

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA I DEL SECTOR BONAVENTURA CALOPA
MARÇ 2023**

DOCUMENT 4 / 4

ÍNDEX DE DOCUMENTACIÓ

MEMÒRIA

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 1.1.- Antecedents i objecte del projecte.
- 1.2.- Legislació aplicable.
- 1.3.- Iniciativa i justificació legal de la tramitació.
- 1.4.- Descripció del polígon d'actuació urbanística.
- 1.5.- Relació d'interessats
- 1.6.- Règim jurídic de l'actuació.
- 1.7.- Planejament vigent i determinacions del polígon que s'executa.
- 1.8.- Relació de les finques aportades i drets d'aprofitament urbanístic.
- 1.9.- Operativa hipotecària i correspondències.
- 1.10.- Tractament de les càrregues i gravàmens reals i personals. Determinació del valor dels vols, plantacions i altres béns incompatibles amb l'ordenació.
- 1.11.- Finques resultants.
 - 1.11.1.- Criteris utilitzats per a l'adjudicació de les finques resultants amb aprofitament.
 - 1.11.2.- Valoració de les finques resultants amb aprofitament i de la cessió d'aprofitament urbanístic.
 - 1.11.3.- Descripció de les finques resultants.
 - 1.11.4.- Finques resultants de sistemes urbanístics de cessió gratuïta al municipi de Sant Boi de Llobregat.
- 1.12.- Del règim jurídic del sòl.
- 1.13.- Determinació del valor de repercussió del sòl als efectes de la compensació de les diferències d'adjudicació, cas de produir-se i el valor dels sòls resultants.
- 1.14.- Despeses d'urbanització i compte de liquidació provisional.
- 1.15.- Dret de real·lotjament.
- 1.16.- Obres d'urbanització, d'enderroc i d'edificació.

2.- FINQUES APORTADES

3.- FINQUES RESULTANTS

4.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Ortofoto, situació i emplaçament.
2. Àmbit del polígon i topogràfic.
3. Planejament vigent. Zonificació.
4. Planejament vigent. Ordenació.
5. Finques aportades.
6. Finques resultants.
7. Superposició.
8. Ordenació del conjunt amb urbanització.

ANNEXES

1. Document de descripció i valoració dels bens corresponents al vol de les finques incloses a l'àmbit afectat pel projecte de reparcel·lació Polígon I del sector Bonaventura Calopa a Sant Boi de Llobregat.
2. Certificacions registre de la propietat.
3. Valoracions: Estudis de mercat i càlcul dels valors residuals de sòl
4. Representació gràfica alternativa
5. Informes Agència Catalana de l'Aigüa
6. Declaracions activitat potencialment contaminant

Sant Boi de Llobregat

EI TÈCNIC REDACTOR
L'Arquitecta del Servei de
Planificació i Model de Ciutat

SONIA
RODRÍGUEZ
SORIANO

Fecha:
2023.03.09
09:12:00
+01'00'

V.P.
La cap del Servei de Planificació i Model de
Ciutat

MARIA
SALINAS
SALINAS

Fecha:
2023.03.09
09:20:30
+01'00'

V.P.
El lletrat de Serveis Jurídics

JORDI ESPINOSA
GARCIA

Firmado digitalmente
por JORDI ESPINOSA
GARCIA
Fecha: 2023.03.09
14:18:08 +01'00'

ANNEXES

2. Certificacions registre de la propietat.



CERTIFICACIÓN



PROPIETAT DE SANT BOI DE LLOBREGAT, PROVINCIA DE BARCELONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA.

CERTIFICO: Que a la d'un ofici subscrit per la senyora Sonia Rodríguez Soriano, Arquitecta de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, per la que, sol·licita la pràctica de la nota marginal de l'aprovació de la incoació de l'expedient per a la reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística de la Modificació del Pla general metropolità del Sector Bonaventura Calopa de Sant Boi de Llobregat, de les finques que es relacionen al mateix, així com l'expedició de la certificació de domini i càrregues de les mateixes finques; he EXAMINAT els llibres de l'arxiu al meu càrrec dels quals **RESULTA:**

1) FINCA DE QUE ES TRACTA: la 45.987 (CRU 08102000617669), al full 103, del tom 1.673, llibre 1.044 de Sant Boi de Llobregat.

DESCRIPCIÓ: FINCA URBANA. PARCEL·LA de forma trapezoidal amb una superfície de tres mil nou-cents quaranta-nou metres onze decímetres quadrats, que LIMITA al Nord, en línia recta de 55'69 metres amb la parcel·la segregada; a l'Est, en línia de 22'99 metres amb finca registral 739, en línia de 7'05 metres amb camí; en línia de 58'01 ml amb parcel·la C2 segregada de la finca registral 1.449; al Sud, en línia de 39'60 metres amb finca amb referència catastral 0474103DF2707C0001SE on s'ubica l'actual Hospital Comarcal; a l'Oest, en línia de 52'23 i 7'32 metres amb el carrer Bonaventura Calopa, en línia de 34'82 metres amb finca registral 739, futura façana amb el carrer Bonaventura Calopa. Qualificada urbanísticament com a equipaments i dotacions comunitàries. **ESTAT DE COORDINACIÓ GRÀFICA AMB EL CADASTRE A DATA D'EXPEDICIÓ** de conformitat amb l'article 10 de la Llei Hipotecària: No coordinada amb cadastre.

TITULAR: consta inscrita a favor de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, a saber:

a) Quant a la finca de què es tracta, a saber:

a1) En mèrits de la descripció de resta practicada, després de la segregació d'una porció de terreny de mil nou-cents metres quadrats, en virtut de certificat emès el trenta de setembre de dos mil vuit, per Carmen Valverde Navarro, Secretaria General Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, amb el Vistiplau del tinent d'alcalde de l'àrea d'actuació política de territori i ciutadania, Juan Antonio Tamayo Fernández, havent-se dictat decret en data disset de setembre de dos mil vuit; segons resulta de la seva inscripció 2a, de data quinze d'octubre de dos mil vuit.

a2) Quant a aquesta finca amb la descripció anterior a la segregació, en mèrits de l'agrupació practicada sobre les finques 45.973, 45.975 i 45.977, d'aquesta Vila, segons es dedueix de la inscripció 1a, de data un d'octubre de dos mil tres, mitjançant certificació expedida en aquesta Vila, el vuit d'agost de dos mil tres, per la secretària general Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, Mercedes González Martín.

b) Quant a les tres designes que per agrupació van formar la d'aquest número, a saber:

b1) Quant a la primera designa, finca 45.973, a saber:

b1.1) Quant a la porció de terreny, en mèrits de la segregació practicada sobre la finca 33.809, mitjançant certificació expedida el vint-i-quatre de juliol de dos mil tres, per la secretària general Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi, Carmen Valverde Navarro, amb el vistiplau del tinent d'alcalde de l'àrea



Codi Segur de Verificació (CSV): 14614242173622654720 - Uri: <https://seu.santboi.cat/validacio>

Art. 225 de la Llei Hipotecària: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 205 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 27 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles ... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

d'actuació política de presidència José Manuel González Labrador, segons tot això resulta de la seva inscripció la de data trenta de setembre de dos mil tres.-----
b1.2) I quant a la finca 33.809, per títol de permuta, en virtut d'escriptura atorgada en aquesta Vila, el vint-i-dos de març de dos mil dos, davant el notari Àngel Querol Sancho, segons així resulta de la seva inscripció 3a de data vint-i-vuit de juny de dos mil dos. -----

b2) Quant a la segona designa, finca 45.975, a saber: -----
b2.1) Quant a la porció de terreny, en mèrits de la segregació practicada sobre la finca 739, mitjançant certificació expedida el vint-i-quatre de juliol de dos mil tres, per la secretària general Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi, Carmen Valverde Navarro, amb el vistiplau del tinent d'alcalde de l'àrea d'actuació política de Presidència don José Manuel González Labrador, segons tot això resulta de la seva inscripció la de data trenta de setembre de dos mil tres.-----

b2.2) I quant a la finca 739, per títol de permuta, en virtut d'escriptura atorgada en aquesta Vila, el vint-i-dos de març de dos mil dos, davant el notari Àngel Querol Sancho, segons així resulta de la seva inscripció 14a de data vint-i-vuit de juny de dos mil dos.-----

b3) I quant a la tercera i última designa, finca 45.977, a saber:-----
b.3.1) Quant a la porció de terreny, en mèrits de la segregació practicada sobre la finca 1.449, mitjançant certificació expedida el vint-i-quatre de juliol de dos mil tres, per la secretària general Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi, Carmen Valverde Navarro, amb el vistiplau del tinent d'alcalde de l'àrea d'actuació política de Presidència José Manuel González Labrador, segons tot això resulta de la seva inscripció la de data trenta de setembre de dos mil tres. ----

b3.2) I quant a la 1.449, per títol de compravenda, en virtut d'escriptura atorgada en aquesta Vila, el setze de setembre de mil nou-cents setanta-cinc davant el notari Luis Clavera Armenteros, segons així resulta de la seva inscripció 7a de data vint-i-vuit de setembre de mil nou-cents setanta-set.-----

CÀRREGUES: No en té. -----

Al marge de la seva inscripció la s'ha estés la nota d'haver-se expedit la present certificació. -----

ASSENTAMENTS DE PRESENTACIÓ PENDENTS. No hi han assentaments pendents de despatx. -----

2) FINCA DE QUE ES TRACTA: la **50.383** (CRU 08102000676291), al full 191, del tom 1.992, llibre 1.323 de Sant Boi de Llobregat.-----

DESCRIPCIÓ: FINCA URBANA. PARCEL·LA de forma trapezial amb una superfície de mil nou-cents metres quadrats, segregada pel costat Nord de la finca registral 45.987 que limita; al Nord, en línia recta de 51'12 metres i línia corba de 14'77 metres amb finca registral 33.809, futura façana amb carrer de nova creació; a l'Est, en línia recta de 4'34 metres amb finca registral 33.809, en línia recta de 28'73 metres amb finca registral 739; al Sud, en línia de 55'69 metres amb la resta de la finca de la que es segrega; a l'Oest, en línia recta de 17'80 metres amb finca registral 739, futura façana amb el carrer Bonaventura Calopa i en línia recta de 5'90 metres amb finca registral 33.809, futura façana amb el carrer Bonaventura Calopa. Qualificada urbanísticament com a equipaments i dotacions comunitàries.

ESTAT DE COORDINACIÓ GRÀFICA AMB EL CADASTRE A DATA D'EXPEDICIÓ de conformitat amb l'article 10 de la Llei Hipotecària: No coordinada amb cadastre. -----

TITULAR: consta inscrita a favor de l'**AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT**, a saber: -----

a) Quant a la finca de què es tracta, en mèrits de la segregació practicada sobre la finca 45.987 d'aquesta vila, en virtut de certificat expedit el 30 de setembre de 2008, per Carmen Valverde Navarro, secretària general Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, amb el Vistiplau del tinent d'alcalde de l'àrea d'actuació política de Territori i Ciutadania, don Joan Antonio Tamayo Fernández, havent-se dictat decret en data 17 de setembre de 2008. Així resulta de la seva inscripció la, de data quinze d'octubre de dos mil vuit. -----

b) Quant a la finca 45.987 d'aquesta vila, a saber: -----



CERTIFICACIÓN



b1) En mèrits de la descripció de resta practicada, després d'haver segregat una porció de terreny de 1.900 metres quadrats, en virtut del certificat expressat en l'anterior apartat a); segons es dedueix de la seva inscripció 2a, de data quinze d'octubre de dos mil vuit.-----

b2) Aquesta finca major amb la descripció anterior a la segregació, en mèrits de l'agrupació practicada sobre les finques 45.973, 45.975 i 45.977, d'aquesta Vila, segons es dedueix de la inscripció la de data un d'octubre de dos mil tres, mitjançant certificació expedida en aquesta Vila, el vuit d'agost de dos mil tres, per la secretària general Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, Mercedes González Martín.-----

b3) Quant a les tres designes que per agrupació van formar la 45.987, a saber: --

b.3.1) Quant a la primera designa, finca 45.973, a saber:-----

- Quant a la porció de terreny, en mèrits de la segregació practicada sobre la finca 33.809, mitjançant certificació expedida el vint-i-quatre de juliol de dos mil tres, per la secretària general Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi, Carmen Valverde Navarro, amb el vistiplau del tinent d'alcalde de l'àrea d'actuació política de Presidència José Manuel González Labrador, segons tot això resulta de la seva inscripció la de data trenta de setembre de dos mil tres. ----

- I quant a la finca 33.809, per títol de permuta, en virtut d'escriptura atorgada en aquesta Vila, el vint-i-dos de març de dos mil dos, davant el notari Àngel Querol Sancho, segons així resulta de la seva inscripció 3a de data vint-i-vuit de juny de dos mil dos.-----

b.3.2) Quant a la segona designa, finca 45.975, a saber:-----

- Quant a la porció de terreny, en mèrits de la segregació practicada sobre la finca 739, mitjançant certificació expedida el vint-i-quatre de juliol de dos mil tres, per la secretària general Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi, Carmen Valverde Navarro, amb el vistiplau del tinent d'alcalde de l'àrea d'actuació política de Presidència José Manuel González Labrador, segons tot això resulta de la seva inscripció la de data trenta de setembre de dos mil tres.

- I quant a la finca 739, per títol de permuta, en virtut d'escriptura atorgada en aquesta Vila, el vint-i-dos de març de dos mil dos, davant el notari Àngel Querol Sancho, segons així resulta de la seva inscripció 14a de data vint-i-vuit de juny de dos mil dos.-----

b.3.3) I quant a la tercera i última designa, finca 45.977, a saber:-----

- Quant a la porció de terreny, en mèrits de la segregació practicada sobre la finca 1.449, mitjançant certificació expedida el vint-i-quatre de juliol de dos mil tres, per la secretària general Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi, Carmen Valverde Navarro, amb el vistiplau del tinent d'alcalde de l'àrea d'actuació política de Presidència José Manuel González Labrador, segons tot això resulta de la seva inscripció la de data trenta de setembre de dos mil tres. ----

- I quant a la 1.449, per títol de compravenda, en virtut d'escriptura atorgada en aquesta Vila, el setze de setembre de mil nou-cents setanta-cinc davant el notari Luis Clavera Armenteros, segons així resulta de la seva inscripció 7a de data vint-i-vuit de setembre de mil nou-cents setanta-set.-----

CARREGUES: No en té.-----

Al marge de la seva inscripció la s'ha estès la nota d'haver-se expedit la present certificació.-----

ASSENTAMENTS DE PRESENTACIÓ PENDENTS. No hi han assentaments pendents de despatx.

3) FINCA DE QUE ES TRACTA: la 20.138 (CRU 08102000469749), al full 191, del tom 1.992, llibre 1.323 de Sant Boi de Llobregat.

DESCRIPCIÓ: EDIFICIO destinado a clínica residencia, que se compone de planta sótanos de doscientos setenta y seis metros cuadrados; planta baja en mil cuarenta metros veinte decímetros cuadrados con una sala de partos de dieciséis metros veinte decímetros cuadrados; piso primero en mil veinticuatro metros cuadrados, piso segundo en doscientos sesenta y cinco metros cuadrados y planta cubierta en setenta metros cuadrados; sito en Sant Boi edificado sobre un terreno con una superficie de mil quinientos sesenta metros sesenta y nueve decímetros cuadrados, equivalentes a 41.308,34 palmos cuadrados. **LINDA:** por el Norte, en línea de 32 metros, con porción a vender al Ayuntamiento de San Baudilio; Sur, con camino conocido por Cal Gallina; Este, en línea de 60,50 metros también con finca a vender al Ayuntamiento; y por el Oeste, con calle Buenaventura Galopa. **ESTAT DE COORDINACIÓ GRÀFICA AMB EL CADASTRE A DATA D'EXPEDICIÓ** de conformitat amb l'article 10 de la Llei Hipotecària: No coordinada amb cadastre.

TITULAR: Consta inscrita a favor de "**LLOCS MP, Sociedad Limitada**", per títol d'Aportació, transformació de societat limitada i canvi de denominació, segons es dedueix de la inscripció 8a, de data vint-i-dos d'octubre de dos mil vint, motivada per escriptura atorgada a Barcelona el dia trenta de desembre de mil nou-cents vuitanta-cinc, davant el notari José Ramón Mallol Tova, número 2422 de protocol, una escriptura atorgada a Barcelona el dia disset de març de dos mil deu, davant el notari José Ramón Mallol Tova, número 819 de protocol, i una escriptura atorgada a Barcelona el dia vint-i-cinc de juny de dos mil tretze, davant el notari Ricardo Manen Barceló, número 5148 de protocol.

CÀRREGUES: es troba afecta a les següents:

1) Segons es dedueix de nota de data vint-i-vuit d'abril de mil nou-cents vuitanta-sis, estesa al marge de la inscripció 6a abans ressenyada en el títol, Maria Rosa Palau Ollé, reconeix i fa constar que l'obra nova declarada a què es refereix aquesta inscripció 6a, consistent en una sala de parts de 16'20 metres quadrats en la planta baixa, va ser realitzada en virtut de llicència a precari de l'Ajuntament de Sant Boi; i adquireix el compromís de derrocar tal obra d'ampliació, tan aviat com li sigui comunicat per l'Ajuntament, renunciant a res demanar ni reclamar per això. Segons acta autoritzada el deu de març de mil nou-cents vuitanta-sis, pel notari de Barcelona Víctor Esquirol.

2) Afecció per terme de cinc anys a comptar des del vint-i-dos d'octubre de dos mil vint, al pagament de la liquidació complementària que es pugui girar per l'impost autoliquidat, havent-se satisfet la quantitat de nou mil cent noranta-cinc euros amb quaranta-vuit cèntims mitjançant autoliquidació. Així resulta de la nota estesa al marge de la seva inscripció 8a.

3) Afecció per terme de cinc anys a comptar des del dos de març de dos mil vint-i-u, al pagament de la liquidació complementària que es pugui girar per l'impost autoliquidat, no havent-se satisfet cap quantitat mitjançant autoliquidació. Així resulta de la nota estesa al marge de la seva inscripció 8a.

Al marge de la seva inscripció 8a s'ha estés la nota d'haver-se expedit la present certificació.

ASSENTAMENTS DE PRESENTACIÓ PENDENTS. No hi han assentaments pendents de despatx.

Amb motiu de l'expedició de la present certificació s'ha cancel·lat una nota d'afecció caducada.

I perquè així consti signo la present, que es compon de quatre pàgines, esteses al present full i l'anterior d'ordre, a Sant Boi de Llobregat, a onze de juliol de dos mil vint-i-dos.

Signat: Antoni Miquel Torrens Sánchez





CERTIFICACIÓN



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es





Inventari Municipal

1. Ajuntament de Sant Boi del Llobregat

EPIGRAF I12a: IMMOBLES AFECTES A SERVEIS PÚBLICS I12a

Núm. del bé	97	Naturalesa	1 - Urbana
Data d'alta	01/01/2009		

Descripció

ESCOLA BRESSOL LA SUSÀ

Tipus bé immoble 2 - Centre docent

Dates

Alta 01/01/2009

Última Modificació 01/01/2009

Baixa

Resum de valors

Cost de reposició	0,00 €	V. d'assegurança	0,00 €	Valor real	0,00 €
-------------------	--------	------------------	--------	------------	--------

Dades bé immoble

Municipi 1 - Sant Boi del Llobregat
Barri Vinyets-Moli Vell
Situació Bonaventura Calopa, núm. 11-A
Ubicació
Sig. arxiu

Format per

Terrenys	1	Millores en terrenys	0
Edificis	0	Instal·lacions tècniques	0

Número de Fitxa 469

Terrenys

Núm. del bé	97 - T - 1	Naturalesa	2 - Domini públic servei públic
Data d'Alta	01/01/2009	Estat de possessió	Plena Possesió
Ús			
Gènere	01 - Béns immobles	Subgènere	01 - Altres béns
Compte Comptable	200 - Terrenys destinats a l'ús general		

Descripció

ESCOLA BRESSOL LA SUSÀ

Dates

Alta 01/01/2009

Última Modificació 07/01/2014

Baixa

Adquisició

Ordre	1		
Data	01/01/2009	Import Adquisició	
Títol		Destí	Equipament i dotacions comunitàries
Acord	Ponent delegat	Data Acord	17/9/2008
Ordre	2		
Data	07/01/2014	Import Adquisició	
Títol		Destí	
Acord		Data Acord	0/0/0

Límits

Límits
 Llandars
 NORD:En línia recta de 51,12 metres i línia corba de 14,77 metres
 SUD:En línia de 55,69 metres amb la resta de la finca de la que
 EST:En línia recta de 4,34 metres amb finca registral
 OEST:En línia recta de 17,80 metres amb finca registral
 739

Dades Registrals

Ordre	1		
Registre	Sant Boi	Secció	0
Tom	1992	Llibre	1323
Foli	191	Finca	50383
Inscripció	1ª		
Ordre	2		
Registre		Secció	
Tom	1992	Llibre	1323
Foli	191	Finca	50383
Inscripció			

Superfície

Superfície Títol	1900,00 m2	Sup. Cadastral	1900,00 m2	Clasificació del sòl	Urbana
Sup. Estimada	1900,00 m2	Sup. Ocupada	1900,00 m2		

Valor Cadastral/ Venda

Ordre	1	Valor Cadastral	
Inclou Sòl i Construcció	Si	Valor venda	0,00 €

Dades		Dades amortització			
Imp. adquisició/ V. Real	0,00 € / 0,00 €	Vida útil	0,00	Taxa Amort.	0,00 %
Import acumulat de millores i disminucions	0,00 €	Vida romanent	0,00		
VALOR COMPTABLE	0,00 €	Imp.última Amortització			
Fons amortitzat	0,00 €				
VALOR NET	0,00 €				

Despeses Manteniment/ Rendiment (Fruits i Rendes)

Drets reals a favor

Drets reals gravan

Drets personals

Rentes produïdes

Millores / Baixes parcials

Data	Descripció	Imp. Movim.	Imp. Amort.
04/04/2011	inventari 2010	0,00 €	0,00 €
07/01/2014	actualització d'actuacions JGL	0,00 €	0,00 €

Observacions

DESCRIPCIÓ I LLINDARS: "Finca Urbana. Parcel·la de forma trapezoidal amb una superfície de mil nou-cents metres quadrats (1.900'00 m²), segregada pel costat Nord de la finca registral 45.987 que limita; al Nord, en línia recta de 51'12 metres i línia corba de 14'77 metres amb finca registral 33.809, futura façana amb carrer de nova creació; a l'Est, en línia recta de 4'34 metres amb finca registral 33.809, en línia recta de 28'73 metres amb finca registral 739; al Sud, en línia de 55'69 metres amb la resta de la finca de la que es segrega; a l'Oest, en línia recta de 17'80 metres amb finca registral 739, futura façana amb el carrer Bonaventura Calopa i en línia recta de 5'90 metres amb finca registral 33.809, futura façana amb el carrer Bonaventura Calopa" TÍTOL: Aquesta finca procedeix de la segregació practicada en la finca registral núm. número 45.987, per Decret del Tinent d'alcalde de l'àrea d'actuació de Territori i Ciutadania de data 17 de setembre de 2008, que a la vegada procedia de l'agrupació de les finques registrals números 45.973, 45.975 i 45.977, procedents, al seu torn de les 33.809, 739 i 1.449, agrupades per Decret del Tinent d'Alcalde ponent delegat de l'Àrea de Disseny i Promoció de la Ciutat, de data 23 de juliol de 2003. La finca 33.809, així com la finca 739 van ser adquirides per títol de permuta formalitzada amb l'empresa Alcampo, S.A. en escriptura pública autoritzada pel notari Sr. Angel Querol Sancho, en data 22/03/2002, núm. protocol 516. La finca 1449 fou adquirida en escriptura pública en data 16/09/1975 atorgada per la Sra. M^a Rosa Brujas Badó davant del notari Sr. Luis Clavera. REFERÈNCIA CADASTRAL: 0474106DF2707C. DADES REGISTRALS: Finca registral núm. 50.383, inscrita en el Registro de Sant Boi de Llobregat al volum 1.992, llibre 1.323, foli 191. CÀRREGUES: Està lliure de càrregues. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Equipament i dotacions comunitàries.

ACTUACIONS: 1) Per acord del ponent de l'àrea de Territori i Ciutadania, de data 17/09/2008, es va aprovar la segregació d'una porció de superfície de 1.900 m² de la finca registral 45.987 (fitxa 346 de l'Inventari I de béns immobles i drets reals de l'Ajuntament)- per a destinar-la a la construcció d'escola bressol, i amb la qualificació d'equipaments i dotacions comunitàries. És dona d'alta la fitxa 469. Passa a ser baixa la fitxa 346, i respecte a la descripció de la resta de la finca registral 45.987 un cop feta la segregació, passa a ser la fitxa 470. 2) En l'acord de lla Junta de Govern Local de data 21/07/2008, en l'expedient N370 U960 2008 024 es va aprovar la minuta del conveni a subscriure entre l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat i el Centre de Desenvolupament Infantil i Atenció Precoç, S.C.C.L. (CDIAP), amb l'objecte de la formalització de la col·laboració entre ambdues parts en l'àmbit de l'atenció de prevenció i protecció de la infància fins els 6 anys d'edat, conveni que es va signar per les parts en data 23 de setembre de 2008, la vigència del qual es va fixar fins el dia 31 de desembre de 2009, podent-se prorrogar per acord previ de les parts. 3) Per acord de la Junta de Govern Local de data 11/05/2009 es va aprovar atorgar a l'entitat CENTRE DE DESENVOLUPAMENT INFANTIL I ATENCIÓ PRECOÇ, SOCIETAT CIVIL CATALANA LIMITADA (CDIAP), amb CIF F-61085296 i domicili al carrer Salvador Allende, núm. 25 de Sant Boi de Llobregat, una llicència temporal d'ocupació gratuïta respecte a la porció de l'edifici municipal destinat a escola bressol en el barri de Vinyets, sota les prescripcions establertes: 1.-Objecte: part de l'edifici municipal destinat a escola bressol ("la Susa") situat a la finca municipal del carrer Bonaventura Calopa, núm. 11-A, descrita en aquesta fitxa, concretament l'espai de 224 m² que disposa d'un accés independent per un carrer de nova creació. 2.-Termini: fins al 31 de desembre de 2.009 i es prorrogarà automàticament pels terminis en que quedí prorrogat el conveni subscrit per L'Ajuntament i l'entitat CENTRE DE DESENVOLUPAMENT INFANTIL I ATENCIÓ PRECOÇ, SOCIETAT CIVIL CATALANA LIMITADA (CDIAP) de data .23 de setembre de 2008 i aprovat per la Junta de Govern Local en la seva sessió de 21/07/2008. 3.- Finalitat: Es destinarà l'espai objecte d'aquesta llicència al desenvolupament de l'activitat d'atenció precoç als infants, que desenvolupa, per tal de donar compliment als compromisos adquirits amb l'Ajuntament en el conveni referit. per acord de la Junta de Govern Local de data 21/12/2009, es va acordar la pròrroga del conveni educatiu. 4) Per acord de la Junta de Govern Local de data 21/12/2009, es va acordar la pròrroga del conveni educatiu- que té per objecte la col·laboració en l'àmbit de l'atenció, prevenció i protecció de la infància fins els 6 anys. 5) Per acord de la Junta de Govern Local de data 03/05/2010, es va aprovar la concessió de la llicència d'obertura de l'activitat consistent en centre de dia infantil. (RESPECTE A ALTRES ASPECTES DE LA LLICÈNCIA: No consta en l'expedient de la Unitat de Patrimoni que l'entitat titular de la llicència hagi acreditat haver subscrit una pòlissa de responsabilitat civil amb una companyia d'assegurances per tal de cobrir les responsabilitats en que puguin incorre amb causa a l'ús del local, per un import mínim de 30.000,00 Euros, per donar compliment a una de les prescripcions de la llicència. 6) En data 19/01/2011 s'ha subscrit un altre conveni entre l'Ajuntament i l'entitat Centre de Desenvolupament infantil i atenció precoç (CDIAP) pel que s'acorda una pròrroga del conveni fins el 31/12/2011, que aprovat per acord de la JGL de data 20/12/2010, i per tant la vigència de la llicència temporal d'ocupació és fins el 31/12/2011.

Valor d'adquisició	0
Superfície segons títol (m2)	1900



Inventari Municipal

1. Ajuntament de Sant Boi del Llobregat

EPIGRAF I12a: IMMOBLES AFECTES A SERVEIS PÚBLICS I12a

Núm. del bé	98	Naturalesa	1 - Urbana
Data d'alta	01/01/2009		

Descripció

EQUIPAMENT SECTOR PARELLADA NORD

Tipus bé immoble 11 - Solars sense edificar

Dates

Alta 01/01/2009

Última Modificació 01/01/2009

Baixa

Resum de valors

Cost de reposició	0,00 €	V. d'assegurança	0,00 €	Valor real	0,00 €
-------------------	--------	------------------	--------	------------	--------

Dades bé immoble

Municipi 1 - Sant Boi del Llobregat
Barri Vinyets-Moli Vell
Situació Bonaventura Calopa, núm. 11-A
Ubicació
Sig. arxiu

Format per

Terrenys	1	Millores en terrenys	0
Edificis	0	Instal·lacions tècniques	0

Número de Fitxa 470

Terrenys

Núm. del bé	98 - T - 1	Naturalesa	3 - Patrimonial
Data d'Alta	01/01/2009	Estat de possessió	Cedit
Ús			
Gènere	01 - Béns immobles	Subgènere	01 - Altres béns
Compte Comptable	220 - Terrenys i béns Naturals		

Descripció

EQUIPAMENT SECTOR PARELLADA NORD

Dates**Alta** 01/01/2009**Última Modificació** 01/01/2009**Baixa****Adquisició**

Ordre	1		
Data	01/01/2009	Import Adquisició	
Títol		Destí	Privatiu
Acord	Ponent delegat	Data Acord	17/9/2008

Límits**Llíndars** NORD: SUD:EST:OEST:**Dades Registrals**

Ordre	1		
Registre	Sant Boi	Secció	0
Tom	1673	Llibre	1044
Foli	103	Finca	45987
Inscripció	2 ^a		

Superfície

Superfície Títol	3949,11 m2	Sup. Cadastral	3949,11 m2	Clasificació del sòl	Urbana
Sup. Estimada	3949,11 m2	Sup. Ocupada	3949,11 m2		

Valor Cadastral/ Venda

Ordre	1	Valor Cadastral	
Inclou Sòl i Construcció	Si	Valor venda	0,00 €

Dades

Imp. adquisició/ V. Real	0,00 €	/	0,00 €
Import acumulat de millores i disminucions			
VALOR COMPTABLE	0,00 €		
Fons amortitzat	0,00 €		
VALOR NET	0,00 €		

Dades amortització

Vida útil	0,00	Taxa Amort.	0,00 %
Vida romanent	0,00		
Imp.última Amortització			

Despeses Manteniment/ Rendiment (Fruits i Rendes)**Drets reals a favor****Drets reals gravan****Drets personals****Rentes produïdes**

Observacions

La Junta de Govern Local, en la sessió de data 20/11/2006, va aprovar atorgar a l'Orde Hospitalari Sant Joan de Déu, el dret d'ús a precari amb caràcter gratuït i fins 31/12/2010, de la porció de 790 m2 aproximadament d'aquesta finca, per tal de poder traslladar el servei de rehabilitació i així instal·lar el servei d'urgències pediàtriques. Per acord del ponent de l'àrea de Territori i Ciutadania , de data 17/09/2008, es va aprovar la segregació d'una porció de superfície de 1.900 m2 de la finca registral 45.987 (fitxa 346 de l'Inventari I de béns immobles i drets reals de l'Ajuntament)- per a destinar-la a la construcció d'escola bressol, i amb la qualificació d'equipaments i dotacions comunitàries. És dóna d'alta la fitxa 469. Passa a ser baixa la fitxa 346, i respecte a la descripció de la resta de la finca registral 45.987 un cop feta la segregació, passa a ser la fitxa 470.

