

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



ALEXANDRE
PALLARÈS
CERVILLA
SECRETARI

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

Fecha: 2026.10.06
17:50:45 +02'00'



**ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE
LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CALAFELL EN L'ÀMBIT DEL SECTOR
TURÓ DELS SANTS**

JORDI DUATIS PUIGDOLLERS, ARQUITECTE

MAR CABARROCAS I SALVADOR, ARQUITECTA

FEBRER 2026



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	10
4. Implantació del nou planejament.....	11
4.1 Antecedents i situació urbanística actual	11
4.2 Proposta i situació urbanística en el nou planejament.....	13
5. Estat actual de l'àmbit objecte de la modificació – Preexistències i Estructura de la propietat	16
ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL.....	17
6. Estudi de mercat dels diferents usos.....	17
6.1 Habitatge lliure plurifamiliar	17
6.1.1. Dinàmiques del mercat residencial	18
6.1.2. El mercat residencial d'obra nova	19
6.1.3. Demanda d'obra nova	21
6.1.4. El preu residencial d'obra nova a l'àmbit objecte d'estudi	22
6.2 El mercat de locals comercials	25
6.3 Resum dels valors de venda obtinguts amb l'Estudi de Mercat	27
VIABILITAT ECONÒMICA	28
7. Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica	28
7.1 Metodologia.....	28
7.2 Mètode residual dinàmic: Determinació del valor de sòl abans d'urbanitzar. Càlcul del VAN. 28	
7.2.1. Determinació del valor de sòl urbanitzat.	29
8. Càlcul econòmic de la transformació.....	31
8.1 Càlcul del valor del sòl urbanitzat en el nou desenvolupament	31
8.1.1. Valors de venda del sòl urbanitzat	32
8.1.2. Ingressos. Càlcul del valor del sòl urbanitzat.....	32
8.2 Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions.....	33
8.3 Calendari de la promoció	34
8.4 Estimació del valor de sòl brut amb el mètode residual dinàmic - Càlcul del VAN.....	35
9. Viabilitat econòmica del planejament	37
10. Conclusions viabilitat econòmica	38

ANNEX - INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	39
1. Informe de sostenibilitat econòmica. Marc jurídic.....	40
2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.....	41
3. Impacte en les finances de les administracions responsables de la implantació.....	41
4. Impacte econòmic en l'ingrés corrent del municipi	42
4.1 Ingressos corrents generals pel funcionament del teixit residencial i econòmic	42
4.2 Despeses de manteniment d'infraestructures i prestació de serveis	43
4.3 Balanç de l'impacte del nou sector a l'administració municipal.....	43
ANNEX - COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DE L'RLLU	45
1. L'article 99.1	46
2. Comparació dels aprofitaments	46
3. Comparació de les inversions necessàries.....	46
4. Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i la nova ordenació.....	47
ANNEX - ESTUDI DE MERCAT	48
1. Habitatge plurifamiliar lliure.....	49
2. ESTUDI DE MERCAT LOCALS COMERCIALS	61

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 Sector Turó dels Sants. Es tracta d'un àmbit discontinu, adjacent a la via del tren pel nord.

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 Sector Turó dels Sants. Complementàriament s'han revisat els usos del Sector Turó dels Sants per ajustar-los a les necessitats actuals, traslladant part del sostre destinat a usos no residencials a usos residencials d'habitatges de protecció pública.

L'àmbit objecte d'estudi és un àmbit discontinu de 45.238 m²:

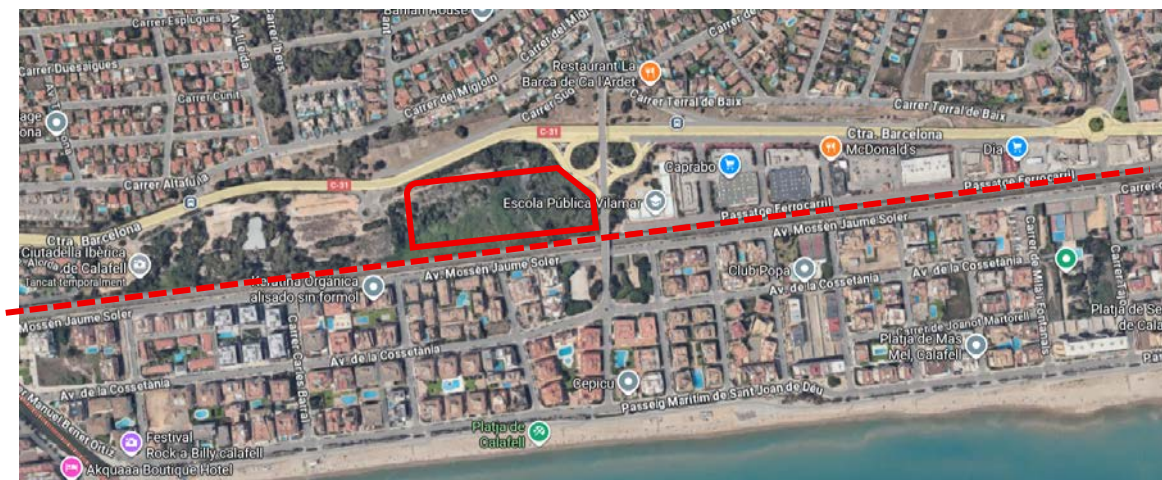
- 42.443 m² ubicats a l'àmbit del Turó del Sants, en terme municipal de Calafell esta ubicat entre la ciutadella Ibèrica de Calafell i la zona comercial i d'equipaments Mas Mel a Segur de Calafell. En aquest àmbit s'hi ubica la major part de l'aprofitament urbanístic del planejament.
- 2.795 m² ubicats a llevant del sector gran, molt propera a l'estació de tren. En aquest àmbit s'hi ubica part del sostre residencial destinat a habitatge de protecció que defineix el planejament.



Àmbit objecte de la Modificació puntual del POUM de Calafell.
Font: Equip redactor.

L'àmbit principal objecte d'ordenació (Turó dels Sants) Es tracta d'un àmbit limitat pel nord per la Carretera C-31 i Ctra de Barcelona, i pel sud per la via ferroviària. En l'extrem oest delimita amb la zona d'aparcament del poblat Ibèric Les Toixoneres i la Ciutadella Ibèrica de Calafell. En l'extrem est hi trobem un vial elevat, Carrer Santiago Rusiñol, que dona accés a l'àrea comercial del Mas Mel, on hi ha un equipament escolar, l'Escola Pública Vilamar, i quatre illes destinades a activitat econòmica, principalment comerços de gran superfície.

Actualment és un àmbit lliure d'edificació.



Emplaçament àmbit Turó dels Sants objecte d'estudi. ----- línia del ferrocarril

Font Google Maps 2025

La Modificació manté el sostre total previst en la fitxa del POUM del planejament vigent: 43.800 m²st si bé redueix el sostre destinat a usos no residencials (6.000 m²) en benefici de la creació de nou habitatge de protecció oficial (37.800 m²st). Aquesta transformació suposarà la incorporació al municipi de l'ordre de 203 habitatges lliures i 251 habitatges de protecció oficial.

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.

<https://sig.gencat.cat/visors/sipae.html>

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.

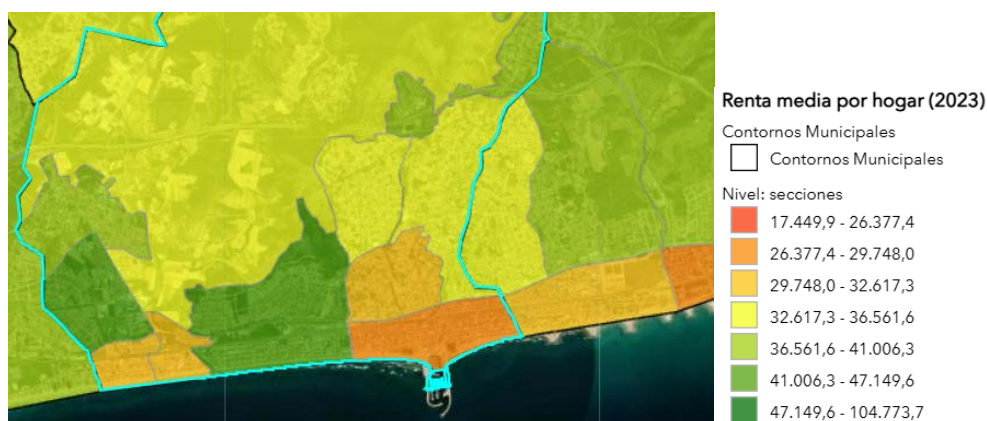
La renda bruta mitjana per llar a Calafell és de 42.142 € (INE 2023). A Calafell hi ha una gran disparitat de nivells, atès que els valors mitjans de les seccions censals van de 32.115 € (secció 4 del districte

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.

