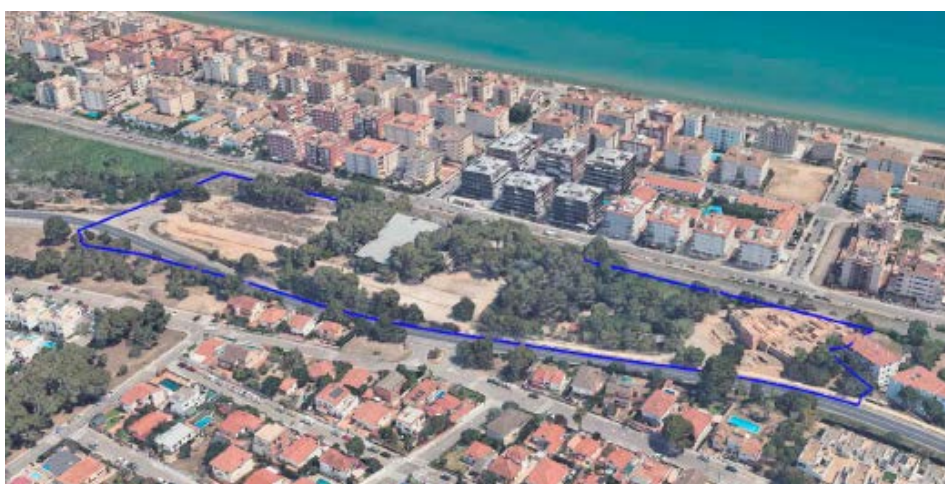


Pg. General Mendoza
núm. 2, entresol B
17002 Girona
Tel. 872 03 14 99
Fax 872 03 13 07



**ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE
LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CALAFELL EN L'ÀMBIT DEL PMU-6
LOUIE VEGA**

JORDI DUATIS PUIGDOLLERS, ARQUITECTE

MAR CABARROCAS I SALVADOR, ARQUITECTA

SETEMBRE 2026

ALEXANDRE
PALLARÈS
CERVILLA
SECRETARI

Motivo: Aprovat
inicialment pel
Ple ordinari de 25
de setembre de
2026

Fecha: 2026.10.01
14:13:20 +02'00'



Jordi Duatis i Puigdollers, arquitecte
Elisabet Prat i Alsina, arquitecta tècnica
Mar Cabarrocas, arquitecta

Laura Farran, coordinació

MEMÒRIA ECONÒMICA.....	5
1. Memòria de l'estudi econòmic. Característiques i justificació de la modificació puntual del POUM.....	5
2. Marc legal d'aplicació.	6
2.1 L'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat	6
3. Context Territorial i Econòmic	7
3.1 Context territorial i econòmic del municipi	7
3.2 Context urbà de l'àmbit objecte d'estudi	9
4. Implantació del nou planejament.....	10
4.1 Antecedents i situació urbanística actual	10
4.1.1. PMU6. Louie Vega	11
4.2 Proposta i situació urbanística en el nou planejament.....	12
5. Estat actual de l'àmbit objecte de la Modificació.....	16
5.1 Preexistències	17
5.2 Estructura de la propietat	18
ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL.....	19
6. Proposta de la Modificació	19
7. El valor del sòl hotelier	19
7.1 El sector hotelier	19
7.2 Estudi de mercat d'habitacions.....	20
7.3 Definició del valor de venda: Anàlisi de rendibilitat	24
7.4 Valor del sòl dels usos residencials hotelers.....	24
8. Resum de valors de repercussió de sòl urbanitzat	25
VIABILITAT ECONÒMICA	26
9. Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica	26
9.1 Metodologia.....	26
9.2 Mètode residual dinàmic: Determinació del valor de sòl abans d'urbanitzar. Càlcul del VAN. 26	
9.2.1. Determinació del valor de sòl urbanitzat.	27
10. Càlcul econòmic de la transformació.....	29
10.1 Càlcul del valor del sòl urbanitzat en el nou desenvolupament	29
10.2 Ingressos. Càlcul del valor del sòl urbanitzat.	29
10.3 Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions.....	31
10.4 Calendari de la promoció	32
10.5 Estimació del valor de sòl brut amb el mètode residual dinàmic - Càlcul del VAN.....	33
11. Viabilitat econòmica del planejament.....	34
12. Conclusions viabilitat econòmica	35

ANNEX - INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	36
1. Informe de sostenibilitat econòmica. Marc jurídic.....	37
2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.....	38
3. Impacte en les finances de les administracions responsables de la implantació.....	38
4. Impacte econòmic en l'ingrés corrent del municipi	39
4.1 Ingressos corrents generals pel funcionament del teixit residencial i econòmic	39
4.2 Despeses de manteniment d'infraestructures i prestació de serveis	41
4.3 Balanç de l'impacte del nou sector a l'administració municipal.....	41
ANNEX - COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DE L'RLU	42
1. L'article 99.1	43
2. Comparació dels aprofitaments	43
3. Rendiment del planejament vigent	43
4. Rendiment de la Modificació proposada.....	44
5. Comparació de planejaments	45
ANNEX – CÀLCUL DEL VALOR DEL SÒL (VAN) EN EL PLANEJAMENT VIGENT	46
1. Metodologia	47
2. Dades del PMU6-Louie Vega	47
3. Estudi de mercat dels diferents usos i càlcul del valor del sòl urbanitzat.....	48
3.1 Habitatge lliure plurifamiliar d'obra nova.....	48
3.1.1. Dinàmiques del mercat residencial	48
3.1.2. El preu residencial d'obra nova a l'àmbit objecte d'estudi	49
3.2 El mercat de locals comercials	52
3.3 Valors de venda de l'habitatge de protecció oficial	53
3.4 Càlcul del valor del sòl urbanitzat	54
4. Càlcul del valor del sòl abans d'urbanitzar del planejament vigent (VAN).....	54
4.1.1. Ingressos. Càlcul del valor del sòl urbanitzat.....	55
4.2 Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions.....	55
4.3 Calendari de la promoció	56
4.4 Estimació del valor de sòl brut amb el mètode residual dinàmic - Càlcul del VAN.....	56
ANNEX – MOSTRES ESTUDI DE MERCAT	58
1. Testimonis de Mercat de la Modificació.....	59
1.1 Ús hotel·ler	59
2. Testimonis Estudi de Mercat del planejament vigent	65
2.1 Habitatge plurifamiliar lliure d'obra nova	65
2.2 Locals comercials.....	77

MEMÒRIA ECONÒMICA

1. Memòria de l'estudi econòmic. Característiques i justificació de la modificació puntual del POUM

EL present estudi econòmic i financer acompanya la Modificació puntual del POUM de Calafell en l'àmbit del Louie Vega. Es tracta d'un àmbit ubicat al nord de la via del tren.

El POUM vigent planteja una modificació de la traça de la carretera C-31, si bé amb el nivell de detall propi d'aquesta figura de planejament. S'ha analitzat més detalladament el traçat de la carretera, els seus límits i necessitats de la xarxa viària.

La Modificació puntual del POUM té per objectiu adaptar el planejament a aquest estudi més detallat, que modifica els límits del PMU Louie Vega. Complementàriament, s'ha ampliat el sector a fi de poder disposar de sòl per a la construcció d'un centre d'interpretació del món iber, i englobar la totalitat del sòl on s'ubica el poblat ibèric. Addicionalment, s'han revisat els usos del Sector Louie Vega per ajustar-los a les necessitats actuals. El sòl privat resultant es destina exclusivament a ús hotel·ler (31.000 m²st).

La present Modificació delimita el planejament amb un nivell de concreció suficient com per a que ja no sigui necessari definir posteriorment un Pla de Millora Urbana a l'àmbit d'actuació, i a tals efectes es delimita el Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) 29.

L'àmbit objecte d'estudi és un polígon de 41.812 m²:

- 22.779 m² de sòl privat finalista destinat a usos hotelers. Ubicats a l'est de l'àmbit en continuïtat al desenvolupament residencial del Turó dels Sants.
- 19.033 m² de sòl de sistemes públics. Una franja d'espais lliures entorn a la carretera C-31 i als accessos als nous usos públics i privats previstos. Un sòl d'equipaments públics de l'ordre de 11.041 m², ubicats a oest de l'àmbit, entorn a l'actual poblat ibèric i vinculat a un nou pont previst per sobre la via del tren.



Emplaçament àmbit Louie Vega objecte d'estudi. ---- línia del ferrocarril

Font: Equip redactor.

Actualment és un àmbit lliure d'edificació.

En el planejament vigent, el PMU 6 Louie Vega tenia dimensions més reduïdes (26.573 m²s) i caràcter majoritàriament residencial i destinava 10.629,20 m²st a aquests usos, i 9.300,55 m²st a altres usos. En total

2. Marc legal d'aplicació.

2.1 L'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat

La legislació urbanística exigeix realitzar estudis econòmics que permetin garantir la viabilitat de les operacions urbanístiques i alhora, analitzin les repercussions del nou planejament a l'economia de l'administració pública.

El Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals el següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altra banda el RLU, detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financera.

76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

A més, l'article 99 refereix les especificacions que han d'incloure les Modificacions de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació d'usos:

Art. 99.1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

D'altra banda, la llei estatal RDL 7/2015, de 30 d'octubre, per la que s'aprova el text refós de la llei del sòl i rehabilitació urbana, estableix en l'article 22.5:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Així doncs, en aquest document hem avaluat les càrregues i beneficis generats pel planejament, així com el flux d'ingressos i el flux de despeses d'acord al calendari fixat en el pla d'etapes. D'acord a la legislació urbanística vigent, els aspectes econòmics rellevants per l'operació són:

- Cessió obligatòria i gratuïta de tot el sòl reservat per a sistemes urbanístics públics previst en el sector.
- Costejar i executar la totalitat de la urbanització de l'àmbit de la Modificació de planejament i la seva connexió amb les xarxes de l'entorn. Cal assumir les despeses d'urbanització de vials i zones verdes, les indemnitzacions de les activitats, béns i drets incompatibles amb el planejament, el cost de tots els projectes tècnics així com totes les despeses de gestió.
- Cedir a l'administració actuant el % corresponent de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Context Territorial i Econòmic

3.1 Context territorial i econòmic del municipi

L'àmbit del treball es localitza a Calafell al bell mig de la costa de Tarragona, entre els municipis de Cunit i de Coma-ruga (El Vendrell).



Localització de l'àmbit objecte.

En color lila els polígons industrials i en color gris es marquen els teixits urbans.

Font: Visor territorial SIPAE. Departament d'Empresa i Coneixement de la Generalitat de Catalunya.

Calafell és un municipi de 20,38 km² enclavat a la Costa Daurada. Té una població de 32.429 habitants (IDESCAT 2025) i una densitat de 1.591 hab/km². A la comarca del Baix Penedès, la densitat és de 399,20 hab/km². Tot i formar part de Tarragona, la comarca és frontera amb la província de Barcelona, i el municipi es localitza a poca distància de Vilanova i la Geltrú.

Enclavament territorial

Calafell es troba a la confluència de tres autopistes, la C-32, l'AP-2 i l'AP-7 i connectada per dues vies principals com són l'N-340 i la C-31. Aquestes facilitats fan que hi hagi autobusos des de i cap a Barcelona i Tarragona, els quals passen pels municipis més importants en el seu recorregut. A més, als estius també s'obre una línia amb Saragossa.

Referent al transport ferroviari, Calafell forma part de Rodalies de Catalunya i connecta amb Barcelona a través de l'R2 (1h, aproximadament cada 30').

D'altre banda, el municipi està a 56 km de l'Aeroport de Barcelona i a 45 km de l'Aeroport de Reus. Del Port de Barcelona està a 66 km i a 40 km del Port de Tarragona.

Context econòmic

Segons l'anuari econòmic comarcal publicat per BBVA de l'any 2024 al Baix Penedès, els resultats del 2021 i del 2022 (augment mitjà del 8%) i del 2023 (+2,8%) van permetre que el VAB generat aquest darrer any a la comarca superés el del 2019 en un 2,8%. No obstant això, ha estat un creixement centrat en un únic sector, el terciari, el qual representa el 77,3% de l'economia comarcal.

El principal motor econòmic de Calafell és el turisme, la temporada estival s'allarga des de Setmana Santa fins a principis d'octubre. Les urbanitzacions i Segur de Calafell són els nuclis on es troben la majoria de segones residències, en canvi, els hotels es troben al nucli de la Platja.

El fet de ser una destinació de Turisme Familiar proporciona a Calafell un turisme menys estacional, reforçant així el turisme com a principal motor econòmic.

A més, a Calafell s'ha posat en marxa la construcció d'un Parc Empresarial i s'ha acabat la remodelació del Port de Segur de Calafell, on a part del vessant turístic també s'intenta retornar la flota arraconada a Vilanova i la Geltrú i recuperar l'activitat comercial al voltant de la pesca.

A Calafell hi ha una gran disparitat de nivells, atès que els valors mitjans de les seccions censals van de 32.115 € (secció 4 del districte 3) a 54.113 € (secció 2 del districte 2). Respecte l'any anterior la renda bruta mitjana per llar ha crescut de l'ordre d'un 5-10% a la majoria de seccions censals. D'acord amb l'Institut Nacional d'Estadística, a la secció censal de l'entorn immediat de l'àmbit la renda neta mitjana per llar és de 41.965 €, la més alta del municipi. La renda bruta mitjana per llar a Calafell és de 42.142 € (INE 2023).



Renda mitjana per llar 2023

Font : INE 2025

Creixement poblacional i habitatge

L'any 2024 Calafell presentava un creixement poblacional molt positiu (taxa bruta per 1.000 habitants) de 26,95 (la mitjana catalana és de 13,87 i la comarcal és de 19,83).

D'acord amb l'Institut d'Estadística de Catalunya, l'any 2021 només el 43,6% dels habitatges familiars del municipi eren principals, una proporció inferior a la del conjunt de la comarca (50,2%) i molt inferior a la mitjana del conjunt de Catalunya (76,4%). D'altra banda, la població estacional del municipi representava, l'any 2023 el 29,2% de la població resident, un increment substancial de l'ordre de 10 punts percentuals més en relació a la proporció de l'any 2021 (19,25%).

Estructura municipal

Calafell està format per tres nuclis principals (Calafell, la Platja de Calafell i Segur de Calafell) i 28 urbanitzacions. Limita a l'est amb Cunit, al nord amb Castellet i la Gornal, al nord-oest amb Bellvei, a l'oest amb el Vendrell, i al sud amb la mar Mediterrània.

Aquesta divisió territorial ha evolucionat amb el temps, però s'ha convertit en un enclavament molt important en la política del municipi. Abans que Segur de Calafell nasqués com la urbanització més gran d'Europa (actualment ja desbancada), el municipi de Calafell es dividia entre Poble i Platja. A més, en els darrers anys la proliferació d'urbanitzacions i les seves reclamacions de millores quant a infraestructures han convertit les urbanitzacions en el que podríem anomenar quart nucli.

Actualment Calafell consta de 3 línies d'autobús amb una freqüència de pas d'una hora, que donen cobertura als diferents nuclis i teixits residencials del municipi.



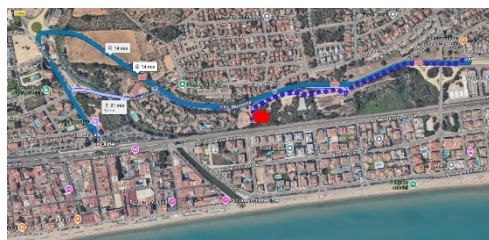
Plànol de la xarxa de transport públic que dona servei al municipi.

Es pot observar que tant Calafell com Segur de Calafell de Renfe rodalies i de bus interurbà.

Font: Ajuntament de Calafell 2025.

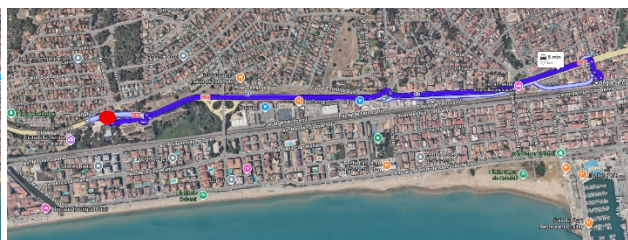
3.2 Context urbà de l'àmbit objecte d'estudi

L'àmbit objecte d'estudi es situa a 1,3 km de l'Estació de la Renfe de Calafell, i a uns 3km de l'estació de la Renfe de Segur de Calafell. Per tant a 15-20 minuts a peu d'una estació de tren, 10-15 minuts en transport públic, i 5 minuts en transport privat.



Itinerari a peu /bus a la Renfe de Calafell

Font: Google maps



Itinerari en cotxe a la Renfe de Segur de Calafell

Font: Google maps

Es situa en una posició intersticial entre les urbanitzacions unifamiliars del nord de la C-31, i les illes residencials de davant de la Platja de Calafell, al sud de la C-31 i la via del tren. Tot i que el sòl objecte de transformació queda separat de les primeres línies de mar per la via del tren, es situa tan sols a 200-300 metres de la costa, i connecta a través del carrer de Santiago Rusiñol amb la Platja de Calafell (5 minuts a peu). Es preveu també la creació d'un nou pas per sobre la via del tren que connecti la ciutadella ibèrica de Calafell i el nou sòl privat destinat a hotel amb la platja del municipi.

4. Implantació del nou planejament

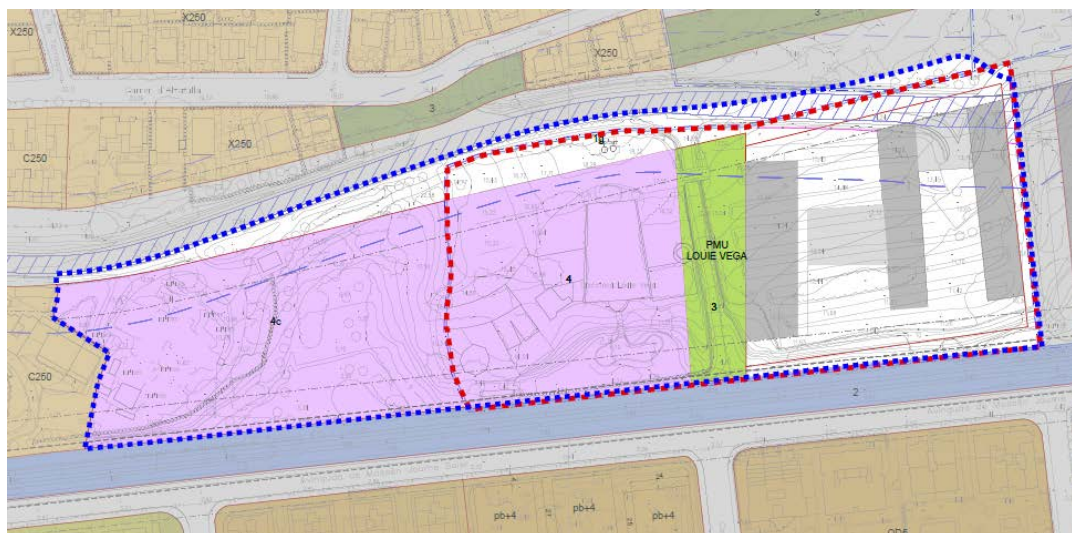
4.1 Antecedents i situació urbanística actual

El planejament vigent a l'àmbit objecte d'estudi és el Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona el dia 5 de maig de 2011 i publicat al DOGC número 5990 de 24 d'octubre de 2011.

La present modificació delimita un àmbit de 41.877 m² que engloba els sòls del PMU6. Louie Vega vigent, així com sòls de sistemes viari (1g) i equipaments (4c).

SISTEMES	
1	Sistema de comunicacions viàries (1g - 1l - 1r - 1e)
1t	Sistema de comunicacions viàries a transformar
2	Sistema de comunicacions ferroviàries
3	Sistema d'espais lliures i zones verdes
4	Sistema d'equipaments (4p - 4c - 4d - 4e - 4s - 4t)
5	Sistema d'habitatges dotacionals
6	Sistema costaner
7	Sistema hidràulic

	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
	ÀMBIT VIGENT SECTOR LOUIE VEGA
	ÀMBIT NOU PAU LOUIE VEGA



Planejament vigent a l'àmbit de la Modificació.
Font: Equip redactor.

4.1.1. PMU6. Louie Vega

El POUM defineix un PMU6. Louie Vega, amb l'objectiu de reordenar la carretera C-31, ajudant a transformar-la en una via urbana equipada i de serveis.

D'acord amb la fitxa del planejament vigent, es tracta d'un polígon de 26.573 m² en el qual s'incrementa l'aprofitament anteriorment previst a efectes de permetre aconseguir com a cessió gratuïta el sòl i edifici de la discoteca Louie Vega.

La intenció és transformar la discoteca en un palau de congressos. L'activitat derivada d'aquest centre es complementa amb la ubicació a l'àmbit d'un hotel i una zona residencial que dona continuïtat al nou model proposat amb el Turó dels Sants.



Àmbit del PMU 6 vigent.

Font: POUM Calafell.

Fitxa PMU6. Louie Vega.