Valor d'adquisició	0
Superfície segons títol (m2)	3949,11

3. Valoracions: Estudis de mercat i càlcul dels valors residuals de sòl

CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

L'article 126.1.b del TRLU estableix que les finques resultants es valoraran sota principis objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística.

Art. 126 Criteris dels projectes de reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

(...)

*b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de **la legislació aplicable en matèria de sòl**. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5.*

La legislació aplicable en matèria de sòl, a data de la aprovació inicial del present projecte es:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLR, en endavant).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. (RVL, en endavant)

Article 34. Àmbit del règim de valoracions. (TRLR)

1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb aquests, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tinguin per objecte:

a) La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o altres de necessàries per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en què la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats.

2. Les valoracions s'entenen referides:

a) Quan es tracti de les operacions que preveu la lletra a) de l'apartat anterior, a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que les motivi.

No obstant, en aplicació de l'article 131.1. del RLU, les valoracions van referides a la data d'aprovació inicial del present projecte de reparcel·lació.

Art. 131 Inici de l'expedient de reparcel·lació (RLU)

1. L'inici de l'expedient de reparcel·lació s'entén produït per ministeri de la llei amb l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística a executar per aquest sistema, o bé del pla urbanístic que contingui aquesta delimitació. Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial.

Així, l'aprofitament atribuït a cada finca resultant, serà la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigna al sòl pel planejament vigent, tenint en consideració també la densitat de l'ús residencial, i les tipologies d'habitatge protegit, de conformitat amb el que disposa l'article 140 RLU i l'article 37 del propi TRLU.

Art. 140 Valoració de les finques resultants

1 La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.

2 La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

Art. 37. Aprofitament urbanístic (TRLU)

5. A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:

- a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
- b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

La valoració de les finques de resultat segueix les determinacions de l'article 40 del TRLS i l'article 27.1 del RVLS, que et remet a l'article 22 del RVLS, que estableix la metodologia de valoració de sòl urbanitzat no edificat, tenint en consideració l'aprofitament que determina el planejament vigent, i la distribució de sòl i sostre del present projecte de reparcel·lació, un cop acabada l'actuació.

Article 40. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.(TRLS)

1. Quan, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 13, per ponderar-les entre si o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.
2. En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Article 27. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.(RVLS)

1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en la qual els propietaris exerciten la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i llevat d'existència d'acord específic subscrit per la totalitat d'aquests amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre si o, si s'escau, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, **el sòl es taxa pel valor que els correspondria acabada l'execució, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.**

Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.(RVLS)

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

En què:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

En què:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

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 de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Es pot reduir fins a 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 de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És 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."

CÀLCUL DEL VALOR DE LES FINQUES DE RESULTAT PEL MÈTODE RESIDUAL

La metodologia d'aquest tipus de valoració ja hem esmentat que està determinada en l'article 22 del RVL 2011.

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

A continuació justificarem tots els paràmetres del càlcul considerats en la valoració de les finques de resultat

1- Distribució de la edificabilitat i usos privatis del sòl de les finques de resultat

El present projecte de reparcel·lació proposa dos finques adjudicades situades aproximadament en les mateixes localitzacions de les finques aportades pels propietaris als que se li adjudica. Per tant no es prendrà en consideració la localització relativa dins l'àmbit.

FINQUES ADJUDICADES AMB APROFITAMENT							
PARCEL·LA	SUPERFICIE m²s	EDIFICABILITAT m²st	SOSTRE HPO m²st	SOSTRE LLIURE m²st	SOSTRE COMERCIAL m²st	HAB. HPO	HAB. LLIURE
A	1.856,06	5.503,25	1.462,30	3.256,30	784,65	19	41
B	2.109,61	2.211,75	587,70	1.308,70	315,35	7	17
TOTAL	3.965,67	7.715,00	2.050,00	4.565,00	1.100	26	58

2- Valor de venda

S'ha calculat de la següent manera el valor de venda dels següents usos atribuïts pel planejament:

Per l'habitatge plurifamiliar i el comercial en planta baixa, s'ha realitzat un estudi de mercat utilitzant les mostres d'ofertes de diferents portals immobiliaris.

A aquestes mostres s'han aplicat a més a més, diferents criteris d'homogeneització segons el RVLS (localització, orientació, tipologia, etc.) per obtenir el valor de venda per metre quadrat edificable d'habitatge plurifamiliar aïllat i de local comercial en planta baixa. S'acompanya al final d'aquest annex el quadre comparatiu i les mostres utilitzades.

Pel càlcul del valor de venda d'habitatge plurifamiliar de protecció oficial en règim general, s'ha utilitzat el valor màxim fixat segons el **Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer**, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, i la **Instrucció 1/2022, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya**.

Així resulta uns valors de venda de:

Usos del sòl i sostre	Valor de venda €/m2útil	Valor de venda €/m2 constr.
Clau 18 Hab.renda Lliure	4.070,50	3.052,88
Clau 18 Hab. HPO règim general	2.459,43	1.844,57
Clau 18 Comercial	1.441,15	1.297,04

3- K

L'article 22 del RVLS estableix la K amb caràcter general en 1,4, i és el que s'ha utilitzat tant per l'habitatge de renda lliure com pel comercial.

En el cas de l'habitatge protegit en règim general s'ha utilitzat l' 1,2.

4- Valor de construcció

S'han utilitzat diferents fonts pel càlcul del valor de construcció.

4.1.- Valor de construcció segons *Boletín Económico de la Construcción (Vc)*

El següent quadre detalla pressupost d'execució material en € per m2, de diferents tipologies similars a la prevista segons les dades Boletín económico de la construcción 2on trimestre 2022:

PEM Habitatge de renda lliure (normal plurifamiliar entremitjaneres) 1.042,18 €/m2

PEM Habitatge social (edificis fins a 4 plantes) : 797,04 €/m2

4.2.- Valor de construcció pel mètode del pressupost de referència del Col·legi d'Arquitectes

Per calcular el valor de construcció (Vc), segons el mètode del pressupost de referència del Col·legi d'Arquitectes cal calcular el pressupost d'execució material. A partir del mòdul bàsic d'aplicació a partir de l'1 de juliol de 2022 ($Mb = 587,00 \text{ €/m}^2$) corregit pels coeficients de situació geogràfica ($Cg = 1,00$ per a la zona de Barcelona i àrea metropolitana), de tipologia ($Ct = 1,1$ de resultes d'aplicar edificis amb tres façanes), de qualitat ($Cq = 1,00$ per a qualitats normals) i d'ús ($Cu = 1,4$ Habitatge 50-100 m² i $Cu=1$ locals comercials en planta baixa sense ús específic), es calcula el mòdul de referència (Mr) que seria el pressupost de referència unitari. Per l'obtenció del pressupost d'execució material (PEM) unitari, podem considerar que és igual al pressupost de referència en el cas d'habitatge lliure:

$$Mr1 = Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu = 587 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,40 \times 1,00 = 903,98 \text{ €/m}^2 = \text{PEM en €/m}^2$$

$$Mr1 = Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu = 587 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,40 \times 0,90 = 813,58 \text{ €/m}^2 = \text{PEM en €/m}^2$$

$$Mr1 = Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu = 587 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 469,60 \text{ €/m}^2 = \text{PEM en €/m}^2$$

Al PEM en tots dos casos haurem d'afegir:

- les despeses general del contractista: 13,00%
- el benefici industrial del contractista: 6,00%
- les despeses del control de seguretat i salut: 2,00%
- Escomeses 1,00%
- honoraris de tota mena de projecte, direcció: 10,00%
- impostos i taxes per llicències d'obres i 1a ocupació: 5,50%
- inspeccions tècniques externes: 1,00%
- aranzels i impostos no recuperables: 4,00%
- assegurances RC, desenal, etc. 2,50%

Total despeses: **45,00%**

Així resulta d'aplicar al PEM inferior obtingut dels dos càlculs anteriors, resulta un valor de construcció amb el total de despeses de:

Despeses de construcció hab. plurifamiliar renda lliure: $903,98 \times 1,45 = 1.310,77 \text{ €/m}^2$ construït

Despeses de construcció hab. plurifamiliar hpo: $858,78 \times 1,45 = 1.155,71 \text{ €/m}^2$ construït

Despeses de construcció local comercial en planta baixa: $469,60 \times 1,45 = 680,92 \text{ €/m}^2$ construït

5-Càlcul VRS

Un cop determinats tots aquests paràmetres necessaris pel càlcul del valor residual per tipus d'ús, resulta:

Valor repercussió ($VRS = Vv/1.4 - Vc$)

VRS hab.lliure = $869,86 \text{ €/m}^2$ st

VRS comercial = $245,53 \text{ €/m}^2$ st

En el cas dels valors de repercussió del sostre d'habitatge protegit, s'ha tingut en compte les limitacions tant del preu de venda d'aquest tipus de sostre, com les limitacions aplicables directament al sòl. Així es calcula el valor residual partint del mòdul actual fixat segons el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloquer, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig, del

Pla per al dret a l'habitatge, i la Instrucció 1/2022, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Aquest valor resulta 381,43 €/m²st, per tant superior a les determinacions de l'article 48 del Decret 75/2014 que estableix un preu màxim de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial per la zona geogràfica A a la que pertany Sant Boi.

$$\text{VRS hab hpo} = 2.459,43 \times 0,75 \times 20\% = 368,91\text{€/m}^2\text{st}$$

6-Càlcul Valor finques adjudicades

De l'aplicació dels valors anteriorment calculats es consideren els següents coeficients de ponderació:

VALORS REPERCUSSIÓ	€/m ² st	Coef. Ponderació
HAB. LLIURE	869,86	1,00
HAB.PROTEC. GENERAL	368,91	0,42
COMERCIAL	245,53	0,28

Donat que la densitat dels habitatges es realitza de manera proporcional als m² de sostre per cada tipus d'habitatge. Les unitats de valor de de les finques proposades al present projecte de reparcel·lació serà el següent:

	PARCEL·LA A	PARCEL·LA B	TOTAL
Habitatge Lliure	3.256,30 m ² st	1.308,70 m ² st	4.565,00 m ² st
Habitatge Hpo	1.462,30 m ² st	587,70 m ² st	2.050,00 m ² st
Local comercial PB	784,65 m ² st	315,35 m ² st	1.100,00 m ² st
Total edificabilitat	5.503,25 m ² st	2.211,75 m ² st	7.715,00 m ² st
Total U.V.	4090,1637	1643,8363	5.734,0000

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA MPGM BONAVENTURA CALOPA

VALORS DE REPERCUSSIÓ					
CONCEPTES	unitats	valors %	LLIURE pluri €/m ² const	GENERAL €/m ² const	COMERCIAL €/m ² const
PEM (Pressupost d'execució material)					
Despeses generals de contractista		13,00%	117,52	103,62	61,05
Benefici industrial contractista		6,00%	54,24	47,82	28,18
Seguretat i salut		2,00%	18,08	15,94	9,39
PC (Pressupost contractista)		21,00%	1.093,82	964,42	568,22
Escomeses		1,00%	9,04	7,97	4,70
Honoraris facultatius de tot tipus		10,00%	90,40	79,70	46,96
Impostos i taxes per llicències		5,50%	49,72	43,84	25,83
Inspeccions tècniques varies		1,00%	9,04	7,97	4,70
Aranzels i impostos no recuperables		4,00%	36,16	31,88	18,78
Assegurances RC, desenyal, etc.		2,50%	22,60	19,93	11,74
ΣCI (Suma de pagaments necessaris)		45,00%	1.310,77	1.155,71	680,92
VM (Valor de mercat en venda per m ² útil)			4.070,50	2.459,43	1.441,15
Factor de conversió m ² útil/m ² construït			0,75	0,750	0,90
VMc (Valor de mercat en venda per m² construït)			3.052,88	1.844,57	1.297,04
VRS=Vv/k-Vc			869,86	381,43	245,53
Factor d'homogeneïtzació a habitatge lliure			1,00	0,42	0,28

art. 48 D75/2014 368,91

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (calculat pel mètode del pressupost de referència del COAC recalibrat amb un coef. corrector entre 1,20 i 0,8)																	
		MÒDUL JUNY 2022		C. geo.		C. tipo.		C. qual.		C. ús		P. REF.		C. corr.		PEM	
EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT O EN ILLA TANCADA																	
Superfícies d'habitatge de renda lliure pluri		587,00		1,00		1,10		1,00		1,40		903,98		1,00		903,98	
Superfícies d'habitatge d'HPO de règim general		587,00		1,00		1,10		1,00		1,40		903,98		0,90		813,58	
Superfícies d'habitatge CONCERTAT		587,00		1,00		1,10		1,00		1,40		903,98		0,95		858,78	
Superfícies comercials		587,00		1,00		1,00		0,80		1,00		469,60		1,00		469,60	
https://www.coac.net/ssi/privat/VISATS/Main_frm.html																	

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL + 20% benefici industrial i despeses generals (Mètode comparatiu dades Boletín económico de la construcción 1t trimestre 2018)									
		PEM (inclos 20% benefici industrial i despeses generals)							
EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT									
Superfícies d'habitatge de renda lliure plurifamiliar		1.250,62							
Superfícies d'habitatge social (edificis de fins a 4 plantes)		956,45							

1.042,18
797,04

III. OTRAS DISPOSICIONES**BANCO DE ESPAÑA**

- 11131** *Resolución de 4 de julio de 2022, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Junio de 2022

Tipo de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ² .	0,676

Madrid, 4 de julio de 2022.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

¹ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

² Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ALLADA

Valor venda nostres mercat
 (2on trimestre 2022)

IDENTIFICACIÓ		DADES OFERTA										PONDERACIÓ MOSTRES										ELEMENTS COMPLEMENTARIS															
Ref.	Font	m² constr.		m² útils interiors		m² útils exteriors		habit. hab.		habit. (%)		Any construcció		Preu habitatge en oferta		Pes específic en m²/m²		Ascensor		Calefacció		Balcans/Terrasses		Aïllament (1,5%)		Inclou parking		Inclou traster		Zona conyugal (%)		Piscina (3%)		Preu habitatge sense extras		Preu especificat m²/útil	
1	H	GROCCASA PI	86,28	64,71	53,95	0,00	0,00	3	2	1,340,00	2022	268.000,00	1,00	9,09%	si	si	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	262.640,00	4.056,72					
2	H	GROHABITAT	71,93	53,95	0,00	0,00	2	1	1.250,00	2022	238.000,00	1,00	9,09%	si	si	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	224.360,00	4.156,67				
3	H	GROHABITAT	95,53	71,50	0,00	0,00	3	2	1.250,00	2022	238.000,00	1,00	9,09%	si	si	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	256.710,00	3.590,35				
4	H	Rambles	65,27	48,95	6,25	0,00	2	1	0,00	2022	242.000,00	1,00	9,09%	si	si	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	235.995,00	4.790,29				
5	H	Menapasso	68,29	51,22	9,65	0,00	2	1	0,00	2022	235.000,00	1,00	9,09%	si	si	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	224.750,00	4.397,36				
6	H	BEHARR	85,91	62,53	9,82	0,00	3	2	1.395,00	2022	219.000,00	1,00	9,09%	si	si	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	245.862,00	4.549,92				
7	H	BEHARR	85,91	62,53	9,82	0,00	3	2	1.395,00	2022	219.000,00	1,00	9,09%	si	si	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	245.862,00	4.549,92				
8	H	GROHABITAT	101,67	76,25	12,00	0,00	2	2	1.475,00	2022	205.000,00	1,00	9,09%	si	si	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	260.700,00	3.683,31				
9	H	GROHABITAT	50,13	37,60	0,00	0,00	0	1	0,00	2022	145.000,00	1,00	9,09%	si	si	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	142.825,00	3.796,54				
10	H	INFINITY	72,08	54,06	5,00	0,00	2	1	0,00	2022	280.000,00	1,00	9,09%	si	si	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	261.100,00	4.829,82				
11	I	Vivim	71,18	53,39	15,08	0,00	3	2	1.310,00	2021	262.000,00	1,00	90,91%	si	si	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	no	0,00	235.724,00	4.415,13				

Font:
 Fotocassa F
 Pisos.com P
 Habitatia H
 Idealista I

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AILLADA																			
RELACIÓ UTIL CONSTRUÏT																			
DEPURACIÓ PONDERACIÓ DE VALORS																			
0,75																			
HOMOGENITZACIÓ DE LES MOSTRES																			
Ref	Font	Ubicació	Any construcció	Consenyiment edf./Qualitat	Cost Antiguitat	Preu repercuissió m²/m² antiguitat	Qualitat constructiva	Cert. acabament	Orientació i assoliment	Cert.	Localització	Tipologia	Totals coeficients	Preu repercuissió homogentzitat	Preu m²/util	Preu m²/construït	Cod. Ponderació	Preu m²/til ponderat	Preu m²/construït ponderat
1	H	GROGASA PI maragall	2022	Normal	0,0000	4.058,72 €/m²	Normal	Normal	Normal	1,00	1,00	1,00	1,00	4.058,72 €/m²	3.044,84 €/m²	3.044,84 €/m²	1,00	4.058,72 €/m²	3.044,84 €/m²
2	H	GROHABITAT Maria Teruny	2022	Normal	0,0000	4.158,67 €/m²	Normal	Normal	Normal	1,00	1,00	1,00	1,00	4.158,67 €/m²	3.119,00 €/m²	3.119,00 €/m²	1,00	4.158,67 €/m²	3.119,00 €/m²
3	H	GROHABITAT Maria Teruny	2022	Normal	0,0000	3.590,35 €/m²	Normal	Normal	Normal	1,00	1,00	1,00	1,00	3.590,35 €/m²	2.692,76 €/m²	2.692,76 €/m²	1,00	3.590,35 €/m²	2.692,76 €/m²
4	H	Rambles Rafael Casanovas	2022	Normal	0,0000	4.790,28 €/m²	Normal	Normal	Normal	1,00	1,00	1,00	0,95	5.031,88 €/m²	3.773,81 €/m²	3.773,81 €/m²	1,00	5.031,88 €/m²	3.773,81 €/m²
5	H	Mercedes Tres d'April 33	2022	Normal	0,0000	4.397,35 €/m²	Normal	Normal	Normal	1,00	1,00	1,00	1,00	4.397,35 €/m²	3.290,51 €/m²	3.290,51 €/m²	1,00	4.397,35 €/m²	3.290,51 €/m²
6	H	Mercedes Tres d'April 33	2022	Normal	0,0000	4.692,15 €/m²	Normal	Normal	Normal	1,00	1,00	1,00	1,00	4.692,15 €/m²	3.458,86 €/m²	3.458,86 €/m²	1,00	4.692,15 €/m²	3.458,86 €/m²
7	H	IBEROCAT	2022	Normal	0,0000	3.871,31 €/m²	Normal	Normal	Normal	1,00	1,00	1,00	0,95	3.875,06 €/m²	2.908,10 €/m²	2.908,10 €/m²	1,00	3.875,06 €/m²	2.908,10 €/m²
8	H	GROHABITAT PL. CATALUNYA	2022	Normal	0,0000	3.798,54 €/m²	Normal	Normal	Normal	1,00	1,00	1,00	1,00	3.798,54 €/m²	2.848,10 €/m²	2.848,10 €/m²	1,00	3.798,54 €/m²	2.848,10 €/m²
9	H	GROHABITAT Joan Martí	2022	Normal	0,0000	4.829,82 €/m²	Normal	Normal	Normal	1,00	1,00	1,00	1,00	4.829,82 €/m²	3.622,16 €/m²	3.622,16 €/m²	1,00	4.829,82 €/m²	3.622,16 €/m²
10	H	INFINITY Bndirí Deu	2022	Normal	0,0000	4.415,12 €/m²	Normal	Normal	Normal	1,00	1,00	1,00	0,95	4.647,51 €/m²	3.485,83 €/m²	3.485,83 €/m²	1,00	4.647,51 €/m²	3.485,83 €/m²
11	I	Vivim carrer nou 6	2022	Normal	0,0000	4.415,12 €/m²	Normal	Normal	Normal	1,00	1,00	1,00	0,95	4.647,51 €/m²	3.485,83 €/m²	3.485,83 €/m²	1,00	4.647,51 €/m²	3.485,83 €/m²

Nombre valors	11
Mida aritmètica	4.264,74 €/m²
Max	5.031,88 €/m²
Min	3.590,35 €/m²
Desviació estàndard	454,38 €/m²
Curtosis	-0,38
Coef. Asimetria	0,16
Mòdul distr. Normal	2,00
Limit superior	5.153,49 €/m²
Limit inferior	3.416,99 €/m²

VALOR REPERCUSSIÓ M² UTIL PONDERAT		4.284,74 €/m²
VALOR REPERCUSSIÓ M² CONST. PONDERAT		3.219,55 €/m²

VALOR REPERCUSSIÓ M² UTIL PONDERAT		4.284,74 €/m²
VALOR REPERCUSSIÓ M² CONST. PONDERAT		3.219,55 €/m²

Font:
 Fotocasa
 Pisos.com
 P
 Habitaciona
 H
 Idealista
 I

LOCAL OBRA NOVA O SENSE US DEFINIT

(2on semestre 2020)

Valor venda mostres mercat

Ubicació	m² útils	m2 constr.	nº plantes	Any construcció	preu ofertat	coef. oferta		preu/m²zoo	Aseos	Insomnització	Climatització	Extracció fums	ml façana	atell	ESPAI EXTERIOR	coef. Localització	coef.		total coeficient	preu ponderat	Preu m²/útil	Preu m²/constr.
						Correcció oferta	Antiguitat i conservació										Tipologia					
1 rambra rtael casanoves	243,00	270,00	2	2022	130.000,00 €	0,95	123.500,00 €	598,23 €	SI	.	.	SI	5,4	NO	NO	0,95	1,00	0,75	0,71	173.333,33 €	713,31 €	64.138 €
3 IMPSOL Sàno central	500,17	555,74	2	2020	315.000,00 €	0,95	299.307,00 €	598,41 €	NO	.	.	SI	25	SI	NO	0,95	1,00	0,90	0,77	391.250,98 €	782,24 €	704,01 €
4 BSA-Pla de Sant Miquel	500,00	642,82	2	2020	115.000,00 €	0,95	109.250,00 €	1.983,08 €	NO	.	.	SI	5	NO	NO	0,95	1,00	1,00	1,00	109.250,81 €	1.983,07 €	1.983,07 €
5 BSA-Pla de Sant Miquel, 33 local 1	54,79	64,96	1	2020	120.000,00 €	0,95	114.000,00 €	2.303,03 €	SI	.	.	SI	5	NO	NO	0,95	1,00	0,95	0,96	133.333,33 €	2.693,60 €	2.424,24 €
6 Local vinyles CALLE PLAU CLARIS	86,40	96,00	1	2020	96.000,00 €	0,95	91.200,00 €	1.055,56 €	SI	.	.	SI	2	SI	NO	0,85	1,00	0,75	0,64	143.058,82 €	1.655,77 €	1.490,20 €
7 carrer tres d'abril- baldiri deu I priu	197,10	219,00	1	2020	205.300,00 €	0,95	195.035,00 €	989,52 €	SI	.	.	SI	30	NO	NO	0,90	1,00	0,90	0,90	216.705,56 €	1.099,47 €	989,52 €
Preu Mitja m²/útil																					1.402,51 €	
Preu Mitja m²/constr.																					1.246,11 €	



Pi i Maragall

📍 Carrer Francesc Pi i Maragall, 33
Sant Boi de Llobregat. Barcelona

desde 60,00 m² 3.575,00 €/m² Entrega: Obra Finalizada



Desde
214.500€



[Características](#) [Ubicación](#) [Precios y Planos](#) [Preguntas Frecuentes](#)

Tipos de viviendas de la promoción

- Planta baja 87,00 m² 3 hab. € 258.000€
- Planta baja 68,00 m² 2 hab. € 214.500€
- Piso** 73,00 m² 3 hab. € 268.000€

Solicitar más información



GROHÀBITAT

PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES



SUPERFÍCIES ÚTILS APROXIMADES	
Estar-Corredor-Cocina	22,95 m ²
Trastero	14,07 m ²
Dormitorio 1	7,22 m ²
Dormitorio 2	7,10 m ²
Baño 1	3,17 m ²
Baño 2	3,61 m ²
Recibidor	2,23 m ²
Pasillo	4,36 m ²
Total Útil	64,71 m²

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDA	
TOTAL	72,97 m²

*Imágenes sin valor contractual. Contenido y mobiliario visualizados constituyen una sugerencia de decoración y no están incluidos en la oferta. Ver condicionado completo en la página web grocasa.com/aviso

Más información

Piso 60,00 m² 2 hab. € 228.000€

Dúplex 129,00 m² 4 hab. € 364.000€

Dúplex 127,00 m² 4 hab. € 364.000€



Calcular Hipoteca

Promociones que te podrían interesar



Edifici Plaça Catalunya

295.000€

3 y 5 hab.

Solicitar más información



Casas Montclar

económico del cliente. El tipo de interés aplicable dependerá también del valor de tasación oficial del inmueble y de la aportación inicial que realice el prestatario, pudiendo ser ponderados conjuntamente por la política de riesgos de la Entidad Financiera. Con la única finalidad de prestarle el servicio de intermediación financiera Grohàbitat Home, S.L., podrá ceder sus datos a la mercantil denominada Asesoría y Gestión Activa, S.L., la cual podría intervenir en esta gestión en su condición de intermediario financiero inscrito en el Banco de España con el número de Registro de Intermediario de Crédito Inmobiliario (ICI) D047.

Contacto

Grohabitat.com
info@grohabitat.com
+34 622 030 384
L a V, de 9.30 a 14hs y 16 a 20hs.
Carrer de Joventut 31, 08830
Sant Boi de Llobregat, Barcelona

Legal

Sus Datos Seguros
Aviso Legal
Protección de Datos
Política de Cookies
Código Ético



Síguenos



Suscríbete a nuestro newsletter

Acepto la Política de privacidad

Correo electrónico

Suscribirme

[Home](#) [Servicios](#) [Promociones](#) [Contacto](#) [FAQ](#) [Blog](#)

Solicitar más información

Copyright 2022  bitat



268.000 €

Piso 73m² en carrer francesc pi i margall obra nueva en Sant Boi de Llobregat

📍 Centre - Carrer Francesc Pi I Margall, 33

desde 73 m² 3 hab. 2 baños 3.671 €/m²

Obra nueva

PROMOCIÓN DE OBRA NUEVA EDIFICI PI I MARGALL, CON LAS MEJORES CALIDADES.

ENTREGA INMEDIATA- PROMOCIÓN FINALIZADA

Primer piso esquinero con buena orientación y sol, consta de 3 habitaciones, 2 baños , cocina abierta al salón comedor.



La promoción se ubica en el casco antiguo de Sant Boi de Llobregat y cuenta con diferentes tipologías de viviendas para que encuentres la que mejor se adapta a tus necesidades. Desde bajos con terrazas privadas, hasta dúplex con amplios espacios exteriores e impresionantes vistas sobre el municipio.

Los interiores de las viviendas ofrecen unos acabados de primera calidad y amplias zonas diáfanas, distribuidas y diseñadas para llenar de luz y color cada uno de sus rincones.

Además Ubicada a pocos minutos de los FF. CC y junto a todos los servicios.

última modificación 07/04/2022

Distribución	3 habitaciones	2 Baños
	Superficie 73 m ²	Cocina tipo office: No
	Salón 23 m ²	

Características generales	Calefacción	Certificado energético :
	Sin plaza parking	Consumo: B  41 kW h m ² / año
	Aire acondicionado	Emisiones: B  7 kg CO ₂ m ² / año
	Cerca de transporte público	Ver etiqueta calificación energética

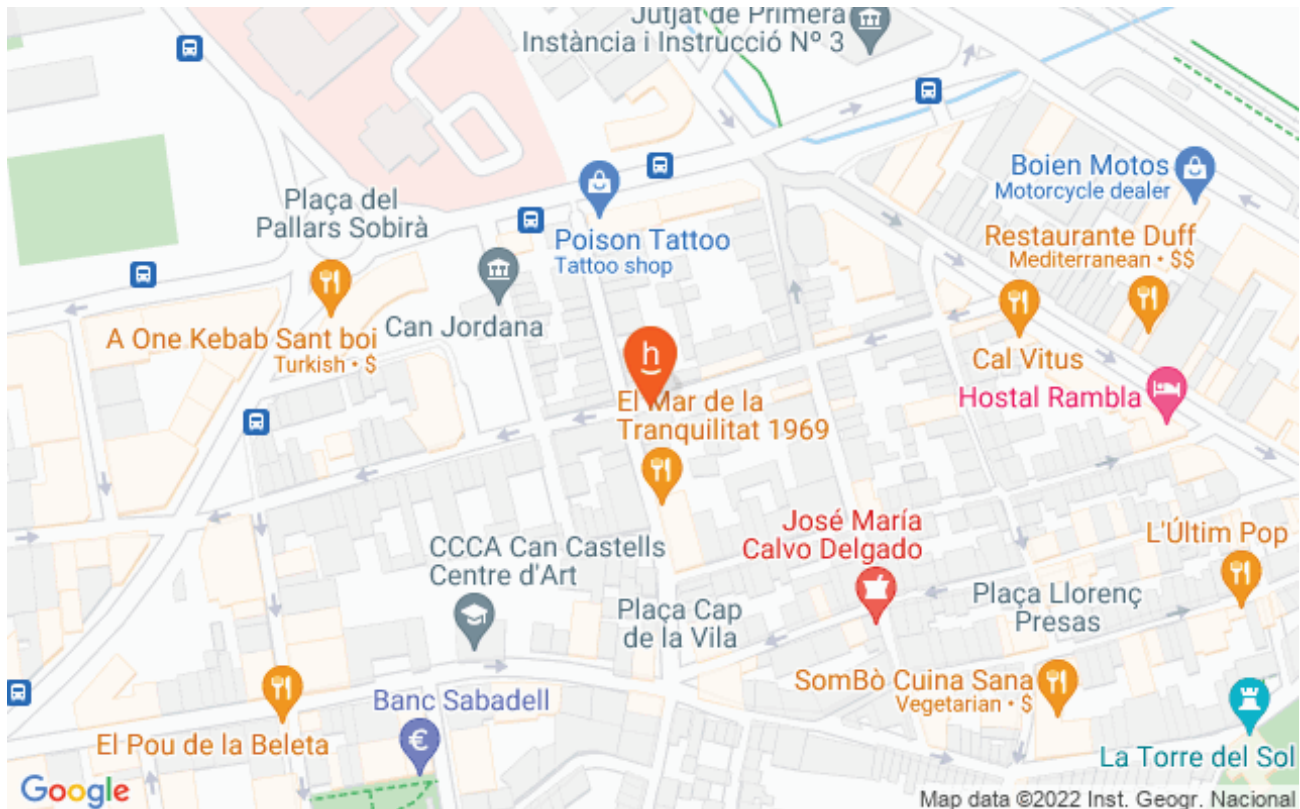
Ascensor

Equipamiento



Ubicación

📍 Centre Carrer Francesc Pi I Margall, 33



habitacia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

268.000 €
Precio del anuncio

2.454 €/m²
€/m² población

3.671 €/m²
€/m² del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...