Renda bruta mitjana per llar <35.000€ 35.000-45.000€ 45.000-55.000€ 55.000-65.000€ 65.000-75.000€ >75.000€

Municipi	Renda mitjana	Quins trams de renda dominen més
Calafell	42.142 €	

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.



Renda mitjana per llar 2023

Font : INE 2025

https://www.ine.es/ADRH/?config=config_ADRH_2023.json&showLayers=ADRH_2023_Renta_media_por_hogar_cache&level=5

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%).

L'any 2021 el 71,35% dels habitatges del municipi estaven en règim de propietat.

D'acord amb el Pla Territorial D'Habitatge de Catalunya, Calafell forma del sistema urbà del Vendrell i és una àrea urbana preferent, en tant que l'esforç econòmic individual (calculat a partir de la renda familiar bruta disponible per habitant) per accedir a un habitatge de lloguer o a un de compravenda supera el 30 % dels ingressos, concretament a Calafell l'esforç econòmic del lloguer s'ha calculat en el 42,3% i l'esforç econòmic a la compravenda s'ha calculat de l'ordre del 35,4%.

D'acord amb el PTSHC, la mitjana del Registre de sol·licitants d'HPO del municipi 2017-2019 és de 142, si bé l'any 2019 fou quelcom superior, de l'ordre de 175 sol·licitants.

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.

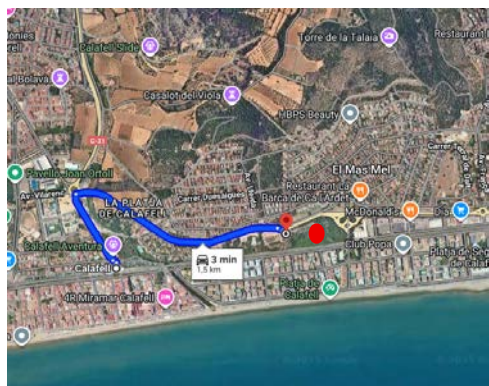
Es pot observar que tant Calafell com Segur de Calafell de Renfe rodalies i de bus interurbà.

Font: Ajuntament de Calafell 2025.

<https://www.hife.es/servicios-urbanos/calafell>

3.2 Context urbà de l'àmbit objecte d'estudi

L'àmbit objecte d'estudi es situa a 1,5 km de l'Estació de la Renfe de Calafell, i a uns 3km de l'estació de la Renfe de Segur de Calafell.



Itinerari en cotxe a la Renfe de Calafell

Font: Google maps



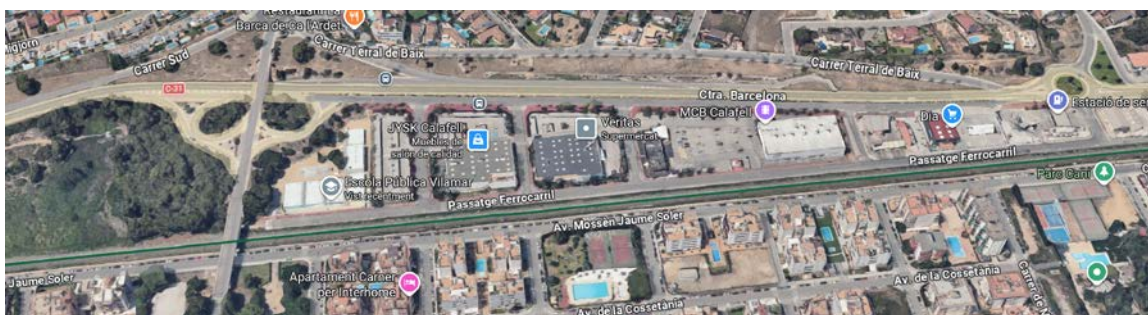
Itinerari en cotxe a la Renfe de Segur de Calafell

Font: Google maps

Es situa en una posició intersticial entre les urbanitzacions unifamiliars del nord de la C-31, i les il·les 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).

En l'entorn més proper a l'àmbit objecte d'estudi s'hi ubica l'àrea comercial del Mas Mel, on hi ha un equipament escolar, Escola Pública Vilamar, i una àmplia zona comercial de comerços de gran superfície.

En aquesta àrea comercial hi podem trobar supermercats com el Caprabo, el Dia, un multicines, un restaurant Mc Donalds i la cadena de decoració i mobiliari JYSK.



Es pot observar l'àmbit objecte d'estudi a l'esquerra del nus viari de la C-31, i l'àrea comercial del Mas Mel a la dreta del nus viari.

Font: Google maps febrer 2025.

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.

El citat POUM defineix un PMU5. Turó del Sants discontinu, amb l'objectiu de reordenar la carretera C-31, ajudant a transformar-la en una via urbana equipada i de serveis.

Proposa una primera peça, que combina el sostre residencial amb el comercial, creant una nova centralitat tant per a Calafell com per a Segur (relligant el teixit urbà), i un segon sector residencial proper a l'estació, on es concentren les reserves de sostre per a habitatges de protecció general i especial.



Àmbit del PMU 5 vigent.

Font: POUM Calafell.

Fitxa PMU5. Turó els Sants.

En la fitxa del PMU 5. Turó del Sants de Calafell es definies els següents paràmetres:

Percentatges mínims de sòl per a usos públics:

Total	54,5%
Sistema viari	44,5%
Sistema d'espais lliures i zones verdes	10%
Sistema d'equipaments	0%
Sistema d'habitatge dotacional	0%

Aprofitament urbanístic

Sostre total	43.800 m ² sostre
Índex o sostre per a usos residencials	33.750 m ² sostre (13.500 m ² HPP)
Índex o sostre per a usos no residencials	10.050 m ² sostre
Densitat d'habitatge lliure	100 m ² de sostre residencial per habitatge
Densitat d'habitatge protegit	80 m ² de sostre residencial per habitatge.
Cessió d'aprofitament	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

D'altra banda, la fitxa del PMU 5 estableix un seguit de condicions específiques d'ordenació entre les que figuraven diverses càrregues d'infraestructures i xarxa viària:

- 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.
- Anirà a càrrec del sector **la construcció d'un nou pont que solucioni el pas per sobre del ferrocarril, la construcció de la nova rotonda a la C-31**, així com la connexió de la rotonda esmentada amb la vialitat del costat muntanya.
- Anirà a càrrec del sector **l'enderrocament del pont existent actualment i la demolició de l'enllaç existent al costat est del sector.**

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, i que no és necessari l'enderroc total del pont existent sobre la via del tren per a construir un nou pas.

D'altra banda, es considera més ajustat a les necessitats actuals del municipi i el territori augmentar lleugerament el sostre d'habitatge de protecció i reduir el sostre comercial previst en el planejament vigent. Sense alterar en cap cas el sostre total previst pel planejament vigent.

A tals efectes, la present Modificació incorpora la fitxa normativa "PAU Turó dels Sants", amb els paràmetres següents:

Zona verda	9.825	22,44%
Zona verda substitució sistema viari existent, enllaç actual que s'enderroca, no computa com a cessió	2.311	5,28%
TOTAL zona verda	12.136	27,73%
TOTAL sistema viari	10.306	23,54%
Total sòl públic	22.442	51,27%

SÒL PRIVAT						
	Hab. lliure illa 1	13.633	13.633	31,14%		
	HPO illa 2	1.538				
	HPO illa 3	1.635				
	HPO illa 4	1.731				
	HPO àmbit estació	2.795				
	Total HPO		7.699	17,59%		
Total sòl privat					21.332	48,73%

SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR				43.774	100,00%
------------------------------------	--	--	--	---------------	----------------

Aprofitament urbanístic

Sostre total	43.800 m ² sostre
Índex o sostre per a usos residencials	37.800 m ² sostre
Índex o sostre per a usos no residencials	6.000 m ² sostre
Densitat d'habitatge lliure	80 m ² de sostre residencial per habitatge
Densitat d'habitatge protegit	70 m ² de sostre residencial per habitatge.

Sostre de protecció pública:

Total	17.550 m ²
A l'àmbit de ponent	10.703 m ²
A l'àmbit de llevant (estació)	6.847 m ²

SOSTRE EDIFICABLE					
	Illa 1				
	Sostre comercial	6.000			13,70%
	Total sostre residencial habitatge lliure illa 1, tres blocs de 27,50 x 27,50 metres (30,50 x 30,50 incloent voladissos)	20.250			46,23%
	Total sostre illa 1		26.250		
	HPO illes 2, 3, 4	11.117			
	HPO àmbit estació	6.433			
	Total sostre HPO illes 2, 3, 4 i àmbit estació		17.550		40,07%
TOTAL SOSTRE			43.800	100,00%	

Càrregues externes al Sector

El Sector Turó dels Sants comparteix amb el Sector Louie Vega, ubicat a ponent 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.