En la fitxa del PMU 6. Louie Vega es defineixen els següents paràmetres:

Percentatges mínims de sòl per a usos públics:

Total	59%
Sistema viari	15%
Sistema d'espais lliures	10%
Sistema d'equipaments	34%
Sistema d'habitatge dotacional	0%

Aprofitament urbanístic

Índex 0,75 m² sostre/ m² sòl

Índex o sostre per a usos residencials 0,40 m² sostre/ m² sòl

Índex o sostre per a usos no residencials 0,35 m² sostre/ m² sòl

Densitat d'habitatge lliure 100 m² de sostre residencial per habitatge

Densitat d'habitatge protegit 80 m² de sostre residencial per habitatge.

Cessió d'aprofitament 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

D'altra banda, la fitxa del PMU 6 estableix un seguit de condicions específiques d'ordenació entre les que figuraven diverses condicions específiques d'ordenació amb impacte econòmic sobre el planejament:

- Es consideren com càrrega d'urbanització externa en el **sector la modificació del traçat de la C-31 en el tram que sigui necessari** per tal de portar a terme la ordenació prevista en aquest POUM, alhora que el seu tractament com a via urbana.
- **La cessió d'equipament preveu l'obtenció del sòl i l'edifici de l'actual discoteca Louie Vega** per tal de convertir-lo en un palau de congressos. Aquest edifici s'haurà de cedir de manera gratuïta, quedant compensada la seva cessió per l'increment d'aprofitament que s'ha produït al sector.
- **Cap edificació podrà superar l'alçada corresponent a planta baixa més 4 plantes pis.** Alhora, cap edificació ni element construït estarà per damunt del pla definit per la cota altimètrica de 29 metres respecte el nivell del mar.

4.2 Proposta i situació urbanística en el nou planejament

En posterioritat a l'aprovació del POUM de Calafell es realitza un anàlisi més detallat del traçat de la C-31, l'àmbit de transformació i les necessitats de connexió viària de l'entorn. Es conclou que són necessaris alguns ajustos de límit en relació a les previsions del planejament vigent.

D'altra banda, es considera més ajustat a les necessitats actuals del municipi i el territori incrementar l'àmbit per incorporar el poblat ibèric actual, i incrementar el sostre hotel·ler per ajustar-se més adequadament a la demanda i requeriments d'aquesta tipologia.

L'increment global del coeficient d'edificabilitat bruta ha de permetre assumir les despeses derivades del desplaçament de la carretera C-31 i aconseguir la conversió de l'edifici de la discoteca Louie Vega en un palau de congressos que complementa l'hotel que s'hi vol implantar. Tot plegat dona continuïtat al nou model proposat en el sector veí, Turó dels Sants.



Àmbit del PAU 29 Louie Vega proposat.
Font: Equip redactor.

A tals efectes, la Modificació incorpora la fitxa normativa "PAU 29 Louie Vegas", amb els paràmetres següents:

Sistema viari	3.034	7,26%
Sistema d'espais lliures i zones verdes	4.990	11,93%

Sistema d'equipaments	11.009	26,33%
Total sòl públic	19.033	45,52%
Ús hotel·ler i centre de convencions	22.779	
Total sòl privat	22.779	54,48%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR	41.812	100,00%

Aprofitament urbanístic

Sostre total	31.000 m ² sostre
Sostre per a usos no residencials	30.000 m² sostre hotel·ler
	1.000 m² sostre per a centre de convencions

Actualment a l'àmbit hi ha 6.142 m² de sistemes públics que no generen aprofitament urbanístic. És la superfície de sòl de l'actual carretera i per tant no té dret a generar aprofitament. En canvi, el sòl destinat a equipament es correspon a un sòl patrimonial adquirit monetàriament per l'Ajuntament i sí que té dret a rebre aprofitament.

A tals efectes, la superfície computable a efectes de repartiment de beneficis i càrregues és de 35.670 m²s.

Ordenació del PAU 29 Louie Vega

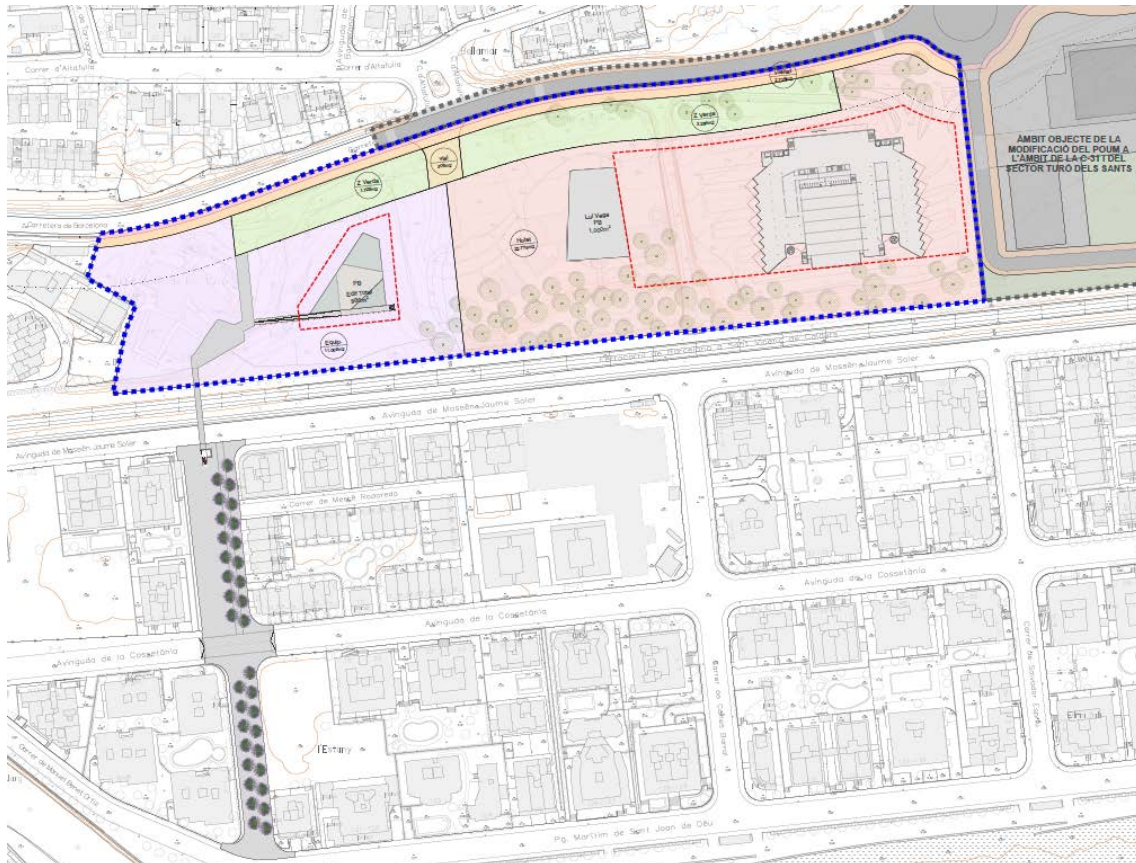
Tal i com s'observa en la imatge següent, es qualifica una parcel·la terciària a continuïtat del teixit residencial de nou desenvolupament que es preveu implantar al Turó dels Sants. És un sòl de 22.779 m² on es preveu implantar un hotel, un palau de congressos i les dependències annexes.

L'hotel es compon de dues torres iguals de planta baixa més quinze plantes, i una última planta destinada a instal·lacions. El sostre total de l'hotel són 31.000 m², i inclou els 1.000 m² de sostre de l'antiga discoteca Louie Vega que es proposa rehabilitar per a destinar-la a centre de congressos i reunions.

A l'esquerra de l'àmbit es manté el sòl d'equipament amb la previsió d'instal·lar un nou centre d'interpretació en planta baixa, i els espais lliures es concentren al nord del Polígon d'Actuació Urbanística, vinculant els sòls terciaris i d'equipament públic.

A l'est de l'àmbit es preveu la construcció d'un pas sobre la via del tren, i la reurbanització de part del carrer Mercè Rodoreda.

 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



Qualificacions del nou PAU 29 Louie Vega.
Font: Equip redactor.

Càrregues externes al Sector

El Sector Louie Vega comparteix amb el Sector Turó dels Sants, ubicat a l'est del primer, una càrrega externa al sector que, com ja s'ha comentat, consisteix en la millora del traçat de la carretera C-31 en el front dels referits sectors.

La millora d'aquesta infraestructura és una determinació del POUM. La modificació del seu traçat en planta i les seves rasants suposa actuar en un tram que depassa en molt el front dels dos Sectors, els quals, amb la seva execució, n'hauran d'assumir el cost.

D'acord amb el que disposa l'article 118.bis TRLUC, el repartiment de les càrregues es concreta en un 58,68% al Sector Turó dels Sants i un 41,32% al Sector Louie Vega.

La iniciativa en l'execució de les obres serà assumida per la propietat del primer dels Sectors que es desenvolupi, en paral·lel a l'execució de les obres d'urbanització del propi Sector. Així la redacció del projecte, la seva tramitació i posterior execució serà assumida per l'entitat urbanística col·laboradora que es constitueixi en el primer dels Sectors que s'executi, o per la propietat corresponent (en cas que sigui única i no sigui necessària la constitució d'una entitat urbanística col·laboradora), girant-se quotes d'urbanització a la propietat de l'altre Sector pel pagament de la part corresponent.

Gestió urbanística

El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El projecte de reparcel·lació serà l'encarregat de calcular l'aprofitament de cessió derivat del 10% del POUM vigent més el 15% de l'increment d'aprofitament. Així mateix, el projecte de reparcel·lació concretarà la ubicació de l'aprofitament resultant de les cessions.

Aquesta Modificació estableix una ordenació vinculant del sector, amb la qual cosa esdevé innecessària la tramitació d'una figura de planejament derivat.

Louie Vega

A l'interior de l'àmbit s'hi troba la discoteca Louie Vega, que forma part dels béns a protegir segons el que estableix el POUM. La fitxa núm. 100 del POUM fa referència a l'esmentat bé.

El PAU 29 Louie Vegas incorpora l'edificació actual de la discoteca Louie Vega dins el nou sòl hotel·ler del planejament amb la intenció d'executar-hi un futur palau de congressos / centre de convencions per a esdeveniments.

5. Estat actual de l'àmbit objecte de la Modificació

El PAU 29 Louie Vega engloba sols majoritàriament lliures d'edificació ubicats entre les urbanitzacions unifamiliars del nord de la carretera C-31, la via del tren, i el teixit plurifamiliar de les primeres línies de mar.



Imatges aèries de l'àmbit de la Modificació.

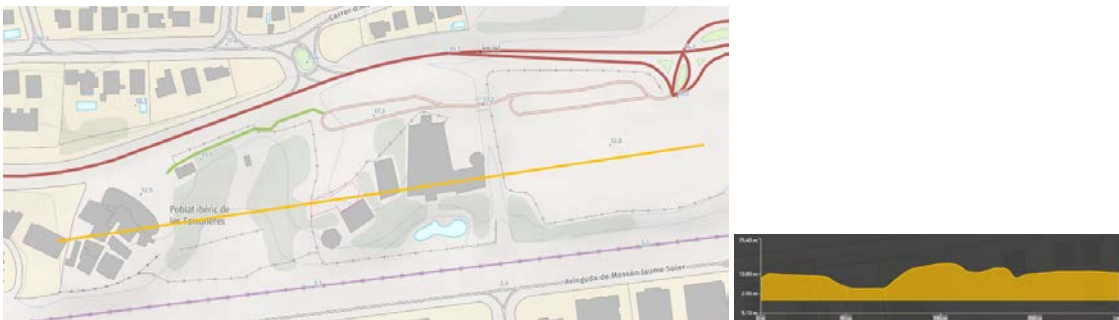
Font: Equip redactor.



Vista aèria de l'àmbit de la Modificació.

Font: Equip redactor.

L'àmbit objecte d'estudi es compona topogràficament de dues plataformes elevades, una a l'est, on s'ubica l'antiga discoteca Louie Vega i el futur sostre hotel·ler, i una a l'oest, on s'ubica l'actual poblat ibèric de les Toixoneres. En sentit transversal la topografia mostra un descens en tots els punts des de la carretera C-31 fins a l'avinguda de Mossèn Jaume Soler i la via del tren.



Perfil topogràfic longitudinal de l'àmbit de la Modificació.

Font: Hipermapa de Catalunya.

5.1 Preexistències

Tal i com s'ha comentat anteriorment, s'inclouen a l'àmbit dues construccions:

- El poblat Ibèric de les Toixoneres

Un recinte fortificat fundat a principi del s. VI aC, que va ser habitat per la tribu ibera dels cassetans. Als anys 90 es va reconstruir una reproducció de l'antic assentament iber sobre les restes dels mateixos fonaments.



Poblat ibèric les Toixoneres.

Font: Google maps. Josetxu Larrimbe. Juny 2026.

- L'antiga discoteca Louie Vega

Edifici de l'Arquitecte Alfred Arribas guanyador d'un premi FAD. Actualment està catalogat de Bé Cultural d'Interès Local i és de propietat municipal. Va cessar definitivament la seva activitat l'any 2012.



Discoteca Louie Vega

Font: Cronica Directo. Flickr.

5.2 Estructura de la propietat

L'àmbit es compona majoritàriament de quatre parcel·les cadastrals.

Núm	Propietari	Finca registral	Superfície registral	Ref. cadastral	Superfície cadastral	Superfície inclosa
1	Green Clover Capital SL	12852	2.186,61	1511304CF8611S0001HB	5.329	1.233
2	Green Clover Capital SL	4332	28.668,90	1511302CF8611S0001ZB	22.122	95
3	Ajunt. Calafell			1110601CF8611S0001TB	6.368	6.292
4	Ajunt. Calafell			1110602CF8611S0001FB	10.639	10.639
5	Ajunt. Calafell			1110603CF8611S0001MB	6.295	6.231
6	Ajunt. Calafell			1511301CF8611S0001SB	10.681	10.676
7	Desarrollos Inmobiliarios Gaudir II SL	2328	848,52	1312801CF8611S0001UB	5.353	504
8*	Sistema					6.142
Superfície total						41.812

*La finca 8, atesa la seva condició de sistema, no genera aprofitament urbanístic.



Plànol de parcel·les cadastrals incloses en l'àmbit de la Modificació.

Font: Equip redactor.

ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL

6. Proposta de la Modificació

El planejament objecte del present estudi proposa un nou àmbit destinat a ús hotelier per a la construcció de 31.000 m²st destinats a hotel i els seus usos complementaris (sales polivalents, palau de congressos,...).

En el present capítol, es realitza un estudi del mercat immobiliari hotelier a fi de determinar el valor de repercussió del nou sòl privatiu que es proposa.

7. El valor del sòl hotelier

A efectes de determinar el valor del sòl hotelier, en el present capítol s'analitza la promoció hotelera tipus que un promotor privat pot implantar en l'àmbit objecte de valoració.

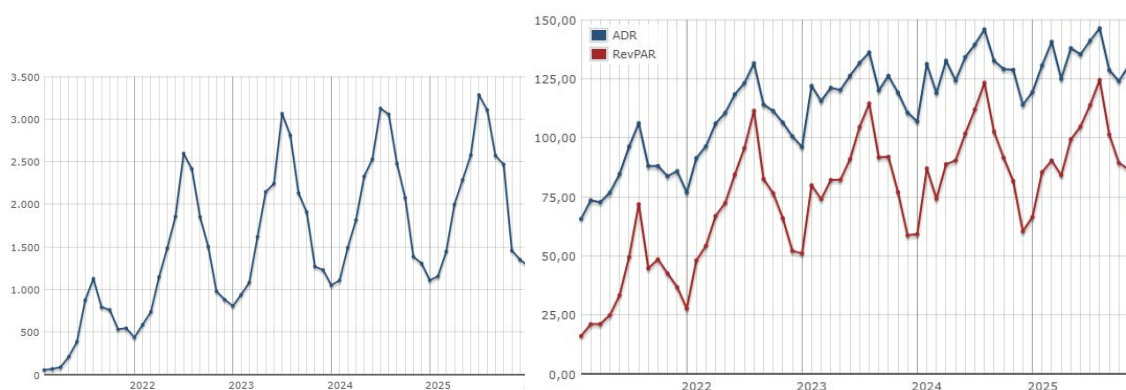
El mercat de sòl hotelier és escàs, i l'anàlisi de l'explotació hotelera es considera el mètode més fiable per a la definició del valor de mercat del sòl que proposa la Modificació.

En el següent capítol s'analitza:

- Evolució i característiques del mercat hotelier de l'entorn comparable de Calafell.
- Prospecció al mercat d'habitacions d'hotel
- Definició d'un model d'explotació econòmica
- Càlcul del valor de venda i repercussió del sòl hotelier de l'àmbit.

7.1 El sector hotelier

Tal i com es pot observar en la gràfica següent, la despesa declarada dels turistes estrangers a Catalunya ha continuat creixent anualment des de l'any 2021. D'altra banda, d'acord amb les dades de l'Institut Estadístic de Catalunya, els valors mitjos de les habitacions ocupades (ADR) en hotels de 3-4 estrelles són de 100-150 €/nit, mentre que en hotels de 5 estrelles és de l'ordre de 300 €/nit, i també ha experimentat un lleuger increment anual els últims 3 anys.



Despesa declarada pels turistes estrangers. Despesa total (milions €). Catalunya. 02/2021 – 02/2026.

Font: Idescat, a partir de l'Estadística de moviments turístics en frontera i Enquesta de despesa turística de l'INE.

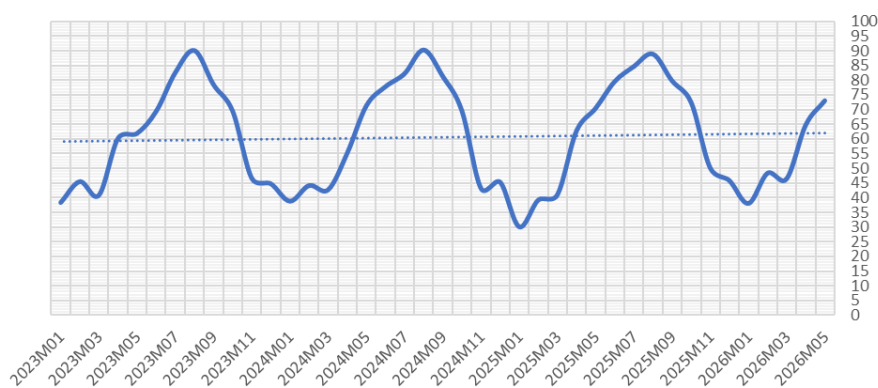
Facturació mitjana per habitació ocupada (ADR) i ingressos per habitació disponible (RevPAR) en establiments hotelers. Catalunya. 02/2021–02/2026

Font: Idescat a partir de l'Enquesta d'ocupació hotelera de l'INE.

Tot i que el sector Hoteler es va veure impactat per la crisi sanitària de l'any 2020, l'any 2022 ja presentava valors d'ocupació similars als dels anys anteriors, i valors de facturació molt superiors. Entre els anys 2022 i 2026 la tendència general de l'ocupació i la facturació ha estat molt positiva.

Entre gener de 2025 i maig de 2026 a la Costa Daurada s'hi localitzen de l'ordre 90-100 establiments oberts en temporada baixa i 230-240 establiments oberts en temporada alta. En el mateix període s'observen 75.000 -200.000 pernотacions en temporada baixa, i entre 1.050.000 - 1.900.000 pernотacions en temporada alta.

D'acord amb l'enquesta d'ocupació hotelera elaborada per l'Institut Nacional d'Estadística, l'ocupació anual per habitació de la Costa Daurada oscil·la anualment entre el 45% i el 90% d'ocupació. La tendència mitjana anual ha estat de l'ordre del 60% d'ocupació des de l'any 2023, amb una constant tendència creixent que fa pensar que els propers anys hi pugui haver una ocupació mitja superior, de l'ordre del 65%.



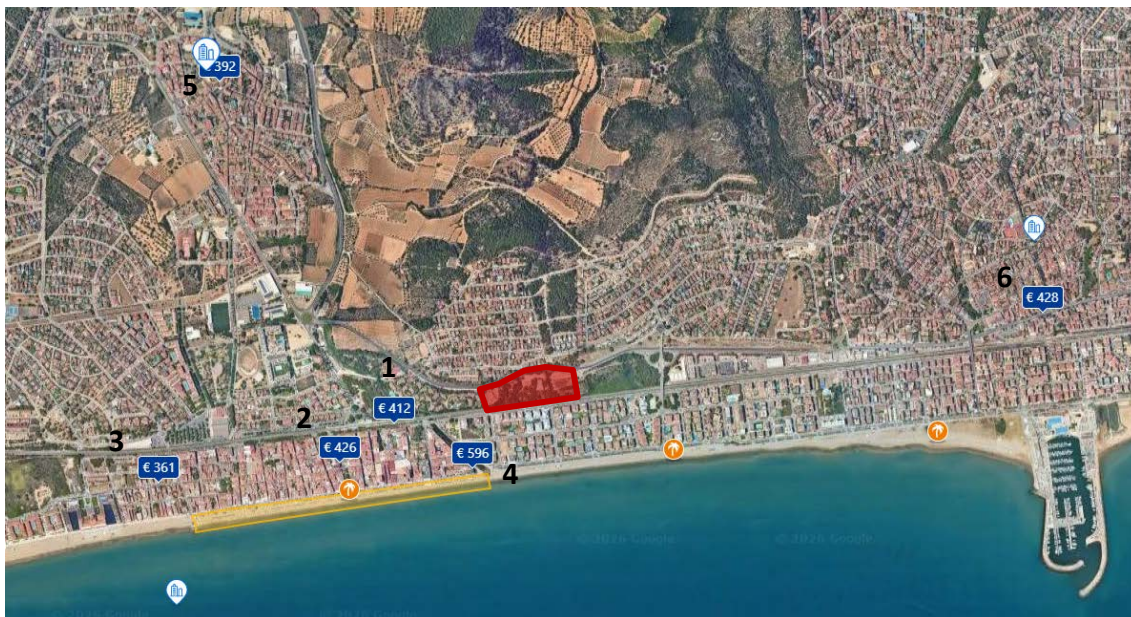
*Enquesta Ocupació Hotelera. Costa Daurada. Ocupació per habitacions. 01/2023 – 05/2026.
Font: Institut Nacional d'Estadística.*

Per tant, la dinàmica actual del sector hotelier és molt positiva, tant al conjunt de Catalunya com a la Costa Daurada.