Pertenece a la promoción EDIFICI PI I MARGALL



Promoción EDIFICI PI I MARGALL

Sant Boi de Llobregat - Carrer Francesc Pi I Margall, 33
desde **214.500 €**

Entrega: FINALIZADA

Otros tipos de vivienda de esta promoción

Planta baja	62 m ²	2 hab	214.500 €
Piso	60 m ²	2 hab	228.000 €
Dúplex	122 m ²	4 hab	364.000 €
Dúplex	122 m ²	3 hab	364.000 €

Piso

73,00 m²

3 hab.

€ 268.000€



GROHÀBITAT

PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES



SUPERFÍCIES ÚTILS APROXIMADES

Estar-Comedor-Cocina	22,95 m ²
Trastero	14,07 m ²
Dormitorio 1	7,22 m ²
Dormitorio 2	7,10 m ²
Baño 1	3,77 m ²
Baño 2	3,61 m ²
Recibidor	2,23 m ²
Pasillo	4,36 m ²
Total Útil	64,71 m²

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDA

TOTAL 72,97 m²

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ EXCLUSIVA PER AJUDA A LA INTERPRETACIÓ DE L'OBRA A EXECUTAR. DURANT EL PROCÉS D'OBRA LA PROPIETAT I LA DIRECCIÓ FACULTATIVA ES RESERVEN EL DRET DE INTRODUIR MODIFICACIONS ALS MATEIXOS

EDIFICI PI I MARAGALL

Carrer Francesc Pi i Maragall, 33
Sant Boi de Llobregat

PRIMERO 5a



228.000 €

Piso 68m² en carrer marià fortuný obra nueva en
Centre Sant Boi de Llobregat

📍 Centre - Carrer Marià Fortuný, 4

desde 68 m² 2 hab. 1 baño 3.353 €/m²

Obra nueva

Inmueble de obra nueva en PRIMERA PLANTA, perteneciente a la promoción EDIFICIA MARIÀ FORTUNY en Sant Boi de Llobregat, Centre. Carrer Marià Fortuný, 4.

EDIFICIO MARIÀ FORTUNY CON LAS MEJORES CALIDADES.

- * CONSTA DE 8 VIVIENDAS DE 2 Y 3 HABITACIONES.
- * 2 Plantas Bajas, 3 Primeras plantas con balcón y 3 segundas plantas dúplex con grandes terrazas.
- * Diseñadas con sistema de ahorro energético (Aeroterminia)
- * Excelentes acabados
- * Parking opcional desde 18.000 €

Exclusivo conjunto residencial de viviendas de obra nueva situado en zona residencial y tranquila, donde tendrá todos los servicios que necesite en un solo paso, como

[v Ampliar descripción](#)

última modificación 01/04/2022

Distribución	2 habitaciones	Salón 23 m ²
	Superficie 68 m ²	1 Baño
	Balcón / Terraza 5 m ²	Cocina tipo office: No

Características generales	Calefacción	Certificado energético :
	Sin plaza parking	Consumo: G ▶ 999 kW h m ² / año
	Aire acondicionado	Emisiones: G ▶ 999 kg CO ₂ m ² / año
	Cerca de transporte público	Ver etiqueta calificación energética

Ascensor

GROHÀBITAT

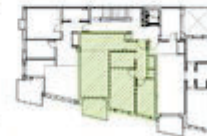


EDIFICI MARIÀ FORTUNY

Carrer de Marià Fortuny 4, Sant Boi de Llobregat

PRIMER 2a

LLEGENDA	
A1	AEROTÈRMIA
K/S	ENTADORA/ASSECADORA
SP	ENTAPLATS
N	NEVERA
FM	FORN MICROONES



SUPER

EMC: EST
D1: DOR
D2: DOR
B: BANY
DT: DISTR
SF: SAFAT
BL: BALC

SU

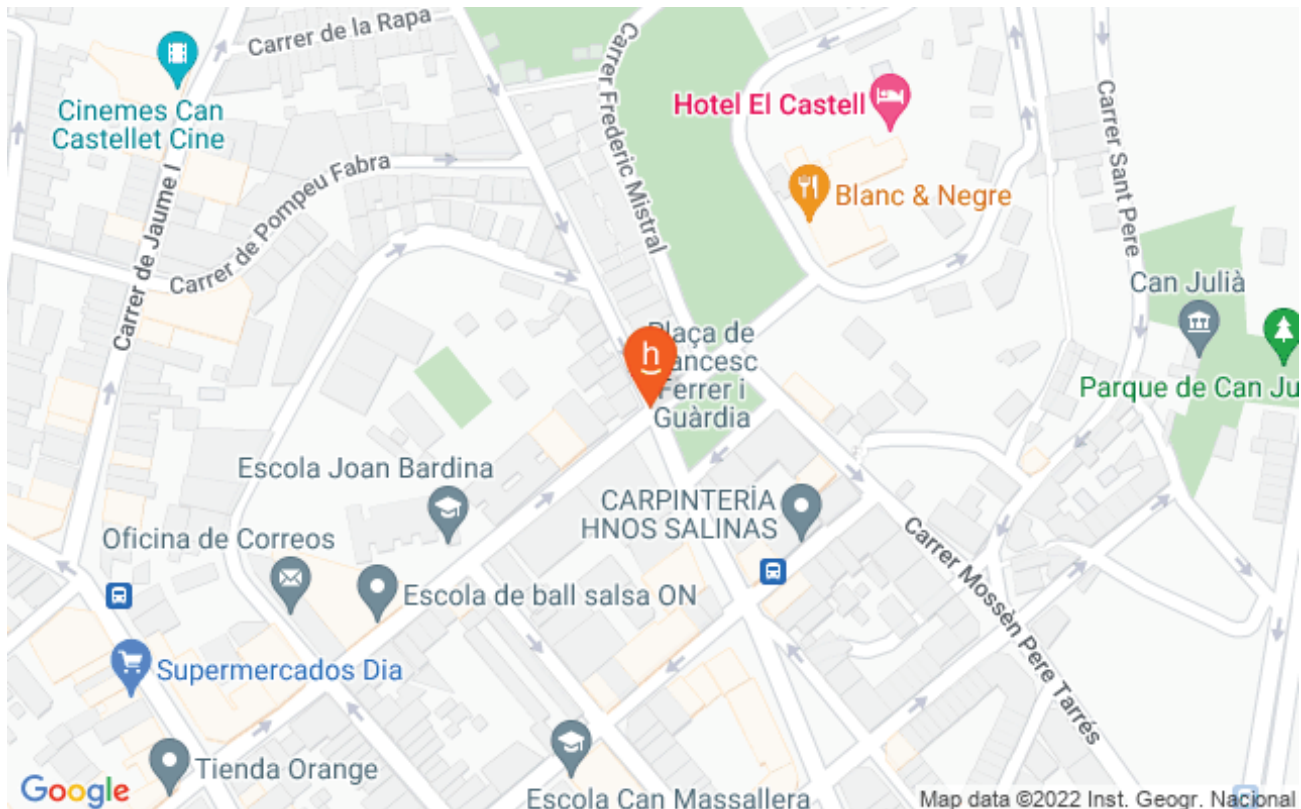
TOTA

PLÀNOL
AJUDA A
EXECUTI
DURANT
I LA DIRE
EL DRET
ALS MAT

PRIMERO 2ª

Ubicación

📍 Centre Carrer Marià Fortuný, 4



habitac.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

228.000 €
Precio del anuncio

2.454 €/m²
€/m² población

3.353 €/m²
€/m² del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...

Pertenece a la promoción EDIFICI MARIÀ FORTUNY



Promoción EDIFICI MARIÀ FORTUNY

Sant Boi de Llobregat - Carrer Marià Fortuný, 4
desde **225.000 €**

Entrega: 2º SEMESTRE 2022

Otros tipos de vivienda de esta promoción

Piso	65 m ²	2 hab	225.000 €
Planta baja	90 m ²	3 hab	258.000 €
Planta baja	105 m ²	3 hab	273.000 €
Ático	96 m ²	3 hab	338.000 €
Ático	104 m ²	3 hab	345.000 €



SUPERFÍCIES ÚTILS APROXIMADES

EMC. ESTAR-MENJADOR-CUINA	23,00 m2
D1. DORMITORI 1	11,55 m2
D2. DORMITORI 2	7,70 m2
B. BANY	4,30 m2
DT. DISTRIBUÏDOR	6,45 m2
SF. SAFAREIG	1,00 m2
BL. BALCÓ	5,20 m2

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDA

TOTAL 68,25 m2

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ EXCLUSIVA PER AJUDA A LA INTERPRETACIÓ DE L'OBRA A EXECUTAR.

DURANT EL PROCÉS D'OBRA LA PROPIETAT I LA DIRECCIÓ FACULTATIVA ES RESERVEN EL DRET DE INTRODUIR MODIFICACIONS ALS MATEIXOS

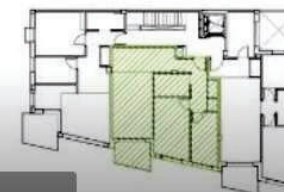
EDIFICI MARIÀ FORTUNY

Carrer de Marià Fortuny 4, Sant Boi de Llobregat

PRIMER 2a

LLEGENDA

AT	-	AEROTÈRMIA
R/S	-	RENTADORA/ASSECADORA
RF	-	REFRIGERANT
N	-	NEVERA
FM	-	FORN-MICROONES



8 de 8 - PRIMER 2a

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

[Contactar](#)



258.000 €

Planta baja 90m² en carrer marià fortuný obra nueva en Sant Boi de Llobregat

📍 Centre - Carrer Marià Fortuný, 4

desde 90 m² 3 hab. 2 baños 2.867 €/m²

Obra nueva

Inmueble de obra nueva PLANTA BAJA, perteneciente a la promoción EDIFICIA MARIÀ FORTUNY en Sant Boi de Llobregat, Centre. Carrer Marià Fortuny, 4.

EDIFICIO MARIÀ FORTUNY CON LAS MEJORES CALIDADES.



- * CONSTA DE 8 VIVIENDAS DE 2 Y 3 HABITACIONES.
- * 2 Plantas Bajas, 3 Primeras plantas con balcón y 3 segundas plantas dúplex con grandes terrazas.
- * Diseñadas con sistema de ahorro energético (Aeroterminia)
- * Excelentes acabados
- * Parking opcional desde 18.000 €

Exclusivo conjunto residencial de viviendas de obra nueva situado en zona residencial y tranquila, donde tendrá todos los servicios que necesite en un solo paso, como

[▼ Ampliar descripción](#)

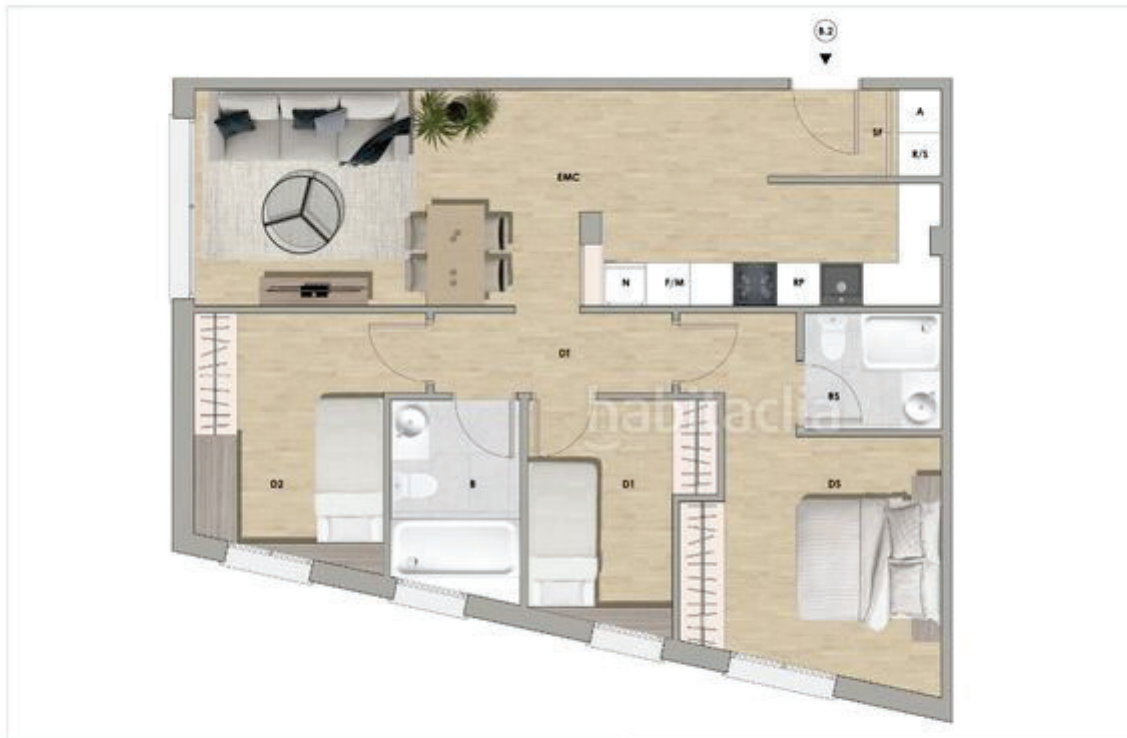
última modificación 01/04/2022

Distribución	3 habitaciones	2 Baños
	Superficie 90 m ²	Cocina tipo office
	Salón 30 m ²	

Características generales	Calefacción	Certificado energético :
	Sin plaza parking	Consumo:  999 kW h m ² / año
	Aire acondicionado	Emisiones:  999 kg CO ₂ m ² / año
	Cerca de transporte público	Ver etiqueta calificación energética

Ascensor

GROHÀBITAT



EDIFICI MARIÀ FORTUNY

Carrer de Marià Fortuný 4, Sant Boi de Llobregat
BAIXOS 2a

LLEGENDA

A1	-	AFROTRIVIA
R/S	-	RENTADORA/ASSECADORA
EP	-	ENTIA/PLAIS
N	-	NEVERA
FM	-	FORN-MICROONES



SUPER

EMC: EST
 DS: DOR
 D1: DOR
 D2: DOR
 BS: BANY
 B: BANY
 DT: DISTR
 SF: SAFA

SU

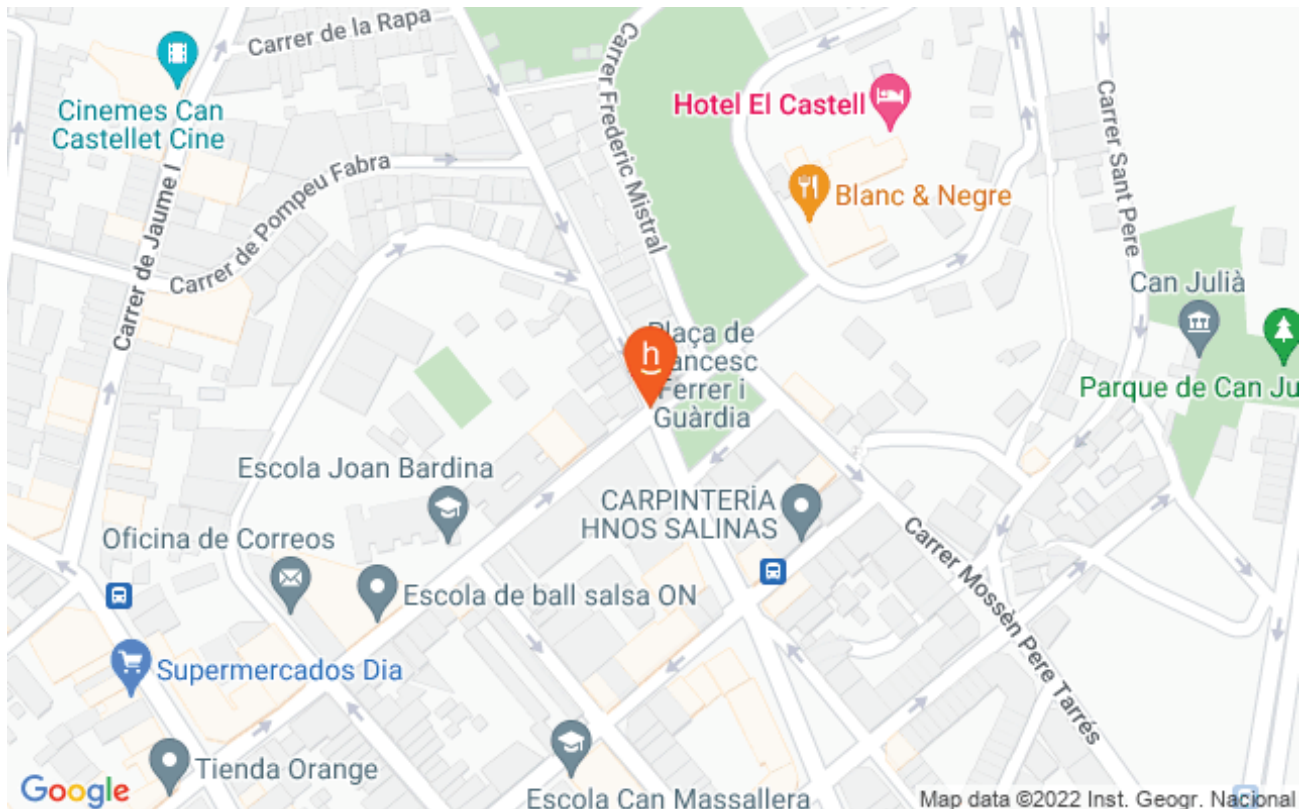
TOTA

PLANO
 AZUDA A
 EXECUTI
 DURANT
 I LA DIRE
 EL DRET
 ALS MAT

BAJOS 2ª

Ubicación

📍 Centre Carrer Marià Fortuný, 4



habitaclia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

258.000 €
Precio del anuncio

2.454 €/m²
€/m² población

2.867 €/m²
€/m² del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...

Pertenece a la promoción EDIFICI MARIÀ FORTUNY



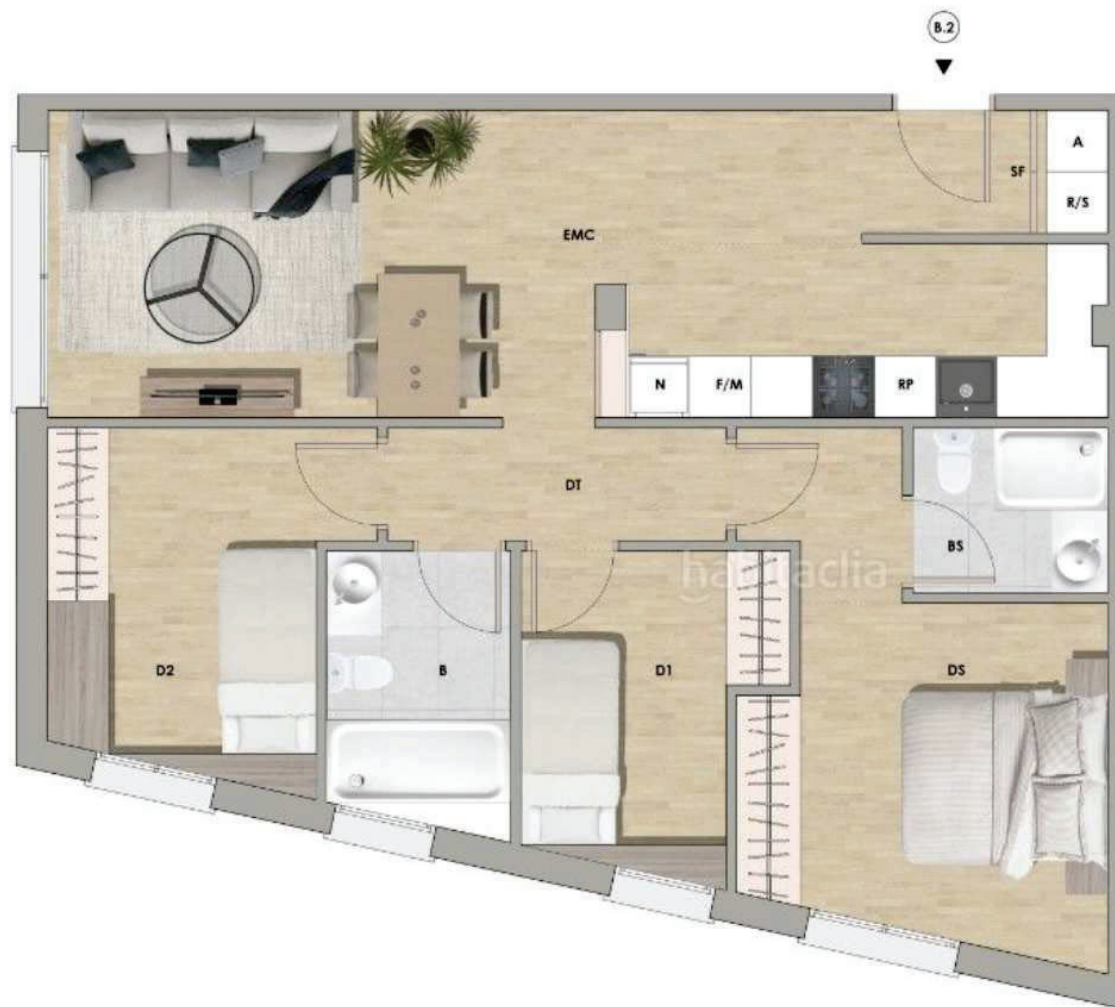
Promoción EDIFICI MARIÀ FORTUNY

Sant Boi de Llobregat - Carrer Marià Fortuny, 4
desde **225.000 €**

Entrega: 2º SEMESTRE 2022

Otros tipos de vivienda de esta promoción

Piso	65 m ²	2 hab	225.000 €
Piso	68 m ²	2 hab	228.000 €
Planta baja	105 m ²	3 hab	273.000 €
Ático	96 m ²	3 hab	338.000 €
Ático	104 m ²	3 hab	345.000 €



SUPERFÍCIES ÚTILS APROXIMADES

EMC. ESTAR-MENJADOR-CUINA	29,65 m ²
DS. DORMITORI SUITE	13,15 m ²
D1. DORMITORI 1	7,00 m ²
D2. DORMITORI 2	9,40 m ²
BS. BANY SUITE	3,05 m ²
B. BANY	4,75 m ²
DT. DISTRIBUÏDOR	3,65 m ²
SF. SAFAREIG	0,85 m ²

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDA

TOTAL 88,87 m²

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ EXCLUSIVA PER AJUDA A LA INTERPRETACIÓ DE L'OBRA A EXECUTAR.
DURANT EL PROCÉS D'OBRA LA PROPIETAT I LA DIRECCIÓ FACULTATIVA ES RESERVEN EL DRET DE INTRODUIR MODIFICACIONS ALS MATEIXOS

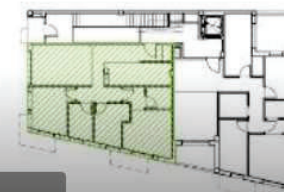
EDIFICI MARIÀ FORTUNY

Carrer de Marià Fortuny 4, Sant Boi de Llobregat

BAIXOS 2a

LEGENDA

AT	-	AFROTÈRMIA
R/S	-	RENTADORA/ASSECADORA
RP	-	REPTA/CUINA
N	-	NEVERA
FM	-	FORN-MICROONES



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

[Contactar](#)



242.000 €

Piso 63m² en rambla rafael casanova obra nueva
en Centre Sant Boi de Llobregat

📍 Centre - Rambla Rafael Casanova, 12

desde 63 m² 2 hab. 1 baño 3.841 €/m²

Obra nueva

EXCLUSIVA PROMOCIÓN DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCION EN LA RAMBLA RAFAEL CASANOVA CON PISCINA Y ZONA COMUNITARIA.

* CONSTA DE 14 VIVIENDAS DE 2 Y 3 HABITACIONES CON LAS MEJORES CALIDADES.

* 2 Primeras plantas con terraza.

* 10 Viviendas con balcón.

* 2 Dúplex cada uno con dos terrazas.

Todas las viviendas tienen posibilidad de plaza de parking, con acceso directo a la vivienda.

Perfecta ubicación en el casco antiguo cerca de los FF. CC y de todos los servicios.



ENTREGA: MARZO 2023

GESTONAMOS LA FINANCIACIÓN , CONSULTANOS!

*Imágenes sin valor contractual. Contenido y mobiliario visualizados constituyen una sugerencia de decoración y no están incluidos en la oferta. Ver condicionado completo en la página web grocasa.com/aviso.

última modificación 01/04/2022

Distribución	2 habitaciones	Salón 27 m ²
	Superficie 63 m ²	1 Baño
	Balcón / Terraza 4 m ²	Cocina tipo office: No

Características generales	Calefacción	Certificado energético :
	Sin plaza parking	Consumo: A  5 kW h m ² / año
	Aire acondicionado	Emissiones: B  26 kg CO ₂ m ² / año
	Cerca de transporte público	Ver etiqueta calificación energética

Ascensor

Jardín comunitario

Ubicación

📍 Centre Rambla Rafael Casanova, 12



habitacia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

242.000 €
Precio del anuncio

2.454 €/m²
€/m² población

3.841 €/m²
€/m² del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...

Pertenece a la promoción EDIFICI RAMBLA



Promoción EDIFICI RAMBLA

Sant Boi de Llobregat - Rambla Rafael Casanova, 12
desde **242.000 €**

Entrega: PRIMER TRIMESTRE 2022

Otros tipos de vivienda de esta promoción

Piso	63 m ²	2 hab	242.000 €
Piso	60 m ²	2 hab	248.000 €
Piso	60 m ²	2 hab	248.000 €
Piso	60 m ²	2 hab	248.000 €
Piso	60 m ²	2 hab	248.000 €
Piso	60 m ²	2 hab	255.000 €
Piso	60 m ²	2 hab	255.000 €
Piso	60 m ²	2 hab	255.000 €
Piso	60 m ²	2 hab	255.000 €
Piso	62 m ²	2 hab	268.000 €



SUPERFÍCIES ÚTILS APROXIMADES

Salón-Comedor-Cocina	26,90 m ²
Despacho	7,10 m ²
Dormitorio	10,55 m ²
Baño	4,40 m ²
Total Sup Útil	48,95 m²
Balcón	2,50 m ²
Patio	3,75 m ²

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDA

TOTAL 62,90 m²

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ EXCLUSIVA PER AJUDA A LA INTERPRETACIÓ DE L'OBRA A EXECUTAR. DURANT EL PROCÉS D'OBRA LA PROPIETAT I LA DIRECCIÓ FACULTATIVA ES RESERVEN EL DRET DE INTRODUIR MODIFICACIONS ALS MATEIXOS

EDIFICI RAMBLA

Rambla Rafael Casanova, 12 - 14
Sant Boi de Llobregat

1º 4a

5 de 6

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

Contactar



RESIDENCIAL 3ABRIL

CARRER TRES D'ABRIL 33
SANT BOI DE LLOBREGAT

VIVIENDA 3-1

Superficies ÚTILES

Recibidor	6.33 m ²
Baño	4.37 m ²
Sala de estar-cocina	21.25 m ²
Dormitorio 1	7.54 m ²
Dormitorio 2	11.73 m ²
Sup. útil interior	51.22 m ²

Terraza	9.65 m ²
Sup. útil exterior	9.65 m ²

Superficie CONSTRUIDA

Sup. construida	57.16 m ²
-----------------	----------------------



Se permite la realización de modificaciones derivadas de la ejecución de la obra o bien impuestas por la Administración y/DI, siempre en cumplimiento de la normativa vigente urbanística y de edificación, emparadas por la licencia de obra obtenida.

235.000 €

Piso 58m² obra nueva en Centre Sant Boi de Llobregat

Centre - Centre ciutat

desde 58 m² 4.052 €/m²

Obra nueva

Inmueble de obra nueva perteneciente a la promoción TA33 en Sant Boi de Llobregat, Centre. Centre ciutat. Edificio viviendas 58 m2. Te ofrecemos la oportunidad de vivir en el centro de Sant Boi, en un edificio de únicamente ocho vecinos, con acabados de gran calidad.

Viviendas de 2 y 3 dormitorios, amplios balcones y grandes terrazas.

Disfruta del centro del pueblo en una construcción única y funcional.

¡Llámanos, te informaremos sin compromiso!

Sé propietario desde €

T´oferim l´oportunitat de viure al centre de Sant Boi, en un edifici d´unicament vuit veïns, amb acabats de gran qualitat.

Vivendes de 2 i 3 dormitoris, amplis balcons i grans terrasses.

Gaudeix del centre de la ciutat en una construcció única i funcional.

Trucan´s, t´informarem sense compromís.

Sigues propietari desde €

220000 €.

última modificación 08/03/2021

Superficie 58 m²

Terraza 10 m²

Distribución

Características generales

Calefacción


Sin plaza parking

Aire acondicionado

Cerca de transporte público

Certificado energético :

Consumo:  999 kW h m² / año

Emisiones:  999 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

Equipamiento

Ubicación

 Centre Centre ciutat



habitac.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

235.000 €
Precio del anuncio

2.454 €/m²
€/m² población

4.052 €/m²
€/m² del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...