Qualificació del sòl (àmbit Turó del Sants)



Qualificació del sòl
Font: Equip Redactor.

La Modificació preveu també l'execució de les obres d'urbanització mitjançant tres fases de transformació urbanística. Cada fase inclou una parcel·la residencial lliure i una parcel·la destinada a habitatge dotacional:



Fases de la transformació
Font: Equip Redactor.

5. Estat actual de l'àmbit objecte de la modificació – Preexistències i Estructura de la propietat

Actualment l'àmbit objecte d'estudi es troba lliure d'edificació. El sol es correspon majoritàriament a espai lliure ocupat per vegetació arbustiva, amb arbrat puntual a nord, i una massa arbòria a est que es pretén conservar i ampliar amb la transformació.



Vista de la C-31 i entrada a l'àmbit
Font: Google maps – Street view



Vista de l'entrada a l'àmbit
Font: Google maps – Street view



Vista aèrea de l'àmbit de transformació a Turó del Sants.
Font: Google maps. Febrer 2026.

ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL

6. Estudi de mercat dels diferents usos

El planejament objecte del present estudi proposa un nou àmbit mixt, majoritàriament residencial amb 6.000 m²st comercial. Es potencia la creació d'un eix amb façana comercial que estructura els nous edificis residencials amb els espais lliures de la transformació.

Distribució dels sòstres de càlcul que s'han considerat, a efectes del present estudi econòmic i financer:

USOS NO RESIDENCIALS:

Comercial 6.000 m²st

USOS RESIDENCIALS:

Habitatge lliure 20.250 m²st (253 habitatges)

Habitatge HP Règim General 17.550 m²st (250 habitatges)

6.1 Habitatge lliure plurifamiliar

L'àmbit objecte d'estudi es localitza a pocs metres de la platja de Calafell, si bé queda separat d'aquesta per la via del tren. Tot i així es vincula peatonalment i amb bicicleta el nou àmbit del Turó del Sants amb la platja del municipi ampliant el pas sobre les vies del tren actual.

El nou sostre residencial lliure s'implantarà amb façana a l'actual C-31, s'ordenarà en tres edificacions tipus torre de PB+10, que per la seva representativitat generaran un nou enclavament de referència en el territori. Entre les edificacions s'ubicaran amplis espais lliures d'ús privatiu i un sòcol comercial amb façana a l'eix central que ordena la nova implantació.

Al sud de l'àmbit s'ubicaran les edificacions residencials destinades a habitatges de protecció oficial, així com els espais lliures previstos pel planejament.

A l'est, es manté i s'amplia l'arbrat actual, i es millora la comunicació amb els barris residencials de platja per sud, i amb els equipaments i locals comercials de Mas Mel a l'est.



Plànol d'ordenació del nou sostre residencial a Turó del Sants.

Font: Equip redactor.

6.1.1. Dinàmiques del mercat residencial

El sector del Turó del Sants és principalment un peça que combina el sostre residencial i comercial, creant una nova centralitat tant per Calafell com per Segur de Calafell. Es tracta d'un àmbit situat entre el ferrocarril i la C-31.

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), mostra uns valors molt estables durant els anys 2020 a 2023 entorn als 2.200 – 2.400 €/m². A partir de gener de l'any 2024 i fins a l'actualitat, 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.



Calafell

Calafell - Platja

Evolució del preu residencial mig d'obra nova i segona mà a Calafell i Calafell platja en aquests últims 5 anys.

Font: Idealista data. Octubre 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.

El portal immobiliari Fotocasa localitza 710 ofertes de pisos de segona mà i 9 ofertes de pisos d'obra nova, el mes de gener de l'any 2026 en tot el municipi de Calafell.



Habitatges en Venda – obra nova i segona mà a Calafell
Font: Fotocasa.

D'acord amb l'eina "Índex de preus" del mateix portal immobiliari, 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. L'oferta en aquest moment és de 168 pisos plurifamiliars i 506 habitatges unifamiliars.

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 €), amb una superfície mitjana de 128 m² i 3 habitacions. L'oferta en aquest moment és de 168 pisos plurifamiliars de segona mà.

A la zona nord de l'àmbit objecte d'estudi (Mas Mel) l'oferta és unifamiliar. Des de l'any 2017 presenta una tendència creixent constant dels preus, i el valor mig de l'oferta a gener de l'any 2026 és de 2.895 €/m².

D'acord amb el nou portal Estadístic del Notariat, el preu mitjà de transacció per m² plurifamiliar de segona mà al conjunt del municipi de Calafell els últims 12 mesos ha estat de 2.051 €/m² al conjunt del municipi (780 compravendes), 2.105 €/m² al codi postal de l'àmbit (335 compravendes) i de 2.005 €/m² al codi postal contigu (Segur de Calafell) (445 compravendes). La tendència dels últims anys al conjunt del municipi ha estat d'un increment constant dels preus.

Per tant, considerem que el mercat de la zona pròxima a l'àmbit és un mercat actiu, amb una bona absorció de l'oferta.

6.1.2. 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, els valors de nova construcció del primer semestre de 2025 mostren que el preu mitjà dels 39 habitatges en venda es troba en 313.436 € amb una superfície mitjana útil de 76 m² .

Per tant, el preu per m² útil global es troba en 4.129,90 € de mitjana (3.097 €/m² superfície construïda).

Per tipologies, els habitatges plurifamiliars representen el 84.6% sobre el total d'habitatges, la resta corresponen a habitatges unifamiliars. L'habitatge modal o més freqüent de nova construcció té 3 habitacions i 2 banys o lavabos.

Calafell : 33 habitatges nous d'habitatge plurifamiliar d'obra nova en oferta.

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 €

Des de l'any 2020-2021 el preu de l'obra nova al municipi de Calafell ha anat en augment, especialment aquests últims dos anys, on tal i com es pot observar s'ha mantingut entorn als 3.100 – 3.200 €/m² construïts.

Destaca també les 148, 155 o 129 unitats que va disposar el mercat durant els anys 2021 a 2023, a diferència del darrer 2024 on únicament es va comercialitzar 43 unitats. Més recentment, només en el primer semestre de l'any 2025 a Calafell s'han comercialitzat 33 unitats.

	HABITATGES PLURIFAMILIARS			
	Preu de venda per m ² útil (€)	Preu mitjà de venda de l'habitatge (€)	Superfície mitjana (m ² útils)	Unitats
Any				
2019	2.464	222.229	90	32
2020	1.897	173.141	95	88
2021	2.864	201.831	71	148
2022	3.238	224.626	68	155
2023	3.118	224.738	71	129
2024	4.169	298.000	71	43
2025	4.196	290.424	69	33

Comparativa amb anys anteriors al municipi de Calafell

Font: APCE 1r semestre de 2025

<https://estudi-oferta.apcebcn.cat/>



Evolució dels habitatges de nova construcció per tipologia

Font: APCE 1r semestre de 2025

<https://estudi-oferta.apcebcn.cat/>

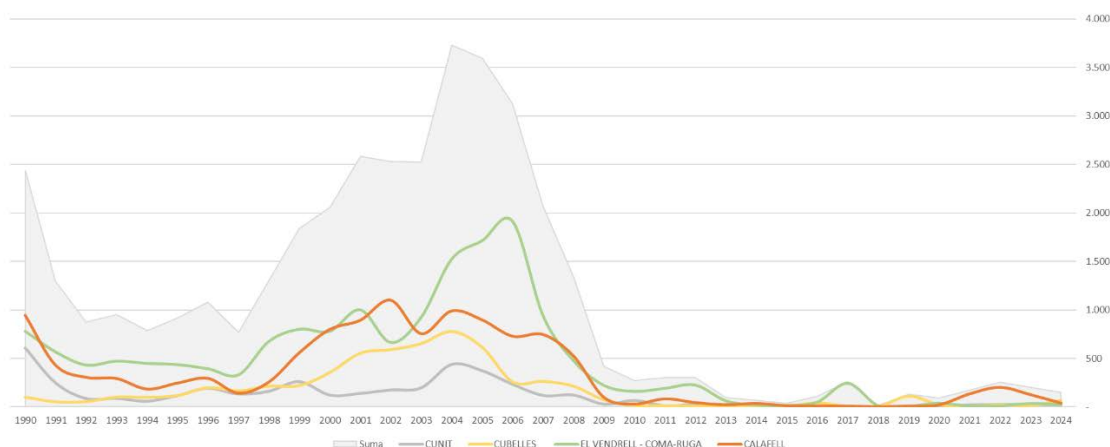
D'acord amb el nou portal Estadístic del Notariat, el preu mitjà de transacció per m² d'obra nova plurifamiliar al conjunt del municipi de Calafell els últims 12 mesos ha estat de 3.058 €/m² (109 transaccions), mentre que en el codi postal on s'ubica l'àmbit de transformació ha estat de 3.425 €/m² (85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

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.