Considerem que el nou sostre hotelier pot estar molt ben posicionat en relació a la demanda per la seva bona ubicació en relació als principals eixos de comunicació viària, les estacions de tren, i la seva proximitat a la platja.

7.2 Estudi de mercat d'habitacions

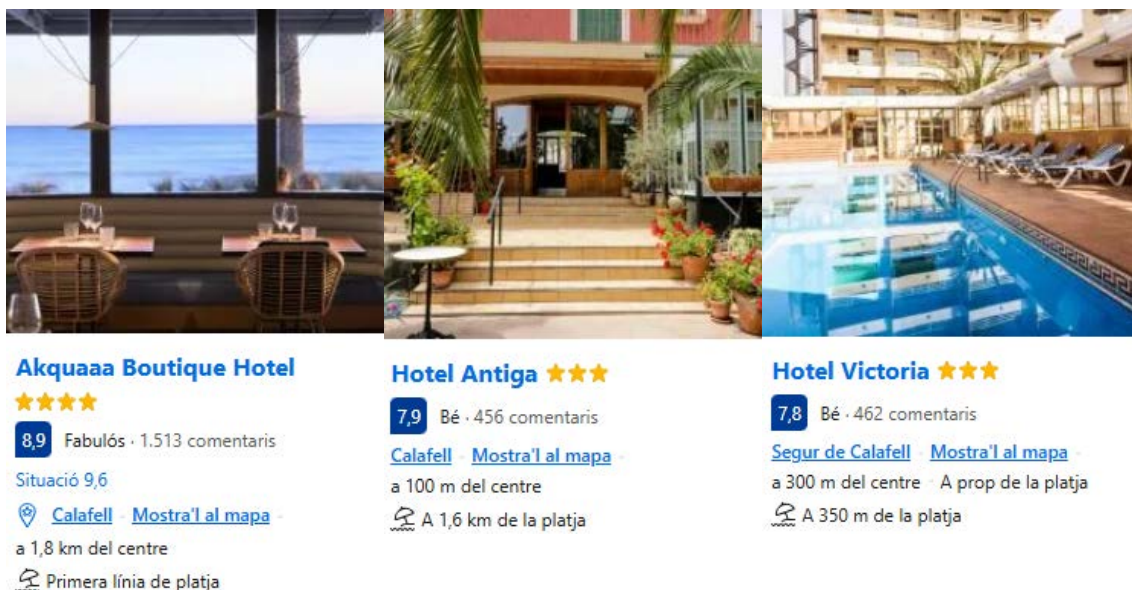
En el context del present informe s'han analitzat els hotels de tres i quatre estrelles amb oferta d'habitacions més pròxims a la parcel·la objecte de valoració. S'han localitzat 6 hotels, quatre a pocs minuts de la platja de Calafell, un a l'interior del municipi, i un en una ubicació comparable de Segur de Calafell.



Localització dels hotels estudiats en relació a l'àmbit objecte de la Modificació.

Font: Elaboració pròpia. Booking.com.

1  Hotel Canada Palace ★★★★★ 8,3 Molt bé · 1.788 comentaris Calafell Mostra'l al mapa a 1,5 km del centre A 200 m de la platja	2  Hotel Apartamentos Solimar ★★★ 8,3 Molt bé · 1.287 comentaris Calafell Mostra'l al mapa a 1,6 km del centre A 100 m de la platja	3  STAR BAY Hotel ★★★ 8,6 Fabulós · 361 comentaris Calafell Mostra'l al mapa a 1,6 km del centre A 100 m de la platja
4	5	6



Akquaaa Boutique Hotel ★★★★★
8,9 Fabulós · 1.513 comentaris
 Situació 9,6
 Calafell · Mostra'l al mapa
 a 1,8 km del centre
 Primera línia de platja

Hotel Antiga ★★★
7,9 Bé · 456 comentaris
 Calafell · Mostra'l al mapa
 a 100 m del centre
 A 1,6 km de la platja

Hotel Victoria ★★★
7,8 Bé · 462 comentaris
 Segur de Calafell · Mostra'l al mapa
 a 300 m del centre · A prop de la platja
 A 350 m de la platja

El mes de juliol de 2026 s'han consultat els preus nit d'habitacions dobles en els 6 hotels comparables per a 4 nits (de dimecres a diumenge) i en dues dates de temporada alta, i dues dates de temporada mitja-baixa:

- 21-25 de juliol 2026
- 12-16 d'agost 2026
- 16-20 de setembre 2026
- 14-18 d'octubre 2026

S'ha aplicat el mètode de comparació de mercat per a l'anàlisi dels preus nit per habitació dels hotels comparables, a fi d'obtenir el valor estimat mig d'habitació per a una nova implantació hotelera en l'àmbit objecte de valoració.

S'han homogeneïtzat les mostres seleccionades utilitzant coeficients de localització, qualitat i tipologia. Quan ha estat possible s'ha pres com a referència la tarifa tipus de cancel·lació gratuïta i sense esmorzar.

Prospecció de mercat realitzada

• 21-25 de juliol 2026

OP	SITUACIÓ	NOM	PREU ESTAD A	NITS	TIPUS	TARIFA	SUP. UT. HAB.	PREU /nit	coef. Local.	coef. qual.	coef. Tipologi a	VALOR / m² VENDA
1	Av. Mossèn Jaume Soler Calafell	HOTEL CANADA PALACE	532 €	4	Hotel 4*	cancel·lació gratuïta	25 m²	133 €/m²	1	1	1	133,00 €
2	c/ Vilamar, 79 Calafell	HOTEL APARTAMENTOS SOLIMAR	626 €	4	Hotel 3*	reembolsable parcialment	15 m²	157 €/m²	1,05	1,05	1,05	181,17 €
3	Costa Daurada, 9 Calafell	STAR BAY HOTEL	498 €	4	Hotel 3*	no reembolsable	16 m²	125 €/m²	1,05	1	1,1	143,80 €
4	Av. St. Joan de Deu, 119 Calafell	AKQUAAA BOUTIQUE HOTEL	826 €	4	Hotel 4*	no reembolsable	19 m²	207 €/m²	0,8	0,9	1,1	163,55 €
5	Pl. Catalunya, 29 Calafell	HOTEL ANTIGA	408 €	4	Hotel 3*	no reembolsable		102 €/m²	1,2	0,9	1,1	121,18 €
6	Carretera Barcelona 96-89.	HOTEL VICTORIA	494 €	4	Hotel 3*	cancel·lació gratuïta	14 m²	124 €/m²	1	1,1	1	135,85 €
							18 m²	141 €				146,42

• 12-16 d'agost 2026

OP	SITUACIÓ	NOM	PREU ESTAD A	NITS	TIPUS	TARIFA	SUP. UT. HAB.	PREU /nit	coef. Local.	coef. qual.	coef. Tipologi a	VALOR / m² VENDA
1	Av. Mossèn Jaume Soler Calafell	HOTEL CANADA PALACE	643 €	4	Hotel 4*	cancel·lació gratuïta	25 m²	161 €/m²	1	1	1	160,75 €
2	c/ Vilamar, 79 Calafell	HOTEL APARTAMENTOS SOLIMAR		4	Hotel 3*	sense disponibilitat						
3	Costa Daurada, 9 Calafell	STAR BAY HOTEL	608 €	4	Hotel 3*	cancel·lació gratuïta	16 m²	152 €/m²	1,05	1	1	159,60 €
4	Av. St. Joan de Deu, 119 Calafell	AKQUAAA BOUTIQUE HOTEL	1.061 €	4	Hotel 4*	cancel·lació gratuïta	12 m²	265 €/m²	0,8	0,9	1	190,98 €
5	Pl. Catalunya, 29 Calafell	HOTEL ANTIGA		4	Hotel 3*	sense disponibilitat						
6	Carretera Barcelona 96-89.	HOTEL VICTORIA	696 €	4	Hotel 3*	cancel·lació gratuïta	21 m²	174 €/m²	1	1,1	1	191,40 €
							19 m²	188 €				175,68

• **16-20 de setembre 2026**

OP	SITUACIÓ	NOM	PREU ESTAD A	NITS	TIPUS	TARIFA	SUP. UT. HAB.	PREU /nit	coef. Local.	coef. qual.	coef. Tipologi a	VALOR / m² VENDA
1	Av. Mossèn Jaume Soler Calafell	HOTEL CANADA PALACE	357 €	4	Hotel 4*	cancel·lació gratuïta	25 m²	89 €/m²	1	1	1	89,25 €
2	c/ Vilamar, 79 Calafell	HOTEL APARTAMENTOS SOLIMAR	426 €	4	Hotel 3*	cancel·lació gratuïta	15 m²	107 €/m²	1,05	1,05	1	117,42 €
3	Costa Daurada, 9 Calafell	STAR BAY HOTEL	300 €	4	Hotel 3*	cancel·lació gratuïta	16 m²	75 €/m²	1,05	1	1	78,75 €
4	Av. St. Joan de Deu, 119 Calafell	AKQUAAA BOUTIQUE HOTEL	621 €	4	Hotel 4*	cancel·lació gratuïta	19 m²	155 €/m²	0,8	0,9	1	111,78 €
5	Pl. Catalunya, 29 Calafell	HOTEL ANTIGA	312 €	4	Hotel 3*	cancel·lació gratuïta		78 €/m²	1,2	1	1	93,60 €
6	Carretera Barcelona 96-89.	HOTEL VICTORIA	348 €	4	Hotel 3*	cancel·lació gratuïta	14 m²	87 €/m²	1	1,1	1	95,70 €
							18 m²	99 €				97,75

• **14-18 d'octubre 2026**

OP	SITUACIÓ	NOM	PREU ESTAD A	NITS	TIPUS	TARIFA	SUP. UT. HAB.	PREU /nit	coef. Local.	coef. qual.	coef. Tipologi a	VALOR / m² VENDA
1	Av. Mossèn Jaume Soler Calafell	HOTEL CANADA PALACE	274 €	4	Hotel 4*	cancel·lació gratuïta	25 m²	69 €/m²	1	1	1	68,50 €
2	c/ Vilamar, 79 Calafell	HOTEL APARTAMENTOS SOLIMAR		4	Hotel 3*	sense disponibilitat						
3	Costa Daurada, 9 Calafell	STAR BAY HOTEL	357 €	4	Hotel 3*	cancel·lació gratuïta	16 m²	89 €/m²	1,05	1	1	93,71 €
4	Av. St. Joan de Deu, 119 Calafell	AKQUAAA BOUTIQUE HOTEL	516 €	4	Hotel 4*	cancel·lació gratuïta	12 m²	129 €/m²	0,8	0,9	1	92,88 €
5	Pl. Catalunya, 29 Calafell	HOTEL ANTIGA	312 €	4	Hotel 3*	cancel·lació gratuïta		78 €/m²	1,2	0,9	1	84,24 €
6	Carretera Barcelona 96-89.	HOTEL VICTORIA		4	Hotel 3*	sense disponibilitat						
							18 m²	91 €				84,83

Per tant, en base a la prospecció de mercat realitzada s'obtenen els següents preus homogeneïtzats:

- 21-25 de juliol 2026: 146 €/nit
- 12-16 d'agost 2026: 176 €/nit
- 16-20 de setembre 2026: 98 €/nit
- 14-18 d'octubre 2026: 85 €/nit

Per tant, s'observen uns preus de l'ordre de 150-180 €/nit en temporada alta, i 90-100 €/nit en temporada mitja-baixa.

En base a l'anàlisi realitzat i en concepte de prudència valorativa, s'estima un valor de mercat mig al llarg de l'any per a una nova habitació d'hotel en de nou sostre hotelier a l'àmbit objecte de valoració de l'ordre 110 €/nit.

Definició del preu nit per habitació del model de càlcul analitzat:

Preu nit mig adoptat a efectes de càlcul:

110 €/nit

7.3 Definició del valor de venda: Anàlisi de rendibilitat

A continuació s'obté del valor de venda mitjançant el mètode de capitalització de rendiments.

Característiques Model analitzat:

- 30.000 m² de sostre hotel·ler
- Hotel de 3-4 estrelles
- Ocupació anual estimada: 65%
- Ingressos complementaris: 40%
- Costos anuals: 60%
- Taxa d'actualització: 6,0%.

Preu nit habitació:	110 €
superfície útil habitació:	20
sup. Construïda e. Comuns:	48
nombre habitacions:	625
sostre hotel·ler:	30000
ocupació anual:	65%

Ingressos anuals habitacions:	16.310.938 €
Ingressos complementaris (40%)	6.524.375 €
Ingressos totals:	22.835.313 €
Despeses (60%)	13.701.188 €
Ing - Desp	9.134.125 €

BDI (-25%)	
Renda anual neta	6.850.594 €

Taxa d'actualització	6,0%
vida útil (anys)	35
Valor del sòl	15.700.000 €
Renda actualitzada	99.321.595,91 €
Valor de reversió actualitzat	2.042.651,93 €
Valor d'actualització	101.364.247,84 €
Valor de venda de l'hotel	3.378,81 €

Valor de venda calculat: 3.400 €/m²st

Valor de venda Terciari - hotel·ler: 3.400 €/m²st

7.4 Valor del sòl dels usos residencials hotel·lers

Mitjançant el mètode de mercat s'ha estudiat el mercat hotel·ler a la zona, i mitjançant un anàlisi de l'explotació econòmica d'aquest ús en l'àmbit objecte de valoració, s'ha obtingut un valor mig de venda per immobles d'aquestes característiques de l'ordre de 3.400 €/m².

Mitjançant el mètode residual estàtic es calcula a continuació el valor del sòl que deriva del valor de venda obtingut. En aplicació de l'article 23.b del Reglament de Valoracions de la Llei del Sol (DL 1492/2011), el mètode residual estàtic es calcula mitjançant la següent expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

Vv= Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat, així com honoraris dels diferents professionals (projecte i direcció d'obres), taxes i llicències d'obra.

K= Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària.

VV= 3.400 €/m²

CC+DP= 2.328,34 €/m² cost de construcció assimilable a “casa de renda de luxe”, BEC número 346 del 2n trimestre de 2026. Despeses de promoció de l'ordre de l' 11-15% del Cost de Construcció.

CASA DE RENTA DE LUJO



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	7,83	Energía solar (A.C.S.)	56,55
Cimentación	15,64	Material sanitario y grifería	55,95
Estructura	215,86	Electricidad	107,82
Saneariento (horizontal y vertical)	44,58	Aire acondicionado (Frio+Calor)	113,16
Albanilería gruesa	250,28	Calefacción	63,34
» azoteas e impermeab.	48,71	Instalaciones especiales	25,15
» acabados de fachada	68,97	Fuisteria y muebles de cocina	67,11
» solados	218,72	Ascensores	13,72
» acabados interiores	76,59	Vidriería	20,46
» ayudas a industriales	73,37	Pintura y estuco	58,45
Yacera y celerasos	82,70	Total	2.066,88
Cerrajería	49,34	Seguridad y salud, 2 %	41,34
Carpintería exterior	91,89	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	220,12
» interior	108,90	Total €/m²	2.328,34
Persianas	29,38		
Fontanería	63,78		
Renovación aire	18,61		

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. - **Cimentación:** Hormigón armado. - **Estructura:** Placas de hormigón y forjado reticular. - **Saneariento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albanilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en anteparedes techadas, tabiques de 7-17 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MM) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con aluminon de 60x50 cm y traslucido techada de 40x50 cm. - **Albanilería azoteas e impermeabilización:** Azotea impermeabilizable. - **Albanilería acabados de fachada:** Ladrillo manual visto. - **Albanilería solados:** Parquet flotante de Roble lama ancha (18 cm. y 2 cm. de longitud, en servicios; gres monococción pulido, piezas de 30x50 cm. - **Albanilería acabados interiores:** Plaquea de mármol en baño principal y cerámica en el resto. - **Albanilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Tesita y celerosos:** Paredes y techos maestreados. - **Cerrajería:** Combinada hierro, madera y aluminio. - **Carpintería exterior:** Aluminio lacado color con rotura de puente térmico en servicios y pasillos y aluminio en cocina. - **Carpintería interior:** En madera noble barnizada, incluye armarios empotrados. - **Persianas:** Aluminio con motor. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tuberías de cobre, caldera mixta con acumulador de 150 l. e instalación de gas en tubo de hierro. - **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado H53. - **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. - **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad o importación. - **Electricidad:** Grado de electrificación elevada (12 circuitos). - **Aire acondicionado:** Sistema inverter con recuperador de calor. - **Calefacción:** Suelo radiante con tubo de polipropileno. - **Instalaciones especiales:** Video-porta, red telefónica interior, antena colectiva TVFM, extracción en garaje e infraestructura de telecomunicaciones. - **Fuisteria y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno eléctrico, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina aplicados en mármol. - **Ascensores:** Practicable con puertas comedias de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balcones con vidrio de seguridad 4-6-33.1. - **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 35 % y el 45 % del valor construido sobre rasante.

K= 1,2

VR= 3.400 €/m²/1,2 - (2.328,34 €/m²) = 504,99 €/m²st

Valor de repercussió de sòl hotelier adoptat= 505 €/m²st

Centre de convencions Louie Vega

La present Modificació preveu la possibilitat de transformar l'edificació de l'antiga discoteca Louie Vega en un Centre de convencions.

Aquest és un ús vinculat habitualment a l'explotació hotelera, i considerem que el sòl destinat a centre de convencions i conferències és de l'ordre del 75% del valor de repercussió hotelier.

Valor de repercussió de centre de convencions = 504,99 €/m²st x 0,75 = 378,74 €/m²st

Valor de repercussió de sòl de centre de convencions adoptat= 379 €/m²st

8. Resum de valors de repercussió de sòl urbanitzat

Valor de repercussió ús hotelier = 505 €/m²st

Valor de repercussió ús centre de convencions = 379 €/m²st

VIABILITAT ECONÒMICA

9. Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica

9.1 Metodologia

El present informe té per objecte realitzar un estudi d'avaluació de la viabilitat econòmica de la Modificació puntual del POUM del municipi de Calafell en l'àmbit del vigent PMU 06 Louie Vega.

L'estudi pretén determinar la viabilitat econòmica per a l'aprovació de la modificació puntual analitzant els diferents valors de cadascun dels usos del sòl que atorga el planejament. L'avaluació es basa en la situació del mercat immobiliari actual i perspectives a curt o mig termini, tenint en compte uns terminis d'execució prou amplis per permetre l'absorció dels diferents usos proposats.

L'objectiu de l'estudi de viabilitat econòmica és determinar la rendibilitat de l'operació de transformació urbanística. En aquest cas, serà necessari comprovar si els ingressos derivats de la promoció podran compensar les càrregues de transformació urbanística així com obtenir el benefici necessari per fer atractiva l'actuació pels operadors urbanístics.

En aquest context entenem que l'operació serà viable econòmicament si els ingressos previstos per la venda del producte immobiliari poden compensar la quantia de les càrregues urbanístiques i el marge de benefici que s'exigeix a una promoció. L'estudi s'ha portat a terme considerant que la promoció consisteix en la transformació urbanística del sector i la venda dels solars urbanitzats atribuïbles a la propietat.

El càlcul de viabilitat del sector s'ha portat a terme mitjançant el mètode residual dinàmic i en dos fases de càlcul:

1r. Càlcul del valor del sòl urbanitzat (mitjançant el Mètode residual estàtic)

No existeix un mercat suficient de parcel·les hoteleres en venda en un entorn comparable, i per tant, és necessari emprar el mètode residual estàtic per a obtenir el valor de repercussió de diferents usos proposats pel planejament. Per obtenir el valor de venda dels diferents usos, necessari per aplicar el mètode residual, s'ha emprat el mètode d'actualització d'una explotació hotelera tipus.

2n. Càlcul del valor actual del sòl (abans d'urbanitzar):

Un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat, es calcula el valor actual del sòl (abans d'urbanitzar) mitjançant l'aplicació del mètode residual dinàmic.

9.2 Mètode residual dinàmic: Determinació del valor de sòl abans d'urbanitzar. Càlcul del VAN.

El càlcul de la viabilitat de la promoció s'ha portat a terme analitzant els ingressos i despeses de la promoció de transformació urbanística mitjançant el mètode residual dinàmic. A efectes de càlcul s'ha fixat una taxa de rendibilitat de l'operació calculant el valor actual de sòl (VAN); aquest valor ha de ser superior a l'actual valor del sòl per tal de que econòmicament permeti i incentivi portar a terme la promoció.

