

DOSSIER DE INVERSIÓN
SOLAR URBANO EN SANT BOI DE LLOBREGAT

DOSSIER DE INVERSIÓN

SOLAR URBANO EN SANT BOI DE LLOBREGAT



ANGELCLAIR

REAL ESTATE DEVELOPMENT

C/ Pare Baldiri 28-30, Sant Boi de Llobregat



ANGELCLAIR

Resumen ejecutivo para inversores

Angelaclair Real Estate presenta este solar urbano como una oportunidad clara de inversión con alto potencial de revalorización y desarrollo inmediato. Se trata de una operación compacta, urbana y con salida rápida, apta tanto para inversores con vocación promotora como para quienes busquen adquirir suelo con valor de reposición favorable, posibilidad de aportar a joint ventures o captar plusvalía en corto-medio plazo.




ÁNGELA CLAIR
REAL ESTATE CONSULTING






@angelaclair.es

SOLAR URBANO EN SANT BOI DE LLOBREGAT

UBICACIÓN ESTRATÉGICA EN SANT BOI



El activo se localiza en una calle con gran potencial dentro del núcleo histórico de Sant Boi, a escasos minutos de estación FGC, equipamientos públicos, comercio y conexión directa con Barcelona.

- 
-  Calle Pare Baldori, núcleo urbano consolidado
 -  Entorno residencial denso y con baja oferta de obra nueva
 -  A 25 minutos del centro de Barcelona
 -  Conectado por C-245, B-23 y A-2

Esta zona presenta actualmente alta demanda de vivienda de tamaño medio y precios estables en continuo ascenso.



CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

TERRENO

- Superficie de parcela: 895 m² (catastro)
- 🏗️ Edificabilidad neta estimada: 805 m² techo
- 🏠 Potencial: hasta 12 viviendas plurifamiliares
- 🛒 Usos compatibles: residencial, comercial en planta baja, equipamientos comunitarios
- 📏 Altura permitida: PB + 1 planta + ático (bajo cubierta, hasta 7,4 m)
- 📐 Ocupación máxima por planta: ~45% del solar



622 242 186



www.angelaclair.es



ÁNGELA CLAIR
REAL ESTATE CONSULTING



TERRENO EN SANT BOI DE LOBREGAT 620,74 M²

Situación urbanística y planificación

El terreno está clasificado como suelo urbano no consolidado (clave 15Sb) y forma parte del ámbito UA-10.

El Ayuntamiento de Sant Boi ha aprobado una modificación puntual del planeamiento urbano para flexibilizar el desarrollo del ámbito, permitiendo:

Reparcelación voluntaria

Tramitación simultánea de edificación y urbanización

Cesiones y obligaciones ajustadas al aprovechamiento efectivo

Contamos con informe técnico oficial firmado por la Directora del Área de Model de Ciutat, con indicaciones claras sobre la normativa aplicable y los pasos para viabilizar la edificación.

RENTABILIDAD PROYECTADA

Este activo ha sido analizado con base en precios de mercado real (venta de vivienda nueva en la zona entre 2.800 € y 4.000 €/m²) y escenarios de ejecución.

Ofrece una rentabilidad sólida para inversores que promuevan directamente o revendan a terceros promotores.

📈 **ROI estimado:** entre 23% y 31%

💰 **Precio orientativo de producto final:**
~3.000 €/m² techo

📦 **Ingresos estimados** proyecto completo:
~2,4 M€

Gastos estimados (suelo + obra + tributos):
~1,9 M€

en reventa de suelo

RENTABILIDAD PROYECTADA

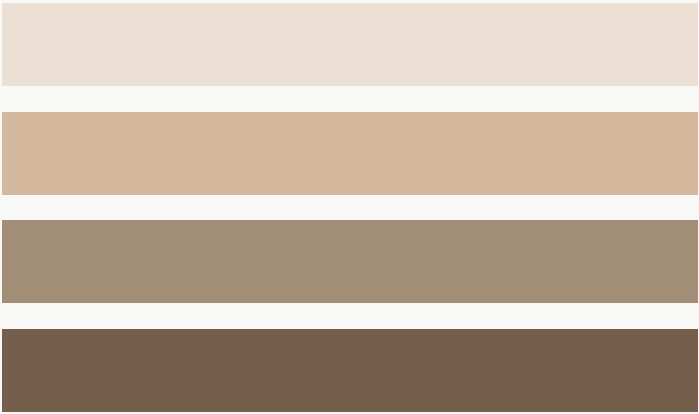
Este activo ha sido analizado con base en precios de mercado real (venta de vivienda nueva en la zona entre 2.800 € y 4.000 €/m²) y escenarios de ejecución.

Ofrece una rentabilidad sólida para inversores que promuevan directamente o revendan a terceros promotores.

✉ info@angelaclair.es

☎ 622 242 186

Escenarios de carga urbanística (estimación)



Tipo de actuaciónCoste total aprox.

Reparcelación voluntaria sin urbanizar
~101.000 €

Urbanización parcial (acera, viales)
~139.000 €

Urbanización completa compartida
~186.000 €

Incluye cesión del 10% del aprovechamiento,
costes técnicos, ICIO, AJD y tasas.



Este activo es ideal para:

- Inversores patrimoniales o promotores que buscan suelo urbano con desarrollo directo
- Inversores financieros que deseen posicionarse en un activo con crecimiento asegurado
- Operadores Build to Rent o fondos que buscan operaciones contenidas en entorno urbano

El terreno de Pare Baldiri ofrece tamaño manejable, rentabilidad clara, potencial urbanístico desbloqueado y salida comercial bien fundamentada. Una inversión en la línea de los nuevos desarrollos urbanos compactos que priorizan eficiencia, localización y absorción de mercado.



695.000€

Ubicación: C/ Pare Baldiri 28-30, Sant Boi de Llobregat (Barcelona)

Superficie: 895 m² | Edificabilidad estimada: 805 m² techo | Clasificación urbanística: Clau 15Sb



CONTACTANOS

REBECA MERINO

CEO Angela clair Real
Estate

Telefono: 622 242 186

info@angelaclair.es



"Donde otros ven un solar, nosotros vemos futuro. Invertir en visión es construir valor duradero."



[visita nuestra web](#) →

www.angelaclair.es



ÁNGELA CLAIR
REAL ESTATE CONSULTING