6.1.3. Demanda d'obra nova

S'observa en la taula següent l'evolució del mercat residencial en la franja marítima de la costa central de Tarragona des de l'any 1990 a l'any 2024. S'observa un creixement global constant entre 1990 i 2009 que es frena sobtadament al llarg de 6 anys a causa de la crisi immobiliària que afectà el sector. Des de l'any 2015 i fins a l'any 2024 s'observa un increment anual constant dels habitatges acabats en el conjunt dels quatre municipis. Aquests últims tres anys la dinàmica global s'ha mantingut i es preveu un increment de la producció immobiliària en l'àmbit de la costa de Tarragona.



Estadístiques d'habitatges acabats a Cunit, Cubelles, El Vendrell – Coma-ruga i Calafell entre 1990 i 2024, i sumatori total dels habitatges acabats dels quatre municipis.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Generalitat de Catalunya - 2025.

A Calafell la producció més elevada d'habitatges acabats fou l'any 2004 amb 989 habitatges acabats, mentre que l'any de menor producció fou l'any 2018, amb 4 habitatges acabats. Si bé la producció dels últims 5 anys al municipi ha estat de 539 habitatges (tal i com s'observa en la taula inferior), 108 habitatges anuals, i 200 habitatges anuals en el conjunt del sistema urbà.

Evolució hab. acabats

anualitats:	CALFELL		Sumatori 4 municipis	
	Hab. acabats totals	Hab. acabats anuals	Hab. acabats totals	Hab. acabats anuals
1990-1993	1.976	494	5.561	1390,25
1994-1998	1.128	226	4.861	972
1999-2003	4.105	821	11.533	2.307
2004-2008	3.884	777	13.852	2.770
2009-2013	286	57	1.389	278
2014-2018	77	15	486	97
2019-2024	539	108	1.001	200
Total	11.995	353	38.683	1.138

Evolució habitatges acabats a Calafell i Cunit, Cubelles, El Vendrell – Coma-ruga 1990-2024

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Generalitat de Catalunya - 2025.

D'altra banda, tal i com s'ha observat en el capítol anterior, tant l'Associació de Promotor de Catalunya com el portal estadístic del Notariat, han registrat els últims anys de l'ordre de 100-150 compravendes anuals.

La present modificació proposa la creació de l'ordre de 253 habitatges lliures i 250 habitatges de protecció oficial.

D'acord amb el PTSHC, la mitjana del Registre de sol·licitants d'HPO del municipi 2017-2019 és de 142, si bé l'any 2019 fou quelcom superior, de l'ordre de 175 sol·licitants. Prenent en consideració que no hi ha hagut oferta al municipi els últims anys, s'estima que la demanda real de protecció oficial al municipi i poblacions de l'entorn és molt superior a les sol·licituds registrades.

En aquest sentit, considerem que en el context actual es podrien absorbir els habitatges que resultaran de la present transformació urbanística en un termini de l'ordre de 2-3 anys.

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

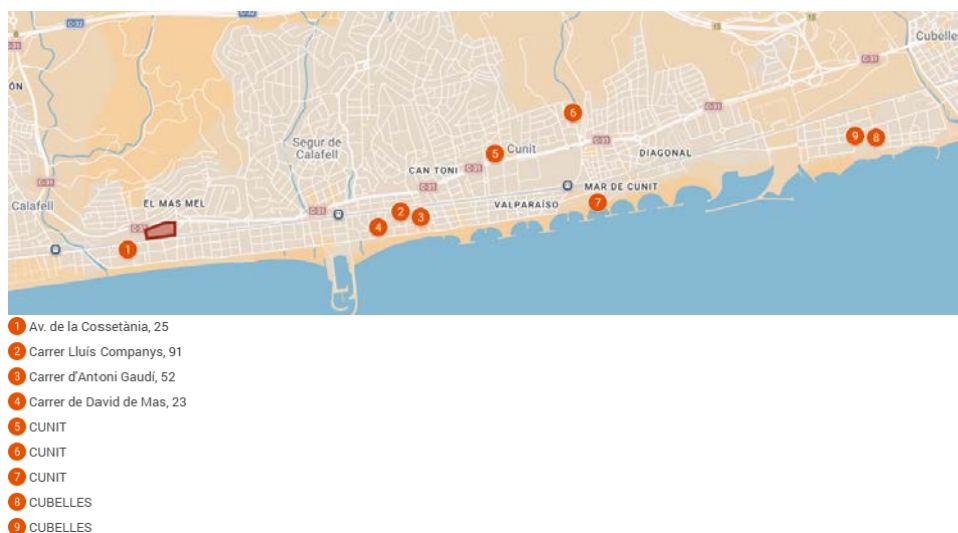
Per tant, tal i com es desprèn dels anàlisis anteriors, el mercat residencial a l'àmbit objecte d'estudi és dinàmic i amb demanda residencial suficient per absorbir els nous habitatges proposats en una temporalitat coherent amb el municipi i la proposta urbanística.

A efectes de determinar el preu de mercat dels nous immobles en l'àmbit de Calafell, es realitza un estudi de mercat detallat de l'oferta d'obra nova comparable de l'entorn.

Aquestes informacions dels diversos especialistes immobiliaris engloben la totalitat dels municipis o àmbits molt amplis i s'han contrastat amb un estudi de mercat realitzat in situ que permet obtenir un grau més adequat de detall de l'entorn de l'àmbit objecte de la present modificació de planejament. En aquest sentit, s'ha analitzat l'oferta més representativa de mostres de mercat.

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 "Turó de Sants" on es localitza el sostre residencial lliure analitzat.



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. construïda amb eicc	PREU OFERTA €	PREU OFERTA €/M²	coef. of./deman	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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 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:

3.200 €/m²st

6.2 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%.

Tal i com s'observa a les gràfiques següents, la província de Tarragona ha experimentat un lleuger increment constants del preu d'oferta des de l'any 2000.

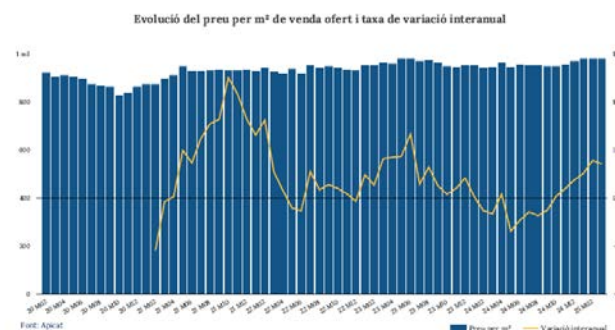
L'últim més analitzat per la publicació, en el Municipi de Calafell hi havia 71 locals comercials en oferta a un preu mig de 1.280 €/m² (segona mà).

Principals municipis. Venda. Últim mes

Municipi	N.º	Preu mitjà	Pm ²
Tarragona	677	145.634 €	1.011 €
Reus	532	114.793 €	782 €
Vendrell, El	213	154.034 €	861 €
Cambríls	165	191.565 €	1.496 €
Salou	139	278.667 €	1.981 €
Tortosa	122	170.914 €	866 €
Valls	96	109.877 €	664 €
Vila-seca	95	136.931 €	1.020 €
Rapita, La	94	143.647 €	958 €
Amospita	85	109.541 €	618 €
Torreblanca	77	154.521 €	996 €
Calafell	71	156.341 €	1.280 €
Mont-roig del Camp	58	192.626 €	1.212 €
Cunit	34	201.865 €	1.114 €
Vandellòs i l'Hospitalet de l'...	31	156.224 €	1.208 €
Roda de Berà	23	286.241 €	1.184 €
Móra d'Ebre	22	123.281 €	502 €
Ulldecona	22	109.837 €	400 €
Alcanar	22	91.296 €	595 €
Deltabre	21	101.559 €	668 €
Avetlla de Mar, L'	21	426.408 €	1.991 €
Arboç, L'	20	104.641 €	623 €

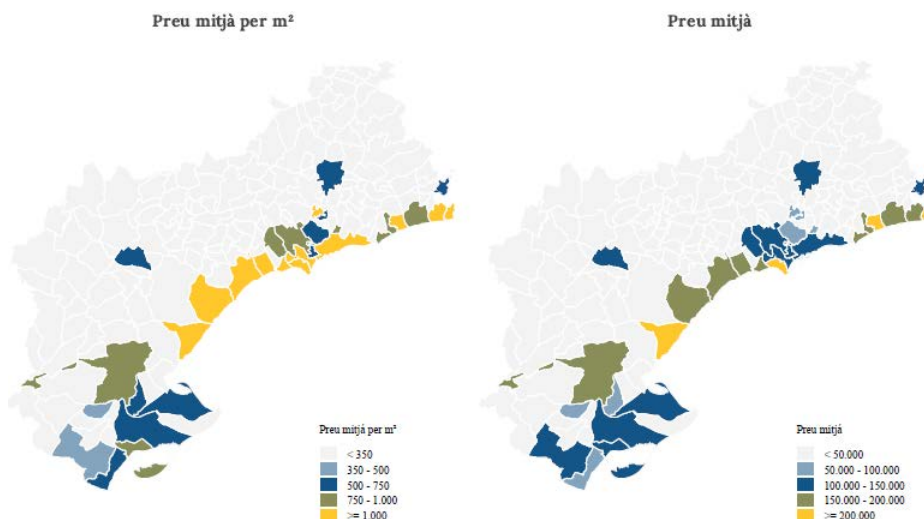
Preu ofertat en venda per m²

Període	Preu per m ²	Var. trimestral	Var. interanual
25 M03	982 €	1,1%	3,6%
25 M02	981 €	2,5%	3,9%
25 M01	981 €	3,2%	2,6%



Evolució dels preus a la província de Tarragona, i preu de l'últim mes analitzat al municipi de Calafell.
Font: Informe del mercat de locals comercials a Catalunya 2T – 2025.

