

B-

ANDALUCÍA · COSTA

Chiclana de la Frontera

Observar

Chiclana: potencial turístico real, pero margen y estatutos piden due diligence

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Chiclana tiene PGOU activo con zonas mixtas en casco y áreas turísticas. Cambio de uso posible pero requiere verificar calificación parcela y cumplir habitabilidad andaluza. Sin datos PGOU específicos.

B

Luz natural

confianza 68

Municipio costero con tipología predominante de planta baja con fachada a calle. Latitud ~36°N y 300+ días de sol favorecen orientaciones S/SE. Riesgo bajo salvo locales en calles estrechas del casco histórico.

A-

Ratio útil

confianza 62

Edificación costera de baja-media altura con plantas diáfanas. Ratio útil/construido estimado 80-85%. Locales turísticos suelen tener buena profundidad y pocas columnas interiores. Favorable para redistribución.

B+

Estatutos

confianza 42

Municipio turístico con comunidades mixtas residencial-comercial frecuentes. Riesgo moderado de estatutos restrictivos en urbanizaciones de playa. Imprescindible revisar escrituras y actas antes de comprar.

B-

Margen obra

confianza 52

IPV 185.9 y crecimiento YoY 12.4% señalan mercado en expansión. Sin price_per_m2 explícito: zona costera gaditana ~1800-2400€/m² vivienda. Margen ajustado-moderado; yield turístico compensa si se destina a alquiler vacacional.

B+

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	83.831 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,7 °C
Días > 30 °C	conf. 86	61 días/año

ENCAJA SI

- Fuerte revalorización anual (IPV +12.4%) que sostiene el margen post-reforma
- Clima excepcional: 61 días >30°C y mar a 23.5°C en julio impulsan demanda vacacional
- Tipología costera de baja altura favorece luz natural y ratio útil elevado
- Población estable de 83.800 hab. con pico turístico estacional que soporta alquiler vacacional
- Temperatura media enero 12.7°C atrae turismo de invierno, reduciendo estacionalidad

NO ENCAJA SI

- Sin price_per_m2 confirmado el margen bruto es incierto y puede ser ajustado (<2200€/m²)
- Zonas de urbanización turística con estatutos que pueden bloquear cambio de uso residencial
- PGOU de Chiclana puede exigir condiciones de habitabilidad estrictas en locales sin sótano

RIESGOS A VIGILAR

- Calificación urbanística del local no compatible con uso residencial en PGOU vigente
- Estatutos comunitarios en urbanizaciones de playa que prohíben conversión a vivienda
- Coste de obra 900-1200€/m² que comprime margen si precio de compra del local es elevado
- Mercado vacacional sujeto a cambios regulatorios en licencias turísticas (Junta de Andalucía)
- Precipitación de 961 mm/año: revisar impermeabilización y humedades en locales de planta baja

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