de habitabilidad cántabra caso a caso.

**B**

### Luz natural

confianza 62

Pueblo costero con fachadas a calle o paseo; locales en planta baja con frente exterior tienen buen potencial de luz natural. Riesgo en locales interiores o entre medianeras.

**B+**

### Ratio útil

confianza 58

Tipología costera-village favorece plantas diáfanas con alturas generosas. Ratio útil/construido estimado 80-85% si no hay patios interiores ni servidumbres de paso.

**B+**

### Estatutos

confianza 40

Municipio de tamaño medio; comunidades de propietarios pueden tener estatutos restrictivos en casco histórico. Sin acceso a estatutos concretos, riesgo moderado-alto.

**B-**

### Margen obra

confianza 52

IPV 183 e interanual +13.6% señalan mercado en expansión. Sin price\_per\_m2 explícito, se estima vivienda ~2.800-3.200€/m<sup>2</sup> en zona costera cántabra. Local ~35% menos (~1.820-2.080€/m<sup>2</sup>). Margen neto tras obra (900-1.200€/m<sup>2</sup>) ajustado pero positivo con la tendencia actual.

**B**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	13,6 %
Población	conf. 80	31.977 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10,5 °C
Días > 30 °C	conf. 86	12 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial en fuerte revalorización (IPV +13,6% YoY)
- Tipología coastal-village con fachadas exteriores y buena luz potencial
- Clima suave todo el año (inviernos templados, veranos frescos) -> demanda residencial estable
- Población base de ~32.000 hab. con demanda local y turística combinada
- Temperatura mar julio 22,9°C refuerza atractivo turístico-residencial

NO ENCAJA SI

- Sin price\_per\_m2 real confirmado: margen neto no garantizado

- Alta pluviometría (1.100 mm, 169 días lluvia) puede encarecer obra por humedades y acabados
- Casco histórico costero puede tener restricciones patrimoniales en PGOU
- Comunidades de propietarios en edificios mixtos pueden bloquear el cambio de uso

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU o normativa autonómica cántabra que no permita uso residencial en planta baja en la parcela concreta
- Estatutos de comunidad restrictivos sin posibilidad de modificación por mayoría
- Coste de obra superior a 1.200€/m<sup>2</sup> por patologías de humedad en edificios costeros antiguos
- Corrección del mercado tras subida acelerada (+13,6%) que comprima el margen de salida

#### 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