Pertenece a la promoción TA33



Promoción TA33

Sant Boi de Llobregat - Centre ciutat
desde **220.000 €**

Otros tipos de vivienda de esta promoción

Piso	58 m ²	220.000 €
Dúplex	89 m ²	330.000 €



CARRER TRES D'ABRIL 33
SANT BOI DE LLOBREGAT

VIVIENDA 3-1

Superficies ÚTILES

Recibidor	6,33 m ²
Baño	4,37 m ²
Sala de estar-cocina	21,25 m ²
Dormitorio 1	7,54 m ²
Dormitorio 2	11,73 m ²

Sup. útil interior 51,22 m²

Terraza 9,65 m²

Sup. útil exterior 9,65 m²

Superficie CONSTRUIDA

Sup. construida 57,16 m²



1 de 1

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

Contactar



Planta Primera B-Pis 3r

Programa Funcional

ESTAR/MENJADOR (ME)	20.89 m ²
CUINA (C)	6.82 m ²
DORMITORI 1 (H1)	10.68 m ²
DORMITORI 2 (H2)	7.89 m ²
DORMITORI 3 (H3)	6.90 m ²
BANY 1 (CH1)	3.44 m ²
BANY 2 (CH2)	3.51 m ²
REBEDOR (R)	2.02 m ²
DISTRIBUIDOR (D)	- m ²
PASSADIS (P)	4.16 m ²
SAFAREIG (SA)	- m ²
SUP. UTIL HABITATGE	66.31 m²
SUP. CONSTRUÏDA	79.61 m²
TERRASSA	- m ²
BALCÓ	9.99 m ²

Ubicació Habitatge



Ronda de Sant Ramon



Av. de Sant Ramon, 28. Sant Boi de Llobregat

319.000 €

Piso 79m² obra nueva en Marianao Sant Boi de Llobregat

Marianao

desde 79 m² 3 hab. 2 baños 4.038 €/m²

Obra nueva

Inmueble de obra nueva perteneciente a la promoción CAMÍ DEL LLOR en Sant Boi de Llobregat.

Vivienda de 3 habitaciones, cocina independiente, 2 baños, ambos con plato de ducha y mampara. Amplio balcón de 9,99m² con salida desde el comedor y cocina. Todo exterior.

*Parking y trastero opcional con acceso directo a vivienda mediante ascensor.

* A los precios publicados se les tiene que añadir el IVA (hoy 10%)

HORARIOS DE VISITA

Lunes a viernes: de 10.30h a 14.00h y de 17.00h a 19.30h

Sábados consultar horario

OFICINA DE INFORMACIÓN

Avinguda Can Corts s/n, frente a la zona de carga del centro comercial Eroski. Cornellà de Llobregat.

LAS IMAGENES PUBLICADAS, PERTENECEN A UNA PROMOCIÓN DE IBERHOGAR RECIENTEMENTE FINALIZADA. EN ESTA PROMOCIÓN, LOS ACABADOS SERÁN DE CALIDAD SIMILAR O SUPERIOR.

última modificación 06/04/2022

Distribución	3 habitaciones	Salón 21 m ²
	Superficie 79 m ²	2 Baños
	Terraza 10 m ²	Lavadero

Características generales

Plaza parking

Aire acondicionado

Cerca de transporte público

Consumo: A  16 kW h m² / año

Emisiones: A  2 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

Ascensor

Equipamiento comunitario



Av. de Sant Ramón, 28. Sant Boi de Llobregat

PLÀNOL ORIENTATIU SENSE VALOR CONTRACTUAL. Aquest plànol pot estar subjecte a possibles modificacions per part de la direcció immobiliària de l'obra, i les superfícies cobertes són les que resulten de l'execució de l'obra. Els mobles que es figuren en el plànol són només orientatius i no formen part de l'habitatge.

IBERHOGAR
www.iberhogar.es

PLA

Avinguda de Sant Ramon

EDIFICIO EXISTENT

Avinguda de Sant Ramon

Cami del Llor

Av. de Sant Ramon, 28. Sant Boi de Llobregat

AVISO OBLIGATORIO: SE OFRECEN PLANOS DE PROYECTO DE OBRAS NUEVAS. SE DEBE ENTENDER QUE SE TRATA DE UN PROYECTO DE OBRAS NUEVAS Y QUE SE DEBE ENTENDER QUE SE TRATA DE UN PROYECTO DE OBRAS NUEVAS. SE DEBE ENTENDER QUE SE TRATA DE UN PROYECTO DE OBRAS NUEVAS. SE DEBE ENTENDER QUE SE TRATA DE UN PROYECTO DE OBRAS NUEVAS.



319.000 €
Precio del anuncio

2.454 €/m²
€/m² población

4.038 €/m²
€/m² del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...

Pertenece a la promoción CAMÍ DEL LLOR



Promoción CAMÍ DEL LLOR

Sant Boi de Llobregat

desde **281.500 €**

Entrega: TERCER TRM 2023

Otros tipos de vivienda de esta promoción

Piso	63 m ²	2 hab	281.500 €
Piso	69 m ²	2 hab	281.500 €
Piso	69 m ²	2 hab	287.800 €
Piso	63 m ²	2 hab	297.500 €
Piso	69 m ²	2 hab	297.500 €
Piso	63 m ²	2 hab	303.800 €
Piso	79 m ²	3 hab	340.000 €
Piso	76 m ²	3 hab	347.750 €



Planta Primera B-Pis 3r



Programa Funcional

ESTAR/MENJADOR (ME)	20.89 m ²
CUINA (C)	6.82 m ²
DORMITORI 1 (H1)	10.68 m ²
DORMITORI 2 (H2)	7.89 m ²
DORMITORI 3 (H3)	6.90 m ²
BANY 1 (CH1)	3.44 m ²
BANY 2 (CH2)	3.51 m ²
REBEDOR (R)	2.02 m ²
DISTRIBUIDOR (D)	- m ²
PASSADIS (P)	4.16 m ²
SAFAREIG (SA)	- m ²
SUP. ÚTIL HABITATGE	66.31 m²
SUP. CONSTRUÏDA	79.61 m²
TERRASSA	- m ²
BALCÓ	9.99 m ²

Ubicació Habitatge



Ronda de Sant Ramon

1 de 1

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

Contactar

Av. de Sant Ramon, 28. Sant Boi de Llobregat

Execució de l'obra. Els mobles que figuren en el plànol són només orientatius i no formen part de l'habitatge.

Nº Edició:

Data: 05/05/2021

IBER TRES D'ABRIL II

CARRER TRES D'ABRIL, 48-52, SANT BOI DE LLOBREGAT

Habitatges 1r 4a i 2n 4a



IBERHOGAR

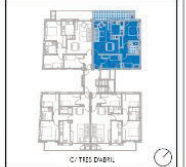
**PROGRAMA FUNCIONAL**

SUPERFÍCIES ÚTILS APROXIMADES

MENJADOR - ESTAR (ME)	27,14 m ²
CUINA (C)	...
DORMITORI 1 (H1)	11,98 m ²
DORMITORI 2 (H2)	7,59 m ²
DORMITORI 3 (H3)	7,43 m ²
BANY 1 (C11)	3,56 m ²
BANY 2 (C12)	...
REBEDOR (R)	3,07 m ²
DISTRIBUIDOR (D)	1,76 m ²
PASSADIS (P)	...
SAFAREIG (S)	...

SUP. ÚTIL HABITATGE 62,53 m²SUP. CONSTRUÏDA 73,85 m²

TERRASSA ...

BALCÓ 9,65 m²SAFAREIG EXTERIOR 1,07 m²

PLANIL·LERIA D'IBER VALOR CONTRACTUAL.
Aquest apartament està subjecte a projectes modificatoris
per part de la promotora IBERHOGAR de l'obra.
Els plans i especificacions són orientatiu i no garanteixen la
realització de l'obra. És probable que l'obra en si i el seu
aspecte final, presenten diferències respecte als plans i dibuixos.

Oportunidad

270.000 €

Piso 86m² en calle tres d´abril obra nueva en
Vinyets-Molí Vell Sant Boi de Llobregat

Vinyets-Molí Vell - CALLE TRES D´ABRIL, 48

desde 86 m² 3 hab. 1 baño 3.140 €/m²

Obra nueva

ÚLTIMA VIVIENDA EN VENTA!!! Inmueble de obra nueva perteneciente a la promoción IBER 3 D'ABRIL en Sant Boi de Llobregat, Vinyets-Molí Vell.

Edificio de viviendas de OBRA NUEVA EN CALLE 3 D'ABRIL N°48, junto a Plaza Catalunya, zona inmejorable con todos los servicios y bien orientada.

VIVIENDAS IBERHOGAR - MAS DE 50 AÑOS NOS AVALAN, CONSIGUIENDO QUE LOS PROPIETARIOS TENGAN GARANTIAS Y CALIDAD DE VIDA EN SU NUEVO PISO .

Edificio compuesto por planta baja + 3. Un total de 15 viviendas.

Posibilidad de Parking y Trastero en la misma finca con acceso directo a vivienda mediante ascensor privado. PRECIO APARTE DE LA VIVIENDA.

ENTREGA: INMEDIATA.

*Las fotos publicadas son reales de esta vivienda.

HORARIO PARA CONCERTAR VISITAS (Dpto. comercial IberHogar):

De LUNES a VIERNES de 10,30h a 13,30h y de 17,00h a 19,30h

Sábados: Consultar

CONFIRME VISITA PREVIAMENTE, DISPONEMOS DE MÁS PROMOCIONES EN EL BAIX LLOBREGAT.

última modificación 03/02/2022

Distribución	3 habitaciones	1 Baño
	Superficie 86 m ²	Lavadero
	Terraza 10 m ²	

Calefacción

Certificado energético :

Características generales

Aire acondicionado

Cerca de transporte público

Consumo: C  45 kW h m² / año

Emisiones: B  7 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

Ascensor

Equipamiento comunitario

Ubicación

📍 Vinyets-Molí Vell CALLE TRES D´ABRIL, 48



habitacia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

270.000 €
Precio del anuncio

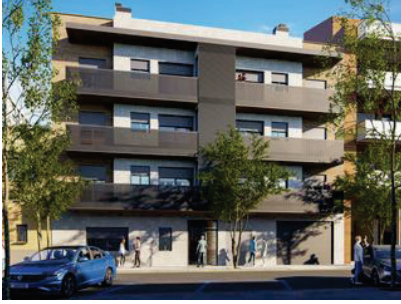
2.454 €/m²
€/m² población

3.140 €/m²
€/m² del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...

Pertenece a la promoción IBER 3 D´ABRIL



Promoción IBER 3 D´ABRIL

Sant Boi de Llobregat - CALLE TRES D´ABRIL, 48
desde **270.000 €**

Entrega: INMEDIATA

IBER TRES D'ABRIL II

CARRER TRES D'ABRIL 48-52. SANT BOI DE LLOBREGAT

IBERHOGAR

Habitatges 1r 4a i 2n 4a



1 de 31

PATI INTERIOR

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

Contactar

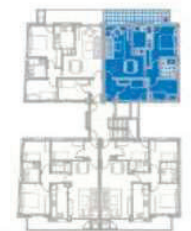
PROGRAMA FUNCIONAL
SUPERFICIES ÚTILS APROXIMADES

MENJADOR - ESTAR (ME)	27,14 m ²
CUINA (C)	---
DORMITORI 1 (H1)	11,98 m ²
DORMITORI 2 (H2)	7,59 m ²
DORMITORI 3 (H3)	7,43 m ²
BANY 1 (CH1)	3,56 m ²
BANY 2 (CH2)	---
REBEDOR (R)	3,07 m ²
DISTRIBUIDOR (D)	1,76 m ²
PASSADÍS (P)	---
SAFAREIG (SA)	---

SUP. ÚTIL HABITATGE 62,53 m²

SUP. CONSTRUÏDA 73,85 m²

TERRASSA	---
BALCÓ	9,65 m ²
SAFAREIG EXTERIOR	1,07 m ²



C/ TRES D'ABRIL

PLÀNOL ORIENTATU SENSE VALOR CONTRACTUAL.
Aquesta informació queda a l'abast de tots els mitjans de comunicació per part de la oficina d'habitatges de l'IBER.
Les superfícies útils i les mesures que resulten de l'avaluació de l'IBER. Els mètodes que figuren en el plànol són només orientatius i no formen part de l'habitatge.



GROHÀBITAT
PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES



SUPERFÍCIES ÚTILS APROXIMADES

Salón-Comedor - Cocina	34.32 m ²
Dormitorio 1	12.04 m ²
Dormitorio 2	11.12 m ²
Baño 1	3.36 m ²
Baño 2	3.91 m ²
Zona Teletrabajo	7.32 m ²
Espacio de Paso	4.18 m ²
Total Sup. Útil	76.25 m²
Terraza	12.00 m ²

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDA

TOTAL 94 m²

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ EXCLUSIVA PER AJUDA A LA INTERPRETACIÓ DE L'OBRA A EXECUTAR.
DURANT EL PROCÉS D'OBRA LA PROPIETAT I LA DIRECCIÓ FACULTATIVA ES RESERVEN EL DRET DE INTRODUIR MODIFICACIONS ALS MATEIXOS.

PLAZA CATALUNYA 19-20

08830 Saint Boi de Llobregat

SEGUNDO 2a

295.000 €

Piso 94m² en plaça catalunya obra nueva en Vinyets-Molí Vell Sant Boi de Llobregat

 Vinyets-Molí Vell - Plaça Catalunya, 19

desde 94 m² 3 hab. 2 baños 3.138 €/m²

Obra nueva

GROHABITAT HOME, S.L. te presenta LA PROMOCION DE OBRA NUEVA PLAZA CATALUÑA 19-20, localizada en una de las zonas más exclusivas y neurálgicas de Sant Boi de Llobregat.



- * El edificio de 11 viviendas dispondrá de planta baja, 3 plantas tipo de 3 habitaciones y 2 dúplex 5 habitaciones
- * el 60% de la obra, te ofrecemos:
- * Planta baja con 100 m terraza, jardín, piscina privada y trastero.
- * Segunda planta con balcón
- * Tercera planta con balcón
- * Quinta planta exclusivo Dúplex de 5 habitaciones con terraza de 50 m
- * Plaza de parking opcional en el mismo edificio

Promoción que se construirá con las mejores calidades, cuidando el diseño con cada detalle, escogiendo materiales de calidad para generar un ambiente abierto, luminoso, confortable y perfecto para convertirlo en tu hogar.

Viviendas de diferentes tipologías para que encuentres la que mejor se adapta a tus necesidades. Desde bajos con terrazas privadas, hasta dúplex con amplios espacios exteriores e impresionantes vistas sobre el municipio y plaza Cataluña, con una ubicación inmejorable a pocos minutos de todos los servicios.

última modificación 01/04/2022

Distribución	3 habitaciones Superficie 94 m ²	2 Baños
---------------------	--	---------

Características generales	Calefacción	Certificado energético :
	Sin plaza parking	Consumo:  999 kW h m ² / año
	Aire acondicionado	Emisiones:  999 kg CO ₂ m ² / año
	Cerca de transporte público	Ver etiqueta calificación energética

GROHÀBITAT

PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES



SUPER

Salón-C
Dormit
Baño 1
Baño 2
Zona Ti
Espaci
Total Si
Terraza

SU

TOTA

PLANOL
AJUDA A
EXECUTI
DURANT
I LA DIRI
EL DRET
ALS MAT

PLAZA CATALUNYA 19-20

08830 Saint Boi de Llobregat

SEGUNDO 2a





Ubicación

Vinyets-Molí Vell Plaça Catalunya, 19



habitacia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

295.000 €
Precio del anuncio

2.454 €/m²
€/m² población

3.138 €/m²
€/m² del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...

Pertenece a la promoción PLAZA CATALUÑA



Promoción PLAZA CATALUÑA

Sant Boi de Llobregat - Plaça Catalunya, 19
desde **295.000 €**

Entrega: PRIMER TRIMESTRE 2023

Otros tipos de vivienda de esta promoción

Piso	94 m ²	3 hab	306.000 €
Planta baja	93 m ²	3 hab	415.000 €
Dúplex	150 m ²	5 hab	476.000 €



GROHÀBITAT

PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES



SUPERFÍCIES ÚTILS APROXIMADES

Salón-Comedor - Cocina	34.32 m ²
Dormitorio 1	12.04 m ²
Dormitorio 2	11.12 m ²
Baño 1	3.36 m ²
Baño 2	3.91 m ²
Zona Teletrabajo	7.32 m ²
Espacio de Paso	4.18 m ²
Total Sup. Util	76.25 m²
Terraza	12.00 m ²

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDA

TOTAL 94 m²

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ EXCLUSIVA PER AJUDA A LA INTERPRETACIÓ DE L'OBRA A EXECUTAR. DURANT EL PROCÉS D'OBRA LA PROPIETAT I LA DIRECCIÓ FACULTATIVA ES RESERVEN EL DRET DE INTRODUIR MODIFICACIONS ALS MATEIXOS

PLAZA CATALUNYA 19-20

08830 Saint Boi de Llobegat

SEGUNDO 2a

1 de 3

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

Contactar



145.000 €

Planta baja 48m² en carrer joan martí obra nueva
en Marianao Sant Boi de Llobregat

📍 Marianao - Carrer Joan Martí, 9

desde 48 m² 1 hab. 1 baño 3.021 €/m²

Obra nueva

Inmueble de obra nueva perteneciente a la promoción EDIFICI JOAN MARTÍ.

NUEVA PROMOCIÓN DE 15 VIVIENDAS CON LAS MEJORES CALIDADES.

ENTREGA: PRIMER TRIMESTRE 2022



- * Plantas bajas con entrada independiente desde la calle.
- * Primeras plantas y segundas plantas de 3 y 4 habitaciones con 2 baños.
- * Terceras plantas dúplex con amplias terrazas.
- * Todas las viviendas exteriores a la calle con balcón.
- * Plazas de parking y trasteros.
- * Viviendas dotadas de energía renovable con mayor eficiencia energética.

Imágenes sin valor contractual. Contenido y mobiliario visualizados constituyen una sugerencia de decoración y no están incluidos en la oferta. Ver condicionado completo en la página web grocasa.com/aviso.

Entrega: Primer trimestre 2021

última modificación 01/04/2022

Distribución	1 habitación Superficie 48 m ²	1 Baño Cocina tipo office
---------------------	--	------------------------------

Características generales	Calefacción	Certificado energético :
	Sin plaza parking Aire acondicionado Cerca de transporte público	Consumo: G  999 kW h m ² / año Emisiones: G  999 kg CO ₂ m ² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

Equipamiento



BAIXOS 4a
ESCALA A

- LEGENDA**
- AT - AEROTÈRMA
 - R - RENTADORA
 - RT - RENTAPLATS
 - N - NEVERA
 - TM - FORN MICROONES



SUPERF
EEMC. B
N
B. BANY

SUPERF
TOTAL

NOTA II
PLANS I
INTERPRET
DURANT E
FACULTAT
MODIFICAC



EDIFICI JOAN MARTÍ 5-9, SANT BOI DE LLOBREGAT

BAIXOS 4a EA

Ubicación

📍 Marianao Carrer Joan Martí, 9



habitacalia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

145.000 €
Precio del anuncio

2.454 €/m²
€/m² población

3.021 €/m²
€/m² del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...

Pertenece a la promoción EDIFICI JOAN MARTÍ



Promoción EDIFICI JOAN MARTÍ

Sant Boi de Llobregat - Carrer Joan Martí, 9
desde **145.000 €**

Entrega: PRIMER TRIMESTRE 2022

Otros tipos de vivienda de esta promoción

Planta baja	54 m ²	1 hab	162.000 €
Planta baja	54 m ²	1 hab	165.000 €
Piso	75 m ²	3 hab	265.000 €
Piso	67 m ²	3 hab	268.000 €
Piso	90 m ²	3 hab	269.000 €



SUPERFÍCIES ÚTILS APROXIMADES

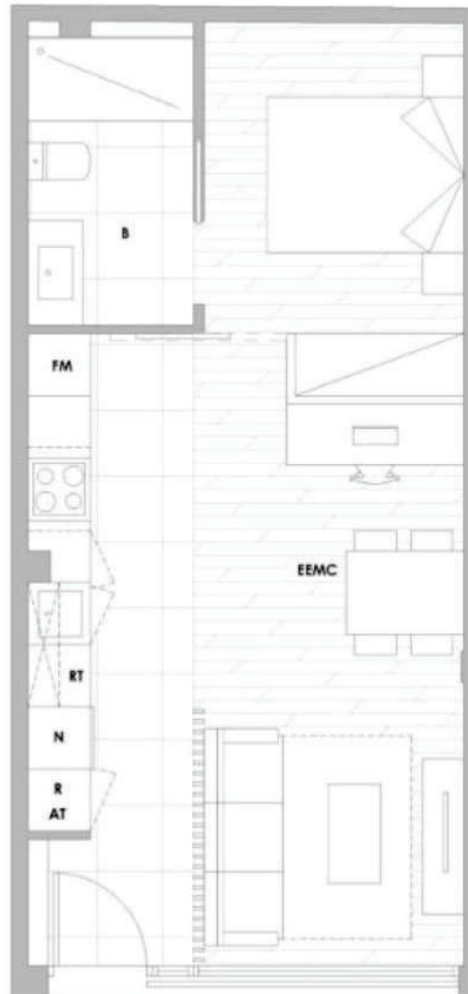
EEMC. ESTUDI- ESTAR- MENJADOR-CUINA	33,20 m ²
B. BANY	4,40 m ²

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDA

TOTAL	47,60 m²
--------------	----------------------------

NOTA INFORMATIVA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ EXCLUSIVA PER AJUDA A LA INTERPRETACIÓ DE L'OBRA A EXECUTAR. DURANT EL PROCÉS D'OBRA LA PROPIETAT I LA DIRECCIÓ FACULTATIVA ES RESERVEN EL DRET DE INTRODUIR MODIFICACIONS ALS MATEXOS.



BAIXOS 4ta
ESCALA A

habitable

LLEGENDA

- AT - AEROTÈRMIA
- R - RENTADORA
- RT - RENTAPLATS
- N - NEVERA
- FM - FORN-MICROONES



4 de 4



280.000 €

Piso 60m² en carrer baldiri déu i priu obra nueva
en Vinyets-Molí Vell Sant Boi de Llobregat

 Vinyets-Molí Vell - Carrer Baldiri Déu I Priu, 27

desde 60 m² 2 hab. 1 baño 4.667 €/m²

Obra nueva

Edificio de obra nueva de 5 viviendas de diseño con un amplio jardín y piscina privada en Sant Boi de Llobregat, Barcelona.

¡Disponibles para Diciembre 2023!

El edificio contará con 5 viviendas de diseño muy bien optimizadas y que no dejarán indiferente a nadie. Muy bien situado y cerca de paradas de autobuses, supermercados, el centro comercial VILADECANS STYLE OUTLET y la autopista.

última modificación 03/03/2022

Distribución	2 habitaciones Superficie 60 m ²	1 Baño
---------------------	--	--------

Características generales	Calefacción	Aire acondicionado
----------------------------------	-------------	--------------------

Equipamiento comunitario	Ascensor	Piscina comunitaria
---------------------------------	----------	---------------------

Ubicación

📍 Vinyets-Molí Vell Carrer Baldiri Déu I Priu, 27



habitacalia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

280.000 €
Precio del anuncio

2.454 €/m²
€/m² población

4.667 €/m²
€/m² del anuncio

📊 [Calcular hipoteca](#)

* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...

Pertenece a la promoción Viviendas de diseño y obra nueva en Sant Boi



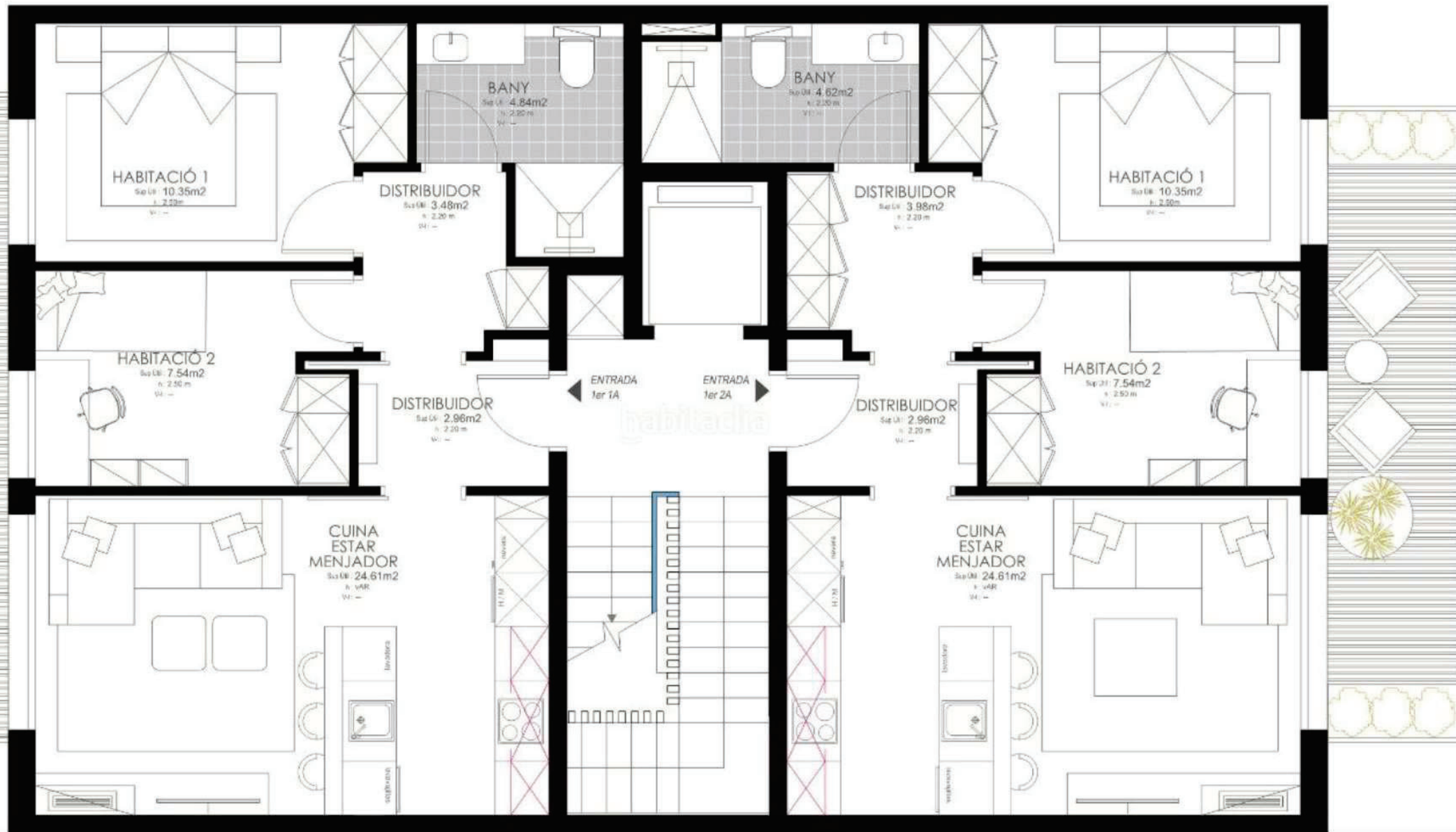
Promoción Viviendas de diseño y obra nueva en Sant Boi

Sant Boi de Llobregat - Carrer Baldiri Déu I Priu, 27
desde **280.000 €**

Entrega: Diciembre 2023

Otros tipos de vivienda de esta promoción

Piso	57 m ²	2 hab	280.000 €
Planta baja	102 m ²	3 hab	390.000 €
Dúplex	108 m ²	3 hab	410.000 €
Dúplex	105 m ²	3 hab	410.000 €





VIVIM IMMOBILIÀRIA
Barcelona

Piso en venta en carretera Nou, 6

Centre - Casco Antiguo, Sant Boi de Llobregat

262.000 €

Obra nueva 65 m² | 3 hab. | Planta 1^a exterior con ascensor



Guardar



Descarga

Características básicas

65 m² construidos

3 habitaciones

2 baños

Terraza

Promoción de obra nueva



Edificio

Planta 1^a exterior

Con ascensor

Equipamiento

Piscina

Certificado energético de proyecto

No indicado

Comentario del anunciante

Vivim, con más de 30 años de experiencia, es un partner de confianza en el desarrollo de nuevos proyectos de construcción.

El proyecto CN6-8 está situado en el centro de

Sant Boi de Llobregat, junto a la Rambla. La estación de tren está a 5 minutos a pie. Desde allí se puede llegar al centro de Barcelona en 15 minutos (Plaza de España).

Recientemente hemos comenzado las obras de construcción. La finalización y entrega está prevista para el último trimestre de 2022.

El edificio cuenta con 12 pisos y 1 local. Hay un garaje subterráneo con plazas de aparcamiento y trasteros. Lo más destacado es la piscina compartida, que se encuentra en el patio interior.

El nuevo edificio se caracteriza por su tecnología punta (por ejemplo, elementos de casa inteligente) y sus materiales de alta calidad. Los planos están bien pensados y son muy fáciles de usar. Debido a su orientación hacia el patio interior, la mayoría de los pisos están muy bien iluminados (orientación suroeste). Las generosas zonas de balcón y terraza invitan a la relajación.

 Anuncio actualizado hace 16 días



CN | 6-8

Promoció habitatges Sant Boi de Llobregat
C/ Nou nº 6-8

1r 2a



TOTAL SUP. CONSTRUÏDA = 79,84 m²

Aquests plànols no tenen valor contractual i podran experimentar variacions per exigències tècniques, legals o administratives; o a iniciativa dels arquitectes de les obres, sense que això impliqui un deteriorament del nivell de qualitat. Tot el mobiliari és merament decoratiu, no formant part del projecte ni de la memòria de qualitat.

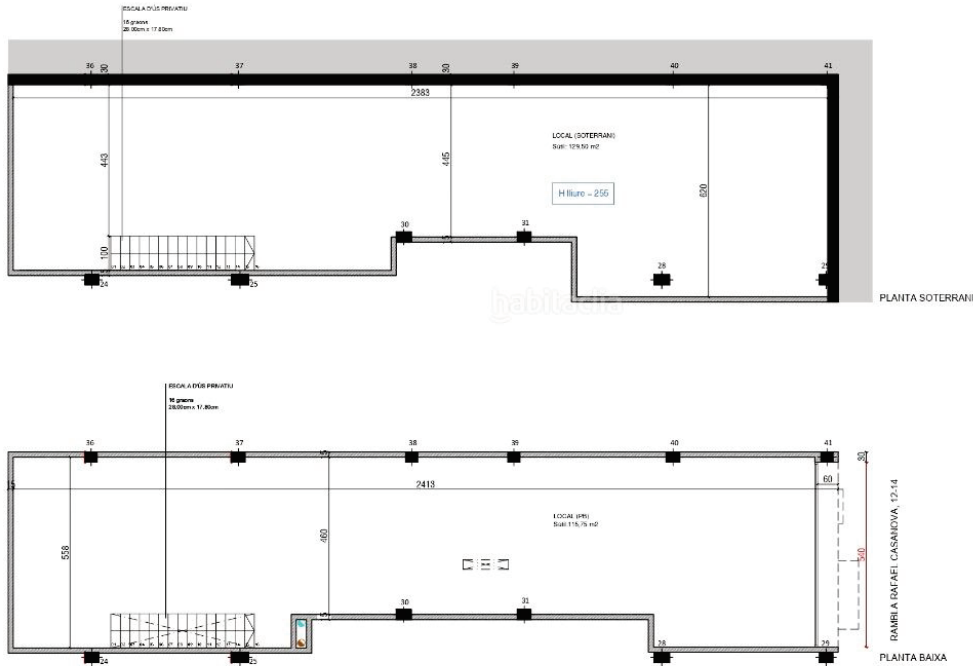
[Plano](#)

[13 fotos](#) [Plano](#)

[Ampliar foto](#)

QUADRE SUPERFÍCIES	
PLANTA BAIXA	SUP. CONSTRUÏDES
PLANTA SOTERRAN	130,90 m ²
PLANTA BAIXA	130,75 m ²
TOTAL	270,65 m ²

NOTA:
LES MESURES I SUPERFÍCIES SÓN APROXIMADES I SEMPRE PODRÀ TÈNIR PETITES MODIFICACIONS DURANT EL TRANSCURS DE L'EXECUCIÓ DE L'OBRA.



