

**B-**

CATALUÑA · COSTA

## Tossa de Mar

Observar

Mercado alcista atractivo, pero PGOU y núcleo histórico exigen verificación previa

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Tossa de Mar tiene PGOU propio; núcleo histórico (Vila Vella) muy restringido. Zona turística costera con presión regulatoria creciente en Cataluña. Sin consulta PGOU específica no se puede confirmar cambio de uso.

**B-**

### Luz natural

confianza 72

Pueblo costero mediterráneo, locales en planta baja con fachada a calle o paseo. Alta probabilidad de orientación sur/este con acceso directo a luz natural. Tipología favorable.

**A-**

### Ratio útil

confianza 65

Edificación costera tradicional de 2-4 plantas, locales generalmente rectangulares con buena profundidad. Ratio útil estimado 75-82%. Posibles limitaciones en locales de esquina o galería.

**B+**

### Estatutos

confianza 50

Municipio pequeño (5.001 hab.) con comunidades de propietarios reducidas; menor conflictividad que grandes ciudades. Riesgo moderado si el local es único acceso o hay estatutos turísticos previos.

**B-**

### Margen obra

confianza 55

IPV 193 e YoY +10,9% señalan mercado alcista fuerte. Sin price\_per\_m2 explícito, zona costera catalana premium sugiere vivienda >3.000€/m². Asumiendo local ~35% descuento, margen post-obra (900-1.200€/m²) resulta positivo pero ajustado.

**B+**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	10,9 %
Población	conf. 80	5001 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10,5 °C
Días > 30 °C	conf. 86	24 días/año

ENCAJA SI

- Mercado turístico-residencial con fuerte revalorización anual
- Tipología de pueblo costero favorable para iluminación natural
- Comunidades pequeñas con menor riesgo de bloqueo estatutario
- Clima mediterráneo premium que sostiene demanda de vivienda vacacional

NO ENCAJA SI

- Núcleo histórico (Vila Vella) con protección patrimonial que puede vetar cambios de uso

- Sin datos de price\_per\_m2 confirmados: margen real incierto
- Municipio turístico sujeto a posibles moratorias de vivienda vacacional en Cataluña

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU restringe cambio de uso en zonas de casco histórico o turístico protegido
- Normativa autonómica catalana (Ley de Vivienda + decretos turísticos) puede bloquear licencia
- Mercado muy estacional: demanda de alquiler residencial permanente limitada por 5.001 hab. invernales
- Coste de obra puede escalar en zona costera con acceso logístico restringido

#### 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