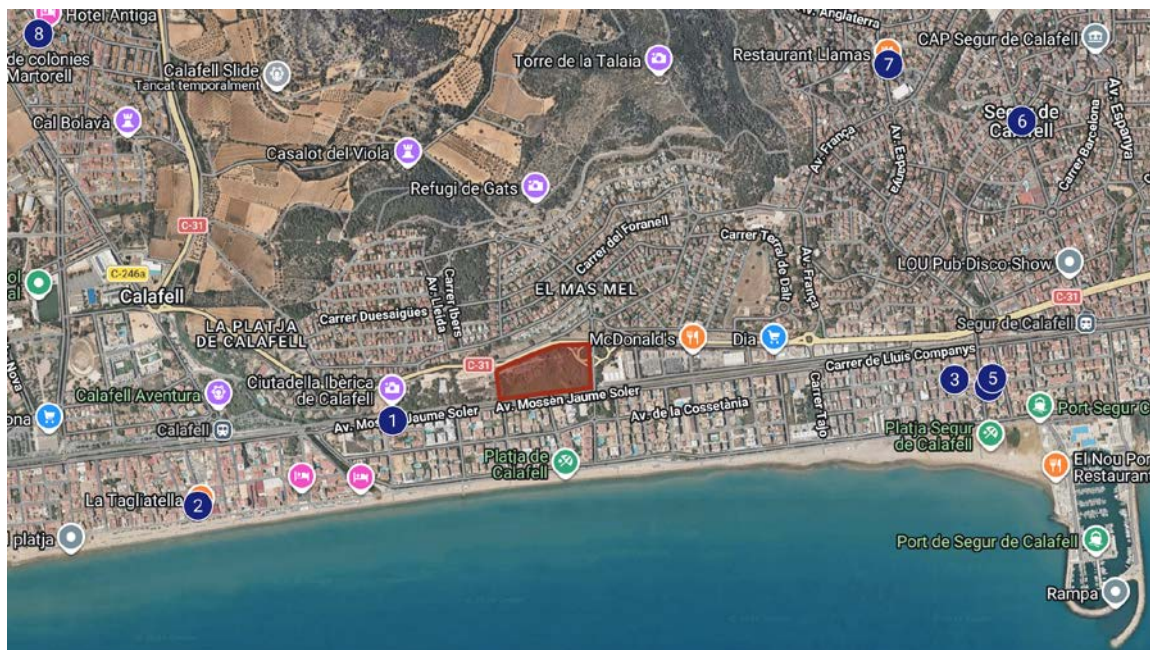
D'altra banda, tal i com es pot observar en els mapes següents Calafell i Cunit són dels municipis de la costa nord de Tarragona amb preus comercials més elevats.



Font: Informe del mercat de locals comercials a Catalunya 2T – 2025.

La present Modificació proposa la implantació d'un sòcol comercial en els habitatges lliures de l'àmbit del Turó del Sants. Aquest sòcol tindrà façana tant a la carretera C-31 com a l'eix paral·lel que articula el conjunt d'edificacions i espais lliures de la nova transformació urbanística.

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.



Localització de l'oferta comercial comparable analitzada.

Font: Elaboració pròpia.

Mitjançant el mètode de comparació de mercat, els testimonis comparables 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.

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.

OP.	SITUACIÓ	FONT	Sup.	PREU OFERTA €	PREU OFERTA €/M²	coef. of./deman	PREU €/M²	coef. Localització	coef. Sup.	coef. Tip.	coef. Antig. conserv.	coef. Qualitat	valor mercat homogeneïtzat
EM LOCALS COMERCIALS - CALAFELL													
1	Av. Mossen Jaume Soler	CENTURY 21 XARXA	204	420.000 €	2.058,82	0,90	1852,94	1,05	1,00	0,90	1,00	1,00	1.751 €
2	Passatge de Sant Antoni 1	EGEL & VÖLKERS	111	170.000 €	1.531,53	0,90	1378,38	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1.365 €
3	Platja Segur de Calafell	METAPISO	84	125.000 €	1.488,10	0,90	1339,29	0,95	1,00	1,00	1,00	1,10	1.400 €
4	c/ Carmen Desvallés, 12	PARTICULAR	280	450.000 €	1.607,14	0,90	1446,43	0,95	1,00	1,00	1,10	1,00	1.512 €
5	Carrer de Mallorca 26	FINQUES VALLS	100	179.000 €	1.790,00	0,90	1611,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1.530 €
6	Segur de Calafell	AT HOME FINCAS	108	225.000 €	2.083,33	0,90	1875,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,80	1.575 €
7	Av. Espanya, 92	HORIZON IMMOBILIÀRIA	320	550.000 €	1.718,75	0,90	1546,88	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	1.872 €
8	c/ Principal 16	FILA IMMOBILIÀRIA	74	130.000 €	1.756,76	0,90	1581,08	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1.577 €
					1.754,30								1.573 €

Valor de venda d'ús comercial d'obra nova adoptat:

1.600 €/m²st

6.3 Resum dels valors de venda obtinguts amb l'Estudi de Mercat

Valor de Venda obtinguts amb l'Estudi de Mercat:

VV st Habitatge Plurifamiliar obra nova: VV = 3.200 €/m²

VV st Comercial: VV = 1.600 €/m²

VIABILITAT ECONÒMICA

7. Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica

7.1 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 05 Sector Turó del Sants.

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 en venda per a promoció residencial i terciària 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 de comparació de mercat.

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.

7.2 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

7.2.1. 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.

8. 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.

8.1 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 que s'inclouen en el capítol d'estudis de mercat.

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

- Valor de venda: d'acord als estudis de mercat realitzats.
- Cost de construcció: BEC del 3r trimestre de 2025 (núm. 343). A efectes de càlcul s'ha considerat el cost d'un edifici plurifamiliar aïllat per l'habitatge lliure, i el cost d'una tipologia més econòmica pels habitatges protegits. S'ha pres en consideració d'acord amb les determinacions del BEC la seva localització a la província de Tarragona.
- 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: El coeficient K en tots els casos s'ha considerat el valor estàndard d'1,4 a excepció dels usos d'habitatge protegit, on s'ha aplicat un coeficient d'1,2.

Valors de venda calculats: Habitatge de protecció oficial

El preu de venda de l'habitatge protegit s'ha obtingut a partir del valor màxim de venda per a m² útil estipulats en el Decret llei 2/2025 (DOGC 25/02/25), pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme. S'han utilitzat els valors per a habitatges nous (a partir del 27 de febrer de 2025). S'estima coherent amb una tipologia residencial plurifamiliar tipus una relació entre superfície útil i superfície construïda amb elements comuns de 0,75.

$$VV \text{ HP RG venda} = 2.836,59 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 0,75 = 2.127,44 \text{ €/m}^2$$

Valors de venda obtinguts en el capítol d'estudi de mercat

VV st Habitatge Plurifamiliar obra nova: VV = 3.200 €/m²

VV st Comercial: VV = 1.600 €/m²

8.1.1. Valors de venda del sòl urbanitzat

A partir dels valors de venda estimats a partir de l'estudi de mercat, calculem el valor de repercussió de cadascun dels usos mitjançant la metodologia residual estàtica definida al RD 1492/2011:

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

	COMERCIAL	HBGTGE Plurif. LLIURE	HPP RG Genèric
Valor de venda (€/m² c)	1.600	3.200	2.127,44
Cost de Construcció Contracta	666,97	1333,94	1231,86
Despeses promoció	88,37 13,25%	176,75 13,25%	155,83 12,65%
Cost de Constr. + Despeses	755,34	1.510,69	1.387,69
Coefficient 'K'	1,4	1,4	1,2
Valor de repercussió (€/m² st)	387,52	775,02	385,18

8.1.2. 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			
Comercial en PB	6.000 m²st	388 m²st	2.328.000 €
SOSTRE RESIDENCIAL			
Habitatge lliure	20.250 m²st	775 m²st	15.693.750 €
Habitatge HP RG genèric	17.550 m²st	385 m²st	6.756.750 €
TOTAL	43.800 m²st		24.778.500 €

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 manté el sostre global d'aprofitament urbanístic en 43.800 m²st, però modifica l'ús de 4.050 m²st que es destinaven a usos comercials en el planejament vigent i es transformen en usos residencials d'habitatge social.

