

**B-**

CATALUÑA · COSTA

# Tarragona

Observar

Tarragona: mercado alcista prometedor, pero viabilidad urbanística y estatutos exigen due diligence

## LOS CINCO FACTORES

### Urbanística B-

confianza 50

Tarragona tiene PGOU activo con zonas mixtas en ensanche y casco histórico; cambio de uso posible pero requiere verificar calificación parcela y cumplir habitabilidad catalana (Decret 141/2012).

### Luz natural B+

confianza 62

Ciudad costera mediterránea con 300+ días de sol; locales en planta baja de fachada principal tienen buen potencial, pero interiores de manzana densa del ensanche limitan luz.

### Ratio útil B

confianza 60

Trama urbana mixta: locales en ensanche suelen tener alturas 3,5-4,5m aprovechables; casco antiguo puede tener irregularidades estructurales que reducen superficie computable.

### Estatutos C+

confianza 45

Edificios plurifamiliares urbanos en Tarragona frecuentemente tienen estatutos restrictivos o requieren mayoría cualificada (LPH). Riesgo moderado-alto sin revisión previa de escrituras.

### Margen obra B

confianza 55

IPV 193 e YoY +10,9% indican mercado en alza. Sin price\_per\_m2 explícito, estimando vivienda ~2.200-2.600€/m<sup>2</sup> en Tarragona ciudad; margen ajustado tras obra (900-1.200€/m<sup>2</sup>) pero positivo con tendencia alcista.

## DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	10,9 %
Población	conf. 80	141.542 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10,2 °C
Días > 30 °C	conf. 86	50 días/año

## ENCAJA SI

- Mercado residencial en fuerte revalorización (+10,9% YoY, IPV 193)
- Clima mediterráneo con alta demanda de vivienda costera todo el año
- Ciudad de tamaño medio (141k hab.) con demanda residencial sostenida
- Locales en fachada principal con buen potencial de iluminación natural
- Alturas de planta baja en ensanche compatibles con estándares habitabilidad

## NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda estimado moderado: margen post-obra ajustado sin precio local confirmado

- Casco histórico con posibles limitaciones patrimoniales y estructurales
- Interiores de manzana densa con déficit de luz natural

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU: calificación urbanística del local puede no permitir uso residencial sin licencia especial
- Estatutos de comunidad pueden bloquear el cambio de uso (requiere mayoría 3/5 o unanimidad)
- Margen financiero sensible: si coste obra supera 1.100€/m<sup>2</sup> o precio venta defrauda expectativas, la operación no cierra
- Decret 141/2012 catalán exige requisitos estrictos de habitabilidad (superficie mínima, ventilación, altura libre  $\geq 2,5\text{m}$ )

#### 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 (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