PLÀNOL LOCAL
RAMBLA RAFAEL CASANOVA, 12-14
SANT BOI DE LLOBREGAT
08100

360.000 €

Local comercial gran local en las ramblas en Centre Sant Boi de Llobregat

📍 Centre - rafael casanova

270 m² 1 baño 1.333 €/m²

GRAN LOCAL EN LAS RAMBLAS

Nuestra Obra nueva ubicada en la Ramblas Rafael Casanovas te ofrece éste magnifico local de 270 m2 dividido en dos plantas totalmente diáfanas: planta sótano de 140 m2 y planta baja de 130 m2. Dispone de salida de humos. Acceso por la misma Ramblas con una entrada de 5 m2 en fachada.

Descubre éste local y conviértelo en tu negocio.

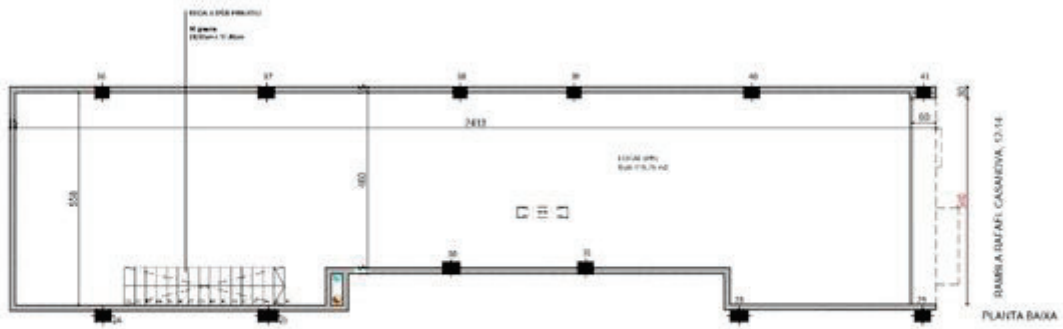
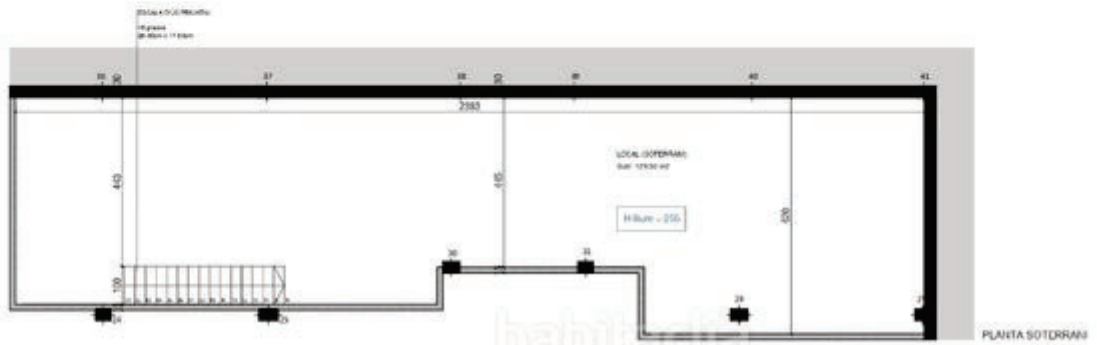
Solicita más información.

última modificación 22/03/2022

Distribución	Superficie 270 m ²	1 Aseo
	Altura 4 m	Escaparate
	Fachada 5 m	

Características generales	Sin calefacción	Obra nueva
	Planta diáfana	Cerca de transporte público
	Sin aire acondicionado	Certificado energético :
	Año construcción 2021	Exento

QUANTE SUPERFÍCIES	
PLANTA BAJA	SUP. CONSTRUIDES
PLANTA SOTERRAN	130,30 m ²
PLANTA BAJA	130,75 m ²
TOTAL	270,05 m ²



Ubicación

📍 Centre rafael casanova



habitacalia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.



427.985 €

↓ ha bajado 172.015 €

Local comercial en carrer baldiri net i figueres local obra nova en venda en Sant Boi de Llobregat

📍 Vinyets-Molí Vell - Carrer Baldiri Net I Figueres, 5

608 m² 704 €/m²

Local obra nova en venda

IMPSOL presenta una nova promoció d'habitatges situats a Sant Boi de Llobregat.

L'edifici compta amb dos locals comercials que ocupen les plantes baixes i l'entresol.

El local nº 1, consta de 574,45 m² útils, dividit en 2 plantes:

Planta baixa de 443,14 m² útils i la planta altell de 131,31 m² útils, ambdues diàfanes.

El local es troba en estat d'origen, i hi arriben totes les escomeses d'aigua i llum.



Compta amb sortida de fums.

Possibilitat de gran aparador cantoner i d'accés per dos carrers.

Preu venda: 427.985 € + IVA (21%)

Truqui i l'informarem

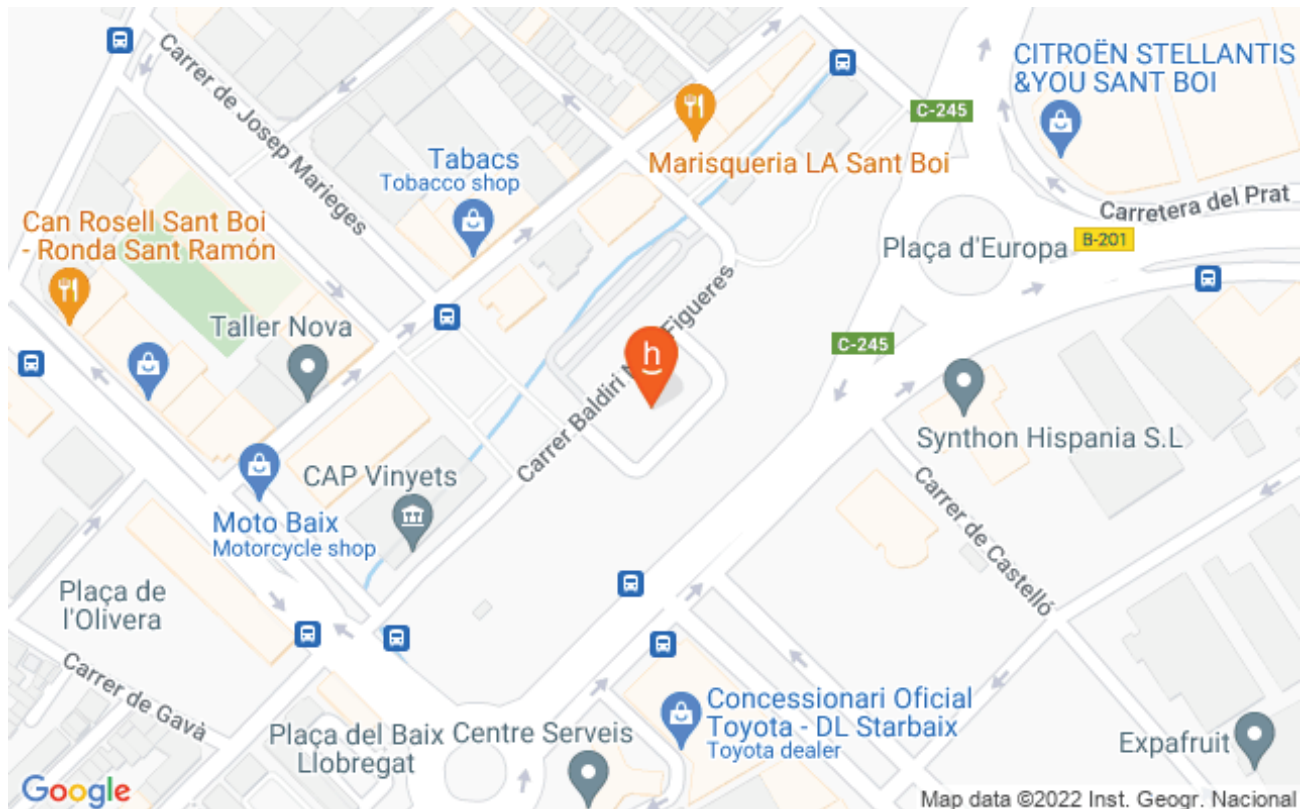
última modificación 04/05/2022

	Superficie 608 m ²	Escaparate
Distribución		
Características generales	Sin calefacción Planta diáfana Sin aire acondicionado Año construcción 2020 Obra nueva	Cerca de transporte público Certificado energético : Consumo: B  28 kW h m ² / año Emisiones: A  4 kg CO ₂ m ² / año Ver etiqueta calificación energética



Ubicación

📍 Vinyets-Molí Vell Carrer Baldiri Net I Figueres, 5



habitaclia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.



315.060 €

↓ ha bajado 184.940 €

Local comercial en carrer baldiri net i figueres local obra nova en venda en Sant Boi de Llobregat

📍 Vinyets-Molí Vell - Carrer Baldiri Net I Figueres, 7

500 m² 630 €/m²

Local obra nova en venda

IMPSOL presenta una nova promoció d'habitatges situats a Sant Boi de Llobregat.

L'edifici compta amb dos locals comercials que ocupen les plantes baixes i l'entresol.

El local nº 2, consta de 473,46 m2 útils, dividit en 2 plantes:

Planta baixa de 276,82 m2 útils i la planta altell de 196,64 m2 útils, totalment diàfanes.

El local es troba en estat d'origen, i hi arriben totes les escomeses d'aigua i llum.



Compta amb sortida de fums.

Possibilitat de gran aparador cantoner i d'accés per dos carrers.

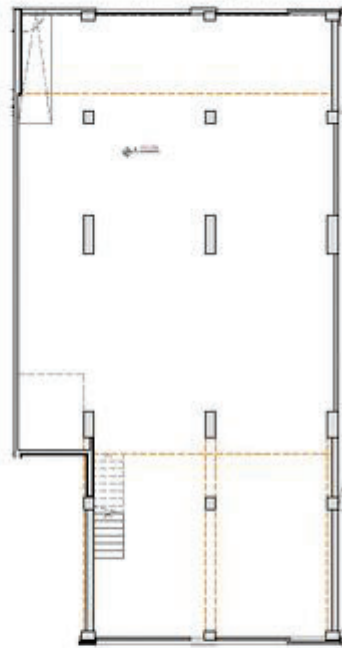
Preu venda: 315.060 € + IVA (21%)

Truqui i l'informarem.

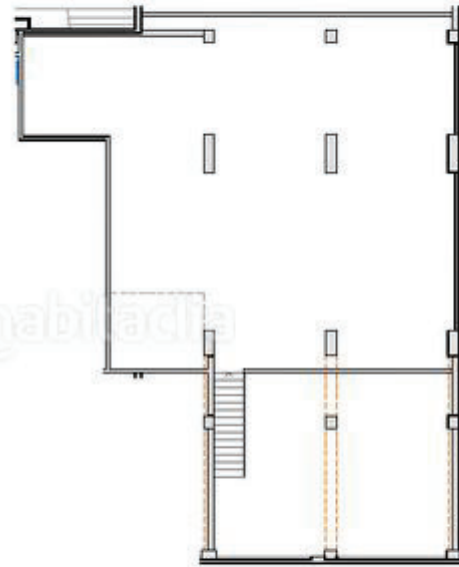
última modificación 04/05/2022

	Superficie 500 m ²	Escaparate
Distribución		
Características generales	Sin calefacción Planta diáfana Sin aire acondicionado Año construcción 2020 Obra nueva	Cerca de transporte público Certificado energético : Consumo: B  28 kW h m ² / año Emisiones: A  4 kg CO ₂ m ² / año Ver etiqueta calificación energética

Carrer Baldiri net i Figueres

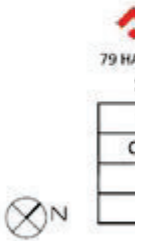


PLANTA BAIXA



PLANTA ENTRESOLAT

	PLANTA BAIXA	ENTRESOLAT	TOTAL (ambdues)
LOCAL 2	282,55	208,81	
Superfície local 2	8,81	-	
	291,36	208,81	500,17



Ac

Ubicación

📍 Vinyets-Molí Vell Carrer Baldiri Net I Figueres, 7



habitaclia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

Seleccionar página



Local en venta

Local Avenida Frederic Mompou de Sant Boi de Llobregat

Avenida Frederic Mopmpou, Sant Boi de Llobregat

PRECIO VENTA

115.000€

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

EN TRÁMITE



Descripción del local en venta de Sant Boi

Local en venta ubicado en el Eje Comercial de La Cope, en La Avenida Frederic Monpou de Sant Boi de Llobregat.

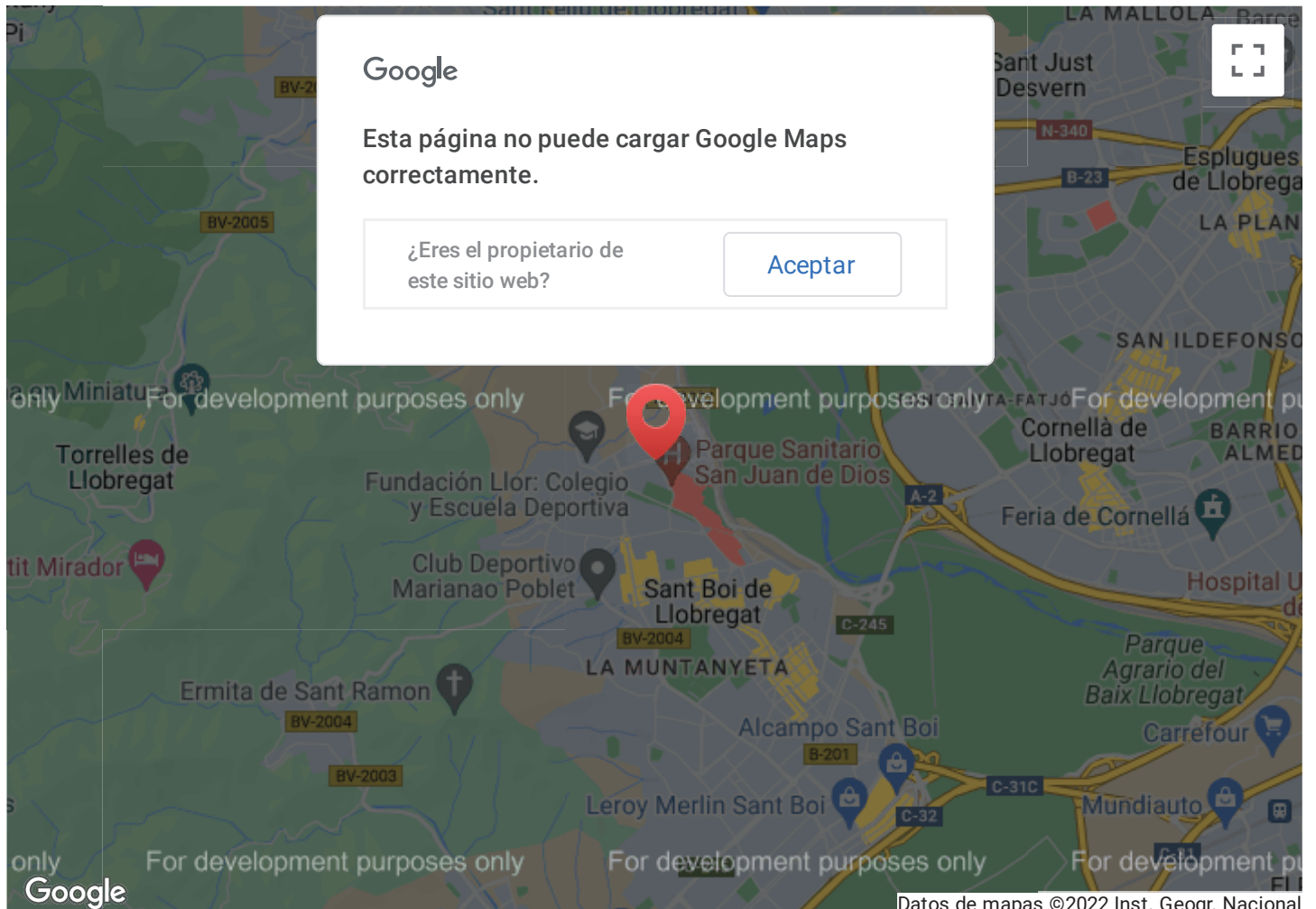
- Local esquinero con terraza / jardín interior.
- Apto para cualquier actividad, dado que dispone de Salida de Humos.
- Ubicado junto a Nuevo Hospital de Sant Boi y junto al Mercadona.

* Consulte alquiler con opción de compra.

Características Generales del local

Estado	Disponible
Precio alquiler	A consultar
Precio venta	115.000€
Ciudad	Sant Boi de Llobregat
Provincia	Barcelona

Calificación Energética	En trámite
Salida de humos	Sí
Altura de techo	9 m.
Fachada	10 m.
Climatización	Pre-instalación



Si quieres saber más información sobre este inmueble, no dudes ponerte en contacto con nosotros.

Solicitar información

C/ del General Joan Prim i Prats, 3
08940 Cornellà de Llobregat

r5r@r5r.es
Tel. 93 474 22 44

NUESTRAS PROMOCIONES

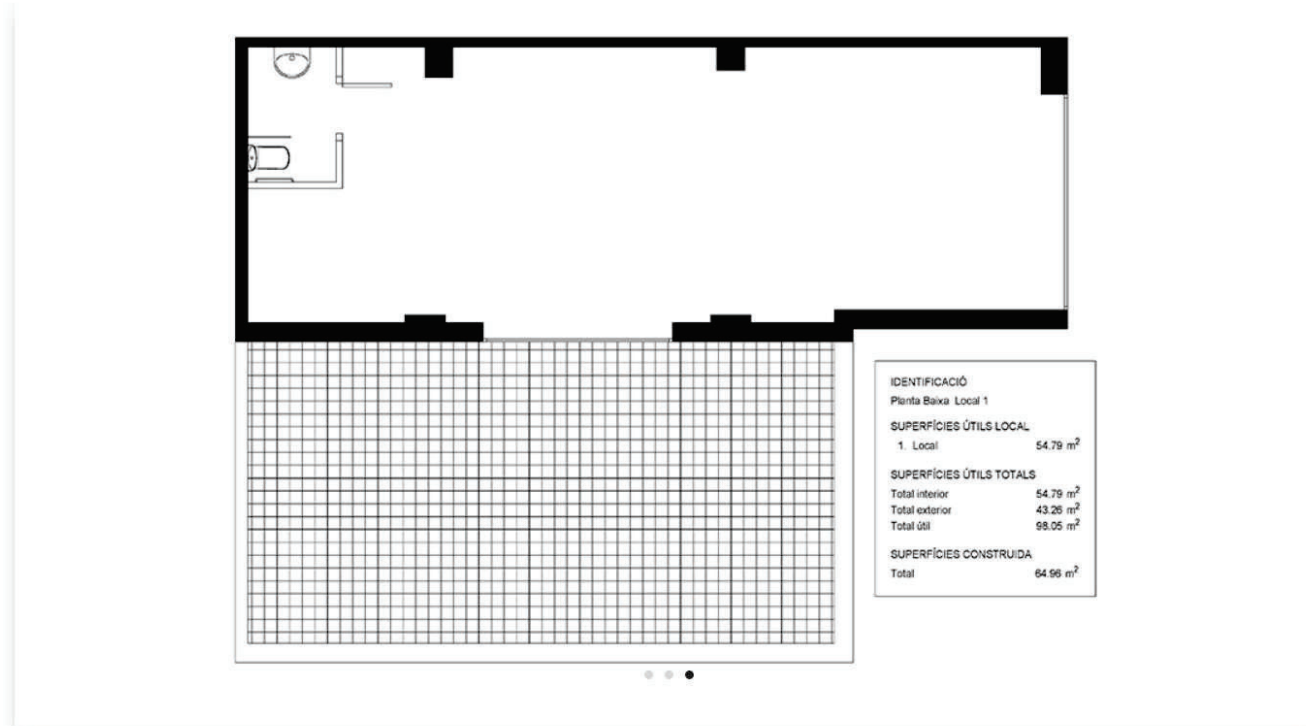
Barcelona
Castelldefels
Cornellà de Llobregat
L'Hospitalet de Llobregat
Sant Boi de Llobregat
Viladecans
Vilanova i la Geltrú
Sabadell

Miembros de:

[Aviso legal](#) | [Política de Privacidad](#) | [Política de Cookies](#) | [SEO by Duoly](#)

115.000€

EN TRÁMITE



Descripción del local en venta de Sant Boi

Local en venta ubicado en el Eje Comercial de La Cope, en La Avenida Frederic Monpou de Sant Boi de Llobregat.

Seleccionar página



Local en venta

Local Mariano Sant Boi de Llobregat

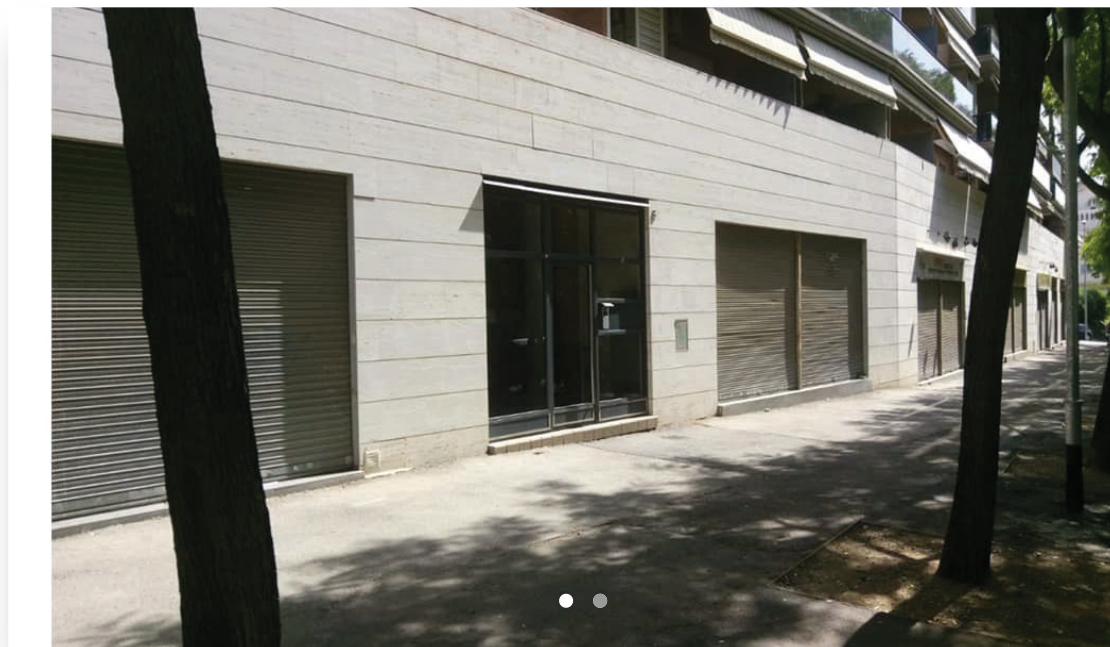
C/ Lleida 6-8 Sant Boi de Llobregat

PRECIO VENTA

120.000€

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

EN TRÁMITE



Descripción del local en venta de Sant Boi de Llobregat

Local Comercial en Sant Boi de Llobregat en la C/ Lleifa 6-8 en el barrio Marianao.

- Local en venta de 55 metros diáfanos.
- Local con buena ubicación, cercanas a la estación AVE de Sagrera y Rodalies BCN.

* Consulte alquiler con opción de compra.

Características Generales del local

Estado	Disponible
Precio venta	120.000€
Precio alquiler	A consultar
Ciudad	Sant Adrià del Besòs
Provincia	Barcelona

Calificación Energética	En trámite
Salida de humos	-
Altura de techo	-

C/ del General Joan Prim i Prats, 3
08940 Cornellà de Llobregat

r5r@r5r.es

Tel. 93 474 22 44

NUESTRAS PROMOCIONES

Barcelona

Castelldefels

Cornellà de Llobregat

L'Hospitalet de Llobregat

Sant Boi de Llobregat

Viladecans

Vilanova i la Geltrú

Sabadell

Miembros de:

[Aviso legal](#) | [Política de Privacidad](#) | [Política de Cookies](#) | [SEO by Duoly](#)



96.000 €

Local comercial local en venta en vinyets i molí vell, (barcelona) pau claris en Sant Boi de Llobregat

📍 Vinyets-Molí Vell

96 m² 1.000 €/m²

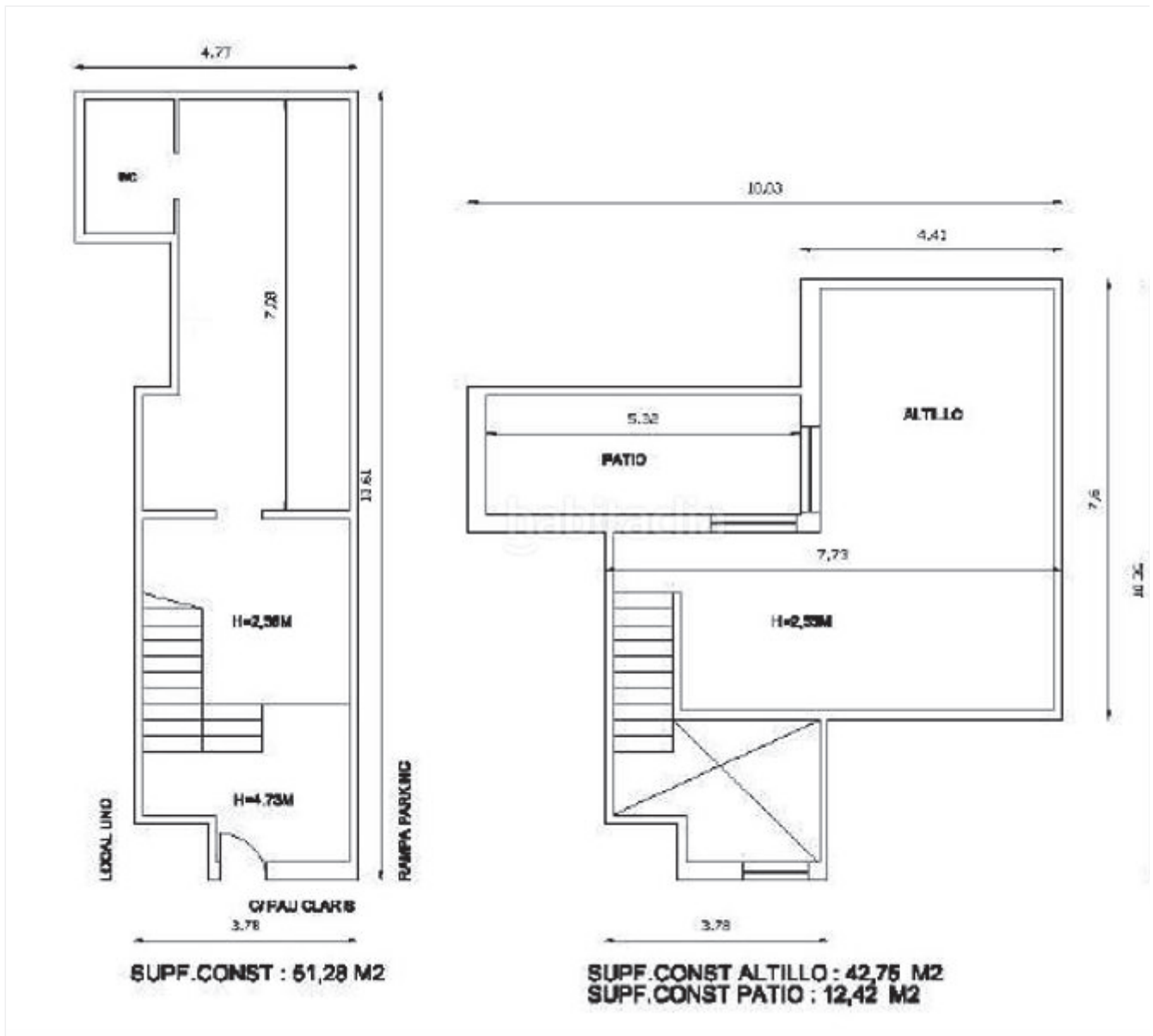
Local en venta en Vinyets i Molí Vell, Sant Boi de Llobregat (Barcelona) Pau Claris

Local de nueva construcción con acceso directo desde la calle, de 96,08 m² aproximadamente, ubicado en la calle Pau Claris de Sant Boi de Llobregat, en la provincia de Barcelona. Sant Boi de Llobregat es un municipio perteneciente al área metropolitana de Barcelona. Se compone de planta baja más altillo, aseo y patio interior privativo. Comunicadas ambas plantas por escalera interior. Se ubica en la planta baja de un edificio plurifamiliar de 5 plantas sobre rasante. Está situado en una calle de tráfico rodado y cerca de una zona deportiva, colegio, Mercado de Sant Jordi y muy bien comunicado. Línea de autobuses Av. Onze de Septiembre / Plaza Catalunya. Accesos desde c-32, A-2 y cerca del aeropuerto Josep Tarradellas,.

última modificación 13/06/2022

Superficie 96 m²

Distribución





205.300 €

Local comercial en venta y con 220 m2. en Sant Boi de Llobregat

 Vinyets-Molí Vell

220 m² 933 €/m²

Local Comercial en venta en Sant Boi De Llobregat y con 220 m2.

Conjunto de dos locales comerciales ubicados en el municipio de Sant Boi de Llobregat, en la provincia de Barcelona. Tienen una superficie construida de 195 m2 y 25,08 m2 aproximadamente. Se localiza en pleno núcleo urbano, que dispone de todos los servicios, tales como, supermercados, restaurantes, sucursales bancarias, centros educativos, sanitarios y deportivos, entre otros. En cuanto a las comunicaciones, las carreteras cercanas a la zona son la C-245, A-2, BV-2004 y C-32.