- Valor en el planejament vigent:
Comercial en PB restat 4.050 m²st 388 €/m²st 1.571.400 €
 - Valor en la modificació de POUM proposada:
Habitatge HPO incrementat 4.050 m²st 385 €/m²st 1.559.250 €
- Tal i com es pot observar, amb el canvi d'ús del sostre modificat es produeix una lleugera reducció del seu valor, i per tant, considerem que aquesta modificació del sostre no genera increment d'aprofitament.

Percentatge d'aprofitament urbanístic de la Modificació : 10%

Ingressos			% AM	
			0,900000	
	sòl/sostre	VR €/m ² st	Ingressos 100%	Ingressos 90%
ACTIVITAT ECONÒMICA				
Comercial en PB	6.000 m ² st	388 m ² st	2.328.000 €	2.095.200 €
SOSTRE RESIDENCIAL				
Habitatge lliure	20.250 m ² st	775 m ² st	15.693.750 €	14.124.375 €
Habitatge HP RG genèric	17.550 m ² st	385 m ² st	6.756.750 €	6.081.075 €
TOTAL	43.800 m²st		24.778.500 €	22.300.650 €

Aprofitament propietat:

90%

INGRESSOS PROPIETAT:

22.300.650 €

8.2 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 enderroc, 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 planejament és de 2.781.008 €.
- Addicionalment es consideren 238.709,28 € de taxa de connexió d'infraestructures de sanejament en alta, i 670.000 € d'inversió en extensió de la xarxa externa al sector.

Càrregues externes:

- D'acord amb la fitxa del PAU Turó del Sants, s'urbanitza a càrrec de l'àmbit part dels costos de transformació del desviament de la carretera C-31 i la passarel·la.

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 €/m ²
URBANITZACIÓ INTERNA		
Obres urbanització		2.781.008 €
Altres (ACA, suministres...)		908.709 €
CARREGUES EXTERNES		
Desviament C-31 i passarel·la		4.159.018 €
IMPREVISTOS	2%	156.975 €
GESTIÓ	8%	627.899 €
COMERCIALIZACIÓ	3%	669.020 €
TOTAL		9.302.629 €

Despeses totals:

TOTALS: 9.302.629 €

8.3 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 cinc anys. S'ha considerat que els primers anys es destinen a la gestió del planejament i a iniciar la primera fase d'urbanització dels sistemes públics. El tercer i quart any es desenvolupen la segona i tercera fase d'urbanització, i es comercialitzen els primers solars. El cinquè any es realitzen les últimes vendes, i les últimes fases de gestió.

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:

Despeses inversió									
sòl/sostre Despesa €/m²				any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	
URBANITZACIÓ INTERNA									
Obres urbanització			2.781.008 €	- €	834.302 €	556.202 €	1.390.504 €	- €	
Altres (ACA, suministres...)			908.709 €	- €	545.225 €	181.742 €	181.742 €	- €	
CARREGUES EXTERNES									
Desviament C-31 i passarel·la			4.159.018 €	- €	4.159.018 €	- €	- €	- €	
IMPREVISTOS	2%		156.975 €	62.790 €	15.698 €	23.546 €	23.546 €	31.395 €	
GESTIÓ	8%		627.899 €	376.739 €	31.395 €	62.790 €	62.790 €	94.185 €	
COMERCIALITZACIÓ	3%		669.020 €	100.353 €	200.706 €	167.255 €	133.804 €	66.902 €	
TOTAL			9.302.629 €	539.882 €	5.786.344 €	991.535 €	1.792.386 €	192.482 €	

Ingressos									
				% AM 0,900000	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5
sòl/sostre		VR €/m²st	Ingressos 100%	Ingressos 90%					
ACTIVITAT ECONÒMICA									
Comercial en PB	6.000 m²st	388 m²st	2.328.000 €	2.095.200 €	- €	- €	838.080 €	733.320 €	523.800 €
SOSTRE RESIDENCIAL									
Habitatge lliure	20.250 m²st	775 m²st	15.693.750 €	14.124.375 €	- €	- €	4.661.044 €	4.802.288 €	4.661.044 €
Habitatge HP RG genèric	17.550 m²st	385 m²st	6.756.750 €	6.081.075 €	- €	- €	3.040.538 €	1.520.269 €	1.520.269 €
TOTAL		43.800 m²st	24.778.500 €	22.300.650 €	- €	- €	8.539.662 €	7.055.877 €	6.705.113 €

		any 1	any 2	any 3	any 4	any 5
FLUXOS PROJECTE (Ingr-Desp)		12.998.023 €	- 539.882 €	- 5.786.344 €	7.548.127 €	5.263.491 €
TIR fixada promoció:		10,0%				
VAN (v. sòl abans urbanitzar) :		8.036.982 €	- 490.802 €	- 4.782.102 €	5.671.020 €	3.595.035 €

Àmbit	superfície de sòl	VAN €/m²
Sector	43.774 m²	184 €/m²s

% TIR	VAN / sòl brut	VAN
9%	192 €/m²s	8.424.537 €
10%	184 €/m²s	8.036.982 €
11%	175 €/m²s	7.668.573 €

Resultats VAN (TIR=10%):

Valor del sòl abans d'urbanitzar:

175-200 €/m²s

8.036.982 €

9. 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 8.036.982 € (184 €/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 molt similar a l'aprofitament urbanístic generat per la present Modificació de planejament.
- les càrregues requerides en la fitxa del PMU 05 vigent eren més elevades a les proposades per la present Modificació, atès que no s'estima necessari l'enderroc total del pas actual sobre les vies del tren. El cost actual d'adaptació del pas existent és substancialment inferior a construir-ne un de nou.

Per tant, el valor obtingut de sòl generat per la present modificació és en tot cas superior al valor del planejament vigent, ja que les càrregues externes requerides són inferiors.

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.**

10. Conclusions viabilitat econòmica

La present Modificació Puntual del POUM adapta les determinacions vigents pel PMU05 Turó del Sants de Calafell a les necessitats de connexió i usos actuals i a una escala de treball més detallada.

Aquesta operació urbanística ha de permetre millorar el us viari del carrer de Santiago Rossinyol, així com la connectivitat dels teixits nord-sud i est-oest de l'entorn del Turó del Sants. El planejament consta d'un àmbit discontinu on predomina la implantació residencial, amb una elevada proporció d'habitatges de protecció oficial i d'interès supramunicipal.

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 duar 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:

$VAN = 8.036.982 \text{ €}; \quad 175-200 \text{ €/m}^2\text{s}$

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 de Puntual del POUM de Calafell en l'àmbit del Turó del Sants és VIABLE ECONÒMICAMENT.

Girona, febrer 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: 2026.02.20 12:33:08 +01'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

CABARROCAS
SALVADOR MARIA DEL
MAR - 41575356G

Digitally signed by
CABARROCAS
SALVADOR MARIA DEL
MAR - 41575356G
Date: 2026.02.20
13:36:47 +01'00'

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.

<https://sig.gencat.cat/visors/sipae.html>

D'altra banda a la dreta de l'àmbit es localitzen quatre illes d'activitat econòmica que sumen de l'ordre de 30.000 m² de sòl comercial.

Adicionalment, la Modificació puntual de POUM proposada preveu un sòcol en planta baixa de l'ordre de 6.000 m² de sostre comercial.

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 del PMU 05 incrementant el sostre destinat a habitatge de protecció.

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 nou sòl per a habitatge protegit sense la necessitat d'inversió pública.

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".

D'acord a les dades consultades, la quota líquida del municipi de Calafell l'any 2024 era de 22.418.451 €, per un total de 42.079 rebuts, és a dir que representa una mitjana de 532,77 € per rebut.

Considerant una superfície mitjana al municipi de l'ordre de 90 m² construïts inclòs elements comuns, resulta una quota de IBI unitària de l'ordre de 5-6 €/m² en el conjunt del municipi.

La present proposta de modificació proposa un sostre màxim residencial i d'activitat econòmica de 43.800 m²st. Aquest sostre es correspondrà a edificacions d'obra nova, majoritàriament residencials, i per tant, estimem que l'IBI mig recaptat per aquest sostre d'obra nova serà lleugerament superior a la mitjana del municipi i per tant, de l'ordre de 6-7 €/m²st.