Els ingressos esperats de la promoció s'han estimat a partir de valors de mercat de sòl urbanitzat, considerant, amb prudència valorativa, que l'evolució dels valors en els propers anys serà similar a l'IPC dels darrers anys. Per a determinar el valor del sòl urbanitzat s'ha realitzat un estudi de mercat

utilitzant el mètode de mercat, i posteriorment s'ha utilitzat en mètode residual estàtic per obtenir el valor del sòl.

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme calculant pel sector, el valor del sòl actual (VAN). El càlcul s'ha realitzat fixant la taxa de rendibilitat interna de la promoció, i calculant el valor actual net (VAN):

$$VAN = Co + \sum \frac{Ct}{(1 + TIR)^t}$$

Sent,

Co= inversió del moment inicial (adquisició dels immobles de la totalitat del sector)

Ct= Saldo anual previst segons pla d'etapes

TIR= taxa interna de rendibilitat del projecte estudiat que resultaria un VAN = 0

9.2.1. Determinació del valor de sòl urbanitzat.

Per poder portar a terme l'anàlisi de viabilitat econòmica s'han calculat prèviament els ingressos en el supòsit de venda dels terrenys urbanitzats, d'acord als diferents usos que defineix el planejament. El valor dels terrenys urbanitzats s'ha calculat mitjançant el mètode residual estàtic per a cadascun dels usos definits.

Per calcular el valor de sòl urbanitzat dels diferents usos de l'àmbit, s'ha emprat el Mètode residual estàtic.

Aquest mètode de valoració consisteix en obtenir el valor del sòl deduint del valor de mercat d'un immoble similar de nova planta, els costos de promoció, despeses i beneficis necessaris per a la seva promoció:

V. Repercussió de sòl = Valor Venda – Cost Construcció – Desp. Promoció – Beneficis Promoció

El Mètode Residual Estàtic parteix del valor del producte immobiliari acabat descomptant, per una banda, el marge de benefici net del promotor, i per altra banda, cadascun dels costos necessaris (costos de construcció per contracta inclòs benefici industrial, costos de llicències i taxes de construcció, honoraris tècnics, despeses d'administració de la promoció, publicitat, impostos i aranzels no recuperables) fins obtenir el valor residual, és a dir, el valor del sòl.

A efectes de càlcul hem utilitzat la formulació definida a l'art. 21 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011, de 24 d' octubre).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sent,

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

Vv= Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, podrà ser reduït o augmentat entre 1,2 i 1,5 d'acord amb els següents criteris:

- Podrà reduir-se fins un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com ara, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Per obtenir el valor de venda d'obra nova s'ha portat a terme un estudi de mercat mitjançant el mètode de comparació de mercat, que bàsicament consisteix en:

- Determinar les qualitats i característiques de l'immoble a taxar que influeixen en el seu valor.
- Analitzar el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes apropiadament corregides en el seu cas, obtenir preus actuals de compravenda al comptat d'aquests immobles.
 - Seleccionar entre els preus obtinguts, una mostra representativa, a la que s'aplica el procediment d'homogeneïtzació necessari. (A la selecció indicada caldrà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals a fi d'identificar i eliminar tant els procedents de transaccions i ofertes que no compleixin les condicions exigides a la definició de valor de mercat dels bens afectats com els que poden incloure elements especulatius.)
 - Realitzar la homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions que resultin adequats pels immobles de que es tracti.
 - Assignar el valor de l'immoble, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte a l'aplicació de les regles precedents.

10. Càlcul econòmic de la transformació

Mitjançant el mètode residual dinàmic es calcula el resultat econòmic final de la transformació urbanística.

Per a obtenir el valor residual del sòl mitjançant aquesta metodologia, es defineixen els ingressos i inversions necessàries per a la transformació, s'estima un calendari teòric de transformació del sòl, i es fixa una TIR de promoció ajustada a les característiques de l'operació.

Com a resultat final s'obté el valor del sòl abans d'urbanitzar o Valor Actual Net (VAN) que deriva de la operació urbanística proposada, que per a que el planejament sigui viable ha de ser:

- Positiu. Els ingressos han de ser superiors als costos de transformació.
- Generar un marge de benefici suficient per a que la transformació resulti atractiva a un promotor privat.

10.1 Càlcul del valor del sòl urbanitzat en el nou desenvolupament

Els presents càlculs de viabilitat econòmica es basen en l'estudi d'una promoció de sòl urbanitzat.

La determinació dels valors de venda de sòl urbanitzat que serviran de base per al càlcul dels ingressos de la promoció, es realitzen a partir dels estudis de mercat detallats i els valors de repercussió de sòl obtinguts en el capítol d'estudis de mercat i del valor del sòl.

Per obtenir el valor de repercussió del sòl dels diferents usos s'ha utilitzat el mètode residual estàtic, aplicant l'expressió del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RDL 1492/2011, de 24 d' octubre).

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

- Valor de venda: d'acord als estudis de mercat realitzats.
- Cost de construcció: BEC del 2n trimestre de 2026 (núm. 346).
- Despeses de promoció (honoraris, llicències i taxes, seguretat i salut, assegurança desenal): s'ha considerat uns valors de l'ordre del 10-13%.
- Benefici Promoció: S'ha aplicat un coeficient K d'1,2 per a l'habitatge protegit, i 1,2 per tractar-se d'un immoble lligat a explotació econòmica.

Valors de repercussió calculats

Valor de repercussió ús hotel·ler =	505 €/m²st
Valor de repercussió ús centre de convencions=	379 €/m²st

10.2 Ingressos. Càlcul del valor del sòl urbanitzat.

D'acord als càlculs realitzats a l'apartat anterior adoptem a efectes de càlcul els valors de repercussió calculats amb el mètode de comparació de mercat i mètode residual estàtic.

Ingressos

	sòl/sostre	VR €/m²st	Ingressos 100%
ACTIVITAT ECONÒMICA			
Hoteler	30.000 m²st	504,99 €/m²st	15.149.700 €
Centre de convencions	1.000 m²st	378,74 €/m²st	378.740 €
TOTAL	31.000 m²st		15.528.440 €

Dels ingressos generats pel sostre de la proposta, s'ha restat el percentatge de cessió obligatòria de l'aprofitament, a fi de calcular la viabilitat econòmica del planejament en base a l'aprofitament que obtindrien els propietaris promotors del desenvolupament. La cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic del nou àmbit de planejament es correspon al 10% de l'aprofitament vigent i al 15% de l'increment d'aprofitament generat pel sostre que modifica el seu ús.

Càlcul del % de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic

Cessió d'aprofitament = 10% de l'aprofitament vigent + 15% de l'increment d'aprofitament

La present Modificació puntual del POUM incrementa el sostre d'aprofitament urbanístic de 19.930 m²st a 31.000 m²st. En els capítols annexes al present informe s'ha calculat l'aprofitament urbanístic del planejament vigent. I a tals efectes es calcula la següent cessió d'aprofitament urbanístic:

	Aprofitament		Cessió
Ingressos vigent	10.232.685 €	10%	1.023.269 €
Ingressos Mod.:	15.528.440 €		
Increment	5.295.755 €	15%	794.363 €
			1.817.632 €

Percentatge resultant d'aprofitament privat = 88,2948 %

Ingressos

	sòl/sostre	VR €/m²st	Ingressos 100%	Ingressos 88%
				% AM 0,882948
ACTIVITAT ECONÒMICA				
Hoteler	30.000 m²st	504,99 €/m²st	15.149.700 €	13.376.397 €
Centre de convencions	1.000 m²st	378,74 €/m²st	378.740 €	334.408 €
TOTAL	31.000 m²st		15.528.440 €	13.710.805 €

Aprofitament propietat: **88,29%**

INGRESSOS PROPIETAT: **13.710.805 €**

10.3 Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions

Pel que fa a les despeses de transformació urbanística cal tenir en compte:

- Les despeses de l'obra urbanitzadora interna del sistema viari i els espais lliures.
- La contribució a les actuacions externes imputades al sector.
- Les indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el planejament.
- Les indemnitzacions dels vols incompatibles amb el planejament.
- Les altres despeses d'urbanització corresponents a enderrocs, honoraris tècnics, despeses de gestió, així com les despeses notariales i registrals.

A efectes del present estudi econòmic i financer s'ha treballat amb els costos de transformació proporcionat per l'equip redactor del projecte urbanístic de transformació.

D'acord amb la informació proporcionada en el moment en què es redacta el present informe, no hi ha incompatibilitats indemnitzables en l'àmbit de la transformació.

Costos d'urbanització:

- D'acord amb el pressupost d'obres aportat per l'equip redactor i inclòs en la memòria, el cost d'execució per contracte de la urbanització del sistema viari, els espais lliures i la plaça i estacionament interior del planejament és de l'ordre de 966.000 € en total.
- Addicionalment es consideren de l'ordre de 629.500 € de subministres, considerant tant la taxa de connexió d'infraestructures de sanejament en alta, com la potència elèctrica a contractar.

Càrregues externes:

- D'acord amb la fitxa del PAU 29 Louie Vega, s'urbanitza a càrrec de l'àmbit part dels costos de transformació del desviament de la carretera C-31.
- S'urbanitza també a càrrec de l'àmbit una passera per sobre del sistema ferroviari i la conseqüent urbanització necessària a l'Avinguda Mercè Rodoreda.

Altres costos de promoció del sòl:

Per completar el càlcul econòmic, i únicament a efectes del present estudi econòmic i financer, es comptabilitzen les despeses de gestió del planejament (de l'ordre del 8% de la inversió), així com un marge prudent del 2% de les despeses per a possibles imprevistos que puguin sortir al llarg del procés de transformació urbanística. Es considera també de l'ordre del 3% en concepte de despeses de comercialització del sòl urbanitzat que resulta de l'operació.

En el quadre següent resumim les inversions previstes en el planejament:

Despeses inversió

	sòl/sostre	Despesa €/m²	
URBANITZACIÓ INTERNA			
Sistema viari	2.728 m²s	214,20 €/m²s	584.338 €
Plaça/estacionament interior	306 m²s	178,50 €/m²s	54.621 €
Sistema espais lliures - C-31	4.990 m²s	65,45 €/m²s	326.596 €
Altres (ACA, suministres...)			629.500 €
CARREGUES EXTERNES			
Passera i reurbanització Av. Mercè Rodoreda			1.152.000 €
Participació nova ordenació C-31			2.928.606 €
IMPREVISTOS		2%	106.981 €
GESTIÓ		8%	427.925 €
COMERCIALITZACIÓ		3%	411.324 €
TOTAL			6.621.891 €

Despeses totals:

TOTALS: 6.621.891 €

10.4 Calendari de la promoció

El present estudi de viabilitat econòmica analitza una promoció de sòl urbanitzat.

S'ha definit un escenari de transformació del sòl de quatre anys. S'ha considerat que el primer any es destina a la gestió del planejament i el segon any s'inicia la primera fase d'urbanització dels sistemes públics. El tercer i quart s'acaben les obres d'urbanització i es realitza la venda dels sòls urbanitzats.

Per a l'estimació del calendari de l'operació s'han pres en consideració les fases definides per l'equip redactor del planejament així com el calendari de despeses previst.

S'adjunta a continuació el calendari de promoció de sòl estimat:

Calendari de Promoció de sòl	1	2	3	4
Despeses inversió				
URBANITZACIÓ INTERNA				
Sistema viari		80%	20%	
Plaça/estacionament interior		80%	20%	
Sistema espais lliures - C-31		20%	80%	
Altres (ACA, suministres...)	80%	20%		
CÀRREGUES EXTERNES				
Passera i reurbanització Av. Mercè Rodoreda			100%	
Participació nova ordenació C-31	100%			
IMPREVISTOS				
GESTIÓ	45%	20%	15%	20%
COMERCIALITZACIÓ	65%	10%	10%	15%
	15%	40%	35%	10%
Venda de sòl urbanitzat				
ACTIVITAT ECONÒMICA				
Hoteler			40%	60%
Centre de convencions			40%	60%

10.5 Estimació del valor de sòl brut amb el mètode residual dinàmic - Càlcul del VAN

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme calculant, mitjançant el mètode residual dinàmic el valor del sòl actual (VAN), considerant una taxa de rendibilitat interna de la promoció TIR= 10 %, per entendre que és la rendibilitat que actualment s'ajusta millor a una promoció immobiliària d'aquest tipus. Complementàriament, a efectes de comprovar la sensibilitat de l'estudi, hem calculat el valor de sòl inicial variant la TIR entre 9-11%.

Adjuntem a continuació el quadre d'ingressos i despeses i càlcul del VAN mitjançant el mètode residual dinàmic:

- Càlcul del VAN:

Despeses inversió								
	sòl/sostre	Despesa €/m²		any 1	any 2	any 3	any 4	
URBANITZACIÓ INTERNA								
Sistema viari	2.728 m²s	214,20 €/m²s	584.338 €	- €	467.470 €	116.868 €	- €	
Plaça/estacionament interior	306 m²s	178,50 €/m²s	54.621 €	- €	43.697 €	10.924 €	- €	
Sistema espais lliures - C-31	4.990 m²s	65,45 €/m²s	326.596 €	- €	65.319 €	261.277 €	- €	
Altres (ACA, suministres...)			629.500 €	503.600 €	125.900 €	- €	- €	
CARREGUES EXTERNES								
Passera i reurbanització Av. Mercè Rodoreda			1.152.000 €	- €	- €	1.152.000 €	- €	
Participació nova ordenació C-31			2.928.606 €	2.928.606 €	- €	- €	- €	
IMPREVISTOS		2%	106.981 €	48.141 €	21.396 €	16.047 €	21.396 €	
GESTIÓ		8%	427.925 €	278.151 €	42.793 €	42.793 €	64.189 €	
COMERCIALITZACIÓ		3%	411.324 €	61.699 €	164.530 €	143.963 €	41.132 €	
TOTAL			6.621.891 €	3.820.197 €	931.105 €	1.743.872 €	126.717 €	
Ingressos								
			% AM 0,882948					
	sòl/sostre	VR €/m²st	Ingressos 100%	Ingressos 88%	any 1	any 2	any 3	any 4
ACTIVITAT ECONÒMICA								
Hoteler	30.000 m²st	504,99 €/m²st	15.149.700 €	13.376.397 €	- €	- €	5.350.559 €	8.025.838 €
Centre de convencions	1.000 m²st	378,74 €/m²st	378.740 €	334.408 €	- €	- €	133.763 €	200.645 €
TOTAL	31.000 m²st		15.528.440 €	13.710.805 €	- €	- €	5.484.322 €	8.226.483 €
					any 1	any 2	any 3	any 4
FLUXOS PROJECTE		(Ingr-Desp)	7.088.914 €	- 3.820.197 €	- 931.105 €	3.740.450 €	8.099.766 €	
TIR fixada promoció:				10,0%				
VAN (v. sòl abans urbanitzar) :			4.100.090 €	- 3.472.906 €	- 769.508 €	2.810.255 €	5.532.249 €	

Àmbit	superfície de sòl	VAN €/m²
Sector	35.670 m²	115 €/m²s

% TIR	VAN / sòl brut	VAN
9%	122 €/m²s	4.337.932 €
10%	115 €/m²s	4.100.090 €
11%	109 €/m²s	3.873.227 €

Resultats VAN (TIR=10%):

Valor del sòl abans d'urbanitzar:

109-122 €/m²s
4.100.090 €

11. Viabilitat econòmica del planejament

L'operació de transformació urbanística serà viable econòmicament quan el valor el sòl abans d'urbanitzar resultant del càlcul econòmic:

- Sigui positiu i per tant, els ingressos de la transformació superin els costos de desenvolupar.
- El valor obtingut sigui suficientment atractiu per a que un promotor privat dugui a terme la transformació.

En l'apartat anterior s'ha comprovat que es dona compliment al primer factor de viabilitat, el valor del sòl és POSITIU:

- S'han analitzat els ingressos i costos de la transformació urbanística proposada, així com el calendari estimat de comercialització del sòl urbanitzat. Mitjançant el mètode residual dinàmic i una TIR de promoció ajustada a les característiques del planejament s'ha obtingut el valor del sòl abans d'urbanitzar de 4.100.090 €. (115 €/m²s).

Per a que el valor del sòl abans de transformar resulti atractiu per a un promotor privat mig, hi ha d'haver un benefici de promoció raonable, i un diferencial urbanístic suficient en relació al valor actual dels sòls inclosos en el planejament.

Tal i com es detalla en el capítol de justificació de l'article 99 que acompanya el present informe, l'aprofitament urbanístic del planejament vigent és inferior (35 €/m²s) a l'aprofitament urbanístic generat per la present Modificació de planejament.

És a dir, el valor del sòl abans d'urbanitzar que resulta de la transformació urbanística proposada és positiu, i superior al valor actual del sòl (en el marc del planejament vigent) amb un marge diferencial suficient com per a que la operació urbanística pugui resultar atractiva per a un operador privat mig.

Per tant, **el planejament urbanístic és VIABLE ECONÒMICAMENT.**

12. Conclusions viabilitat econòmica

La present Modificació Puntual del POUM adapta les determinacions vigents pel PMU06 Louie Vega a les necessitats de connexió i usos actuals i a una escala de treball més detallada, generant un PAU 29 Louie Vega amb la ordenació detallada i usos majoritàriament hotelers.

En el present estudi econòmic s'ha analitzat la viabilitat econòmica del projecte de transformació urbanística mitjançant l'anàlisi dels valors de mercat dels diferents usos, i els beneficis i càrregues de la transformació urbanística proposada amb la modificació de planejament, per garantir que la operació urbanística és rendible i suficientment atractiva per a un promotor privat per dur a terme el seu desenvolupament.

S'ha utilitzat el mètode residual dinàmic per obtenir el valor del sòl abans d'urbanitzar derivat de la transformació urbanística. Per a obtenir aquest resultat s'ha aplicat una TIR estimada del 10% (que considerem adequat per aquest tipus de promoció) i s'ha estimat un calendari de promoció de 4 anys.

Es considera que la operació de transformació serà viable si aquest valor residual obtingut és positiu i superior al valor actual del sòl de l'àmbit en un marge de benefici suficient com per atreure la inversió privada.

Valor estimat del sòl abans de transformar (VAN) de la transformació proposada:

$VAN = 4.100.090 \text{ €}; \quad 109-122 \text{ €/m}^2\text{s}$

De l'estudi es desprèn que els ingressos generats per la proposta de transformació poden costejar les inversions necessàries per a dur a terme la operació.

Adicionalment, s'ha comprovat que el valor de sòl que resulta de la transformació és superior al valor actual del sòl, i que el planejament proposat presenta un marge de valor de sòl suficient per a que un promotor privat tingui interès en el seu desenvolupament.

En conclusió, considerem que els valors de sòl obtinguts són suficients per garantir la viabilitat econòmica del planejament i incentivar la seva transformació urbanística. Per tant, la Modificació Puntual del POUM de Calafell en l'àmbit de Louie Vega és VIABLE ECONÒMICAMENT.

Girona, setembre de 2026

**JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS
/ num:16357-0**

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS / num:16357-0
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=DUATIS I PUIGDOLLERS,
givenName=JORDI,
serialNumber=38491800N, cn=JORDI
DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0,
email=jordiduatis@duatis-arquitectes.com
Fecha: 2026.09.16 17:04:12 +02'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

**CABARROCAS
SALVADOR,
MARIA DEL MAR
(FIRMA)**

Digitally signed by
CABARROCAS SALVADOR,
MARIA DEL MAR (FIRMA)
Date: 2026.09.16 16:55:27
+02'00'

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

ANNEX - INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. Informe de sostenibilitat econòmica. Marc jurídic

El Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals els següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Per tant, el present treball inclou l'estudi de la sostenibilitat econòmica del sector definit, d'acord als documents exigits a les modificacions puntuals de planejament general.

D'altra banda, el Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana, RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix en el seu art. 22 la documentació de les actuacions d'urbanització referent a sostenibilitat econòmica:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, concreta les determinacions establertes a la Llei. Els continguts venen definits per l'article 3.1 del Reglament:

Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

L'àmbit objecte d'estudi es localitza amb façana a la carretera C-31 que connecta la costa nord de la província de Tarragona amb les centralitats territorials del Vendrell i Vilanova i la Geltrú.



*Hipermapa de Catalunya, Polígons d'Activitat Econòmica (SIPAE) i Intensitat diària de trànsit (2023).
Font: Hipermapa, Generalitat de Catalunya.*

D'altre banda la modificació proposa la creació de 31.000 m² de nou sostre hotel·ler que generarà nova activitat econòmica i crearà noves oportunitats de feina en el municipi, en un entorn majoritàriament residencial.

Per tant, considerem que és suficient i adequat el sòl destinat a usos productius en l'àmbit de transformació.

3. Impacte en les finances de les administracions responsables de la implantació

Es tracta d'un àmbit, viable econòmicament i autosuficient. A l'Estudi Econòmic Financer del present informe es posa de manifest que el diferencial urbanístic (ingressos – despeses) és positiu i, per tant, permet que es desenvolupi per part de la iniciativa privada sense afectar de manera negativa a les finances de l'administració.

És a dir, d'acord a les hipòtesis utilitzades en aquest estudi, els ingressos obtinguts per la venda de les parcel·les urbanitzades és superior a les despeses de transformació urbanística, fins i tot, tenint en compte el flux de caixa en què es produeixen tant ingressos com despeses.