última modificación 09/02/2022

Superficie 220 m²

Distribución

Características generales

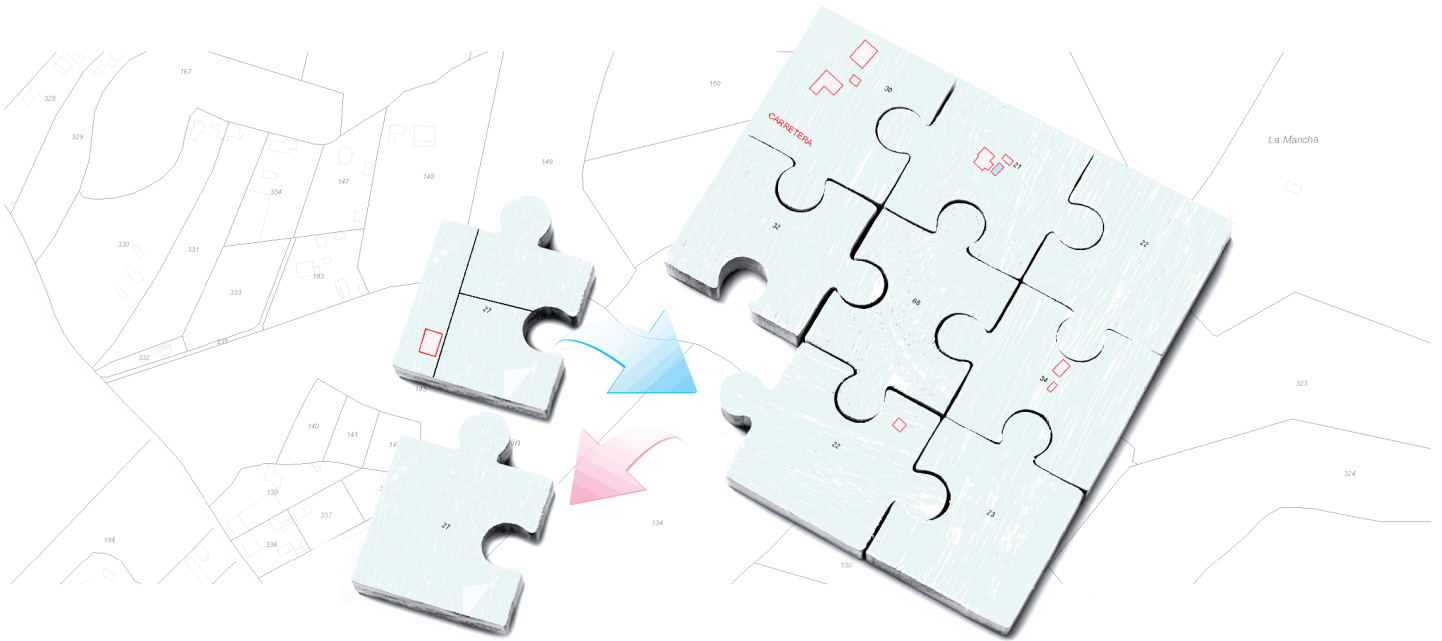
Certificado energético :

Consumo: G ▶ 999 kW h m² / año

Emisiones: G ▶ 999 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

4. Representació gràfica alternativa



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, no respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente o no cumple los requisitos técnicos que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



Solicitante del IVG

RODRIGUEZ SORIANO SONIA

Titulación: ARQUITECTO
Colegio profesional: COAC

Universidad: UPC
Número colegiado: 37835





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: YQNK7ZRS0EAP5RXK

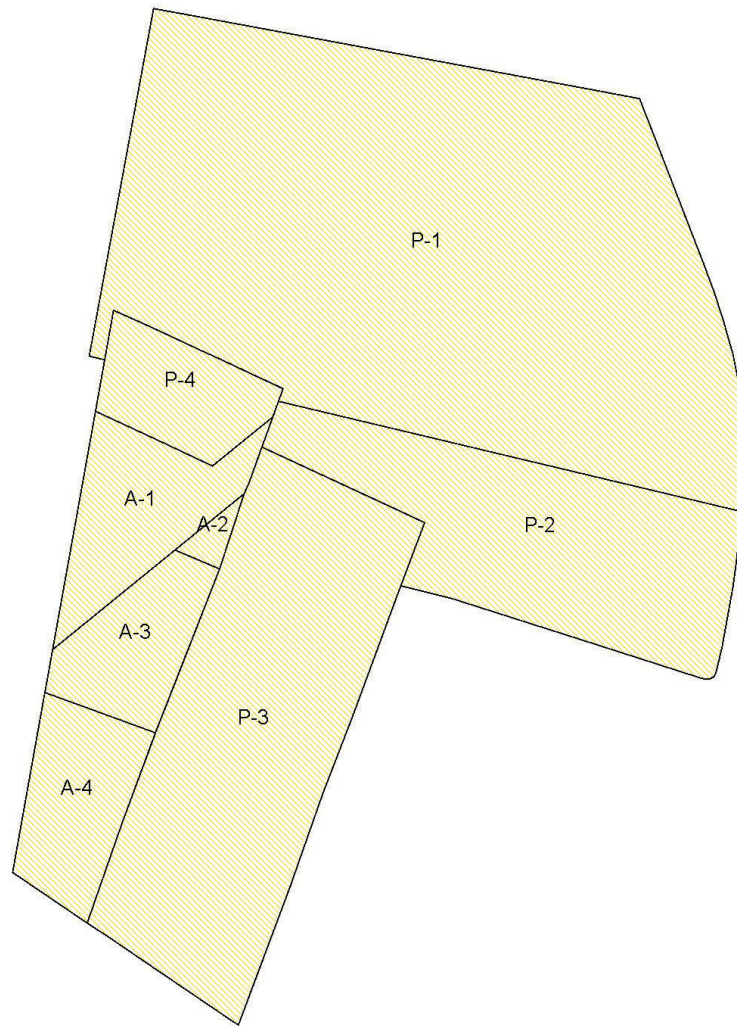
Nueva parcelación

Provincia: BARCELONA

Municipio: SANT BOI DE LLOBREGAT

(420102 ; 4577503)

(420569 ; 4577503)



(420102 ; 4577084)

(420569 ; 4577084)

ESCALA 1:2500



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: YQNK7ZRS0EAP5RXK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/07/2022





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: YQNK7ZRS0EAP5RXK

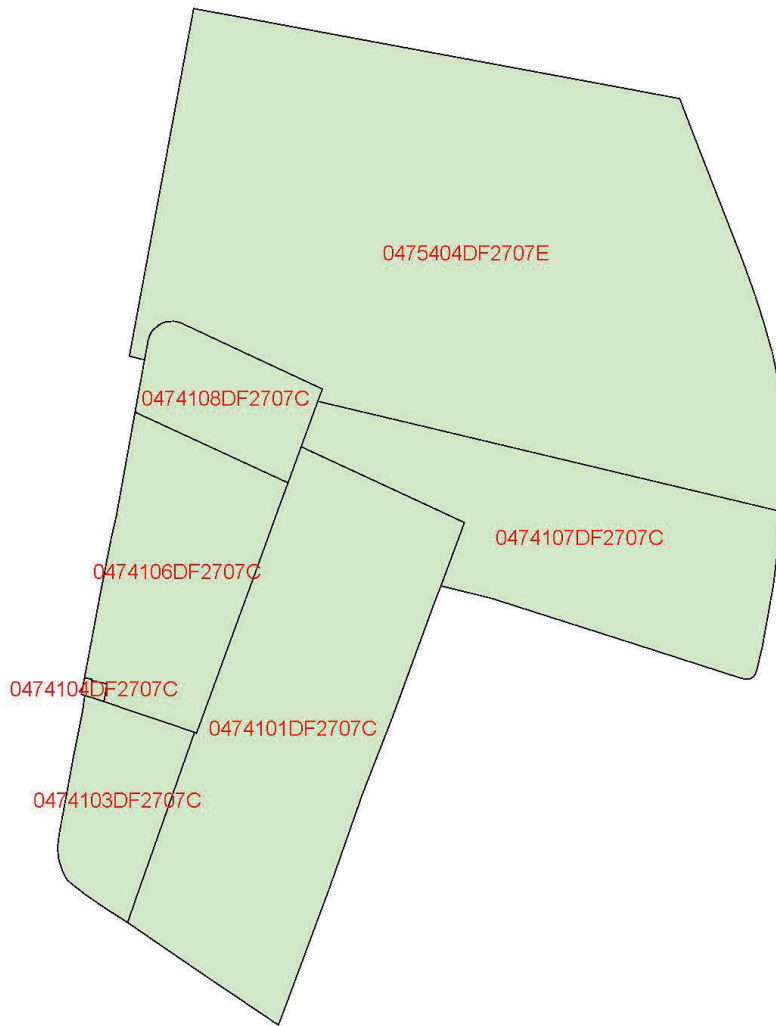
Parcelación catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: SANT BOI DE LLOBREGAT

(420103 ; 4577503)

(420570 ; 4577503)



(420103 ; 4577084)

(420570 ; 4577084)

ESCALA 1:2500



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: YQNK7ZRS0EAP5RXK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/07/2022





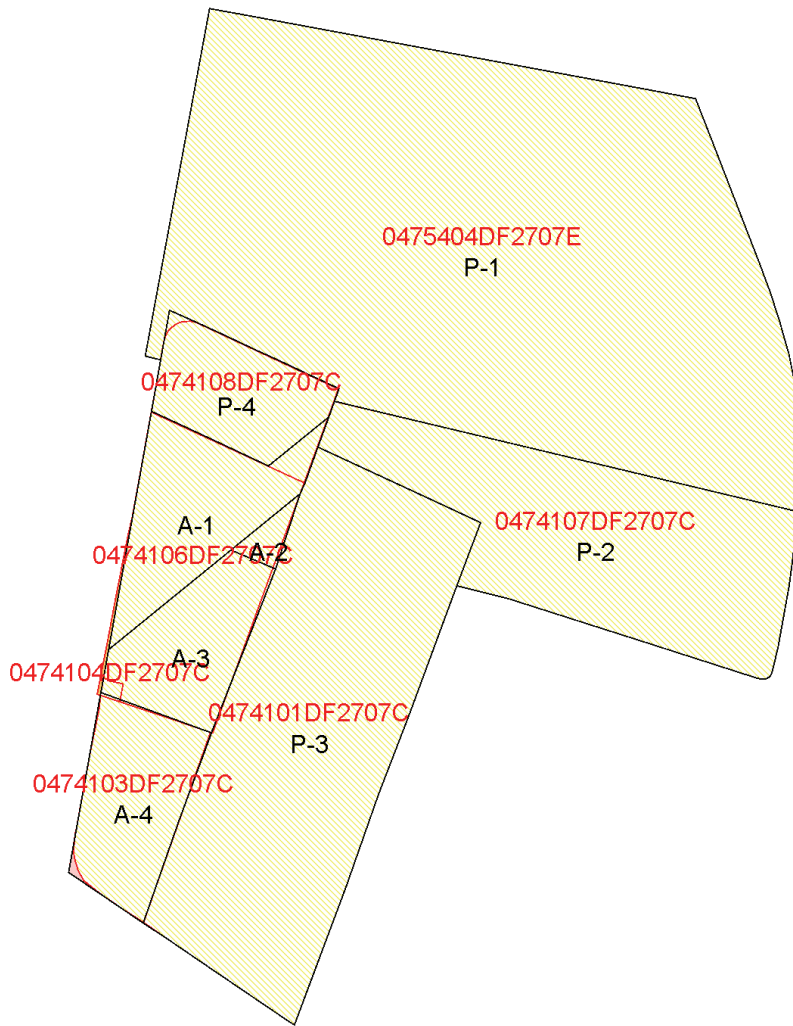
Superposición con cartografía catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: SANT BOI DE LLOBREGAT

(420102 ; 4577503)

(420569 ; 4577503)



(420102 ; 4577084)

(420569 ; 4577084)

ESCALA 1:2500



Leyenda

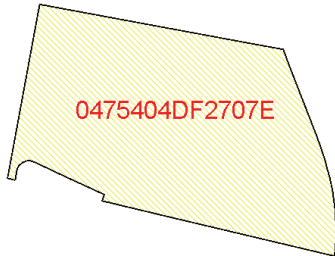
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

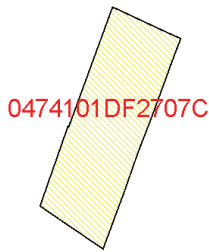
CSV: YQNK7ZRS0EAP5RXX

Parcelas catastrales **afectadas**



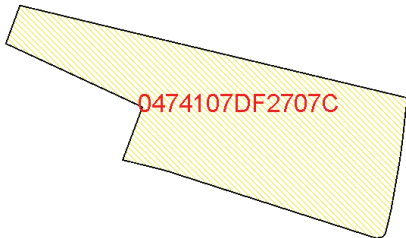
Referencia Catastral: 0475404DF2707E
Dirección CL BONAVENTURA CALOPA DE 5 N2:7
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

AFECTADA TOTALMENTE



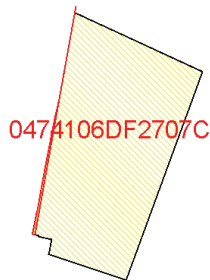
Referencia Catastral: 0474101DF2707C
Dirección CL MOSSEN PERE TARRES DE 33
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 0474107DF2707C
Dirección CR CORNELLA DE 4 [C]
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

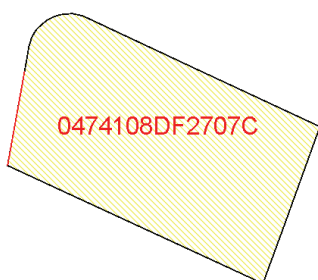
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 0474106DF2707C
Dirección CL BONAVENTURA CALOPA DE 11
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

AFECTADA PARCIALMENTE

Superficie afectada: 4239 m2
Superficie restante: 37 m2



Referencia Catastral: 0474108DF2707C
Dirección CL BONAVENTURA CALOPA DE 9
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

AFECTADA PARCIALMENTE

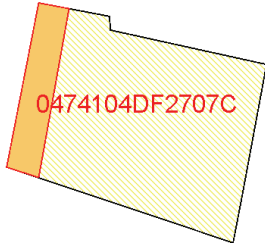
Superficie afectada: 1913 m2
Superficie restante: Menor que 1 m2





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

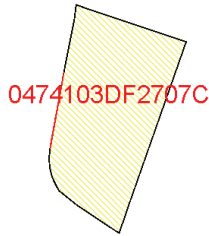
Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 0474104DF2707C
Dirección CL BONAVENTURA CALOPA DE 11 [B]
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

AFECTADA PARCIALMENTE

Superficie afectada: 38 m²
Superficie restante: 6 m²



Referencia Catastral: 0474103DF2707C
Dirección CL BONAVENTURA CALOPA DE 13
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

AFECTADA PARCIALMENTE

Superficie afectada: 2066 m²
Superficie restante: 1 m²



Referencia Catastral:
Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

Superficie afectada: 28 m²



5. Informes Agència Catalana de l'Aigüa



IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

Informe urbanístic sobre la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Bonaventura Calopa, al terme municipal de Sant Boi de Llobregat amb número d'expedient UDPH2018005024 a petició dels Serveis Territorials de Territori i Sostenibilitat a Barcelona.

ANTECEDENTS

En data 10 de desembre de 2018, els SSTT del DTeS a Barcelona remeten la sol·licitud de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en relació a la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Bonaventura Calopa (en endavant, MPPGM).

El planejament general vigent al municipi de Sant Boi de Llobregat per l'àmbit objecte d'aquest expedient correspon a la Modificació de Pla General Metropolità a diverses parcel·les de sistemes (claus 7a, 7b, 6b i 4) als entorns de Marianao, Pedres Blanques, Can Paulet i Parellada Centre i als sòls residencials (claus 22a 10 i 13b) de la ronda de Sant Ramon i els carrers Riera Gasulla i Benviure, que va ser aprovat definitivament el 3 de juny de 2010 i publicat el 23 de juny de 2010.

La present Modificació puntual de Pla General Metropolità (en endavant MPGM), té per objecte desenvolupar l'ordenació de l'àmbit del PMU Bonaventura Calopa, incorporant algunes modificacions en relació al règim dels habitatges definit al planejament vigent, així com al sostre màxim destinat a l'ús comercial.

- Àmbit del planejament

L'àmbit d'aquesta MPPGM està format per tres parcel·les, dues de les quals actualment edificades i una part de vial corresponent al carrer Bonaventura Calopa.

D'altra banda, aquest àmbit es localitza en la mateixa illa on s'ubiquen dos equipaments, que tanmateix resten fora del sector de planejament:

- un docent, l'escola Parellada, amb el que és confrontant
- un d'esportiu, el Poliesportiu la Parellada i camp de futbol

Les parcel·les incloses en l'àmbit de la present MPGM queden grafiades en el plànol i2.- topogràfic i parcel·lari, on s'utilitza la següent representació gràfica del cadastre:

REF. CADASTRAL	EMPLAÇAMENT	PROPIETARI	SUPERF. CADASTRAL	FITXA INVENTARI
0474103DF2707C	Bonaventura Calopa 13, Mossen Pare Tarrés 31	LLOCS MP SL	2.067 m2	-
0474104DF2707C	Bonaventura Calopa 11B	ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L.U.	44 m2	-
0474106DF2707C	Bonaventura Calopa 11	AJUNTAMENT SANT BOI	4.276,49 m2	470
0474108DF2707C	Bonaventura Calopa 9	AJUNTAMENT SANT BOI	1.913,17 m2	469

La present modificació puntual de PGM, representa el desenvolupament de les determinacions del planejament vigent pel que fa la zonificació i ordenació de l'edificació dels sòls que en conformen l'àmbit. Aquesta modificació classifica el sòl, tal com segueix:

MPGM SECTOR BONAVENTURA CALOPA	
classificació del sòl	
Sòl urbà no consolidat	10.671,00 m ²
TOTAL	10.671,00 m²

Per tant, tot el sòl inclòs dins l'àmbit de la present modificació de planejament correspon a sòl urbà no consolidat.

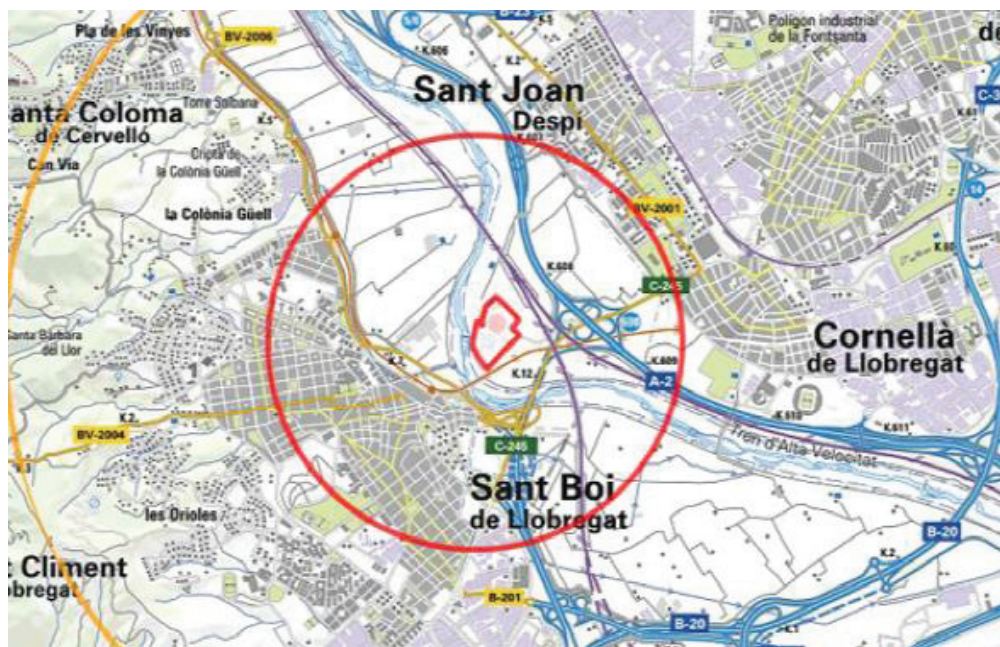
L'àmbit es troba:

Situació UTM 31N ETRS 89

X: 420.246

Y: 4.577.251

Les coordenades han estat obtingudes a partir de digitalització en pantalla de plànol topogràfic de l'Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC) a escala 1:5000.



Àmbit de la Modificació

- *Objecte*

L'objectiu principal d'aquesta MPPGM és desenvolupar l'ordenació de l'àmbit del PMU Bonaventura Calopa, incorporant algunes modificacions en relació al règim dels habitatges definit al planejament vigent, així com al sostre màxim destinat a l'ús comercial,

La MPPGM planteja:

- Desenvolupar la zonificació i ordenació de l'edificació de l'àmbit de Pla de Millora Urbana definit al planejament vigent, tot establint els paràmetres urbanístics bàsics definits per aquest.
- Integrar aquesta peça de ciutat en el front de Llevant de Sant Boi.
 - s'incorpora en l'edificació i l'espai públic el traçat o alineació del carrer Tres d'Abril, com a connexió per vianants entre l'Eixample Vinyets i el parc agrari i fluvial del Llobregat.

- s'incorpora una redefinició de l'espai públic en l'encreuament del carrer Mossèn Pere Tarrés, en continuïtat amb l'espai públic davant de l'IES Itaca.
- Adaptar els règims de protecció dels habitatges a les necessitats i la renda disponible dels ciutadans i unitats de convivència de Sant Boi.

La nova ordenació proposada en la present MPGM no suposa un increment d'aprofitament, atès que no proposa modificacions a l'alça pel que fa la densitat o sostre destinat a habitatge

- *Quadre de superfícies de la proposta*

Quadre comparatiu zonificació planejament vigent / nova ordenació:

COMPARATIU ZONIFICACIÓ			
ÀMBIT MPGM BONAVENTURA CALOPA			
	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA MPGM	DIFERÈNCIA
SÒL ZONES			
clau 18	3.950,00 m ² sòl	3.941,00 m ² sòl	- 9,00 m ² sòl
TOTAL SÒL ZONES	3.950,00 m²sòl	3.941,00 m²sòl	- 9,00 m²sòl
SÒL SISTEMES			
clau 5	*0,00 m ² sòl	2.370,00 m ² sòl	+ 2.370,00 m ² sòl
clau 6	2.329,00 m ² sòl	2.339,00 m ² sòl	+ 10,00 m ² sòl
clau 7	2.023,00 m ² sòl	2.022,00 m ² sòl	- 1,00 m ² sòl
TOTAL SÒL SISTEMES	4.352,00 m²sòl	6.731,00 m²sòl	+2.379,00 m²sòl
TOTAL àmbit	*8.302,00 m²sòl	10.672,00 m²sòl	+ 2.370,00 m²sòl

* al planejament vigent el sòls de sistema viari (clau 5) no formen part de l'àmbit de planejament.

Quadre comparatiu paràmetres urbanístics bàsics planejament vigent / nova ordenació

COMPARATIU PARÀMETRES URBANÍSTICS BÀSICS			
ÀMBIT MPGM BONAVENTURA CALOPA			
	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA MPGM	DIFERÈNCIA
SOSTRE per USOS (en m² de sostre)			
Sostre màxim terciari	1.596,00 m ²	1.600,00 m ²	+ 4,00 m ²
Sostre màxim residencial, dels quals:	6.494,00 m ²	6.486,00 m ²	-8,00 m ²
sostre màxim habitatge renda lliure	3.244,00 m ²	4.330,00 m ²	1.086,00 m ²
sostre habitatge concertat català	1.300,00 m ²	0,00 m ²	-1.300 m ²
sostre habitatge concertat	650 m ²	0,00 m ²	- 650 m ²
sostre màxim habitatge protegit règim general	1.300 m ²	2.156,00 m ²	+ 856,00 m ²
TOTAL SOSTRE	8.090 m²	8.086 m²	-4 m²
NÚMERO HABITATGES (màxim)			
habitatges renda lliure	42	56	+14
habitatges concertat català	17		- 17
habitatges concertat	8		- 8
habitatge protegit règim general	17	28	+ 11
TOTAL HABITATGE	84	84	-0



MARC LEGAL

Cal tenir en compte el marc legal europeu establert per la *Directiva Marc de l'Aigua (2000/60/CE; DOCE, 2000) (en endavant, DMA) transposada a l'ordenament jurídic estatal, en el text refós de la Llei d'aigües 1/2001 de 20 de juliol, mitjançant l'article 129 de la Llei 62/2003 de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre de 2003)*. Aquesta normativa europea estableix un marc d'actuació comú sobre la gestió de l'aigua a tots els Estats membres de la Unió Europea. L'aigua deixa de ser vista exclusivament com a recurs, i és contemplada com a element bàsic dels ecosistemes hídrics i part fonamental per aconseguir d'una bona qualitat ambiental que, alhora, garanteix el recurs. En aquesta normativa els aspectes biològics, i també els hidromorfològics, prenen rellevància en la diagnosi integrada de la qualitat, juntament amb els ja tradicionalment usats indicadors fisicoquímics i substàncies prioritàries o contaminants tòxics i persistents (alguns, de nova inclusió). La DMA proposa la regulació de l'ús de l'aigua i dels espais associats a partir de la capacitat que tenen per suportar diferents tipus de pressions i impactes. D'aquesta manera, es promou i garanteix l'explotació i ús del medi de manera responsable, racional i sostenible.

DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC I ZONA DE POLICIA

Consideracions generals

La llera pública més destacada d'aquest municipi és el riu Llobregat; altres són la riera de Can Gavarrot, la riera Can Pinyol, la riera Gasulla i altres torrents innominats.

Tal com les defineix l'article 5 del TRLA, les lleres de domini privat són aquelles per on hi discorre ocasionalment aigua de pluja i, des del seu origen, travessen només finques particulars. Pel que fa a les obres i actuacions que s'autoritzen en aquestes lleres, s'aplicarà el que s'estableix a l'article 5 del TRLA.

L'article 6 del RDPH (Reglament del Domini Públic Hidràulic) defineix els marges com els terrenys que termenegen amb les lleres públiques, i estableix que, en tota la seva extensió longitudinal, els marges estan subjectes a:

- a) una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, regulada al RDPH
- b) una zona de policia de 100 m d'amplada on es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que s'hi desenvolupin

La zona de servitud té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH, i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa a l'especificat a l'article 7.2 del RDPH. La plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà l'autorització de l'ACA.

Amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents, l'article 9 del RDPH estableix que a la zona de policia de 100m d'amplada les següents activitats i usos del sòl resten sotmeses al que diu el RDPH:

- a) Les alteracions substancials del relleu del terreny
- b) Les extraccions d'àrids
- c) Les construccions de qualsevol tipus, ja tinguin un caràcter definitiu o provisional
- d) Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes, o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic

Per realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de l'autorització de l'ACA, a no ser que el Pla d'Ordenació Urbana corresponent, o d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, hagin estat ja informats per l'ACA i s'hagin recollit les





previsions formulades en aquests informes (article 78.1 RDPH). Totes aquestes obres es regiran pel que estableixen els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

En qualsevol cas, totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que tinguin l'autorització expressa d'aquesta Agència, excepte els casos en què l'informe exclogui expressament aquesta necessitat.

- *Guies tècniques de l'ACA:*

Tant les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.), com els encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà que es facin d'acord amb el document tècnic redactat per l'ACA "**Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial**".

Els càlculs hidrològics i hidràulics es faran d'acord amb el que estableix el document tècnic "**Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local**", aprovat per l'ACA.

Consideracions específiques de l'àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació es troba FORA de Domini Públic Hidràulic i FORA Zona de Policia de lleres públiques.

Per altra banda, indicar que l'àmbit d'actuació es troba dins de la zona de l'aqüífer de la Vall Baixa i Delta del Llobregat pertanyent a les àrees d'aqüífers classificats definides en el Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya.

ABASTAMENT D'AIGUA

El document de Pla Sectorial d'Abastament d'Aigües de Catalunya (PSAAC) indica que el municipi de Sant Boi de Llobregat es troba integrat a la xarxa d'AGBAR dins l'àmbit ATL. La xarxa no presenta problemes de recurs atesa la connexió que disposa a la xarxa supramunicipal d'AGBAR.

Aigües Ter Llobregat (ATL) com a empresa pública del Departament de Territori i Sostenibilitat, és el gestor de la xarxa d'aigües que s'estén a les comarques del Garraf, Alt Penedès, Sud-Est de l'Anoia, Baix Llobregat, Barcelonès, Maresme-Sud, Vallès Occidental i Vallès Oriental, abastant directament o indirectament la majoria dels municipis que conformen aquestes comarques, en les quals queda inclòs el municipi de la figura de planejament que ens ocupa.

A aquest respecte cal dir que els documents presentats per l'Ajuntament hauran de tenir en compte el Pla Director d'Abastament.

En el moment de demanar informe de la posterior figura de planejament a aquesta Agència, caldrà presentar la següent documentació:

1. Descripció de la xarxa actual (incloent concessió d'aigües, etc.) i de les noves propostes del Planejament
2. Necessitats d'aigua del creixement (residencial, industrial, recreatiu, etc.) que preveu el Planejament (volum anual i cabal continu).
3. Justificació del grau de suficiència de l'actual infraestructura en alta, incloent un balanç d'aigua, amb els consums anuals actuals i els previstos. En cas de problemes en l'abastament, definició i justificació d'alternatives viables.
4. Certificat de l'empresa subministradora on es reflecteixi el volum anual de la concessió jurídic-administrativa de què disposa i la quantitat que en subministra





actualment, i on manifesti que, d'acord amb allò exposat, disposa d'un diferencial de volum anual suficient per garantir la disponibilitat de recursos per l'abastament del nou sector. En el cas que no es tingui actualitzada la concessió caldrà iniciar els corresponents tràmits.

A més, caldrà tenir en compte el següent:

1. Tant si el tipus de sòl és urbanitzable, com si és sòl urbà no consolidat, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament (o bé l'ampliació de les ja existents) corresponen als propietaris afectats per les noves actuacions urbanístiques.
2. Els aprofitaments d'aigua procedents de pous o de lleres públiques hauran de regularitzar la situació davant l'Organisme de Conca (en cas de no disposar de Resolució). En qualsevol cas, s'estarà al que estableix el RDPH, tenint en compte el RD 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH, i el RDL 1/2001 de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües.
3. Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, caldrà que els projectes de nous edificis i construccions incorporin sistemes d'estalvi d'aigua. En aquest sentit, caldrà que aquests projectes compleixin el que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona (www.diba.cat/xarxasost/cat/OrdenancaAigua.pdf). L'aplicació d'aquesta ordenança permet assegurar que tots els edificis, tant públics com privats, disposen de mecanismes d'estalvi d'aigua a les dutxes, aixetes i cisternes; i de comptadors i reguladors de pressió per a cadascun dels habitatges, locals i usos diferents. L'Ordenança exigeix també la necessitat d'incorporar un o més sistemes de reutilització d'aigua als edificis (reutilització d'aigües grises, d'aigua de pluja, d'aigua sobrant de piscines...), en funció de la seva tipologia (unifamiliar, plurifamiliar, hotels, oficines...). L'ACA recomana, a més, que els serveis municipals de reg de zones verdes i de neteja viària i de clavegueram utilitzin preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua regenerada, subterrània, de pluja), i que així s'especifiqui als plecs de prescripcions tècniques municipals.