D'acord amb aquestes estimacions de quota unitària anual d'IBI, calculem l'estimació dels ingressos generats per la recaptació de l'IBI de la nova edificació de la present modificació del planejament.

Estimació de l'IBI recaptat per les noves edificacions del planejament:

Sostre edificable: 43.800 m²st x 6,5 €/m² = 284.700 €

Ingressos d'IBI generats per la transformació: 284.700 €

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 12.666 m²s * 1,5 €/m² = 18.999 €

Vialitat 14.872 m²s * 2,5 €/m² = 37.180 €
56.179 €

Costos de manteniment generats: 56.179 €

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 del barri, 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: + 284.700 €

Costos de manteniment previstos: - 56.179 €

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'altra 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, febrer 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: 2026.02.20 12:33:34 +01'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

CABARROCAS
SALVADOR
MARIA DEL MAR
- 41575356G

Digitally signed by
CABARROCAS
SALVADOR MARIA DEL
MAR - 41575356G
Date: 2026.02.20
13:38:15 +01'00'

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.

2. Comparació dels aprofitaments

La Modificació de POUM proposada en l'àmbit del PMU 05 del Turó del Sants, no altera el sostre global de la transformació urbanística, si bé ajusta lleugerament el sostre comercial de l'àmbit a favor de nou sostre de protecció.

Aquest canvi de 4.050 m² de sostre comercial a sostre d'habitatge de protecció en règim general no genera un impacte econòmic apreciable en el global de la transformació ja que tal i com es pot apreciar en els càlculs que s'adjunten a continuació el valor del sostre comercial que es redueix és molt similar al valor del nou sostre HPP que s'incrementa.

- Valor en el planejament vigent:				
Comercial en PB	4.050 m ² st	x	388 €/m ² st	=1.571.400 €
- Valor en la modificació de POUM proposada:				
Habitatge HPP	4.050 m ² st	x	385 €/m ² st	=1.559.250 €

Per tant, el canvi d'ús d'aquest sostre en la modificació no impacta l'aprofitament urbanístic de l'operació.

3. Comparació de les inversions necessàries

La present Modificació ajusta el PMU 05 proposat pel planejament vigent a les necessitats actuals del municipi i el territori, adaptant els traçats dels sistemes públics després d'un estudi més detallat de les parcel·les i l'entorn.

Per tant, els costos d'urbanització dels sistemes del planejament vigent i el planejament proposat són similars, si bé amb un canvi substancial:

- El planejament vigent preveu l'enderroc del pas existent per edificar-ne un de nou, fet que ja no s'estima necessari (i es redueix el cost a l'adaptació dels sols de l'entorn i l'ampliació del pas).

A tals efectes, considerem que **la inversió requerida per executar el planejament vigent tal i com queda expressat en la fitxa del PMU 05, és més elevada que la inversió necessària per dur a terme la Modificació de POUM que es proposa.**

4. Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i la nova ordenació.

Tal i com s'expressa en els apartats anteriors:

- Els aprofitaments urbanístics generats pel planejament vigent i la Modificació proposada són molt similars.
- El cost d'urbanització interna del sector deriva d'un estudi més detallat de l'entorn i per tant, s'entén que és també molt similar en ambdós planejaments.
- El planejament vigent estableix com a càrrega externa l'enderroc del pas existent sobre la via del tren i la construcció d'un nou pas. Aquesta inversió suposa una càrrega superior a les requerides per la Modificació proposada.
- Es preveu un calendari de transformació similar entre el planejament vigent i la Modificació proposada, ja que no es modifica substancialment la naturalesa de l'operació urbanística.

Per tant, mentre que ambdós planejament presenten ingressos similars, el planejament vigent estableix unes càrregues externes més elevades que inevitablement repercutiran en un valor residual del sòl de transformació inferior.

Considerem que la Modificació de POUM proposada millora suficientment la rendibilitat econòmica del planejament vigent com per a que aquesta resulti positiva i atractiva per a un promotor privat tipus i facilitar la transformació urbanística del sector.

Per tant, es tracta d'un planejament viable econòmicament, ajustat a les característiques de la transformació urbanística i amb un diferencial suficient per a facilitar la seva transformació.

Girona, febrer 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: 2026.02.20 12:33:53 +01'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

CABARROCAS
SALVADOR
MARIA DEL MAR
- 41575356G

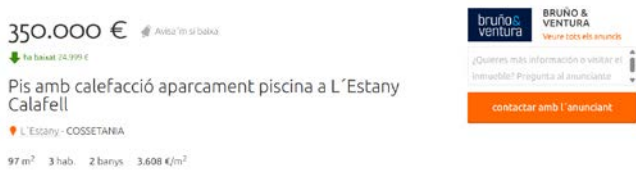
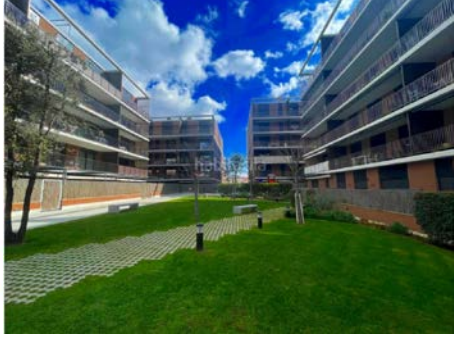
Digitally signed by
CABARROCAS SALVADOR
MARIA DEL MAR -
41575356G
Date: 2026.02.20 13:39:38
+01'00'

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

ANNEX - ESTUDI DE MERCAT

1. Habitatge plurifamiliar lliure

Font:	HABITACLIA – BRUÑO – VENTURA	TESTIMONI 01
Adreça:	L'Estant – Calafell	
Localitat:	CALAFELL	
Superfície:	97 m ²	
Preu venda:	350.000 €	
Preu:	3.402€/m ²	

Piso en venta en Calafell, zona platja de Calafell

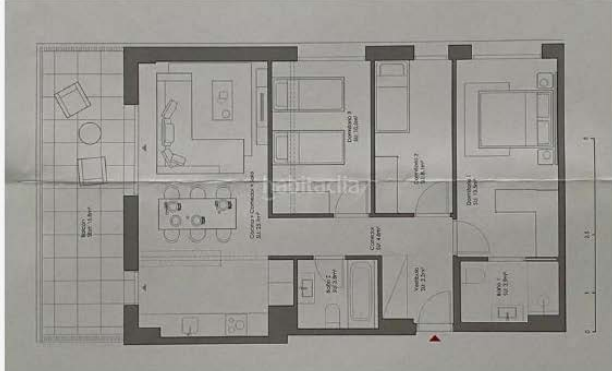
?? EXCLUSIVO PISO DE LUJO EN WAVES BY KRONOS HOMES – A 100 METROS DE LA PLAYA DE CALAFELL EN L'ESTANY (MAS MEL PLAYA)??

Ubicado en la prestigiosa promoción Waves by Kronos Homes, este espectacular piso de 97 m² construido con una terraza de 16 m² es una oportunidad única para quienes buscan exclusividad, diseño y confort en un entorno privilegiado. Situado a solo 100 metros de la playa de Mas Mel, este enclave ofrece tranquilidad, calidad de vida y proximidad a una de las zonas más codiciadas de la Costa Dorada.

Distribució	3 habitacions Superfície 97 m ²	Terrassa 16 m ² 2 banys
Característiques generals	Calefacció Placa apartament Aire Acondicionat Any construcció 2021 A prop de transport públic	Certificat energètic: Consum 27 kWh/m ² / any Emissions 4 kg CO ₂ /m ² / any Ver etiqueta edificació energètica
Equipament comunitari	Ascensor	Piscina Comunitària





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
---	---------------------



Pregunta a l'annonciat

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

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		

Font: FOTOCASA – FINCAS 200 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	TESTIMONI 03
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 privativos, 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
--	---------------------








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 2⁰²^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 plalet 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 licències reglamentàries, així com per necessitats constructives o de disseny derivades del desenvolupament del projecte i de la disponibilitat de l'obra. Les superfícies útils tenen caràcter provisional. La planta baixa, el replanell interior i carls de fàbrica tenen valors únicament a efectes decoratius.



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



WWW.DUATISARQUITECTES.COM



Nota: aquest plalet 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 licències reglamentàries, així com per necessitats constructives o de disseny derivades del desenvolupament del projecte i de la disponibilitat de l'obra. Les superfícies útils tenen caràcter provisional. La planta baixa, el replanell interior i carls de fàbrica tenen valors 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 D'ORADA

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 D'ORADA

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 D'ORADA

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.