Els principals objectius de la transformació urbanística per a l'administració pública són aconseguir una bona ordenació urbanística del sector, de manera que l'àmbit financi els costos interns de transformació urbanística i alhora obtenir la cessió d'aprofitament de l'àmbit per destinar-la a habitatge protegit.

La present proposta de Modificació Puntual del POUM adapta a el planejament a les necessitats de connectivitat actual, i replanteja els usos adaptant-se millor a les necessitats d'una implantació hotelera.

Per tant, l'impacte del planejament en les finances de l'administració pública és en tot cas positiu. S'assoleixen espais públics ajustats a les necessitats del municipi i la cessió d'aprofitament urbanístic que es podrà destinar a polítiques d'habitatge protegit.

4. Impacte econòmic en l'ingrés corrent del municipi

El desenvolupament del planejament comporta, un cop en funcionament, tant beneficis com despeses per a les finances públiques de l'Ajuntament. L'objectiu de l'informe de sostenibilitat econòmica és estudiar l'autosuficiència del sector, és a dir, quines repercussions econòmiques tindrà per a les despeses municipals futures.

Per calcular l'impacte per a la Hisenda local s'han de quantificar els costos de manteniment dels serveis públics i, d'altra banda, s'han d'estimar els ingressos previsibles pels impostos locals que es generaran en el nou sector, analitzant si són suficients per equilibrar les despeses de manteniment.

En aquest apartat es tracta d'analitzar la incidència que pot tenir a l'economia municipal els canvis proposats per la MpPOUM, és a dir, la càrrega que suposarà el manteniment del sector per part de l'Ajuntament, estudiant la diferència entre els costos de manteniment dels nous espais urbans (espais lliures i viari) i els ingressos fiscals que es derivin de la nova situació urbanística.

Per valorar l'impacte econòmic cal tenir en compte:

Ingressos fiscals de l'àmbit

Es consideren els ingressos constants en el temps vinculats a l'ocupació del territori per part dels nous usuaris: l'Impost de Bens Immobles (IBI), l'Impost directe sobre vehicles de tracció mecànica, l'Impost directe sobre increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, l'Impost sobre Activitats Econòmiques (IAE) i l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres.

Despeses de manteniment

Es tracta d'avaluar les despeses de manteniment per part de l'administració de l'activitat urbana en el territori, en especial el manteniment dels nous vials i espais lliures.

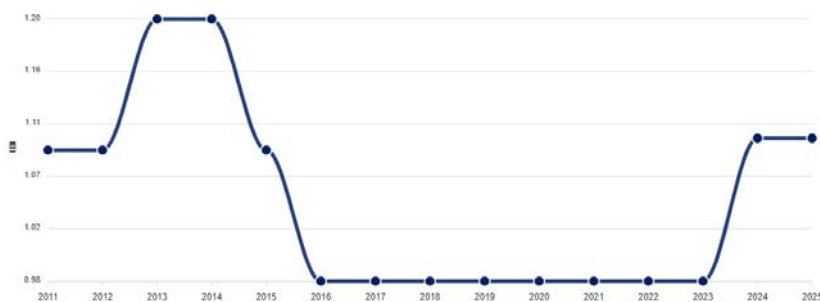
4.1 Ingressos corrents generals pel funcionament del teixit residencial i econòmic

Pel que fa a l'increment d'ingressos derivats de la nova situació urbanística cal estudiar la repercussió dels diferents impostos municipals (Impost sobre vehicles de tracció mecànica, IBI, Impost sobre activitats econòmiques), especialment els derivats de l'increment de la recaptació de l'Impost de Béns Immobles (IBI).

En aquest cas, únicament hem tingut en compte la repercussió econòmica de l'Impost de Béns Immobles, per considerar que és el més rellevant a efectes econòmics. El càlcul aproximat de la recaptació de l'IBI, s'ha portat a terme a partir de les dades de la web de la "Dirección General de Catastro" i el tipus impositiu declarat en la Seu electrònica de l'Ajuntament de Calafell.

D'acord amb la SEU electrònica de l'Ajuntament de Calafell entre 2011 i 2025 el tipus de gravamen aplicat sobre els béns immobles ha oscil·lat entre els 0,8 i l'1,2, fixant-se en 1,1% des de l'any 2024. Aquest percentatge s'aplica sobre el valor cadastral de l'immoble.

Tipus de gravament aplicat (%)



Font: Registre de tipus impositius. MUNICAT.

Càlcul aproximat del valor cadastral d'un hotel tipus

En el següent apartat es realitza una estimació del valor d'un immoble hoteler tipus en base a la metodologia de valoració cadastral.

Sostre hoteler = 30.000 m²st

Per obtenir el valor cadastral de l'immoble es calcula per una banda el valor del sòl i per altre banda el valor de la construcció hotelera implantada.

A efectes del present estudi econòmic i financer i en base a altres edificacions comparables analitzades s'estima un valor de repercussió del sòl hoteler a l'àmbit de Calafell a efectes de cadastre de l'ordre de 400 - 500 €/m²st

VR = 400 - 500 €/m²st

Valor del sòl de l'ordre de 12.000.000 € - 15.000.000 €

Per al càlcul del valor cadastral de la construcció s'estima un valor d'obra nova de l'ordre de 1.300 €/m²st en base al mòdul basic cadastral actual i les qualitats i categories del sostre hoteler tipus considerat:

Valor construcció = 1.100 - 1.300 €/m²st

Valor de la construcció de l'ordre de 34.000.000 – 40.000.000 €

Valor cadastral de l'immoble = (valor sòl + valor construcció) x 0,5

Valor cadastral de l'immoble de l'ordre de 20.000.000 € – 28.000.000 €

Càlcul estimatiu del futur gravamen sobre béns immobles (IBI) generat

Valor cadastral calculat = 20.000.000 € – 28.000.000 €

Tipus impositiu considerat = 1,1%

Impost IBI estimat = 220.000 € - 280.000

Ingressos d'IBI generats per la transformació:

de l'ordre de 220.000 – 280.000 €

4.2 Despeses de manteniment d'infraestructures i prestació de serveis

Per calcular l'impacte per a les Hisendes local s'han de quantificar els costos de manteniment dels serveis públics. En aquest apartat hem quantificat els nous espais lliures i el sistema viari que es generen a la modificació de planejament avaluant la incidència econòmica que pot significar el seu manteniment en la despesa municipal.

Es consideren uns costos de manteniment de l'orde de 2,50 €/m² per al manteniment de l'espai viari, i de l'ordre d'1,50 €/m² pels espais lliures.

Estimació de costos generats pels nous sistemes públics proposats:

Espais lliures	4.990 m ² s * 1,5 €/m ² =	7.485 €
Vialitat	3.034 m ² s * 2,5 €/m ² =	<u>7.585 €</u>
		15.070 €

Costos de manteniment generats: 15.070 €

4.3 Balanç de l'impacte del nou sector a l'administració municipal

Tal i com s'observa en el resum següent, tenint en compte únicament els ingressos que generarà en un futur l'Impost de Béns Immobles per la transformació, podem concloure que la recaptació generada és molt superior als costos de manteniment de l'espai públic i, per tant, es garanteix la sostenibilitat econòmica del manteniment de la nova ordenació urbanística.

Ingressos d'IBI generats per la transformació:	+ 220.000 € / 280.000 €
Costos de manteniment previstos:	- 15.070 €

D'altre banda cal tenir en compte que no s'ha considerat en el càlcul dels ingressos altres fonts d'ingressos addicionals com són l'Impost sobre Vehicles de tracció mecànica, l'Impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana... Per tant, l'ingrés real derivat del nou sector és superior al que hem considerat a efectes de càlcul i l'impacte econòmic en l'ingrés corrent del municipi és positiu.

Es conclou doncs, que es tracta d'una actuació urbanística autosuficient econòmicament i que, d'altre banda, és sostenible perquè l'increment dels costos de manteniment de l'espai públic es compensa amb l'increment que suposarà la recaptació dels diferents impostos, especialment l'IBI.

Girona, setembre de 2026

**JORDI DUATIS
PUIGDOLLERS
/ num:16357-0**

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS / num:16357-0
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, ou=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=DUATIS I PUIGDOLLERS,
givenName=JORDI,
serialNumber=38491800N, cn=JORDI DUATIS
I PUIGDOLLERS / num:16357-0,
email=jordiduatis@duatis-arquitectes.com
Fecha: 2026.09.16 17:04:40 +02'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

**CABARROCAS
SALVADOR,
MARIA DEL MAR
(FIRMA)**

Digitally signed by
CABARROCAS SALVADOR,
MARIA DEL MAR (FIRMA)
Date: 2026.09.16 16:56:05
+02'00'

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

ANNEX - COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DE L'RLLU

1. L'article 99.1

D'acord amb l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix:

“Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata”.

Es tracta de visualitzar la comparació del rendiment econòmic de l'àmbit d'acord al planejament vigent amb la Modificació de planejament proposada. Per portar a terme la comparació dels rendiments econòmics, hem calculat prèviament el valor del sòl d'acord a la qualificació vigent. Per portar a terme la comparació dels rendiments econòmics, hem analitzat:

- Rendiment del planejament vigent
- Rendiment de la nova Modificació
- Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i la nova ordenació.

Per a poder dur a terme la comparativa hem calculat prèviament el rendiment del planejament vigent en els annexes del present informe.

2. Comparació dels aprofitaments

La Modificació de POUM proposada en l'àmbit del PMU 06 Louie Vega modifica els usos residencials a usos terciaris hotelers i permet la millora de la connectivitat de l'actual ciutadella ibèrica, nous espais d'equipaments vinculats a aquest patrimoni històric, i la preservació i revitalització de l'antiga discoteca Louie Vega amb vinculació als nous usos hotelers.

A efectes d'assolir aquests objectius s'incrementa el sostre i àmbit del planejament, generant una nova centralitat hotelera a pocs minuts a peu de la platja de Calafell.

En concret, es redueixen 19.930 m² de sostre destinats a habitatge lliure, a habitatge protegit i usos comercials per a generar 31.000 m² de nou sostre destinat a usos hotelers i usos turístics complementaris (palau de congressos, restaurant,...).

Per tant, la Modificació proposada és una actuació d'interès municipal que generarà un impacte econòmic i social positiu en el municipi.

3. Rendiment del planejament vigent

El rendiment comparable del planejament vigent és el que resulta de l'anàlisi de la fitxa del PMU 6 Louie Vega definida pel POUM vigent al municipi de Calafell.

En els annexes del present informe s'ha inclòs un capítol d'anàlisi del planejament vigent. En aquest capítol s'ha estudiat el PMU 6 Louie Vega utilitzant els mateixos criteris de càlcul utilitzats en els estudis de viabilitat de la Modificació de planejament proposada, i considerant tant els beneficis teòrics obtinguts amb la proposta urbanística vigent, com les despeses necessàries per a fer-la efectiva, el calendari d'inversions i retorns, i el benefici de promoció necessari per fer viable l'operació.

- Càlcul del sòl abans d'urbanitzar (VAN) del planejament vigent:

Valor calculat mitjançant el mètode residual dinàmic en els capítols annexes de l'estudi econòmic.

Per una TIR del 10% que es considera que permet un benefici adequat per la promoció:

Sòl computable inicial = 26.573 m²

Valor estimat del sòl abans de transformar = 933.542 €

Valor unitari del sòl abans de transformar (VAN) = 35 €/m²s

S'ha realitzat un anàlisi de sensibilitat de la promoció variant la TIR entre el 9% i l' 11% i s'ha obtingut:

% TIR	VAN / sòl brut	VAN
9%	40 €/m ² s	1.065.661 €
10%	35 €/m²s	933.542 €
11%	30 €/m ² s	807.988 €

RENDIMENT PLANEJAMENT VIGENT

30-40 €/m²s

4. Rendiment de la Modificació proposada

El rendiment comparable de la Modificació del POUM és el resultant dels estudis de viabilitat del planejament (PAU 29 Louie Vega), considerant tant els beneficis obtinguts amb la transformació urbanística, com les despeses necessàries per a fer-la efectiva, el calendari d'inversions i retorns, i el benefici de promoció necessari per fer viable l'operació.

- Càlcul del sòl abans d'urbanitzar (VAN) resultant de la transformació:

Valor calculat mitjançant el mètode residual dinàmic en l'estudi econòmic al que es vincula el present annex.

Per una TIR del 10% que es considera que permet un benefici adequat per la promoció:

Sòl computable inicial = 35.670 m²

Valor estimat del sòl abans de transformar = 4.100.090 €

Valor unitari del sòl abans de transformar (VAN) = 115 €/m²s

S'ha realitzat un anàlisi de sensibilitat de la promoció variant la TIR entre el 9% i l' 11% i s'ha obtingut:

% TIR	VAN / sòl brut	VAN
9%	122 €/m ² s	4.337.932 €
10%	115 €/m²s	4.100.090 €
11%	109 €/m ² s	3.873.227 €

RENDIMENT PLANEJAMENT PROPOSAT

109-122 €/m²s

5. Comparació de planejaments

Dels càlculs anteriors hem obtingut el valor del sòl de l'àmbit d'acord amb el planejament vigent i el valor del sòl de l'àmbit que deriva de la modificació de planejament proposada.

Planejament vigent

Valor del sòl abans d'urbanitzar:

30-40 €/m²s

933.542 €

Modificació proposada

Valor del sòl abans d'urbanitzar:

109-122 €/m²s

4.100.090 €

El valor del planejament proposat és superior al rendiment del planejament vigent amb un marge suficient com per a fer atractiva la transformació.

Girona, setembre de 2026

**JORDI DUATIS
I
PUIGDOLLERS
/ num:16357-0**

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS / num:16357-0
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=DUATIS I
PUIGDOLLERS, givenName=JORDI,
serialNumber=38491800N, cn=JORDI
DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0,
email=jordiduatis@duatis-
arquitectes.com
Fecha: 2026.09.16 17:04:59 +02'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

**CABARROCAS
SALVADOR,
MARIA DEL MAR
(FIRMA)**

Digitally signed by
CABARROCAS
SALVADOR, MARIA DEL
MAR (FIRMA)
Date: 2026.09.16 16:56:32
+02'00'

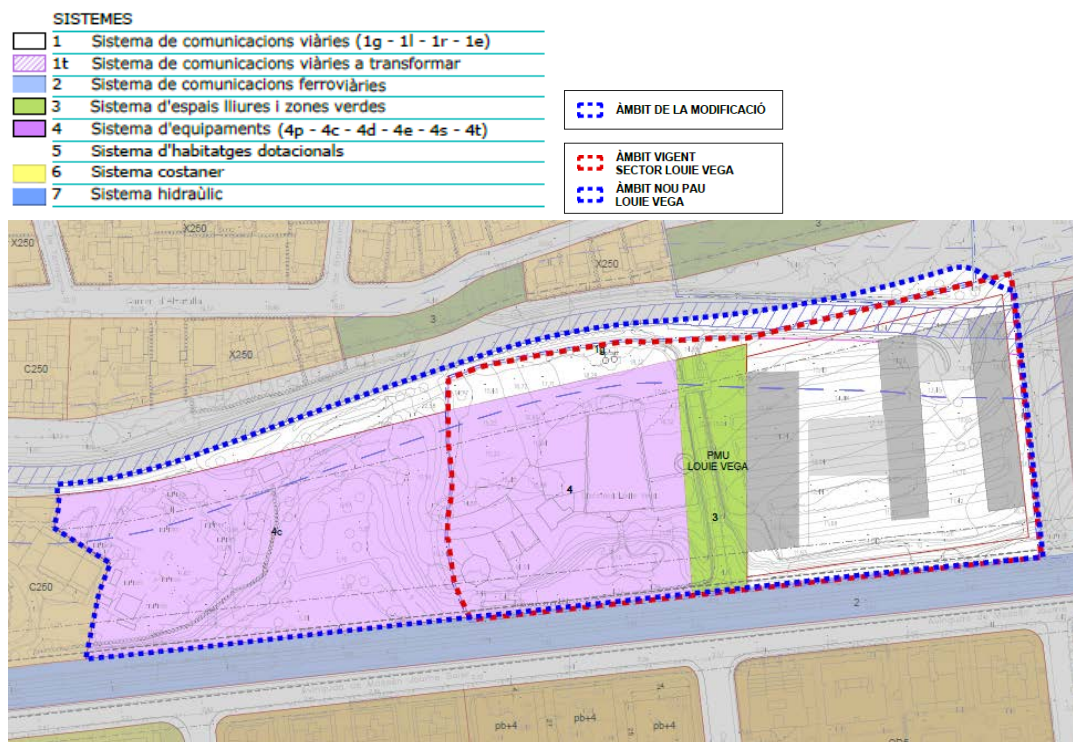
Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

ANNEX – Càlcul del Valor del Sòl (VAN) en el Planejament Vigent

1. Metodologia

En el present capítol s'analitza el valor del sòl abans d'urbanitzar que resulta del planejament vigent a l'àmbit del PMU-6 Louie Vega.

Tal i com s'ha descrit el capítol d'antecedents urbanístics del present informe, l'àmbit de la present Modificació es compona per sols de sistemes i per el PMU-6 Louie Vega definit per l'actual POUM de Calafell.



Planejament vigent a l'àmbit de la Modificació.

Font: Equip redactor.

Considerem que a efectes de comparació, el valor inicial del sòl del planejament vigent és el que resultaria de la transformació urbanística de l'àmbit PMU6-Louie Vega (ja que la resta de sòls inclosos a l'àmbit es corresponen a sistemes públics).

En els presents annexes s'analitza el PMU6-Louie Vega utilitzant les dades definides pel planejament i la mateixa metodologia de càlcul utilitzada per a l'anàlisi de la Modificació proposada.

2. Dades del PMU6-Louie Vega

En base a les determinacions de la fitxa del POUM vigent s'estimen els següents paràmetres de càlcul:

Superfície de l'àmbit = 26.573 m²s
 Superfície computable de l'àmbit = 26.573 m²s

Sistema viari 3.986 m²s
 sistema d'espais lliures 2.657 m²s

ACTIVITAT ECONÒMICA

Comercial en PB 9.301 m²st

SOSTRE RESIDENCIAL

Habitatge lliure 6.430 m²st

Habitatge protegit 4.199 m²st

3. Estudi de mercat dels diferents usos i càlcul del valor del sòl urbanitzat

A continuació s'analitza el mercat dels diferents usos previstos en el planejament vigent a efectes de determinar el valor del sòl urbanitzat que resultarà de cadascun dels usos definits per PMU 6.

3.1 Habitatge lliure plurifamiliar d'obra nova

3.1.1. Dinàmiques del mercat residencial

A continuació s'analitza el mercat municipal de Calafell i especialment, el barri de la Platja de Calafell així com les àrees més comparables.

En aquests últims 5 anys (2020-2025) els preus de mercat anunciats al portal immobiliari Idealista pel conjunt del municipi de Calafell s'han mantingut entorn als 1.700 - 2.200 €/m² (valors mitjans que inclouen tant habitatge de segona mà com d'obra nova).

La zona de la Platja de Calafell, de tipologia majoritàriament plurifamiliar (si bé separada de l'àmbit per l'actual via del tren), els valors mitjans de l'oferta presenten una clara tendència creixent i s'han incrementat dels 2.450 €/m²st de gener de 2024 als 3.000 €/m²st d'octubre – desembre de l'any 2025.

Tal i com es pot observar en el plànol de valors mitjans residencials que publica idealista, hi ha una clara diferenciació de valor entre les urbanitzacions del nord de l'àmbit (de tipologia majoritàriament unifamiliar), i el teixit residencial del sud de l'àmbit (de tipologia plurifamiliar).



Gradient de preus de mercat dels anuncis d'idealista localitzats al territori.

Es marca en el plànol el traç de la via del tren en línia discontinua.

Font: Idealista maps. Octubre 2025.

D'acord amb l'eina "Índex de preus" portal immobiliari Fotocasa, el preu mig de les ofertes de compravenda publicades al conjunt del municipi de Calafell era de 2.895 €/m² (262.092 €) el gener de l'any 2026, amb predomini dels pisos de 120 m² i 3 habitacions.

La zona del sud de l'àmbit objecte d'estudi el portal Fotocasa l'anomena "L'Estany" i d'acord amb el portal, a gener de l'any 2026 el preu mig de les ofertes d'aquesta àrea era de 3.425 €/m² (359.992 €).

El mercat residencial d'obra nova

D'acord amb l'Estudi d'oferta de nova construcció a Catalunya del primer semestre de 2025 que publica l'APCE, Associació de Promotors de Catalunya al municipi de Calafell:

PREU MIG DE VENDA PLURIFAMILIAR 2024	PREU MIG DE VENDA PLURIFAMILIAR 1S 2025
4.169 €/m ² útil 3.127 €/m² construïts¹ 298.000 €	4.196 €/m ² útil 3.147 €/m² construïts¹ 290.424 €

D'acord amb el nou portal Estadístic del Notariat, el preu mitjà de transacció per m² d'obra nova plurifamiliar al conjunt del municipi de Calafell els últims 12 mesos ha estat de 3.058 €/m² (109 transaccions), mentre que en el codi postal on s'ubica l'àmbit de transformació ha estat de 3.425 €/m² (85 compravendes), i al codi postal contigu (Segur de Calafell) ha estat de 1.961 €/m² (24 compravendes).

