

SC

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

@angelclair.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 Baldiri, 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 m<sup>2</sup> (catastro)
- Edificabilidad neta estimada: 805 m<sup>2</sup> 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](http://www.angelaclair.es)



ÁNGELA CLAIR  
REAL ESTATE CONSULTING



# TERRENO EN SANT BOI DE LLLOBREGAT

620,74 M<sup>2</sup>

## 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.



ÁNGELA CLAIR  
REAL ESTATE CONSULTING

## 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 €/m<sup>2</sup>) 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 €/m<sup>2</sup> techo

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

⌚ **Plazos estimados** (suelo + obra + tributos):  
~18 meses y 1,9 M€

💡 **Costes de reventa** de suelo  
y obra: ~1,2 M€

## RENTABILIDAD PROYECTADA

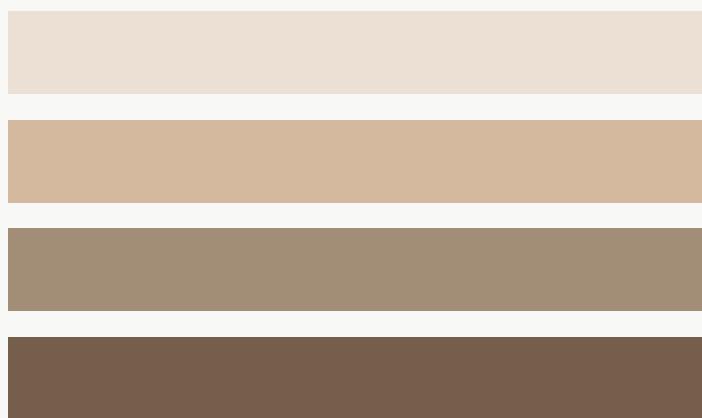
Este activo ha sido analizado con base en precios de mercado real (venta de vivienda nueva en la zona entre 2.800 € y 4.000 €/m<sup>2</sup>) y escenarios de ejecución.

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

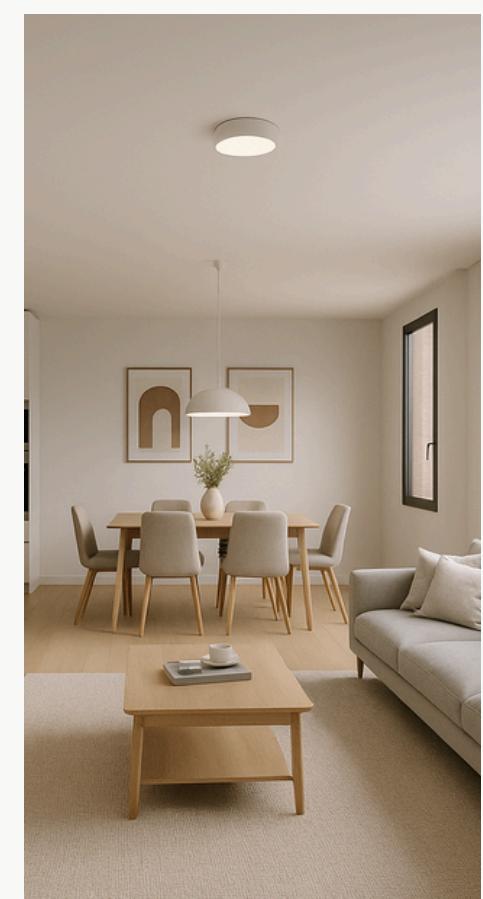
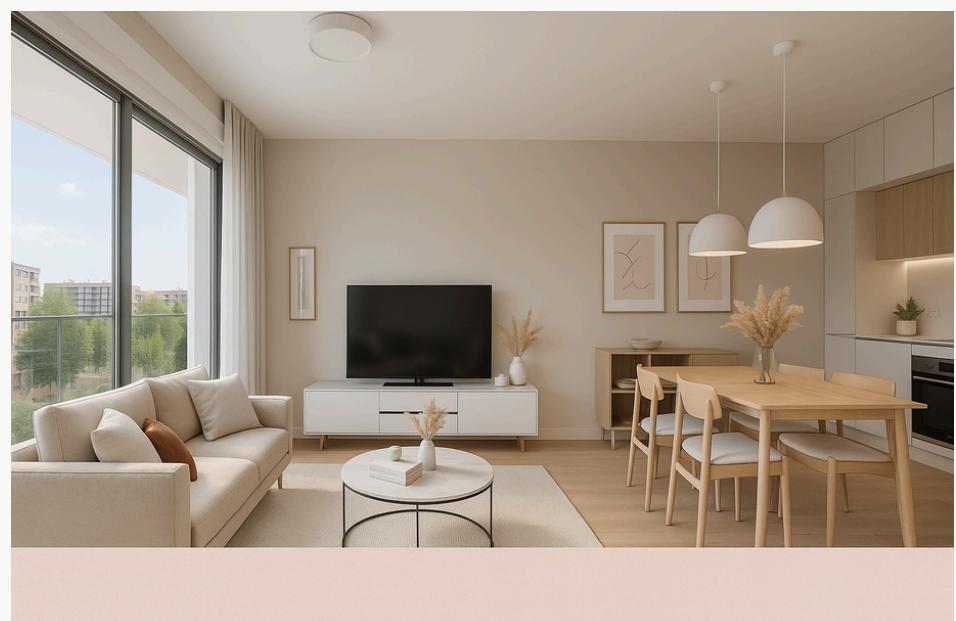
✉️ [info@angelaclair.es](mailto:info@angelaclair.es)