SANEJAMENT

Les depuradores que donen servei al municipi de Sant Boi de Llobregat són les depuradores del Prat de Llobregat i la de Gavà -Viladecans. D'acord amb la situació geogràfica del sector, i segons s'indica a la documentació facilitada, el sistema públic de sanejament més proper a l'àmbit i al qual previsiblement es connectarà és el del Prat de Llobregat.

Les dades disponibles a l'Agència en relació a aquesta depuradora, segons l'anualitat 2018, indiquen que va presentar uns valors del 62% de saturació de cabal i un 72% de saturació per càrrega.

Caldrà disposar d'informe favorable d'AMB, com a titular del servei, confirmant que la depuradora del Prat de Llobregat disposa de capacitat suficient per assumir les aportacions corresponents a l'aportació d'aigües residuals de la proposta de la MPPGM.

A aquest respecte cal dir que els documents presentats hauran d'incorporar:

1. Especificació de la separació d'aigües: residuals domèstiques, residuals industrials (que en principi haurien de preveure una depuració pròpia i independent de les domèstiques), i pluvials. El projecte de nous desenvolupament industrial hauran preveure xarxes de sanejament separatives i incorporar un tractament de les aigües de escorrentiu, independentment de les aigües residuals.
2. Anàlisi de la infraestructura actual de sanejament, justificació del grau de suficiència d'aquesta envers el nou creixement planificat, i previsions d'actuació. Definició de





com es resoldrà la depuració d'aquestes aigües, i de com i on es retornaran al medi. Justificar que el retorn de pluvials no originarà afeccions a tercers (podent ser necessari disposar de basses de laminació)

A més, s'hauran de tenir en compte les següents consideracions:

1. Tant si el tipus de sòl és urbanitzable, com si és sòl urbà no consolidat, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament (o bé l'ampliació de les ja existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística.
2. En tant que sigui factible la connexió al sistema públic de sanejament, la nova promoció ha d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre i/o submarí. D'acord amb l'article 5.2 de la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, aquests costos s'assumeixen a través d'una taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta, l'import de la qual es calcula en funció del nombre d'habitants equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent de les aigües residuals. La quota es calcula d'acord amb els criteris de l'article 5.2-4 de l'esmentada llei.
3. En el cas que no sigui viable la connexió al sistema públic de sanejament, el promotor haurà d'executar la reserva de sòl i partida pressupostària prevista en el planejament per tal de garantir la depuració de les aigües residuals del sector. Amb aquesta finalitat, el projecte d'urbanització haurà d'incloure el cost total de la solució global del sanejament (també l'EDAR) a fi que, d'acord amb l'article 120.1.a) del Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, passi a formar part de les despeses a assumir pels propietaris i s'incloguin a la reparcel·lació com a càrrega real. L'abocament requerirà l'autorització administrativa prèvia, de conformitat amb l'article 100.1 del Reial decret legislatiu 1/2001, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües i s'haurà de sol·licitar a l'Agència Catalana de l'Aigua.
4. D'acord amb la nova redacció de l'article 259 ter del Reglament del domini públic hidràulic, aprovada pel Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre s'haurà de justificar el tipus de xarxa escollida (separativa o unitària per a aigües residuals i d'escorrentia) i alhora s'hauran de plantejar mesures que limitin l'aportació d'aigües de pluja als col·lectors, motiu pel qual es recomana la instal·lació de xarxes separatives, en concordança amb el que disposa l'article 8 del Decret català 130/2003 pel qual s'aprova el reglament del serveis públics de sanejament. Els sobreeixidors a la llera hauran de preveure en el brocal de sortida les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per no ocasionar afeccions sobre el domini públic hidràulic ni a tercers.
5. En qualsevol cas, recordar que l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en tant organisme competent en matèria de sanejament en baixa, de conformitat amb la Llei Reguladora de bases del Règim Local i la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, ha de garantir la correcta execució i funcionament dels sistemes de sanejament i tractament de les aigües residuals, així com el drenatge de les aigües pluvials urbanes, entre d'altres competències. Per tant aquest restarà com a últim responsable de garantir la funcionalitat i suficiència hidràulica de les conduccions i col·lectors que conformen el sistema de sanejament en baixa i drenatge d'aigües pluvials, i per tant les respectives tasques de manteniment i conservació.





Valoració de l'increment d'aportació d'aigües residuals

Com ja s'ha indicat, respecte a la xarxa en alta, d'acord amb la situació geogràfica del sector, el sistema públic de sanejament més proper i al qual es connectarà és el del Prat de Llobregat del qual l'Àrea Metropolitana de Barcelona és l'administració actuant.

L'Estació Depuradora d'Aigües Residuals (EDAR) del sistema Prat de Llobregat està dissenyada per una cabal de 420.000 m³/dia. Durant l'any 2018 aquesta EDAR va presentar uns valors del 62% de saturació de cabal i un 72% de saturació per càrrega.

Es considera que l'actuació proposada a la MPPGM merita taxa de sanejament.

Respecte al desenvolupament urbanístic previst, s'estima un increment en la generació d'aigües residuals domèstiques de 52,00 m³/dia.

A aquest respecte caldrà demanar informe a AMB com a titular del servei per a confirmar la capacitat d'assumir aquest increment per part del sistema de sanejament.

DADES I REPERCUSSIÓ SOBRE SISTEMA DE SANEJAMENT PÚBLIC

EDAR	EL PRAT DE LLOBREGAT	
ADMINISTRACIÓ ACTUANT	Àrea Metropolitana de Barcelona	
EMPRESA EXPLOTADORA	Aigües de Barcelona, Empresa Metropolitana de Gestió del Cicle Integral de l'Aigua, S.A.	
CABAL DE DISSENY	420000	m3/dia
CABAL TRACTAT PER L'EDAR	260400	m3/dia
CABAL APORTAT PEL SECTOR	52,00	m3/dia
SATURACIÓ EN CABAL	62,0%	
DBO5 de disseny	325	mg/l
CARREGA DISSENY EDAR	136500	kg DBO5/d
CARREGA TRACTADA EDAR	98280	kg DBO5/d
SATURACIÓ EN CÀRREGA	72,0%	
Saturació de cabal incloent el sector	62,0%	
Saturació en càrrega incloent el sector	72,1%	

Taxa de sanejament

En tant que sigui factible la connexió, la nova promoció ha d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament: col·lectors en lata, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre i/o submarí.

D'acord amb l'article 5.2 de la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, aquests costos s'assumeixen a través d'una taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta, l'import de la qual es calcula en funció del nombre d'habitants equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent de les aigües residuals. La quota es calcula d'acord amb els criteris de l'article 5.2-4 de l'esmentada llei.





**VALORACIÓ DE LA TAXA PER A LA CONNEXIÓ AL SISTEMA DE SANEJAMENT PÚBLIC
DEL PRAT DE LLOBREGAT - MPPGM AL SECTOR BONAVENTURA CALOPA**

BASES DE CÀLCUL

(Art. 102 de la Llei 5/2017 de mesures fiscals i financeres del sector públic, que afegeix Art.5.2 a la Llei 3/2008 de taxes i preus públics)

	HE/ha	m ³ /dia	l/s
Us industrial	150	30	0,35
Us mixt	100	20	0,23
Ús terciari	50	10	0,12
Residencial	3 HE/pis		

(dotacions a considerar a excepció que es justifiqui tècnicament quin és el seu consum)

Col·lectors	28,00 €/HE i km
Depuració < 370 HE	750 €* HE
Depuració > 370 HE < 17500	6.192 * (HE) ^{0,643}
Depuració > 17500 HE	190 €* HE

HIPÒTESIS DE CÀLCUL

Número habitatges totals	84	habitatges totals
Número d'HPO i/o HD	28	habitat. protegits i/o dotacionals (exclusos de l'aportació)
Superfície neta ús industrial	0,0	ha netes usos industrials consums > 6.000 m3/any
Superfície neta ús mixt	0,0	ha netes usos industrials consums 1.000 - 6.000 m3/any
Superfície neta ús terciari	0,16	ha netes d'usos terciaris consums < als 1.000 m3/any
Superfície d'equipaments públics	0,0	ha netes (no contribueixen a l'aportació econòmica)
Superfície d'equipaments privats	0,0	ha netes
Metres col·lector en alta	8430,0	metres col·lector en alta utilitzats abans arribar a EDAR

CÀLCUL HE

Habitants-equivalents	260	hab-eq del desenvolupament urbanístic
Cost específic	750	€/HE

CÀLCUL DE L'IMPORT

Repercussió depuració	195000	€ s/IVA
Repercussió col·lectors en alta	61.370	€ s/IVA
Repercussió general abans de deduccions	256.370	€ s/IVA
- Deducció per HPO i/o HD	82827	€ s/IVA
Repercussió final	173.543	€ s/IVA

Segons les dades disponibles, la taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta ascendeix a l'import provisional de 173.543 € s/iva (calculats per 260 habitants equivalents i 8.430 ml de col·lector en alta) i en el moment de l'aprovació definitiva de la primera llicència municipal d'obres que desenvolupi aquest pla ha de restar acreditat que el subjecte passiu ha satisfet la taxa a l'Agència Catalana de l'Aigua.



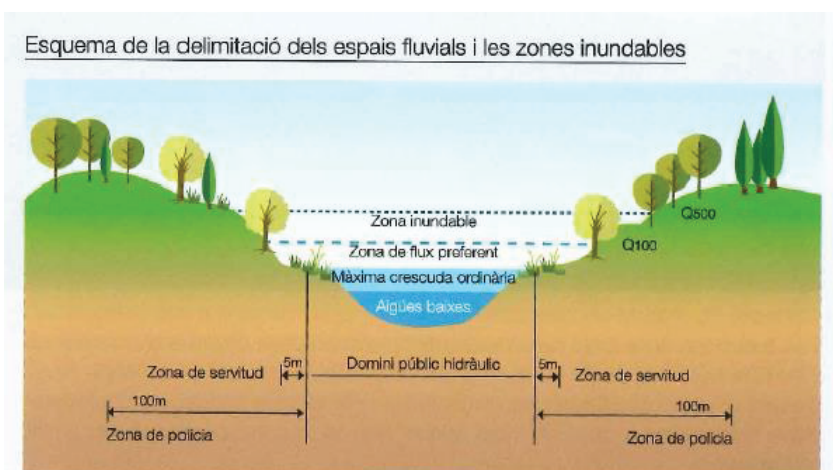
Pluvials

D'acord amb l'article 259 ter del RD 1290/2012, amb la finalitat de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, les xarxes d'aigües pluvials dels nous sectors hauran d'incorporar les obres i instal·lacions que permetin retenir i evacuar adequadament cap a l'estació depuradora d'aigües residuals urbanes les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes en els episodis esmentats. Els sobreexidors a la llera hauran de preveure en el brocal de sortida les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per no ocasionar afeccions sobre el domini públic hidràulic ni a tercers.

HIDROLOGIA-HIDRÀULICA. INUNDABILITAT

Consideracions generals

La **zona de flux preferent (ZFP)** és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones de la via d'intens desguàs (on es concentra preferent el flux) i la zona que per l'avinguda de 100 anys de període de retorn es puguin produir greus danys sobre les persones i bens.



Es considera que poden produir **greus danys** sobre les persones i els béns quan les condicions hidràuliques durant l'avinguda satisfacin un o més dels següents criteris:

- Que el calat superior a 1 m.
- Que la velocitat sigui superior a 1 m/s.
- Que el producte de les dues variables sigui superior a 0,5 m²/s.

La **via d'intens desguàs** és la zona per la qual passaria l'avinguda de 100 anys de període de retorn sense produir una sobreelevació més gran que 0,3 m, respecte a la cota de la làmina d'aigua que es produiria amb aquesta mateixa avinguda considerant tota la plana d'inundació existent. La sobreelevació anterior podrà, a criteri de l'organisme de conca, reduir fins a 0,1 m quan l'increment de la inundació pugui produir greus perjudicis o augmentar-se fins a 0,5 m en zones rurals o quan l'increment de la inundació produeixi danys reduïts.

La **zona inundable** és aquella zona inundada per la avinguda de període de retorn de 500 anys.

Limitació d'usos en l'espai fluvial

El RDPH en l'article 9 i 14 limita una sèrie d'usos en la zona de flux preferent i de la zona inundable per 500 anys de període de retorn.

- Les cotes d'urbanització hauran de ser les suficients per acomplir els articles 9 i 14 del RDPH (inundabilitat lleu com a màxim).

- b) Prevenir i minimitzar els riscos hidrològics associats a les inundacions en base el principi de precaució i les normatives vigents.
- c) En la zona inundable per episodis extraordinaris, el règim d'usos establert deixa de ser d'aplicació quan el planejament urbanístic, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

Usos		Zona de Flux Preferent		Zona Inundable	
		Sòl Rural	Sòl Urbanitzat	Sòl Rural	Sòl Urbanitzat
Centres escolars o sanitaris, residències de gent gran o persones amb discapacitat, centres esportius, centres penitenciaris, parcs de bombers, instal·lacions protecció Civil		NO	NO	S'evitarà, excepte si no hi ha ubicació alternativa i dissenyats amb condicionants de seguretat	Podrà permetre tenint en compte, a la mesura del possible, condicionats de seguretat
Grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població		NO	NO		
Edificacions, obres de reparació, rehabilitació o canvis d'ús, garatges subterranis, soterranis i aparcaments en superfície, i altres edificacions sota rasant	Noves edificacions per usos residencials	NO	Sí, amb condicionants de seguretat i la part destinada a habitatge del edifici a una cota tal que no es vegi afectada per l'avinguda de T = 500 anys	Si amb condicionants de seguretat i la part destina a vivenda del edifici a una cota tal que no sigui afectada per la avinguda de 500 anys	Si, s'hauran de considerar, en la mesura de lo possible, els condicionats de seguretat de l'article 14 bis 1 / (sòl rural)
	Reste de casos	NO	Si amb condicionants de seguretat	Si amb condicionants de seguretat	
Instal·lacions que manegen productes que puguin resultar perjudicials per a la salut humana i l'entorn com gasolineres, depuradores industrials, magatzems de residus, instal·lacions elèctriques de mitja i alta tensió		NO	NO	Si amb condicionants de seguretat	Podrà permetre tenint en compte, a la mesura del possible, condicionats de seguretat
Acampades, zones d'allotjament i edificis vinculats als càmpings		NO	Aquestes activitats no solen donar en sòls urbanitzats, d'existir hauran garantir-se, almenys, els condicionants de seguretat pertinents	S'evitarà, excepte si no hi ha ubicació alternativa i dissenyats amb condicionants de seguretat	
Depuradores d'aigües residuals urbanes.		Tant sol si no existeix una ubicació alternativa o son sistemes de depuració compatibles amb la inundació			
Hivernacles, tancaments i tanques no permeables, provisions de materials, emmagatzematge de residus i altres segons arts. 9 bis i ss. RDPH		NO			
Reblerts que modifiquin la capacitat de desguàs excepte els associats a actuacions contemplades en l'art. 126 ter del RDPH		NO	Si		
Granges i vivers d'animals inclosos en el Registre d'explotacions ramaderes		NO			
Infraestructures lineals paral·leles a la llera		Si no existeix una altra alternativa viable de traça o dissenyat per minimitzar el risc			
Infraestructures de sanejament, proveïment i altres canalitzacions subterranies; obres de conservació, millora i protecció d'infraestructures ja existents		Sí			
Edificacions us agrícola amb un màxim de 40 m2 i obres associats al aprofitament d'aigües segons arts 9 i ss del RDPH.		Sí			Sí



Edificacions Pre-existents en zona inundable (500 anys de període de retorn).

Les administracions competents fomentaran les mesures per la disminució del risc d'inundació de la vulnerabilitat de la autoprotecció.

Les mesures d'autoprotecció es podran adoptar les mesures indicades en la "Guia per la reducció de la vulnerabilitat dels edificis enfront a les inundacions".

El planejament general haurà de preveure aquestes mesures per tal que sigui avaluades per l'administració hidràulica.

Les mesures previstes poden ser mesures de protecció col·lectives, mesures de gestió del risc, i mesures de protecció individual.

Les mesures estructurals col·lectives (endegament, deflectors i travesses) contemplaran una memòria valorada de les obres a realitzar. En el que es desenvolupin les propostes per tal de disminuir els riscos d'inundació. Caldria incloure com a mínim una modelització hidràulica abans i després de les obres i la diferència en terme de calta entre les mateixes.

Les mesures estructurals de protecció individual dels edificis el planejament urbanístic hauria d'incloure un plànol de la situació de les edificacions situades en sòl urbà consolidat amb risc d'inundabilitat, indicant el seu calat respecte la rasant del carrer per als diferents períodes de retorn.

El promotor haurà de subscriure una declaració responsable d'inundació.

Inscripció al Registre de la Propietat

El terrenys inundables (500 anys de període) de retorn amb caràcter previ al inici de les obres el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en que s'acrediti que existeix una anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

Mesures a considerar en casos de inundabilitat en zones urbanes consolidades.

En zones urbanes consolidades afectades per inundabilitat, el planejament general haurà de presentar un pla de gestió de riscos d'inundació en el que plantejarà les mesures encaminades per reduir els riscos d'inundació en aquest àmbit.

Declaració Responsable d'inundabilitat

La declaració responsable sobre el risc d'inundació a què està sotmesa una actuació té l'únic objecte que el promotor d'una actuació en zona inundable sigui conscient del risc a què està sotmesa aquesta actuació i es compromet a formar-se i que cal tenir en consideració les mesures de protecció civil aplicables al cas, així com a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar per a la seva protecció. Caldrà que el promotor en el cas que l'actuació sigui objecte d'autorització d'obres en DPH o Zona de Policia de lleres presenti la declaració responsable al sol·licitar la autorització a l'ACA.

En el cas d'actuacions que es desenvolupin a la zona inundable, fora de la zona de flux preferent, la declaració responsable l'ha de signar el promotor de l'actuació i es presentarà integrada en la resta de documentació exigida per l'Administració autonòmica o local que autoritzi aquesta activitat, remetent còpia a l'organisme de conca per a coneixement amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat.

El promotor es podrà descarregar un model de declaració responsable de la pàgina web de l'Agència Catalana de l'Aigua:

<http://aca->

web.gencat.cat/aca/documents/Tramits/Tramits_gencat/actuacions/ACA_model_DECL_RES_P_inundacions.doc



Consideracions específiques de l'àmbit d'actuació

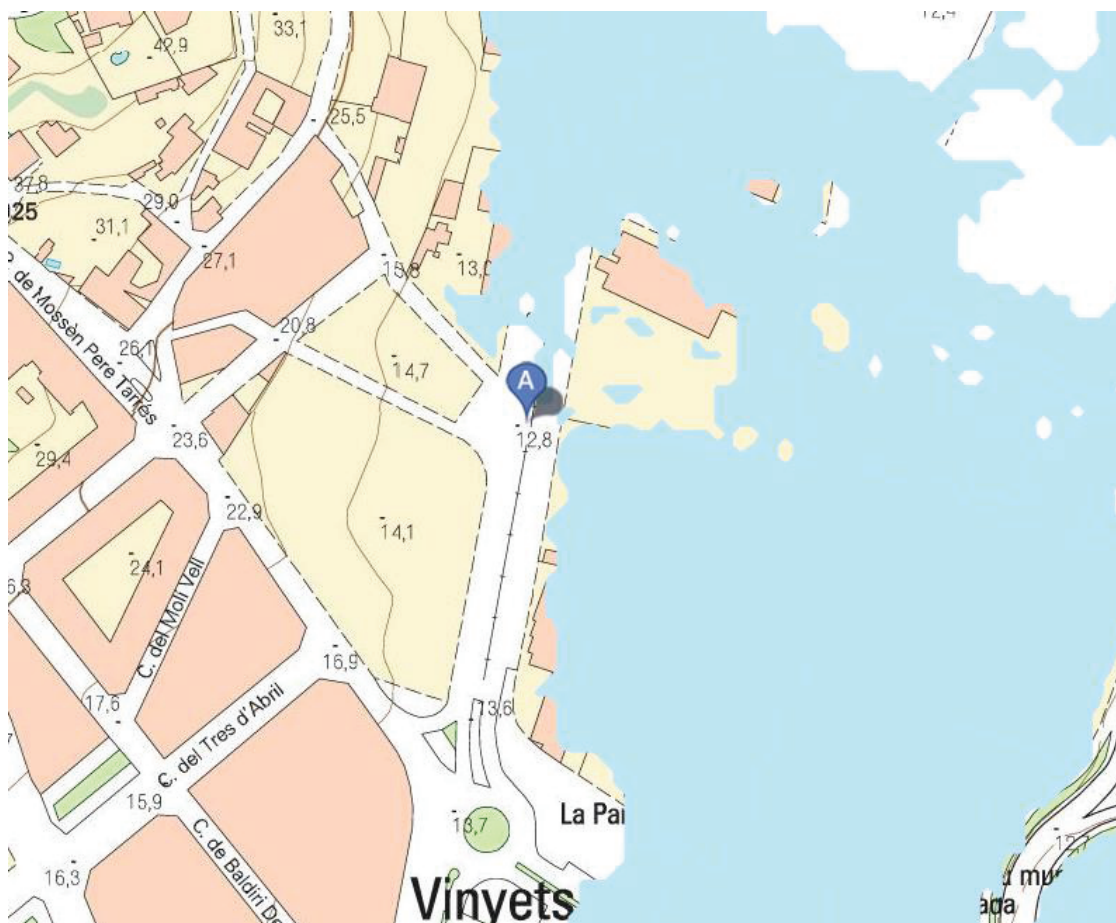
Consultada la Planificació dels Espais Fluvials (P.E.F) s'observa que l'àmbit d'actuació es troba parcialment DINS de la zona inundable definida pel cabal associat al període de retorn de 100 anys (extrem nord de l'àmbit) i, de forma general, DINS de la zona inundable definida pel cabal associat al període de retorn de 500 anys del riu Llobregat.

A aquest respecte, caldrà considerar allò establert als articles 9 i 14 del RDPH on es limita una sèrie d'usos en la zona de flux preferent i de la zona inundable per 500 anys de període de retorn.

Caldrà que el projecte defineixi les solucions constructives necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament, assegurant la no afectació per inundabilitat de l'àmbit de la Modificació. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

Per altra banda, en zones urbanes consolidades afectades per inundabilitat, l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat haurà de presentar un pla de gestió de riscos d'inundació en el que plantejarà les mesures encaminades per reduir els riscos d'inundació en aquest àmbit.

En tot cas, per garantir la seguretat de la població, l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat haurà de realitzar un "Pla d'actuació municipal per risc d'inundacions" per al municipi i, en general, aplicar les recomanacions establertes en l'apartat "Hidrologia-Hidràulica. Inundabilitat" del present informe.



Zona inundable associada al cabal de 500 anys de període de retorn del riu Llobregat a l'àmbit de la MPPGM



AFECCIONS MEDIAMBIENTALS

L'àmbit es troba FORA de zona PEIN (Pla d'espais d'interès natural) i Xarxa Natura 2000.

Si, de conformitat amb la legislació ambiental d'impacte ambiental vigent, és necessària la corresponent declaració d'impacte ambiental, correspondrà al Departament de Territori i Sostenibilitat efectuar la preceptiva valoració.

CONCLUSIONS

De conformitat amb tot l'exposat, aquest informe conclou:

- Pel que fa a l'abastament, s'informa FAVORABLEMENT, el municipi de Sant Boi de Llobregat disposa de recursos hídrics suficients ja que es troba dins l'àmbit d'ATL. Tot i això, serà necessari presentar un certificat emès per l'empresa subministradora si no és l'Ajuntament directament qui exerceix aquest aspecte, realitzant una valoració del volum anual d'aigua potable que es precisa pel correcte desenvolupament de l'àmbit, es reflecteixi el volum anual de la concessió jurídic-administrativa de què disposa i la quantitat que en subministra actualment.
- Respecte el sanejament, s'informa FAVORABLEMENT indicant que:
 - Caldrà disposar d'informe favorable d'AMB, com a titular del servei, confirmant que la depuradora del Prat de Llobregat disposa de capacitat suficient per assumir les noves aportacions corresponents a l'augment en la generació d'aigües residuals derivada de la modificació plantejada.
 - L'import provisional de la taxa de sanejament de 173.543 € s/iva.
 - L'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en l'àmbit de les seves competències, promourà o executarà directament les actuacions necessàries per garantir el sanejament de les seves àrees residencials urbanes així com les actuacions necessàries per a garantir el correcte drenatge de les aigües pluvials.
- Pel que fa a la inundabilitat, s'informa que l'àmbit d'actuació es troba parcialment DINS de la zona inundable definida pel cabal associat al període de retorn de 100 anys (extrem nord de l'àmbit) i, de forma general, DINS de la zona inundable definida pel cabal associat al període de retorn de 500 anys del riu Llobregat.

A aquest respecte, caldrà considerar allò establert als articles 9 i 14 del RDPH on es limita una sèrie d'usos en la zona de flux preferent i de la zona inundable per 500 anys de període de retorn.

Caldrà que el projecte defineixi les solucions constructives necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament, assegurant la no afectació per inundabilitat de l'àmbit de la Modificació. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

Per altra banda, en zones urbanes consolidades afectades per inundabilitat, l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat haurà de presentar un pla de gestió de riscos d'inundació en el que plantejarà les mesures encaminades per reduir els riscos d'inundació en aquest àmbit.

En tot cas, per garantir la seguretat de la població, l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat haurà de realitzar un "Pla d'actuació municipal per risc d'inundacions" per al municipi i, en general, aplicar les recomanacions establertes en l'apartat "Hidrologia-Hidràulica. Inundabilitat" del present informe.





- En relació amb les afeccions mediambientals, indicar que l'àmbit d'actuació es troba dins de la zona de l'aqüífer de la Vall Baixa i Delta del Llobregat pertanyent a les àrees d'aqüífers classificats definides en el Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya.

Signat electrònicament
per :CPISR-1 C
Esteban Muñoz Morillo
Data :2019.07.26
09:20:59 CEST
Raó:Tècnic
d'Ordenació de Domini
Públic Hidràulic
Lloc : Barcelona

Caldrà considerar aquest condicionant a l'hora de projectar els futurs usos residencials, dissenyant tipologies constructives que minimitzin els riscos d'afecció a l'aqüífer.

Quan es sol·liciti el corresponent informe a l'ACA sobre les figures de planejament derivat caldrà aportar les justificacions necessàries en relació a l'abastament d'aigua i sanejament.

En tot cas, el domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

Signat electrònicament
per :CPISR-1 C Josep
Maria Aguiló Saun
Data :2019.07.29
11:46:42 CEST
Raó:Cap de la
Demarcació Territorial
de Llobregat-Foix i
Tordera-Besòs
Lloc : Barcelona





IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

Expedient Núm. : FUE-2022-02771015
Petitionari : AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT
Assumpte: INFORMES SOBRE: EL PROJ. D'URBANITZACIÓ DEL P.A.U. DE LA M.P.G.M. BONAVENTURA CALOPA, FASE 1: ENDERROC ANTIC HOSPITAL, I SOBRE EL PROJ. D'URBANITZACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DE LA M.P.G.M. BONAVENTURA CALOPA - FASE 2, TM SANT BOI DE LLOBREGAT
Municipi: SANT BOI DE LLOBREGAT

ANTECEDENTS

En data 2 de setembre de 2022, l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat demana informe respecte el projecte d'urbanització del PAU de la MPGM Bonaventura Calopa Fase 1 situat en el TM de Sant Boi de Llobregat.

Presenta la següent documentació

Projecte d'urbanització del PAU del MPGM Bonaventura Calopa. FASE 1 Enderroc Antic Hospital realitzat per José Tomás Barba Mérida (Arquitecte) amb data de setembre de 2021.

Projecte d'urbanització del Polígon d'Actuació Urbanística de la MPGM Bonaventura Calopa Fase 2 realitzat per Ferran Aparició (ICCP) i Marisol Carrillo (Arquitecta) amb data de juliol de 2022.

En data de 4/10/2022 aquesta unitat comunica als interessat la comunicació de terminis amb l'import de la taxa d'accés al sistema de sanejament en alta.

OBJECTE

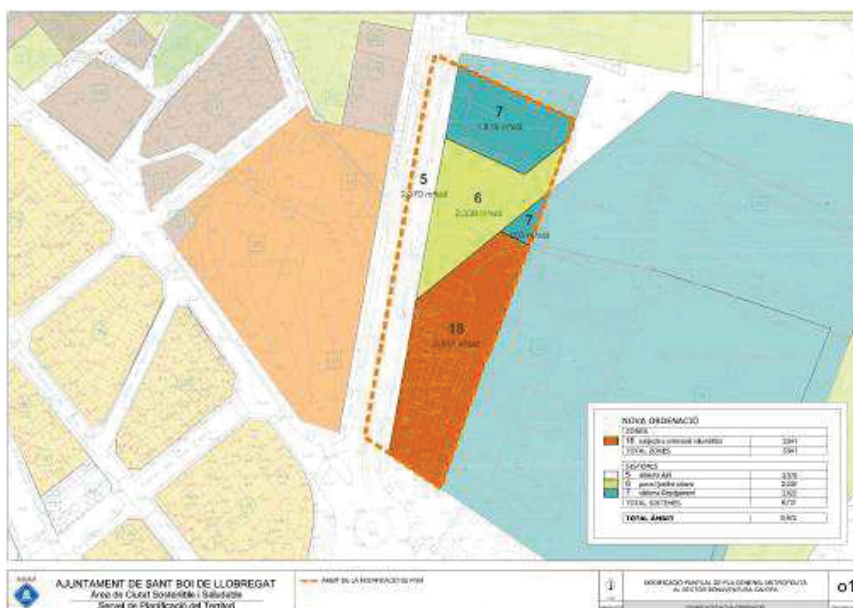
L'objecte de l'expedient és l'informe de projecte d'urbanització del sector PAU dela MPGM Bonaventura Calopa en el TM de Sant Boi de Llobregat

ACTUACIÓ D'URBANITZACIÓ



Descripció de les característiques del polígon d'actuació urbanística:

Qualificacions urbanístiques		Zonificació (m2)	Edificabilitat (m2)
Zona d'ordenació volumètrica específica	18	3.941 m ² s	7.715,00 m ² st
Sistema de zones verdes	6b	2.339 m ² s	
Sistema d'equipaments	7b	203 m ² s	
TOTAL POLÍGON		6.483 m²s	7.715,00 m²st
Paràmetres urbanístics zones			
Zonificació		Es correspon a la definida als plànol de zonificació	
Ordenació de l'edificació		Es correspon a la definida al plànol d'ordenació de l'edificació	
Edificabilitat total	7.715,00 m ² st	distribuïts de la següent manera:	
		habitatge renda lliure / residencial	4.565,00 m ²
		habitatge en règim d'HPO	2.050,00 m ²
		sostre comercial / terciari	1.100,00 m ²
Nombre màxim d'habitatges	84 habitatges	distribuïts de la següent manera:	
		Habitatge renda lliure	58 habitatges
		habitatge HPO	26 habitatges
Nombre mínim places d'aparcament		D'acord amb el PE d' Usos Urbans vigent	





El planejament proposat preveu la construcció de 84 habitatges (58 habitatges de renda lliure i 26 habitatges de HPO) i 1.100 m² de sostre comercial /terciari. En la situació actual l'àmbit eren equipament sanitaris, antic hospital de Sant Boi de Llobregat.