Per tant, d'acord amb les publicacions analitzades la tendència de l'obra nova al municipi també és positiva, amb un volum de compravendes plurifamiliars de l'ordre de 100-150 unitats anuals i preus mitjans de l'ordre de 3.100 – 3.200 €/m².

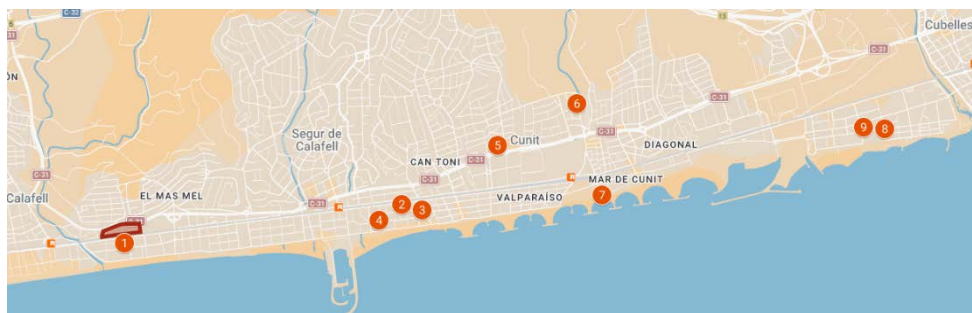
3.1.2. El preu residencial d'obra nova a l'àmbit objecte d'estudi

A efectes de determinar el preu de mercat del sostre residencial a l'àmbit de Calafell, es realitza un estudi de mercat detallat de l'oferta d'obra nova comparable de l'entorn.

De l'estudi de mercat dut a terme hem seleccionat 9 operacions representatives, descartant tipologies singulars quan ha estat possible (plantes baixes, àtics, dúplex) i valors extrems que es desvien significativament de la tendència general de les mostres ("outliers").

En el plànol següent adjuntem la localització espacial de les 9 promocions d'obra nova estudiades. Com es pot observar les 4 primeres promocions estan al propi municipi de Calafell i les cinc següents són a localitzacions comparables com Cunit i Cubelles. Es marca també en vermell l'àrea de l'àmbit de "Louie Vega" on es localitza el sostre residencial lliure analitzat.

¹ D'acord amb les característiques de l'oferta d'obra nova actual al municipi s'estima un coeficient de relació entre la superfície útils dels immobles i la superfície construïda amb elements comuns de 0,75.



- 1 Av. de la Cossetània, 25
- 2 Carrer Lluís Companys, 91
- 3 Carrer d'Antoni Gaudí, 52
- 4 Carrer de David de Mas, 23
- 5 CUNIT
- 6 CUNIT
- 7 CUNIT
- 8 CUBELLES
- 9 CUBELLES

Localització de les promocions residencials d'obra nova estudiades.

Font: elaboració pròpia.

- Comparables a Calafell i entorn :

Op. 1



Av. de la Cossetània, 25
L'Estany - Calafell

Op. 2



C/ Lluís Companys, 91
Segur de Calafell – Calafell

Op. 3



C/ d'Antoni Gaudí, 52
Segur de Calafell – Calafell

Op. 4



C/ de David de Mas, 23
Segur de Calafell – Calafell

Op. 5  C/ Costa Daura, 19 Cunit Cunit	Op. 6  C/ Montserrat Roig, 17 Cunit
Op. 7  C/ De la Font, 2 Can Nicolau – Les Sorres Valparaiso Cunit	
Op. 8  Av. Jaume I, 125-135 Cubelles	Op. 9  C/ Rovira i Virgili, 24 Cubelles

Mitjançant el mètode de comparació de mercat, les mostres anteriors s'han homogeneïtzat d'acord amb coeficients de localització, superfície, antiguitat/conservació, qualitat i tipologia amb la finalitat d'obtenir el valor d'obra nova a l'àmbit objecte d'estudi en la present modificació de planejament. En aquest cas s'ha considerat que, d'acord amb les característiques de la obra nova als municipis analitzats, la relació que hi ha entre l'oferta i la demanda i per tant entre el preu d'oferta i el valor final al que es tanquen les operacions de compravenda és d'un coeficient d'1.

OP.	SITUACIÓ	FONT	PISCINA	SUP. ANUNCI	SUP. EXTERIOR	Sup. construida amb eec	PREU OFERTA	PREU OFERTA €/M²	coef. of./deman	PREU €/M²	coef. Localització	coef. Sup.	coef. Tip.	coef. Antig. conserv.	coef. Qualitat	valor mercat homogeneïtzat	
PLURIFAMILIAR OBRA NOVA																	
CALAFELL																	
SEGUR DE CALAFELL																	
1	Av. de la Cossetània, 25	Bruño & Ventura	3 hab. 2 banys	SI	97	16	97	330.000 €	3.402,06	1,00	3402	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	3.214,89 €
								3.402,06 €									3.214,89 €
2	C/ Lluís Companys, 91	FINQUES EL PRAT	3 hab. 2 banys	NO	89	3,3	94	225.000 €	2.393,62	1,00	2394	1,05	1,00	1,00	1,00	1,20	3.016,44 €
								3.065,91 €									3.016,44 €
3	Carrer D'antoni Gaudí, 52	Fincas 2000	3 hab. 1 bany	NO	85		85	285.000 €	3.352,94	1,00	3353	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	3.168,59 €
	Carrer D'antoni Gaudí, 52	Fincas 2000	2 hab. 1 bany	NO	49		49	168.000 €	3.428,57	1,00	3429	0,90	0,95	1,05	1,00	1,05	3.232,30 €
								3.209,43 €									3.200,45 €
4	Carrer de David de Mas, 23	Fincas 2000	2 hab. 1 bany	NO	45		45	148.000 €	3.288,89	1,00	3289	0,90	0,95	1,05	1,00	1,05	3.100,33 €
	Carrer de David de Mas, 23	Fincas 2000	2 hab. 1 bany	NO	48		48	155.000 €	3.229,17	1,00	3229	0,90	0,95	1,05	1,00	1,10	3.188,72 €
								3.123,23 €									3.144,53 €
CUNIT																	
5	C/ Costa Daura, 19 Cunit	ATRIUM LEGACY	3 hab. 2 banys	SI	116	23	106	280.000 €	2.641,51	1,00	2642	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	2.906,20 €
	C/ Costa Daura, 19 Cunit	ATRIUM LEGACY	3 hab. 2 banys	SI	116	27	100	290.000 €	2.900,00	1,00	2900	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	3.190,00 €
	C/ Costa Daura, 19 Cunit	ATRIUM LEGACY	3 hab. 2 banys	SI	116	23	106	302.000 €	2.849,06	1,00	2849	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	3.133,90 €
	C/ Costa Daura, 19 Cunit	ATRIUM LEGACY	3 hab. 2 banys	SI	112	23	101	307.000 €	3.039,60	1,00	3040	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	3.344,00 €
								2.857,54 €									3.143,53 €
6	C/ Montserrat Roig, 17 Cunit	HORIZON CUNIT	3 hab. 2 banys	SI	111	22	92	250.700 €	2.725,00	1,00	2725	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	2.997,50 €
	C/ Montserrat Roig, 17 Cunit	HORIZON CUNIT	3 hab. 2 banys	SI	113	17	107	272.800 €	2.549,53	1,00	2550	1,10	1,00	1,00	1,00	1,05	2.945,25 €
	C/ Montserrat Roig, 17 Cunit	HORIZON CUNIT	3 hab. 2 banys	SI	112	33	107	298.300 €	2.787,85	1,00	2788	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	3.066,80 €
								2.687,46 €									3.003,18 €
7	C/ De la Font, 2 Can Nicolau - Les So	BETTER HOUSE REAL	3 hab. 2 banys	SI	89	10	100	595.000 €	5.950,00	1,00	5950	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	3.808,00 €
								5.950,00 €									3.808,00 €
CUBELLES																	
8	Av. Jaume I, 125-135	DUNE BY KRONOS	3 hab. 2 banys	SI	105		118	555.000 €	4.703,39	1,00	4703	0,85	1,00	1,00	1,00	0,80	3.198,04 €
	Av. Jaume I, 125-135	DUNE BY KRONOS	3 hab. 2 banys	SI	105		118	580.000 €	4.915,25	1,00	4915	0,85	1,00	1,00	1,00	0,80	3.342,20 €
								4.809,32 €									3.270,12 €
9	C/ Rovira i Virgili, 24	FINQUES FERRER	3 hab. 2 banys	SI	90		90	354.172 €	3.935,24	1,00	3935	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	3.344,75 €
	C/ Rovira i Virgili, 24	FINQUES FERRER	3 hab. 2 banys	SI	90		90	360.409 €	4.004,54	1,00	4005	0,85	1,00	1,05	1,00	0,85	3.038,29 €
	C/ Rovira i Virgili, 24	FINQUES FERRER	3 hab. 2 banys	SI	93		93	404.068 €	4.344,82	1,00	4345	0,85	1,00	1,05	1,00	0,85	3.296,23 €
								4.094,87 €									3.226,42 €
MITJANA PREU EM																3.225,28 €	

De l'estudi de mercat portat a terme podem deduir els valors de mercat d'habitatge en funció de les diferents localitzacions. A partir de l'estudi de l'estudi dels testimonis comparables i les promocions d'obra nova en diverses localitzacions del territori, deduïm el valor probable de venda de la zona objecte d'estudi.

Valor de venda d'habitatge lliure adoptat: 3.225 €/m²st

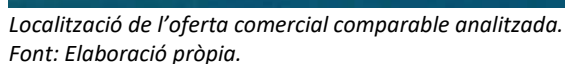
3.2 El mercat de locals comercials

D'acord amb l'informe que publica el Col·legi i Associació d'agents immobiliaris "Mercat immobiliari de Catalunya – locals " 1r trimestre de 2025 per la província de Tarragona, el nombre d'ofertes de venda de locals ha estat de 2.956 al final del primer trimestre.

El preu mig per m² ha estat de 982 €/m², amb un avenç interanual del 3,6%. L'import mitjà ofert per local ha estat de 154.622€ amb un avanç interanual de l'1,7%.

L'últim més analitzat per la publicació, en el Municipi de Calafell hi havia 71 locals comercials en oferta a un preu mig de 1.280 €/m² (segona mà).

S'ha realitzat una prospecció al mercat de locals comercials de Calafell i tot i que no s'han obtingut testimonis d'obra nova al municipi, s'han localitzat 8 ofertes comparables de segona mà.



S'estima que, d'acord amb les característiques del mercat comercial del municipi, la relació que hi ha entre l'oferta i la demanda i per tant entre el preu d'oferta i el valor final al que es podrien tancar les operacions de compravenda dels locals analitzats és d'un coeficient de 0,9.

Valor de venda d'ús comercial d'obra nova adoptat:	1.600 €/m²st
---	---------------------

Preus de venda i lloguer d'HPO en aplicació de la Llei 11/2025, de 29 de desembre, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme. S'estima coherent amb una tipologia residencial plurifamiliar tipus una relació entre superfície útil i superfície construïda amb elements comuns de 0,75.

$$\text{VV HP RG venda} = 2.913,18 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 0,75 = 2.184,89 \text{ €/m}^2$$

3.4 Càlcul del valor del sòl urbanitzat

Mitjançant el mètode de mercat s'ha estudiat el mercat residencial i comercial comparable de l'entorn i s'han obtingut els valors de venda següents:

Valor de venda ús comercial = 1.600 €/m²st

Valor de venda ús residencial lliure = 3.225 €/m²st

D'altra banda, en l'informe de valoració de la viabilitat econòmica de la Modificació s'ha obtingut el valor del sòl residencial protegit:

Valor de venda habitat protegit genèric = 2.184,89 €/m²st

Mitjançant el mètode residual estàtic es calcula a continuació el valor del sòl que deriva del valor de venda obtingut. En aplicació de l' article 23.b del Reglament de Valoracions de la Llei del Sol (DL 1492/2011), el mètode residual estàtic es calcula mitjançant la següent expressió:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

Vv= Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat, així com honoraris dels diferents professionals (projecte i direcció d'obres), taxes i llicències d'obra.

K= Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària.

En coherència amb l'informe de valoració de la Modificació, s'han definit els costos de construcció dels diferents usos en base al BEC número 346 del 2n trimestre de l'any 2026, i unes despeses de promoció de l'ordre del 12-13%.

Càlcul del valor de repercussió del sòl

	COMERCIAL	HBTGE Plurif. LLIURE	HPP RG Genèric
Valor de venda (€/m2 c)	1.600	3.225	2.184,89
Cost de Construcció Contracta	680,64	1361,27	1252,15
Despeses promoció	83,38 12,25%	166,76 12,25%	158,40 12,65%
Cost de Constr. + Despeses	764,02	1.528,03	1.410,55
Coeficient 'K'	1,4	1,4	1,2
Valor de repercussió (€/m2 st)	378,84	775,54	410,19

4. Càlcul del valor del sòl abans d'urbanitzar del planejament vigent (VAN)

Mitjançant el mètode residual dinàmic es calcula en el present apartat el valor del sòl abans d'urbanitzar del PMU-6 Louie Vega.

4.1.1. Ingressos. Càlcul del valor del sòl urbanitzat.

D'acord als càlculs realitzats a l'apartat anterior adoptem a efectes de càlcul els valors de repercussió calculats amb el mètode de comparació de mercat i mètode residual estàtic.

Ingressos				% AM
				0,900000
	sòl/sostre	VR €/m ² st	Ingressos 100%	Ingressos 90%
ACTIVITAT ECONÒMICA				
Comercial en PB	9.300,55 m ² st	378,84 €/m ² st	3.523.420 €	3.171.078 €
SOSTRE RESIDENCIAL				
Habitatge lliure	6.430,20 m ² st	775,54 €/m ² st	4.986.877 €	4.488.189 €
Habitatge protegit	4.199,00 m ² st	410,19 €/m ² st	1.722.388 €	1.550.149 €
TOTAL	19.929,75 m²st		10.232.685 €	9.209.416 €

Dels ingressos generats pel sostre de la proposta, s'ha restat el percentatge de cessió obligatòria de l'aprofitament, a fi de calcular la viabilitat econòmica del planejament en base a l'aprofitament que obtindrien els propietaris promotors del desenvolupament. La cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic del nou àmbit de planejament es correspon al 10%.

<u>Aprofitament propietat:</u>	90%
<u>INGRESSOS PROPIETAT:</u>	<u>9.209.416 €</u>

4.2 Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions

Pel càlcul de les despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions s'han utilitzat els mateixos mòduls i paràmetres de càlcul inclosos en l'anàlisi de la Modificació proposada.

En el quadre següent resumim les inversions previstes en el planejament:

Despeses inversió			
	sòl/sostre	Despesa €/m ²	
URBANITZACIÓ INTERNA			
Sistema viari	3.986 m ² s	214,20 €/m ² s	853.801 €
sistema d'espais lliures	2.657 m ² s	65,45 €/m ² s	173.901 €
Altres (ACA, suministres...)			629.500 €
CARREGUES EXTERNES			
Passera i reurbanització Av. Mercè Rodoreda			1.152.000 €
Participació nova ordenació C-31			2.928.606 €
IMPREVISTOS		2%	114.756 €
GESTIÓ		8%	459.025 €
COMERCIALITZACIÓ		3%	276.282 €
TOTAL			6.587.871 €

Despeses totals:

TOTALS: **6.587.871 €**

4.3 Calendari de la promoció

Utilitzant els mateixos criteris emprats en el càlcul de la viabilitat econòmica de la Modificació, s'ha estimat un calendari de desenvolupament del PMU-6 vigent per a una promoció de sòl urbanitzat.

S'adjunta a continuació el calendari de promoció de sòl estimat:

Calendari de Promoció de sòl	1	2	3	4
Despeses inversió				
URBANITZACIÓ INTERNA				
Sistema viari		80%	20%	
sistema d'espais lliures		80%	20%	
Altres (ACA, suministres...)	80%	20%		
CÀRREGUES EXTERNES				
Passera i reurbanització Av. Mercè Rodoreda			100%	
Participació nova ordenació C-31	100%			
IMPREVISTOS	45%	20%	15%	20%
GESTIÓ	65%	10%	10%	15%
COMERCIALITZACIÓ	15%	40%	35%	10%
Venda de sòl urbanitzat				
ACTIVITAT ECONÒMICA				
Comercial en PB			40%	60%
SOSTRE RESIDENCIAL				
Habitatge lliure			40%	60%
Habitatge protegit			60%	40%

4.4 Estimació del valor de sòl brut amb el mètode residual dinàmic - Càlcul del VAN

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme calculant, mitjançant el mètode residual dinàmic el valor del sòl actual (VAN), considerant una taxa de rendibilitat interna de la promoció TIR= 10 %, per entendre que és la rendibilitat que actualment s'ajusta millor a una promoció immobiliària d'aquest tipus. Complementàriament, a efectes de comprovar la sensibilitat de l'estudi, hem calculat el valor de sòl inicial variant la TIR entre 9-11%.

Adjuntem a continuació el quadre d'ingressos i despeses i càlcul del VAN mitjançant el mètode residual dinàmic:

- **Càlcul del VAN:**

Despeses inversió								
	sòl/sostre	Despesa €/m²		any 1	any 2	any 3	any 4	
URBANITZACIÓ INTERNA								
Sistema viari	3.986 m²s	214,20 €/m²s	853.801 €	- €	683.041 €	170.760 €	- €	
sistema d'espais lliures	2.657 m²s	65,45 €/m²s	173.901 €	- €	139.121 €	34.780 €	- €	
Altres (ACA, suministres...)			629.500 €	503.600 €	125.900 €	- €	- €	
CARREGUES EXTERNES								
Passera i reurbanització Av. Mercè Rodoreda			1.152.000 €	- €	- €	1.152.000 €	- €	
Participació nova ordenació C-31			2.928.606 €	2.928.606 €	- €	- €	- €	
IMPREVISTOS		2%	114.756 €	51.640 €	22.951 €	17.213 €	22.951 €	
GESTIÓ		8%	459.025 €	298.366 €	45.903 €	45.903 €	68.854 €	
COMERCIALITZACIÓ		3%	276.282 €	41.442 €	110.513 €	96.699 €	27.628 €	
TOTAL			6.587.871 €	3.823.654 €	1.127.429 €	1.517.355 €	119.433 €	
Ingressos								
	sòl/sostre	VR €/m²st	Ingressos 100%	Ingressos 90%	any 1	any 2	any 3	any 4
ACTIVITAT ECONÒMICA								
Comercial en PB	9.300,55 m²st	378,84 €/m²st	3.523.420 €	3.171.078 €	- €	- €	1.268.431 €	1.902.647 €
SOSTRE RESIDENCIAL								
Habitatge lliure	6.430,20 m²st	775,54 €/m²st	4.986.877 €	4.488.189 €	- €	- €	1.795.276 €	2.692.913 €
Habitatge protegit	4.199,00 m²st	410,19 €/m²st	1.722.388 €	1.550.149 €	- €	- €	930.089 €	620.060 €
TOTAL	19.929,75 m²st		10.232.685 €	9.209.416 €	- €	- €	3.993.796 €	5.215.620 €
				any 1	any 2	any 3	any 4	
FLUXOS PROJECTE			(Ingr-Desp)	2.621.545 €	- 3.823.654 €	- 1.127.429 €	2.476.441 €	5.096.187 €
TIR fixada promoció:				10,0%				
VAN (v. sòl abans urbanitzar) :			933.542 €	- 3.476.049 €	- 931.760 €	1.860.587 €	3.480.764 €	

Àmbit	superfície de sòl	VAN €/m²
Sector	26.573 m²	35 €/m²s

% TIR	VAN / sòl brut	VAN
9%	40 €/m²s	1.065.661 €
10%	35 €/m²s	933.542 €
11%	30 €/m²s	807.988 €

Resultats VAN (TIR=10%):

Valor del sòl abans d'urbanitzar:

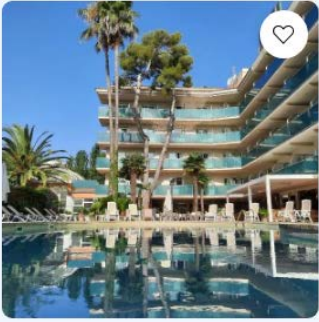
30-40 €/m²s
933.542 €

ANNEX – MOSTRES ESTUDI DE MERCAT

1. Testimonis de Mercat de la Modificació

1.1 Ús hotel·ler

Font:	BOOKING – HOTEL CANADA PALACE ****	TESTIMONI
Adreça:	Carrer Mossen Jaume Soler, 44	
Localitat:	CALAFELL	



Hotel Canada Palace ★★★★★

Calafell [Mostra'l al mapa](#) a 1,5 km del centre

A 200 m de la platja

Aquest hotel està situat al centre de la ciutat, a 120 m de la platja principal de Calafell. L'establiment ofereix habitacions amb aire condicionat i diverses instal·lacions d'oci.