📞 622 242 186

# Escenarios de carga urbanística (estimación)



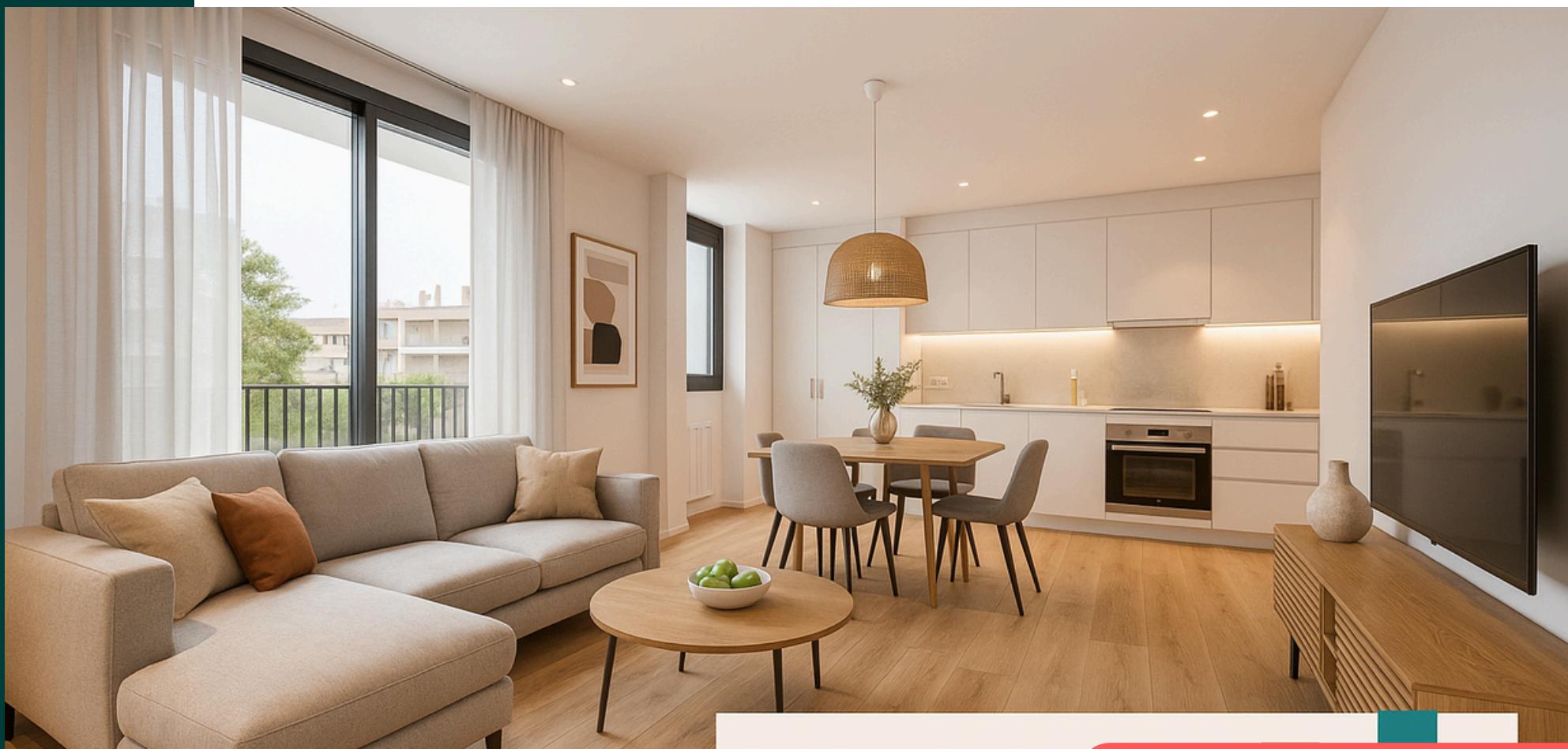
Tipo de actuación	Coste total aprox.
Reparcelación voluntaria sin urbanizar	
	~101.000 €
Urbanización parcial (acera, viales)	
	~139.000 €
Urbanización completa compartida	
	~186.000 €
Incluye cesión del 10% del aprovechamiento, costes técnicos, ICIO, AJD y tasas.	



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 m<sup>2</sup> | Edificabilidad estimada: 805 m<sup>2</sup>  
techo | Clasificación urbanística: Clau 15Sb



## CONTACTANOS

**REBECA MERINO**

**CEO Angela clair Real  
Estate**

**Teléfono: 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](http://www.angelaclair.es)

\*

:::



**ÁNGELA CLAIR**  
REAL ESTATE CONSULTING