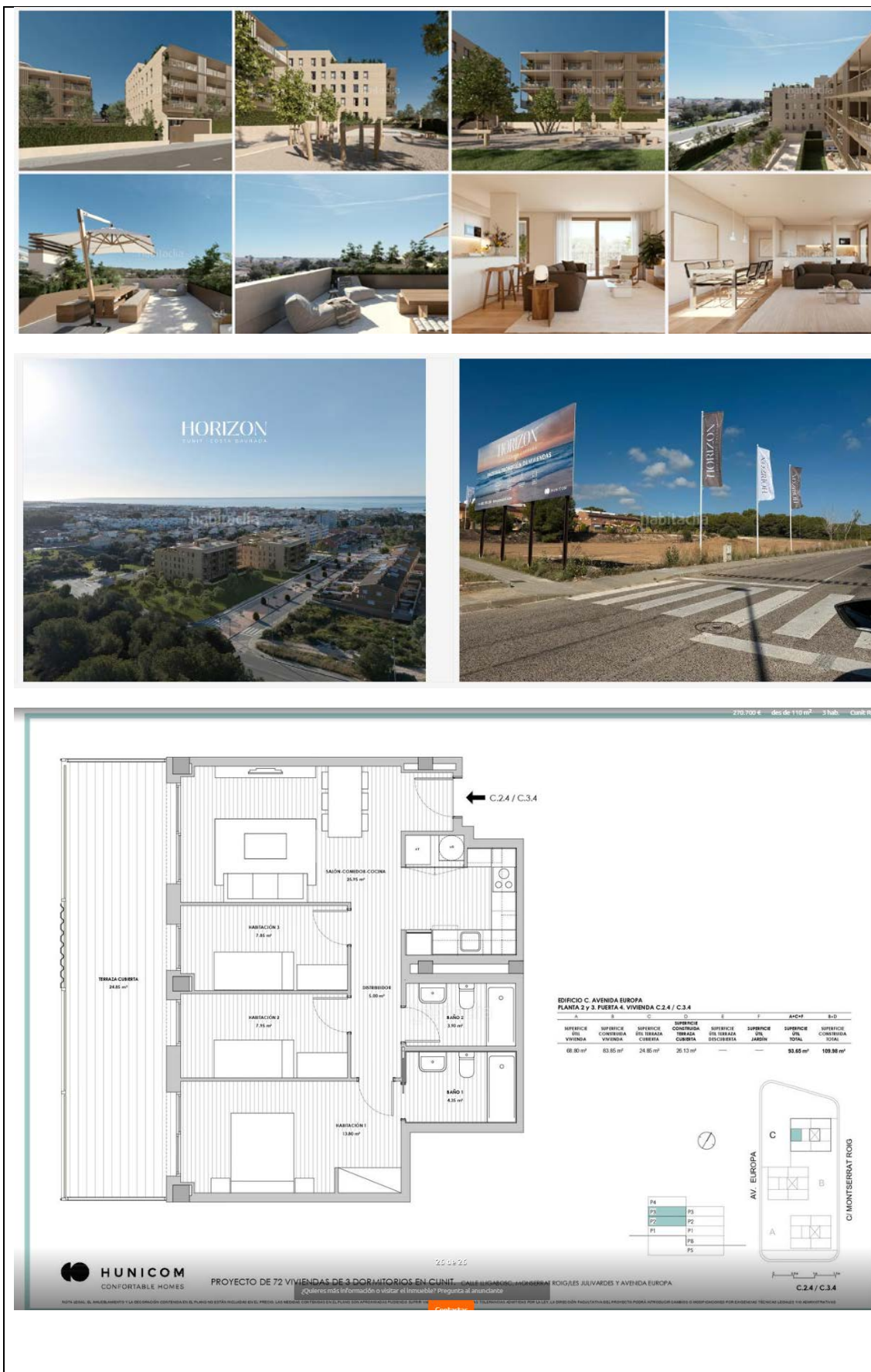
La promoción cuenta con piscina comunitaria, zonas ajardinadas, y está situada en una zona tranquila, bien comunicada y próxima a la playa.

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
--	---------------------



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

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

Edifici

- 1a planta exterior
- Amb ascensor

Equipament

- Piscina
- Jardí

Certificat energètic del projecte

- En tràmit



MIACALMA

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



Font: IDEALISTA – KRONOS Adreça: Av. De Jaume I, 125-135 Localitat: Cubelles Superfície: 105 m ² /105 m ² Preu venda: 555.000 € / 580.000€ Preu: 4.703,29 €/m ² / 4.915 ,25€ /m ²	TESTIMONI 08
--	---------------------






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

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

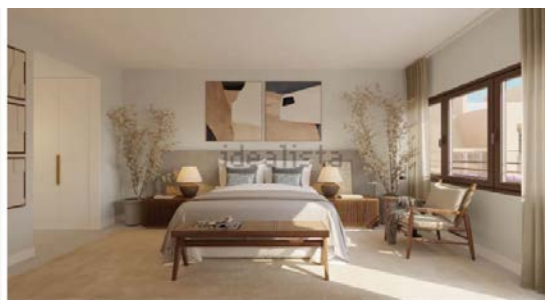
Comentari de l'anunciant

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. ESTUDI DE MERCAT 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

CENTURY 21
XARXA

Veure tots els anuncis

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




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



Inicia sesión o regístrate para contactar al anunciante

Iniciar sesión

Ver teléfono

Referencia del anuncio
106212096

Particular
Alex

Local en venta en Calle de Carmen Desvalls, 12

Segur Platja, Calafell [Ver mapa](#)

450.000 €

280 m² | 1.607€/m²

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

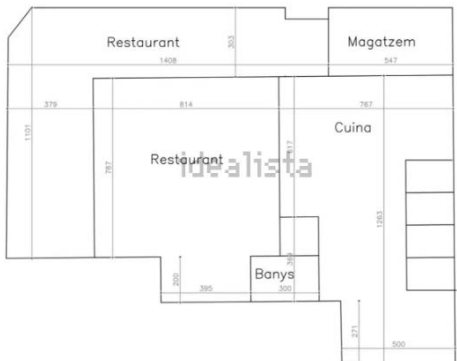
Equipamiento

- 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

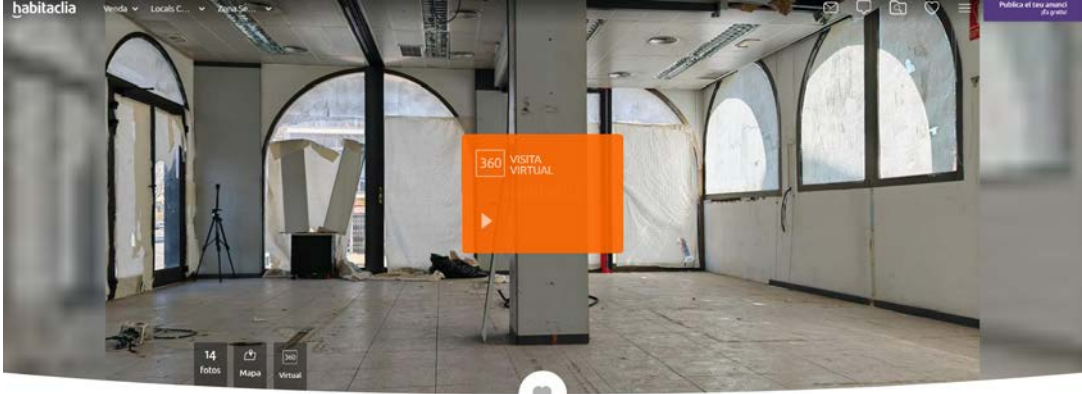
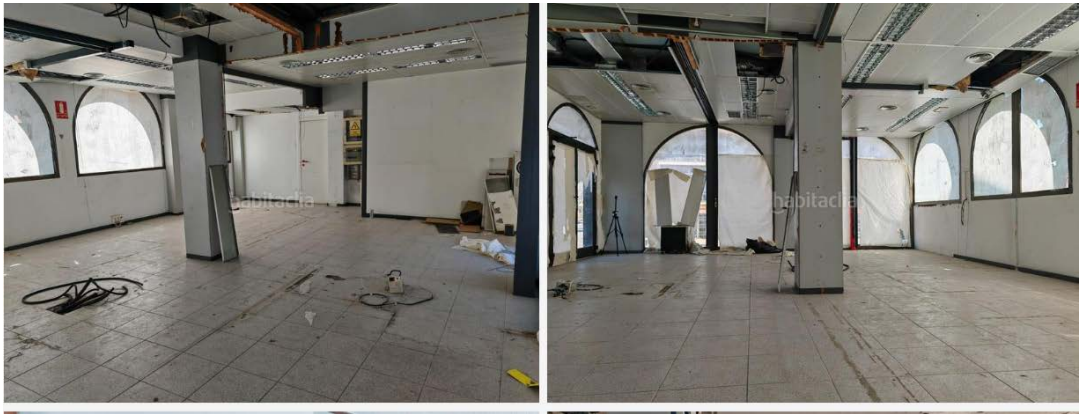


108 m² 2.083 €/m²

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 IMMOBILIARIA
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