Molt bé 8,3
1.786 comentaris

[Selecciona les dates](#)

★★★★★

Hotel Canada Palace

[Mossen Jaime Soler, 44, 43820 Calafell, Espanya](#) – [Molt bona ubicació - mostra el mapa](#) – Accés al tren



39 fotos més

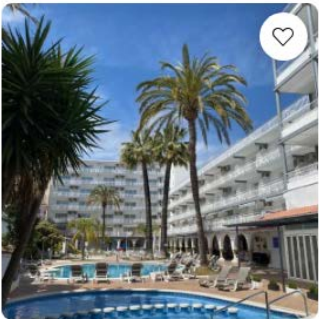


Hotel Canada Palace

8,3 Molt bé

Indica les dates per veure els preus

Font:	BOOKING – HOTEL APARTAMENTOS SOLIMAR ***	TESTIMONI
Adreça:	Carrer Vilamar, 79	
Localitat:	CALAFELL	



Hotel Apartamentos Solimar ★★ ★

Calafell · [Mostra'l al mapa](#) · a 1,6 km del centre

A 100 m de la platja

L'Hotel Apartamentos Solimar està situat a la platja i ofereix una piscina exterior, un restaurant i allotjament amb WiFi gratuïta.

Molt bé 8,3
1.286 comentaris

[Selecciona les dates](#)

★★ ★ [Platja](#)

Hotel Apartamentos Solimar

[Vilamar, 79, 43820 Calafell, Espanya](#) – [Ubicació excel·lent - mostra el mapa](#) – Accés al tren



43 fotos més



Hotel Apartamentos Solimar

8,3 Molt bé

Indica les dates per veure els preus

Font:	BOOKING – STAR BAY HOTEL ***	TESTIMONI
Adreça:	Carrer Vilamar, 79	
Localitat:	CALAFELL	



STAR BAY Hotel ★★ ★

[Calafell](#) · [Mostra'l al mapa](#) · a 1,6 km del centre

A 100 m de la platja

STAR BAY Hotel is located 150 metres from Calafell Beach, on the Costa Daurada. It offers free Wi-Fi, a 24-hour reception and air-conditioned rooms with a TV.

Fabulós **8,6**

363 comentaris

[Selecciona les dates](#)

★★ ★ [Platja](#)

STAR BAY Hotel

[Costa Daurada, 9, 43700 Calafell, Espanya](#) – [Ubicació excel·lent - mostra el mapa](#)





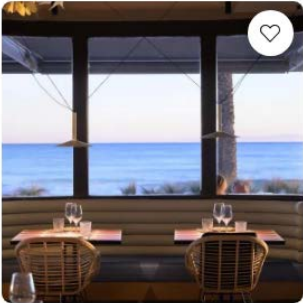





[31 fotos més](#)



Font:	BOOKING – AKQUAAA BOUTIQUE HOTEL	TESTIMONI
Adreça:	Av. St. Joan de Deu, 119	
Localitat:	CALAFELL	



Akquaaa Boutique Hotel ★★★★★

Calafell [Mostra'l al mapa](#) a 1,8 km del centre

Primera línia de platja

Located on Calafell beach, Akquaaa Boutique Hotel has a beach bar and restaurant with a terrace on the seafront with sea views.

Fabulós 8,9
1.510 comentaris

Situació 9,6

[Selecciona les dates](#)

★★★★★ Primera línia de platja

Akquaaa Boutique Hotel

Avenida Sant Joan de Deu 119, 43820 Calafell, Espanya – [Ubicació excel·lent - mostra el mapa](#) – Accés al tren





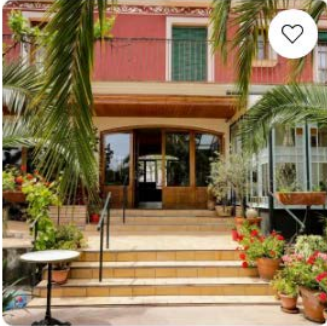





[40 fotos més](#)



Font:	BOOKING – HOTEL ANTIGA ***	TESTIMONI
Adreça:	Plaça Catalunya. 29	
Localitat:	CALAFELL	



Hotel Antiga ★★★

[Calafell](#) · [Mostra'l al mapa](#) a 100 m del centre

A 1,6 km de la platja

Antiga is an elegant building from the late 18th-century in the centre of Calafell, on the Costa Daurada. It has an outdoor swimming pool and offers free internet in rooms.

Bé **7,9**

456 comentaris

[Selecciona les dates](#)

★★★  Platja

Hotel Antiga

 Plaza Catalunya, 29, 43820 Calafell, Espanya – [Molt bona ubicació - mostra el mapa](#)

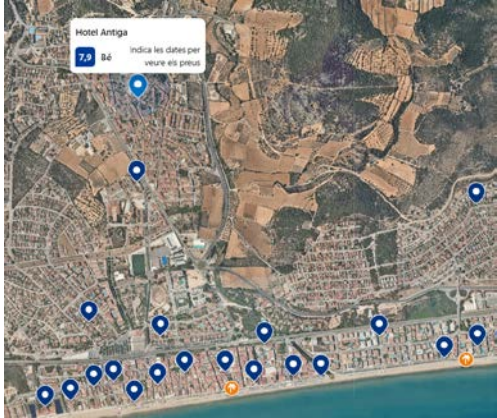




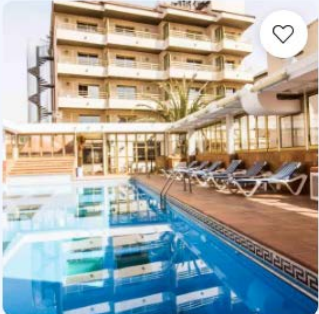





65 fotos més



Font:	BOOKING – HOTEL VICTORIA ***	TESTIMONI
Adreça:	Ctra. de Barcelona, 96-98	
Localitat:	SEGUR DE CALAFELL – CALAFELL	



Hotel Victoria ★★ ★

[Segur de Calafell](#) [Mostra'l al mapa](#) a 300 m del centre

A prop de la platja

A 350 m de la platja

Aquest hotel, de gestió familiar, està situat a 10 minuts a peu de la platja de Segur de Calafell, a la Costa Daurada.

Bé **7,8**

460 comentaris

Selecciona les dates

★★★

Hotel Victoria

Carretera Barcelona, 96-98, 43882 Segur de Calafell, Espanya – **Molt bona ubicació - mostra el mapa** – Accés al tren



66 fotos més



Hotel Victoria

7,8 Bé

Indica les dates per veure els preus

Font: IDEALISTA – FINQUES EL PRAT Adreça: Carrer Lluís Companys, 91 Localitat: SEGUR DE CALAFELL Superfície: 89 m ² Preu venda: 225.000 € Preu: 2.394€/m ²	TESTIMONI 02
---	---------------------






Pis en venda a Carrer Lluís Companys, 91
 Segur Platja, Calafell [Veure mapa](#)
225.000 €
[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)
Obra nova 89 m² | 3 dorm. | 2a planta exterior amb ascensor

Aquest magnífic pis de nova construcció, situat en un segon pis, t'ofereix l'oportunitat de viure al costat del mar en un entorn exclusiu i tranquil. Amb només un habitatge per planta, gaudiràs d'una gran privacitat i d'espais lluminosos i ben distribuïts.

L'habitatge disposa d'una habitació principal doble amb bany en suite, a més de dues habitacions addicionals, una d'elles també doble, i un segon bany complet. L'ampli saló-menjador s'integra a la perfecció amb una cuina moderna i totalment equipada amb electrodomèstics, creant un espai acollidor i funcional.

Les qualitats de la construcció destaquen per la seva fusteria exterior de PVC amb persianes motoritzades, terres de porcellana i un sistema de climatització per aerotèrmia, que garanteix un alt nivell d'eficiència energètica i confort en qualsevol època de l'any. A més, l'edifici disposa d'ascensor per a major comoditat.

Encara que no disposa de garatge, la seva excel·lent ubicació a Segur de Calafell et permetrà gaudir de la platja a pocs passos i de tots els serveis necessaris als voltants.

No deixis escapar aquesta oportunitat d'estrenar un habitatge al costat del mar. Contacta'ns per a més informació o per concertar una visita!





Floor - 1a,2a,3a	m2		
Entrance	2,77	Interior used area	70,66
Living- Dining- Kitchen	30,12	Interior const. area	85,76
Bedroom 1	10,28	Terrace area	3,27
Bedroom 2	9,28	Total Construction area	89,03
Bedroom 3	6,64		
Corridor	4,54		
Bathroom 1	4,18		
Bathroom 2	2,85		

Pregunta a l'anunciant

Hola, m'interessa aquest pis i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació

[Contactar per xat](#)

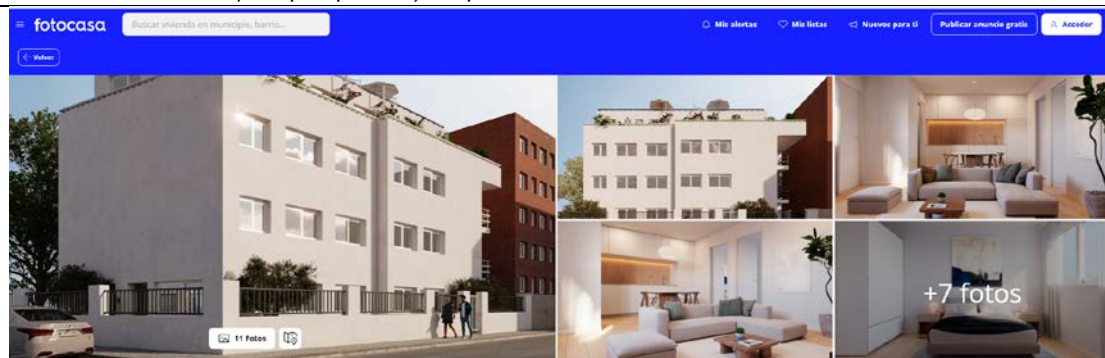
[Veure telèfon](#)

Referència de l'anunci
107217238

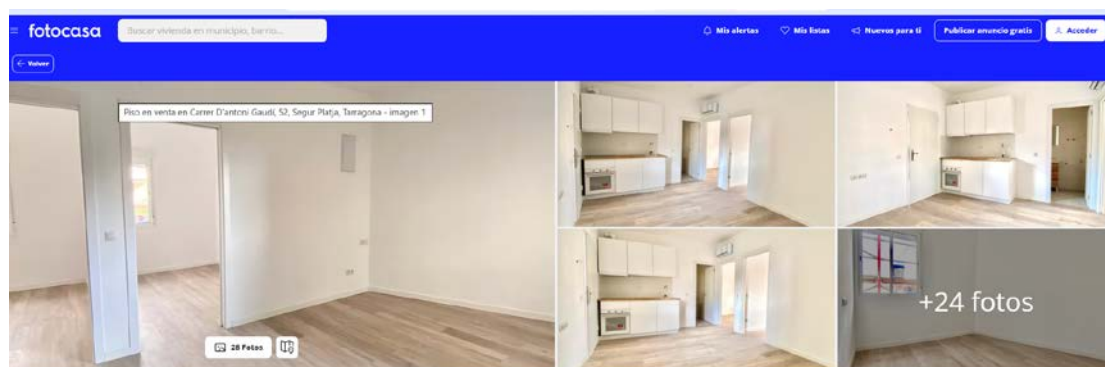
Professional
FINQUES EL PRAT

Finques El Prat Calafell 

Font:	FOTOCASA – FINCAS 200	TESTIMONI 03
Adreça:	Carrer D'Antoni Gaudi, 52	
Localitat:	SEGUR DE CALAFELL	
Superfície:	85 m ² / 49 m ²	
Preu venda:	285.000 € / 168.000€	
Preu:	3.352,94 €/m ² / 3.428,57 €/m ²	



285.000 €
 Sugerir precio
 Planta baja en venta en Carrer D'antoni Gaudi, 52, Segur Platja



168.000 €
 Sugerir precio
 Piso en venta en Carrer D'antoni Gaudi, 52, Segur Platja

Descripción

"Iniciamos la comercialización de esta espléndida promoción de edificio íntegramente rehabilitado, situado en Segur de Calafell Playa, a tan sólo 2 minutos andando de la espléndida playa de Segur de Calafell, y la estación de tren de esta localidad, que conecta con Barcelona en tan sólo 50 minutos. Situada en una calle tranquila en plena playa de Segur de Calafell, este conjunto de viviendas es ideal para quienes buscan su primera residencia o bien para relajarse en vacaciones. Su magnífica ubicación permite tener todos los comercios y servicios al alcance sin necesidad de depender de vehículo.

La promoción cuenta con 13 viviendas, con acabados modernos y listas para entrar a vivir. Se componen de plantas bajas, primeras y segundas plantas, y áticos, de 1, 2, y 3 dormitorios. Las plantas bajas disponen de amplios jardines privados, y los áticos cuentan con grandes terrazas a nivel y solárium privados.

Estas viviendas disponen de todo lo necesario para poder vivir con el máximo confort: baños de estilo contemporáneo con mamparas y grifería en negro y muebles en tono madera; cocinas americanas neutras en tonos blancos, sin tiradores, con placas de inducción y horno incluidos, y encimeras de madera. Todos los inmuebles cuentan con aire acondicionado con bomba de calor, suelos de tarima flotante madera de roble, zócalos lacados de blanco, carpintería interior lacada de blanco, cerramientos de aluminio doble climalit con persiana. No deje escapar esta oportunidad, infórmese."

Font: FOTOCASA – FINCAS 200 Adreça: Carrer De David Mas, 23 Localitat: CALAFELL Superfície: 45 m ² / 48 m ² Preu venda: 148.000 € / 155.000€ Preu: 3.388,89 €/m ² / 3.229,17 €/m ²	TESTIMONI 04
---	---------------------



LOS CEDROS

Promoción desde 148.000 €
Carrer de David de Mas, 23, Calafell

- Habitaciones: **2**
- Baños: **1**
- Superficie: **De 45 m² a 48 m²**

Descripción

"Iniciamos la comercialización de esta magnífica promoción de edificio íntegramente rehabilitado, situado en Segur de Calafell Playa, a tan sólo 2 minutos andando de la espléndida playa de Segur de Calafell, y la estación de tren de esta localidad, que conecta con Barcelona en tan sólo 50 minutos. Situada en una calle tranquila en plena playa de Segur de Calafell, este conjunto de viviendas es ideal para quienes buscan su primera residencia o bien para relajarse en vacaciones. Su magnífica ubicación permite tener todos los comercios y servicios al alcance sin necesidad de depender de vehículo.

La promoción cuenta con 6 viviendas, con acabados modernos y listas para entrar a vivir. La planta baja dispone de dos dormitorios, baño completo, con plato de ducha, cocina americana, lavadero y gran patio privado orientado al sur. Los pisos son de 2 dormitorios, baño completo, con plato de ducha y luz natural, cocina americana y terraza, uno de ellos con vistas al mar y con orientación sur, y el otro con orientación norte y vistas despejadas a una zona verde.

Estas viviendas disponen de todo lo necesario para poder vivir con el máximo confort: baños de estilo contemporáneo con mamparas incluidas, grifería en negro, y muebles en tono madera; cocinas americanas neutras en tonos blancos, sin tiradores, con placas de inducción y horno incluidos y encimeras de madera. Todos los inmuebles cuentan con aire acondicionado con bomba de calor, suelos de tarima flotante madera de roble, zócalos lacados de blanco, carpintería interior lacada de blanco, cerramientos de aluminio doble climalit. "

Inmuebles de esta promoción

2 Viviendas en esta promoción

148.000 €	2 habs.	1 baño	45 m ²	2ª Planta	Mostrar Plano	Mostrar Vivienda
155.000 €	2 habs.	1 baño	48 m ²	Bajos	Mostrar Plano	Mostrar Vivienda

Font: IDEALISTA – ATRIUM LEGACY Adreça: Carretera Costa Daurada, 19 Localitat: Cunit Superfície: 116 m ² / 112m ² Preu venda: De 280.000 € a 307.000€ Preu: De 2.41,51 a 3.040 €/m ²	TESTIMONI 05
--	---------------------



15 fotos
2 plànols
2 vídeos
Mapa

Pis en venda a Carrer Costa Daurada, 19

Residencial, Cunit [Veure mapa](#)

280.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 116 m² | 3 dorm. | 2a planta exterior amb ascensor
Pàrking opc. 15.200 €

Pregunta a l'anunciant

Hola, m'interessa aquest pis i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació

[Contactar per xat](#)

[Veure telèfon](#)

Referència de l'anunci 2^o2^a

Professional
Atrium Legacy

Atrium Legacy Barcelona



Pis en venda a Carrer Costa Daurada, 19

Residencial, Cunit [Veure mapa](#)

290.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 116 m² | 3 dorm. | 2a planta exterior amb ascensor
Pàrking opc. 15.200 €

Pis en venda a Carrer Costa Daurada, 19

Residencial, Cunit [Veure mapa](#)

302.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 115 m² | 3 dorm. | 3a planta exterior amb ascensor
Pàrking opc. 15.200 €

Pis en venda a Carrer Costa Daurada, 19

Residencial, Cunit [Veure mapa](#)

307.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 112 m² | 3 dorm. | 1a planta exterior amb ascensor
Pàrking opc. 15.200 €



Característiques bàsiques

- 116 m² construïts
- 3 habitacions
- 2 banys
- Terrassa
- Plaça d'aparcament per 15.200 € addicionals
- Promoció d'obra nova

Edifici

- 2a planta exterior
- Amb ascensor

Equipament

- Piscina

Certificat energètic del projecte

- En tràmit



EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA
Carrer de la Costa Daurada 19 - Cunit
HABITATGE PORTA 1949



WWW.DUATISARQUITECTES.COM



Nota: aquest plànol és un annex del projecte i és orientatiu, no constitueix un document contractual, subjecte a modificacions per raons tècniques, jurídiques o administratives derivades de l'obtenció de tots els permisos i llicències reglamentàries, així com per necessitats constructives o de disseny derivades del desenvolupament del projecte i de la disponibilitat de l'obra. Les superfícies són de caràcter provisional. La planta baixa, el replanell interior i l'arbitrari de l'obra tenen validesa únicament a efectes decoratius.



EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA
Carrer de la Costa Daurada 19 - Cunit
HABITATGE PORTA 2928



WWW.DUATISARQUITECTES.COM



Nota: aquest plànol és un annex del projecte i és orientatiu, no constitueix un document contractual, subjecte a modificacions per raons tècniques, jurídiques o administratives derivades de l'obtenció de tots els permisos i llicències reglamentàries, així com per necessitats constructives o de disseny derivades del desenvolupament del projecte i de la disponibilitat de l'obra. Les superfícies són de caràcter provisional. La planta baixa, el replanell interior i l'arbitrari de l'obra tenen validesa únicament a efectes decoratius.

		TESTIMONI 06
Font:	HABITACLIA – HORIZON CUNIT	
Adreça:	Carrer De Montserrat Roig, 17	
Localitat:	CUNIT	
Superfície:	111 m ² / 113 m ² / 112 m ²	
Preu venda:	250.700 €/ 272.800 € / 298.300 €	
Preu:	2.725 €/m ² / 2.549 €/m ² / 2.787 €/m ²	

Oportunitat

270.700 € Avisa'm si baixa

↓ ha baixat 1.700 €

Pis 110m² a carrer de montserrat roig 17 a Cunit residencial Cunit

Cunit Residencial - Carrer de Montserrat Roig 17

des de 110 m² 3 hab. 2 banys 2.461 €/m²

HORIZON
CUNIT - COSTA DAURADA

Horizon Cunit
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

292.800 € Avisa'm si baixa

Pis 113m² a carrer de montserrat roig 17 a Cunit residencial Cunit

Cunit Residencial - Carrer de Montserrat Roig 17

des de 113 m² 3 hab. 2 banys 2.591 €/m²

HORIZON
CUNIT - COSTA DAURADA

Horizon Cunit
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

318.300 € Avisa'm si baixa

Pis 112m² a carrer de montserrat roig 17 a Cunit residencial Cunit

Cunit Residencial - Carrer de Montserrat Roig 17

des de 112 m² 3 hab. 2 banys 2.842 €/m²

HORIZON
CUNIT - COSTA DAURADA

Horizon Cunit
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

Licencia de obras concedida
EXPEDIENT NÚM.

En el Residencial Horizon Cunit, no todo son áticos o bajos, te presentamos las viviendas de 3 dormitorios y 2 baños situadas en las plantas 1ª, 2ª y 3ª del edificio. Todos los pisos disponen de amplias terrazas, ideal para disfrutar del clima mediterráneo en el día a día.

Estas viviendas ofrecen una distribución práctica, estancias luminosas y terrazas que aportan un espacio exterior perfecto para relajarse, comer al aire libre o simplemente disfrutar del entorno con privacidad.

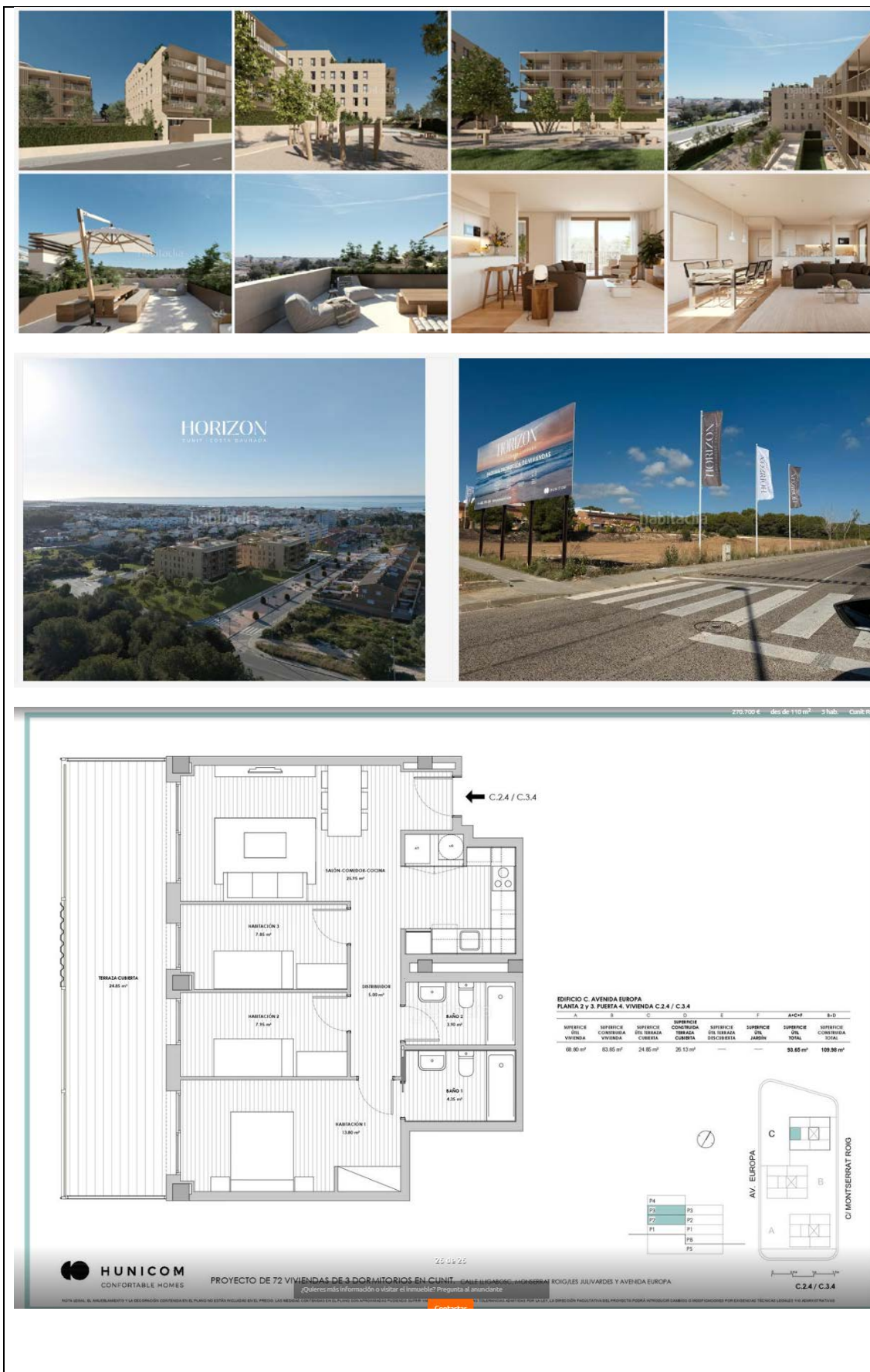
La promoción cuenta con piscina comunitaria, zonas ajardinadas, y está situada en una zona tranquila, bien comunicada y próxima a la playa.

Una opción equilibrada que combina amplitud interior, espacio exterior y calidad de vida en la costa.

Pide más información y descubre cuál puede ser tu próxima vivienda.

*Plaza de garaje y trastero incluidos en el precio de la vivienda.

última modificació 21/10/2025



Font: IDEALISTA – BETTER HOUSE REAL ESTATE Adreça: Carrer De la Font, 2 – CAN NICOLAU Localitat: CUNIT Superfície: 89 m ² Preu venda: 595.000 € Preu: 5.950 €/m ²	TESTIMONI 07
--	---------------------







Pis en venda a de la Font, 2
 Can Nicolau - Les Sorres - Valparaiso, Cunit [Veure mapa](#)

595.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 89 m² | 3 dorm. | 1a planta exterior amb ascensor

Característiques bàsiques

- 89 m² construïts, 75 m² útils
- 3 habitacions
- 2 banys
- Terrassa
- Promoció d'obra nova
- Armari encastats
- Orientació est, oest
- Calefacció individual

Equipament

- Piscina
- Jardí

Certificat energètic del projecte

- En tràmit

Edifici

- 1a planta exterior
- Amb ascensor



MIA CALMA

VIVIENDA 1°C/2°C

3 Dormitoris, 2 Banys, Calina, Alberia, Terraza

Superfícies	
Sup. Útil Vivença	75,2 m ²
Sup. Terraza	10,0 m ²



Pregunta a l'anunciant

Hola, m'interessa aquest pis i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació

[Contactar per xat](#)

[Veure telèfon](#)

Referència de l'anunci
 MIACALMA 1C

Professional
 Better House Real Estate SL

Better House Real Estate SL
 Tarragona



Font:	IDEALISTA – KRONOS	TESTIMONI 08
Adreça:	Av. De Jaume I, 125-135	
Localitat:	Cubelles	
Superfície:	105 m² / 105 m²	
Preu venda:	555.000 € / 580.000€	
Preu:	4.703,29 €/m² / 4.915,25€ / m²	



Pregunta a l'anunciant

Hola, m'interessa aquest pis i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació

Contactar per xat

Veure telèfon

Referència de l'anunci
VI-01-03-P2-02

Promotora
Dune by Kronos Homes

Dune by Kronos Homes
Madrid

KRONOS HOMES

14 fotos | Mapa

Pis en venda a Avinguda Jaume I, 125, 135

Pla de Sant Pere-Les Salines, Cubelles [Veure mapa](#)

555.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 105 m² | 3 dorm. | 2a planta exterior amb ascensor

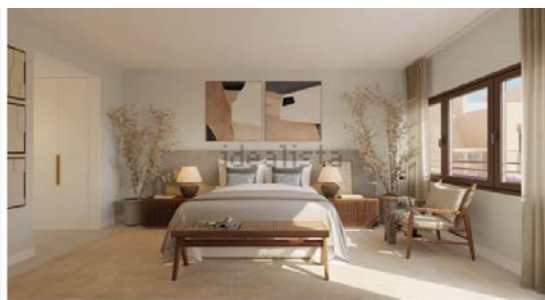
Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres idiomes](#)

Kronos Homes presenta Dune, un exclusiu projecte a primera línia de platja a Cubelles dissenyat pel prestigiós estudi MIAS Architects. Els seus lluminosos habitatges d'1 a 4 dormitoris compten amb una tipologia flexible, podent afegir un dormitori a les de 2 i a les de 3, per convertir-les en 3 i 4 dormitoris respectivament. A més, totes disposen de vistes privilegiades al mar i han estat especialment concebudes per gaudir del meravellós entorn marítim. Un homenatge a l'estil de vida mediterrani que cobra tot el protagonisme a les seves espectaculars terrasses i als jardins privats de les plantes baixes, capaços d'integrar el mar com a element essencial de cada habitatge.

Pel que fa a les zones comunes, els edificis s'han disposat per optimitzar-ne les vistes i crear un residencial enjardinat amb un paisatge sostenible i adaptat a les condicions locals. Entre el seu complet equipament comunitari, hi destaca una gran piscina, un gimnàs i una zona de jocs infantil. Una oportunitat única per viure en una ubicació immillorable, situada entre Tarragona i Barcelona, perfectament comunicada per carretera i Rodalies i a només mitja hora de l'aeroport del Prat.





Característiques bàsiques

- 105 m² construïts, 89 m² útils
- 3 habitacions
- 2 banys
- Terrassa
- No té calefacció

Edifici

- 2a planta exterior
- Amb ascensor

Equipament

- Piscina

Certificat energètic del projecte

- Consum: **B** 31 kWh/m² any
 - Emissions: **A** 5 kg CO₂/m² any
- [Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)

Font: IDEALISTA – FINQUES FERRER Adreça: Carrer Rovira i Virgili, 24 Localitat: CUBELLES – Pla de St. Pere Les Salines Superfície: 90 m ² / 90 m ² / 93 m ² Preu venda: 354.172 € / 360.409€/ 404.068 € Preu: 3.935 €/m ² / 4.004 €/m ² / 4.344 €/m ²	TESTIMONI 09
--	---------------------



Pregunta a l'anunciant

Hola, m'interessa aquest pis i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació

Contactar per xat

Veure telèfon

Referència de l'anunci
80275 - ED. C

Professional
Finques Ferrer

finques Ferrer
Cubelles

52 fotos Mapa

Pis en venda a Rovira i Virgili, 24
Pla de Sant Pere-Les Salines, Cubelles [Veure mapa](#)

360.409 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 90 m² 3 dorm. Baix exterior amb ascensor






2.2 Locals comercials

Font: HABITACLIA – CENTURY 21 XARXA Adreça: Av. Mossen Jaume Soler Localitat: CALAFELL Superfície: 204 m ² Preu venda: 420.000 € Preu: 2.059 €/m ²	TESTIMONI 1
---	--------------------

420.000 € Avisa'm si baixa

Local comercial a Calafell platja Calafell

📍 Calafell Platja - Avinguda Mossèn Jaume Soler

204 m² 2 banys 2.059 €/m²

MAGNÍFICO LOCAL EN VENTA CON TODO EL MATERIAL NECESARIO PARA LA APERTURA

MAGNÍFICO LOCAL EN VENTA CON TODO EL MATERIAL NECESARIO PARA LA APERTURA

El local dispone de licencia de bar y se vende con todo el material necesario para una apertura inmediata, cajas registradoras, cafetera, neveras, congeladores, cámaras refrigerantes, televisiones, mobiliario, cocina completa...

Se trata de una gran oportunidad de un local esquinero delante de la estación de tren de Calafell y a 200 metros de la playa de Calafell.

El local se divide de la siguiente manera:

- Una terraza con una capacidad de 5 mesas.
- Zona principal con la barra en el centro y la cocina detrás con todo equipado. Alrededor de la barra tiene una capacidad de 8 mesas (tanto altas, como bajas y sofá)
- Por otro lado, una zona con 5 mesas, un sofá, lavabos y otra puerta que lleva al trastero con la cámara refrigerante, nevera y espacio para almacenar.

No te pierdas esta gran oportunidad tanto para inversión como para la apertura de un nuevo proyecto de hostelería.

No dudes en consultar con nosotros sobre cualquier duda o información.

El precio no incluye gastos ni impuestos. También deberá pagar el arancel notarial y el registral. Para cualquier información puede consultarnos.

Queda prohibida la reproducción total o parcial de las fotografías, sin consentimiento expreso.

última modificació 16/10/2025

CENTURY 21.
Xarxa

CENTURY 21 XARXA
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

contactar amb l'anunciant




Font:	HABITACLIA – ENGEL -VOLKERS	TESTIMONI 02
Adreça:	Calafell – Poble	
Localitat:	CALAFELL	
Superfície:	111 m ²	
Preu venda:	170.000 €	
Preu:	1.532 €/m ²	

170.000 €

Avisa'm si baixa

ENGEL & VÖLKERS

ENGEL & VÖLKERS

Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

contactar amb l'anunciant

Local comercial a Calafell poble Calafell

Calafell Poble

111 m² 1.532 €/m²








Font:	HABITACLIA – METAPISO	TESTIMONI 03
Adreça:	Platja Segur de Calafell	
Localitat:	CALAFELL – SEGUR DE CALAFELL	
Superfície:	84 m ²	
Preu venda:	125.000 €	
Preu:	1.488 €/m ²	

125.000 €  Avisa'm si baixa

Local comercial a Segur Platja Segur de Calafell



84 m² 1.488 €/m²

 **Metapiso**
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

Oportunidad Única Local Comercial a 60 Metros de la Playa en Segur de Calafell

Descubre este versátil local situado en la planta baja, a pie de calle, en la codiciada zona de la playa de Segur de Calafell. A tan solo 60 metros del paseo marítimo, esta propiedad de 85 m² ofrece múltiples posibilidades.

Características Principales:

- **Ubicación Inmejorable:** A solo unos pasos del paseo marítimo, disfrutarás de la brisa marina y de un entorno vibrante y turístico.
- **Espacio Generoso:** Con una superficie total de 85 m², el local se distribuye en tres zonas independientes, ideales para adaptarse a diversas necesidades.
- **Iluminación Natural:** La propiedad cuenta con una excelente iluminación natural.
- **Altura de Techos:** Los techos de 2.60 metros aportan una sensación de amplitud y confort.
- **Aseo de Cortesía:** Equipado con un aseo de cortesía, añadiendo funcionalidad al espacio.
- **Orientación Suroeste:** Disfruta de una orientación suroeste, que garantiza luz solar durante gran parte del día.

Versatilidad y Potencial:




Font: IDEALISTA – PARTICULAR Adreça: C/ Carmen Desvalls, 12 Localitat: SEGUR – CALAFELL Superfície: 280 m ² Preu venda: 450.000 € Preu: 280 €/m ²	TESTIMONI 04
--	---------------------

idealista
Propietarios Buscas casa Hipotecas

Pon tu anuncio gratis

🇪🇸
Acceder

« Locales o naves en Segur Platja



7 fotos
3 planos
Mapa

Local en venta en Calle de Carmen Desvalls, 12

Segur Platja, Calafell [Ver mapa](#)

450.000 €

280 m² | 1.607€/m²

Inicia sesión o regístrate para contactar al anunciante

Iniciar sesión

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
106212096

Particular
Alex



C/ Carmen Desvalls, 12-14 Locals 2 i 3,
Calafell
Superfície útil: 252m2

Características básicas

- 280 m² construidos, 250 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 10 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 1 escaparates
- Construido en 2001
- Actividad comercial: Restaurante

Edificio

- Bajo
- Fachada de 18 m. lineales

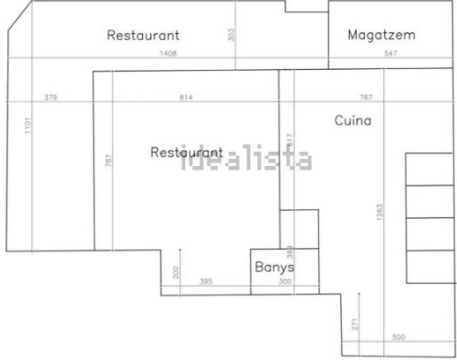
Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Sistema de alarma
- Circuito cerrado de seguridad
- Salida de humos
- Cocina completamente equipada
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- Consumo: 96 kWh/m² año
- Emisiones: 20 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)



Font: HABITACLIA – FNQUES VALLS Adreça: C/ Mallorca, 26 Localitat: CALAFELL platja Superfície: 128 m ² Preu venda: 179.000 € Preu: 1.398 €/m ²	TESTIMONI 05
---	---------------------

Oportunitat

179.000 € Avisa'm si baixa

Local comercial a carrer de mallorca 26 a Calafell platja Calafell

Calafell Platja - Carrer de Mallorca 26

128 m² 1.398 €/m²

FINQUES VALLS
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

Oportunidad en el corazón de la Playa de Calafell Calle Mallorca, 26

En venta local comercial en la Playa de Calafell – Calle Mallorca, 26

Oportunidad única para adquirir un local comercial en una de las zonas más transitadas y turísticas de Calafell, a tan solo unos pasos del paseo marítimo y la playa.

Este inmueble cuenta con 125 m² construidos, distribuidos en:

Planta baja de 75 m²: ideal para zona de atención al público, exposición o venta directa.

Primera planta de 50 m²: perfecta para oficinas, almacén o espacio de trabajo privado.

Destaca por su gran luminosidad, amplia fachada con escaparate y excelente visibilidad, lo que lo convierte en un espacio perfecto para todo tipo de negocios.

Ideal para emprendedores, franquicias o como inversión, gracias a la alta demanda de locales en la Playa de Calafell durante todo el año.

Ubicación estratégica: rodeado de comercios, restaurantes y servicios, con gran afluencia de peatones y turistas.

última modificació 09/08/2025




Font: HABITACLIA – AT HOME FINCAS Adreça: Segur de Calafell Localitat: CALAFELL – SEGUR DE CALAFELL Superfície: 108 m ² Preu venda: 225.000 € Preu: 2.083 €/m ²	TESTIMONI 06
--	---------------------

225.000 €  Avisa'm si baixa

Local comercial a Segur de Calafell nucli urbà Segur de Calafell

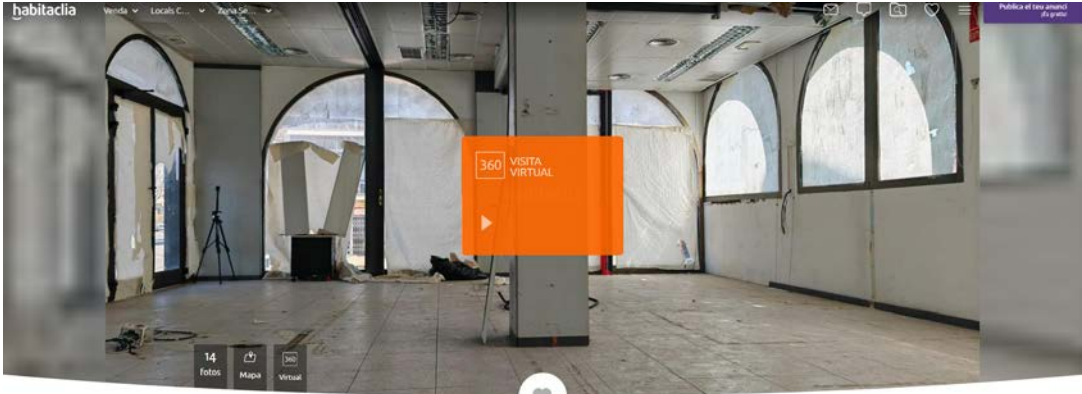
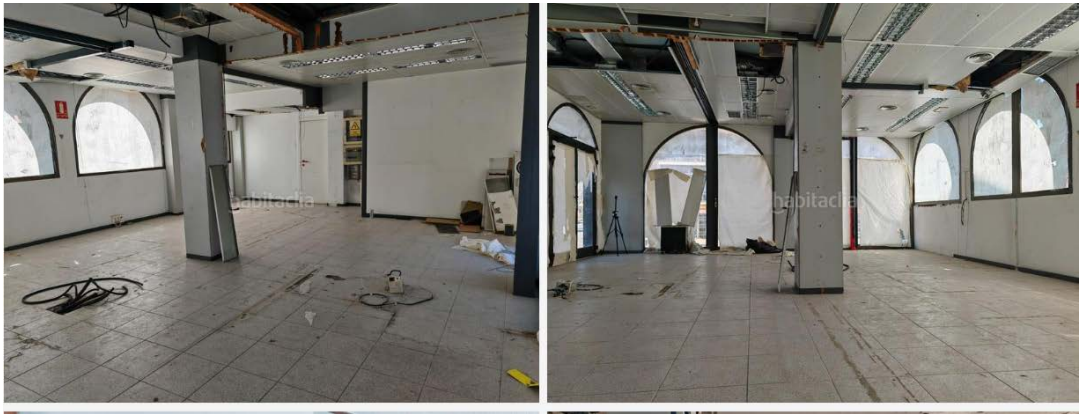


108 m² 2.083 €/m²

AT HOME FINCAS
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

Font: IDEALISTA – HIB LLAMAS Adreça: Av. Espanya Localitat: CALAFELL Superfície: 363 m ² Preu venda: 550.000 € Preu: 1.515 €/m ²	TESTIMONI 07
---	---------------------

Propietarios Buscas casa Hipotecas

Pon tu anuncio gratis

Acceder

« Locales o naves en Nucli Urbà

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.

Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
HIB-LLAMAS

Profesional
Horizon Inmobiliaria

Horizon Inmobiliaria
Barcelona

Local en venta en Avenida Espanya
Nucli Urbà, Calafell [Ver mapa](#)
550.000 €
363 m² | 1.515€/m²

Características básicas

- 363 m² construidos, 362 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 4 estancias
- 4 aseos o baños, adaptados para minusválidos
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 2 escaparates
- Construido en 1979

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Sistema de alarma
- Circuito cerrado de seguridad
- Salida de humos
- Entrada auxiliar
- Cocina completamente equipada

Certificado energético

- En trámite

Font: HABITACLIA – FILA IMMOBILIÀRIA Adreça: Carrer Principal 16 Localitat: CALAFELL Superfície: 74 m ² Preu venda: 130.000 € Preu: 1.757 €/m ²	TESTIMONI 08
--	---------------------

130.000 € ⬇️ Avisar m si baixa

Local comercial a principal 16 a Calafell poble Calafell

📍 Calafell Poble - PRINCIPAL 16

74 m² 1.757 €/m²



FILA INMOBILIARIA
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

Local listo para abrir

¿Estás buscando la oportunidad perfecta para emprender tu propio negocio? Este local comercial, completamente preparado y con todas las licencias al día, te brinda la posibilidad de comenzar a operar desde mañana mismo. Su ubicación es inmejorable: justo al lado del ayuntamiento en el corazón de Calafell Pueblo, lo que garantiza un alto flujo peatonal y una excelente visibilidad. El espacio cuenta con amplias ventanas que permiten la entrada de luz natural, creando un ambiente acogedor tanto para clientes como para empleados. Además, su diseño versátil se adapta a diferentes tipos de negocios; ya sea una tienda boutique o un café encantador. No pierdas esta increíble ocasión y ven a visitarlo; estamos seguros de que será el lugar ideal donde tus ideas cobrarán vida.

última modificació 16/10/2025