Expedient Relacionat:

UDPH2018005024 2018_67999_M_MPGO_SANT BOI DE LLOBREGAT -
SECTOR BONAVENTURA CALOPA

En el que respecte del sanejament s'informava de la taxa d'accés al sistema de sanejament en alta.

En el que respecte a l'inundabilitat s'indicava que l'àmbit es troba dins d'una zona inundable per 100 anys de període de retorn i de forma general es troba dins de la zona inundable per 500 anys de període de retorn. S'indicava que s'hauria de complir l'establert en els articles 9 i 14 del RDPH i que caldrà que el projecte defineixi les solucions constructives necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament, assegurant la no afectació per inundabilitat de l'àmbit de la Modificació. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

Per altra banda, en zones urbanes consolidades afectades per inundabilitat, l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat haurà de presentar un pla de gestió de riscos d'inundació en el que plantejarà les mesures encaminades per reduir els riscos d'inundació en aquest àmbit.

En tot cas, per garantir la seguretat de la població, l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat haurà de realitzar un "Pla d'actuació municipal per risc d'inundacions" per al municipi i, en general, aplicar les recomanacions establertes en l'apartat "Hidrologia-Hidràulica. Inundabilitat" del present informe.

MARC LEGAL

Cal tenir en compte el marc legal europeu establert per la Directiva Marc de l'Aigua (2000/60/CE; DOCE, 2000) (en endavant, DMA) transposada a l'ordenament jurídic estatal, en el text refós de la Llei d'aigües 1/2001 de 20 de juliol, mitjançant l'article 129 de la Llei 62/2003 de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre de 2003). Aquesta normativa europea estableix un marc d'actuació comú sobre la gestió de l'aigua a tots els Estats membres de la Unió Europea. L'aigua deixa de ser vista exclusivament com a recurs, i és contemplada com a element bàsic dels ecosistemes hídrics i part fonamental per aconseguir d'una bona qualitat ambiental que, alhora, garanteix el recurs. En aquesta normativa els aspectes biològics, i també els hidromorfològics, prenen rellevància en la diagnosi integrada de la qualitat, juntament amb els ja tradicionalment usats indicadors fisicoquímics i substàncies prioritàries o contaminants tòxics i persistents (alguns, de nova inclusió). La DMA proposa la regulació de l'ús de l'aigua i dels espais associats a partir de la capacitat que tenen per suportar diferents tipus de pressions i impactes. D'aquesta manera, es promou i garanteix l'explotació i ús del medi de manera responsable, racional i sostenible.





4 DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC I ZONA DE POLICIA

4.1 Zonificació de l'espai fluvial

Les lleres públiques més destacades d'aquest municipi són: Llobregat, el

Tal com les defineix l'article 5 del TRLA, les lleres de domini privat són aquelles per on hi discorre ocasionalment aigua de pluja i, des del seu origen, travessen només finques particulars. Pel que fa a les obres i actuacions que s'autoritzen en aquestes lleres, s'aplicarà el que s'estableix a l'article 5 del TRLA.

L'article 6 del RDPH defineix els marges com els terrenys que llinden amb les lleres públiques, i estableix que, en tota la seva extensió longitudinal, els marges estan subjectes a:

- a) una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, regulada al RDPH.
- b) una zona de policia de 100 m d'amplada on es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que s'hi desenvolupin.

La zona de servitud: té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH, i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa a l'especificat a l'article 7.2 del RDPH. La plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà l'autorització de l'ACA.

Amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents, l'article 9 del RDPH estableix que a la zona de policia de 100m d'amplada les següents activitats i usos del sòl resten sotmeses al que diu el RDPH:

- a) Les alteracions substancials del relleu del terreny
- b) Les extraccions d'àrids
- c) Les construccions de qualsevol tipus, ja tinguin un caràcter definitiu o provisional
- d) Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes, o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic

Per realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de l'autorització de l'ACA, a no ser que el Pla d'Ordenació Urbana corresponent, o d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, hagin estat ja informats per l'ACA i s'hagin recollit les previsions formulades en aquests informes (article 78.1 RDPH). Totes aquestes obres es regiran pel que estableixen els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

En qualsevol cas, totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que tinguin l'autorització expressa d'aquest Organisme, excepte els casos en que l'informe exclogui expressament aquesta necessitat.

La zona de flux preferent (ZFP) és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones de la via d'intens desguàs (on es concentra preferent el flux) i la zona que per l'avinguda de 100 anys de període de retorn es puguin produir greus danys sobre les persones i bens.

Es considera que poden produir greus danys sobre les persones i els béns quan

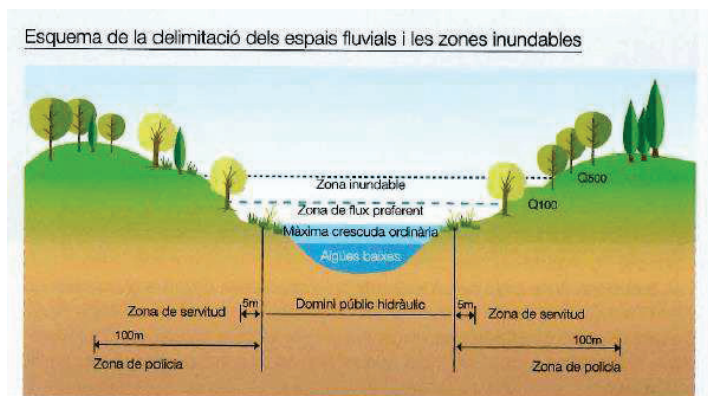


les condicions hidràuliques durant l'avinguda satisfacin un o més dels següents criteris:

- a) Que el calat superior a 1 m.
- b) Que la velocitat sigui superior a 1 m/s.
- c) Que el producte de les dues variables sigui superior a $0,5 \text{ m}^2/\text{s}$.

La via d'intens desguàs és la zona per la qual passaria l'avinguda de 100 anys de període de retorn sense produir una sobrelevació més gran que 0,3 m, respecte a la cota de la làmina d'aigua que es produiria amb aquesta mateixa avinguda considerant tota la plana d'inundació existent. La sobrelevació anterior podrà, a criteri de l'organisme de conca, reduir fins a 0,1 m quan l'increment de la inundació pugui produir greus perjudicis o augmentar-se fins a 0,5 m en zones rurals o quan l'increment de la inundació produeixi danys reduïts.

La zona inundable Es aquella zona inundada per la avinguda de període de retorn de 500 anys.



4.4 Inscripció al Registre de la Propietat.

El terrenys inundables (500 anys de període) de retorn amb caràcter previ al inici de les obres el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en que s'acrediti que existeix una anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

4.5 Limitació d'usos en l'espai fluvial

El RDPH en l'article 9 i 14 limita una sèrie d'usos en la zona de flux preferent i de la zona inundable per 500 anys de període de retorn.



Usos	Zona de Flux Preferent		Zona Inundable	
	Sòl Rural	Sòl Urbanitzat	Sòl Rural	Sòl Urbanitzat
Centres escolars o sanitaris, residències de gent gran o persones amb discapacitat, centres esportius, centres penitenciaris, parcs de bombers, instal·lacions protecció Civil	No	No	S'evitarà, excepte si no hi ha ubicació alternativa i dissenyats amb condicionants de seguretat	Podrà permetre tenint en compte, a la mesura del possible, condicionats de seguretat
Grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població	No	No		
Edificacions, obres de reparació, rehabilitació o canvis d'ús, garatges subterranis, soterranis i aparcaments en superfície, i altres edificacions sota rasant	Noves edificacions per usos residencials	No	Si, amb condicionants de seguretat i la part destinada a habitatge del edifici a una cota tal que no es vegi afectada per l'avinguda de T = 500 anys	Si, s'hauran de considerar, en la mesura de lo possible, els condicionats de seguretat de l'article 14 bis 1 (/ (sòl rural)
	Reste de casos	No	Si amb condicionants de seguretat	
Instal·lacions que manegen productes que puguin resultar perjudicials per a la salut humana i l'entorn com gasolineres, depuradores industrials, magatzems de residus, instal·lacions elèctriques de mitja i alta tensió	No	No	Si amb condicionants de seguretat	Podrà permetre tenint en compte, a la mesura del possible, condicionats de seguretat
Acampades, zones d'allotjament i edificis vinculats	No			
Depuradores d'aigües residuals urbanes.	Tant sol si no existeix una ubicació alternativa o son sistemes de depuració compatibles amb la inundació		Aquestes activitats no se solen donar en sòls urbanitzats, d'existir hauran garantir-se, almenys, els condicionants de seguretat pertinents	
Hivernacles, tancaments i tanques no permeables, provisions de materials, emmagatzematge de residus i altres segons arts. 9 bis i ss. RDPH	No			Si
Reblerts que modifiquin la capacitat de desguàs excepte els associats a actuacions contemplades en l'art. 126 ter del RDPH	No			
Granges i vivers d'animals inclosos en el Registre d'explotacions ramaderes	No			
Infraestructures lineals paral·leles a la llera	Si no existeix una altra alternativa viable de traça o dissenyat per minimitzar el risc			
Infraestructures de sanejament, proveïment i altres canalitzacions subterrànies; obres de conservació, millora i protecció d'infraestructures ja existents	Si			
Edificacions us agrícola amb un màxim de 40 m ² i obres associats al aprofitament d'aigües segons arts 9 i ss. del RDPH.	Si			Si

ABASTAMENT D'AIGUA

L'àmbit és situa en el antic hospital de Sant Boi i es preveu construir un total de 84 habitatges (218 habitants equivalents) i 1.100 m² d'equipaments comercials .

El planejament urbanístic proposa, des de l'aprovació del PGM, un increment de 99 habitatges (257 habitants equivalents) i un augment de 3.359 m² de sòl terciari (18 habitants equivalents) i una disminució de 8.295 m² de sòl industrial (50 habitants equivalents). Llavors s'estima un increment en les necessitats hídriques de 13,4 m³/dia (4.891 m³/any), per una dotació de 200 litres/dia/habitant equivalent.

La documentació lliurada no fa cap descripció de la xarxa d'abastament d'aigua al sector.





En relació a la disponibilitat d'aigua potable es consulta el document de Pla Sectorial d'Abastament d'Aigües de Catalunya (PSAAC). Segons aquest document el municipi de Pallejà es troba a la zona sud de la comarca del Baix Llobregat, abastada per Aigües de Barcelona (AGBAR).

Per tant, segons el document PSAAC, el municipi de Pallejà no presenta problemes de quantitat ni regulació del recurs tant a l'actualitat com en cap dels escenaris futurs considerats.

Aigües Ter Llobregat (ATLL) com a empresa pública del Departament de Territori i Sostenibilitat, és el gestor de la xarxa d'aigües que s'estén a les comarques del Garraf, Alt Penedès, Sud-Est de l'Anoia, Baix Llobregat, Barcelonès, Maresme-Sud, Vallès Occidental i Vallès Oriental, abastant directament o indirectament la majoria dels municipis que conformen aquestes comarques, en les quals queda inclòs el municipi de la figura de planejament que ens ocupa.

Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, caldrà que els projectes de nous edificis i construccions incorporin sistemes d'estalvi d'aigua. En aquest sentit, caldrà que aquests projectes compleixin el que estableix *l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona* (www.diba.cat/xarxasost/pdf/OrdenancaAigua.pdf). L'aplicació d'aquesta ordenança permet assegurar que tots els edificis, tant públics com privats, disposen de mecanismes d'estalvi d'aigua a les dutxes, aixetes i cisternes; i de comptadors i reguladors de pressió per a cadascun dels habitatges, locals i usos diferents. L'Ordenança exigeix també la necessitat d'incorporar un o més sistemes de reutilització d'aigua als edificis (reutilització d'aigües grises, d'aigua de pluja, d'aigua sobrant de piscines...), en funció de la seva tipologia (unifamiliar, plurifamiliar, hotels, oficines...). L'ACA recomana, a més, que els serveis municipals de reg de zones verdes i de neteja viària i de clavegueram utilitzin preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua regenerada, subterrània, de pluja), i que així s'especifiqui als plecs de prescripcions tècniques municipals.

SANEJAMENT

La xarxa de sanejament de *Sant Boi de Llobregat* en baixa és municipal i l'administració actuant és l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

El Projecte d'urbanització del sector de Bonaventura Calopa preveu un increment de 84 habitatges i 1.100 m² per a usos residencials

La Estació Residual d'Aigües Residuals (EDAR) del Sistema del Prat de Llobregat està dissenyada per un cabal de 420.000 m³/dia. La saturació de la mateixa al és de 50 % en cabal i en 55 % en carrega. Segons les últimes dades disponibles des de agost de 2020 a juny de 2021.

Respecte al desenvolupament urbanístic previst al sistema de El Prat de Llobregat preveu un increment en la generació d'aigües residuals domèstiques en 45 m³/dia. Això representa un increment en 0,01 % en la saturació en cabal en la depuradora del sistema d'aigües residuals.

Es considera que el sistema de sanejament no es troba en el seu límit de saturació per cabal ja que es troba per sota del 80% de grau de saturació en cabal.





En el moment d'emissió d'aquest informe la iniciativa d'aquest projecte d'urbanització és l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Taxa d'accés al Sistema de Sanejament

Atès que el desenvolupament del sector es situa en un horitzó futur indeterminat, i que en el moment de l'emissió d'aquest informe no es pot garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, el sector inclourà una reserva econòmica i d'espai que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària, i alhora, com a sistema general d'equipaments privats, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió a cap sistema de sanejament en alta, tot en concordança amb l'article 63 '*Gestió dels sistemes públics de sanejament*' de les determinacions normatives del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya (PGDCFC), amb l'apartat '*i*'. *Creixements urbanístics*' del capítol 7.1 del Programa de mesures del PGDCFC i amb l'apartat 5 '*Criteris per l'aplicació dels convenis de sanejament urbanístics per nous creixements*' de l'annex 5 del Programa de mesures del PGDCFC, aprovats pel Decret 1/2017, de 3 de gener.

De conformitat amb l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, de 11 d'abril, l'Ajuntament haurà de comunicar a l'Agència Catalana de l'Aigua el projecte d'urbanització. Si, en aquest tràmit, l'Agència Catalana de l'Aigua determina, en base a l'estat de saturació del sistema, les previsions del Programa de Mesures del PGDCFC i la valoració d'altres alternatives, que finalment es pot admetre la connexió de la xarxa d'aigües residuals del sector al sistema de sanejament en alta, el promotor del sector, d'acord amb les previsions de la vigent legislació urbanística de Catalunya i del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, ha d'assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament i està obligada a aportar a l'Agència Catalana de l'Aigua la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei, de conformitat amb l'Agència.

En aquest sentit, atenent a l'article 102 '*Creació de la taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta*' de la Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre els elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni', s'imposa una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents, o a les previstes en el programa de sanejament d'aigües residuals urbanes o en l'instrument de planificació hidrològica vigent, en els casos en que es prevegin actuacions urbanístiques de nova urbanització i de reforma o renovació de la urbanització sempre i quan aquest darrer cas comporti un increment de generació d'aigües residuals, sigui com a conseqüència d'una major edificabilitat o densitat de l'ús urbanístic com a conseqüència d'un canvi d'ús.

L'article 102 de la Llei 5/2017 s'ha modificat en l'article 36 de la Llei 5/2020 i l'article 11 de la Llei 2/2021.

La quota es calcula segons les despeses d'increment de la capacitat de depuració derivades del nou desenvolupament a partir del nombre d'habitants equivalents (HE) del sector i d'acord amb la despesa derivada de l'ús dels col·lectors en alta existents, és a dir, la longitud, en quilòmetres, des de la connexió al sistema fins a l'EDAR, dels col·lectors de la xarxa en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües





residuals.

**VALORACIÓ DE LA TAXA PER A LA CONNEXIÓ AL SISTEMA DE SANEJAMENT PÚBLIC
DEL PRAT SECTOR BONAVENTURA CALOPA (SANT BOI DE LLOBREGAT)**

BASES DE CàLCUL

(Art. 11 de Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic)

	HE/ha	m ³ /dia	l/s
Us industrial	60	12	0.14
Ús terciari	50	10	0.12
Residencial	2,6 HE/pis		

(dotacions a considerar a excepció que es justifiqui tècnicament quin és el seu consum)

HIPÒTESIS DE CàLCUL

Número habitatges totals	84.0	habitatges totals
Número d'HPO i/o HD	26.0	habitat. protegits i/o dotacionals (exclusos de l'aportació)
Superfície neta ús industrial	0.0	ha netes usos industrials 60 HE/ha
Superfície neta ús terciari	0.1	ha netes d'usos terciaris 50 HE/ha
Superfície d'equipaments públics	0.0	ha netes (no contribueixen a l'aportació econòmica)

CàLCUL HE

Habitants-equivalents	224	hab-eq del desenvolupament urbanístic
Cost específic	335	€/HE

CàLCUL DE L'IMPORT

Repercussió depuració	75007	€ s/IVA
Repercussió general abans de deduccions	75 007	€ s/IVA
- Deducció per HPO i/o HD	22646	€ s/IVA
Repercussió final	52 361	€ s/IVA

A efectes del càlcul de les despeses d'increment de la capacitat de depuració, el sector de Bonaventura Calopa preveu l'increment de 84 habitatges que corresponen a 218 habitants equivalents i 1.100 m² de activitats terciàries que corresponen a 5 habitants equivalents

D'acord amb aquests paràmetres, la quota resultant del càlcul de la taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta és la següent:

Àmbit	Repercussió Depuració	Deducció per HPO i/o HD	Cost Total
Bonaventura Calopa	75.007	22.646	52.361



Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible

La impermeabilització del sòl conduirà a una generació més alta i sobretot més ràpida o sobtada d'escolament superficial. Per tant s'haurà d'estudiar específicament aquest aspecte, concretar numèricament el seu valor i proposar les mesures correctores com són la ubicació de zones de retenció i infiltració de pluvials (tipus estanys o basses), a més d'altres mesures que es poden incorporar a nivell constructiu (paviments filtrants o porosos, cunetes filtrants, pous d'infiltració, teulades verdes, aprofitament de pluvials, etc.). Aquest nou disseny es podrà presentar en el tràmit d'aprovació del projecte d'urbanització, el qual s'haurà de considerar, la utilització de materials, tècniques i dissenys a fi de reduir al màxim la impermeabilització del sòl.

HIDROLOGIA - HIDRÀULICA. INUNDABILITAT

Segons les determinacions de la PEF (Pla Espais Fluvials) l'àmbit es troba fora de zona inundable per 500 anys de període de retorn per lleres públiques.

PEF

De conformitat amb el que estableix l'article 14 del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i a la vigent normativa en matèria d'urbanisme, l'Agència Catalana de l'Aigua duu a terme la delimitació tècnica de les zones inundables així com la delimitació probable de les lleres públiques i les zones de servitud i de policia del domini públic hidràulic corresponents al districte de conca fluvial de Catalunya, a l'efecte de l'esmentat article 14, mitjançant la realització d'estudis, ateses les característiques morfològiques, els estudis hidrològics i hidràulics, els usos del sòl, el cadastre i les referències històriques.

Pel que fa respecte als resultats provisionals de la redacció de la PEF (Planificació de l'Espai Fluvial) en aquest àmbit es disposa de les següents dades hidrològiques:

Període de retorn	Màximes Crescudes Ordinàries	100 anys	500 anys
Cabals (m³/s)	572	3.050	4.950

a) Hidràulica

La finca objecte de l'estudi es troba:

Període de retorn	D,P.H.	Zona De Flux Preferent	Inundable per 500 anys de període de retorn
Zonificació	fora	fora	Dins
Calat (m.)			Variable (màxim 2 m.)
Cota Absoluta (m.s.n.m.)			12

m.s.n.m metres sobre el nivell del mar.



Consideracions de l'ACA

L'àmbit és troba afectat parcialment per l'inundabilitat de 500 anys de període de retorn segons els estudis de l'Agència Catalana de l'Aigua. La inundabilitat per 100 anys de període de retorn és residual i en qualsevol cas fora de Zona de Flux Preferent.

El planejament urbanístic preveu un desenvolupament residencial i terciari en l'àmbit.

El Reglament del Domini Públic Hidràulic disposa en l'article 14 bis

- que les edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent
- els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de tornada de 500 anys, havent de dissenyar-se tenint en compte el risc i el tipus de inundació existent.
- els garatges subterranis i soterranis es podran construir, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de tornada, es facin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més, es disposi de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. Cal tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

La cota de les entrades dels garatges soterranis i de la plantes dels edificis que tinguin usos residencials s'hauran de disposar a una cota superior a 12 metres sobre el nivell del mar. D'aquesta forma no s'haurien de preveure mesures de protecció individual dels edificis enfront d'inundacions.

Respecte a les possibles afeccions a tercers d'aquest projecte d'urbanització es considera que el terraplenat de la parcel·la situada al nord de l'antic hospital podria provocar afeccions per increments de calats a les parcel·les veïnes situades a l'Est de l'àmbit, en l'actualitat ocupades per una escola i zones esportives.

Caldrà realitzar un estudi d'inundabilitat on s'estudiïn els increments de calats en les parcel·les veïnes pels moviments de terres i edificacions en el sector.

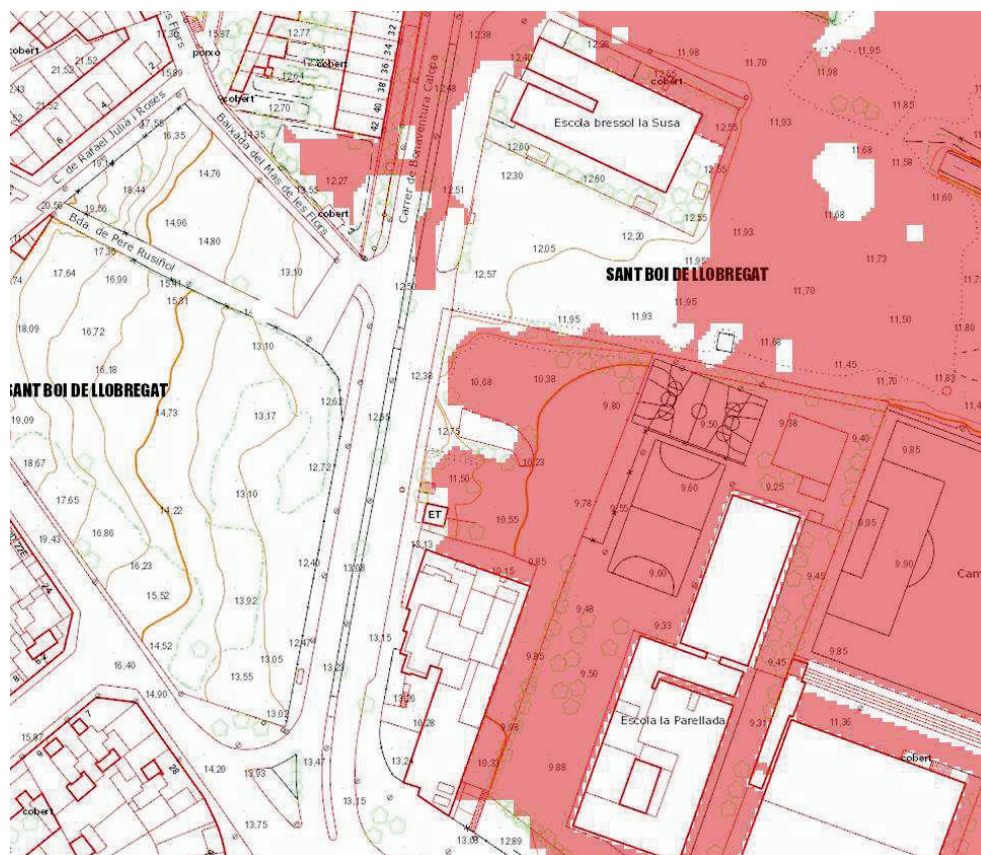
Per tal de considerar que no hi afeccions significatives l'increment de calats haurà de ser inferior a 10 cm.

En cas de presentar increment de calats superior a 10 cm. en parcel·les veïnes provocades pel sector s'hauran de preveure mesures que disminueixen aquest increment de l'inundabilitat en el sector.

Aquesta Agència haurà d'informar de manera prèvia a la seva execució les obres que afectin a la parcel·la inundable situada al nord de l'antic hospital. En la documentació adjunta a la petició d'autorització caldrà presentar obligatòriament un estudi l'inundabilitat que justifiqui la no afecció a tercers per les obres proposades en el sector.

En el cas que l'increment de calats sigui superior a 10 cm. en les parcel·les veïnes el projecte haurà de presentar mesures i obres estructurals per tal que el increment de calats no sigui superior a 10 cm.





Zona Inundable per 500 anys de període de retorn

Encara que es troba fora del sector, cal recordar a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat que caldria incloure, si no es troba inclosa en l'actualitat la Escola la Parellada en el DUPROCIM (Document Únic de Protecció Civil Municipal) en relació als riscos per l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

AFECCIONS MEDIAMBIENTALS

L'àmbit es troba fora de zona PEIN (Pla d'espais d'interès natural), Xarxa Natura 2000 i Zones humides de l'inventari.

El planejament proposat es compatible amb el criteris d'intervenció dels espais fluvials de l'ACA de març de 2002.

CONCLUSIONS

De conformitat amb tot l'exposat, aquest informe conclou:

Pel que fa a l'abastament s'informa FAVORABLEMENT atès que el PSAAC indica que el sistema de Baix Llobregat Sud no presenta problemes i el petit increment de l'aigua demanada.

Pel que fa al sanejament s'informa FAVORABLEMENT amb la condició de que s'haurà de pagar la taxa d'accés al sistema de sanejament.



Pel que fa a l'inundabilitat s'informa FAVORABLEMENT amb la condició que caldrà demanar autorització a l'Agència Catalana de l'Aigua per obres que afectin a la parcel·la inundable situada al N de l'antic hospital. En la documentació adjunta a la petició d'autorització caldrà presentar obligatòriament un estudi l'inundabilitat que justifiqui la no afecció a tercers per les obres proposades en el sector.

Signat electrònicament
per :Alvaro Freire
Vivero - (TCAT)
Data :2022.11.22
13:40:59 CET
Raó:Tècnic de les
Demarcacions
Territorials de Tordera-
Besòs i Llobregat-Foix
Lloc : Barcelona

La cota mínima d'urbanització del sector serà de 12 msnm. per tal situar-se fora de la zona inundable per 500 anys de període de retorn.

Pel que fa a les afeccions mediambientals s'informa FAVORABLEMENT

Aquest informe es redacta d'acord amb les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua, a partir de la informació disponible a l'Agència, segons la qual els terrenys objecte del mateix es troben en la situació bàsica de sòl urbanitzat, d'acord amb el que estableix la disposició addicional 1a del TRLUC. En qualsevol cas, si l'administració competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme considera que l'àmbit objecte de planejament/projecte no es troba en la situació bàsica de sòl urbanitzat, aquest informe s'haurà de considerar invàlid.

Signat
electrònicament
per :Marta Díez
Díaz - (TCAT)
Data :2022.11.22
14:27:46 CET
Raó:Cap d'Unitat
Lloc : Barcelona

En tot cas, el domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

Signat electrònicament
per :Josep Maria
Aguiló Saun - (SIG)
Data :2022.11.22
19:24:28 CET
Raó:Cap de la
Demarcació Territorial
de Llobregat-Foix i
Tordera-Besòs
Lloc : Barcelona

6. Declaracions activitat potencialment contaminant

NA MARIA JOSÉ MORALES PALAU, major d'edat, titular del DNI 35.116.947-H, actuant en nom i representació de l'entitat **LLOCS MP, S.L.**, titular del NIF B-58.117.722, i amb domicili a efectes de notificacions a C/ Baixada Mossèn Pere Tarrés, núm. 28, 1-3, Sant Boi de Llobregat i amb domicili a efectes de notificacions telemàtiques a [REDACTED] compareix i, de la forma més procedent en Dret,

EXPOS

I.- En data 30/11/2022, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Boi va aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística I de la Modificació puntual del Pla general metropolità del sector Bonaventura Calopa de Sant Boi de Llobregat (expt. X111/2022/000002, antic exp.: X111/2020/000004).

II.- Segons l'art. 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular,

“Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

...

Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística.

III.- L'entitat **LLOCS MP, S.L.**, va dedicar la finca aportada al projecte de reparcel·lació referit a un establiment hospitalari.

IV.- Segons els llistats aprovats per l'Agència Catalana de Residus, no figura com a activitat potencialment contaminant del sòl ni un hospital, ni un centre assistencial, ni un centre d'assistència mèdica.

V.- En conseqüència, en compliment del precepte indicat l'entitat que subscriu declara el següent:

Que l'entitat **LLOCS MP, S.L.**, no ha realitzat a la finca aportada al projecte de reparcel·lació identificat cap activitat potencialment contaminant del sòl.

Per tot l'exposat,

SOL·LICITA

Que tingui per presentat aquest escrit, se serveixi admetre'l i, en mèrits a l'exposat, tingui per efectuada la declaració que l'entitat LLOCS MP, S.L., no ha realitzat a la finca aportada al projecte de reparcel·lació identificat cap activitat potencialment contaminant del sòl, als efectes legals oportuns.

Sant Boi de Llobregat, 27 de febrer de 2023.

35116947H Firmado
digitalmente por
MARIA JOSE MARIA JOSE
MORALES (R: [REDACTED])
B [REDACTED] Fecha: 2023.02.27
13:54:09 +01'00'

AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT
Plaça Ajuntament, 1, 08830 - Sant Boi de Llobregat (Barcelona)
Expedients núm. X111/2022/000002, antic exp.: X111/2020/000004.

ÀREA DE ALIANCES, INNOVACIÓ I GOVERN INTERN

Servei de Contractació i Patrimoni
Unitat de Gestió de Patrimoni i Logística

ASSUMPTE: DECLARACIÓ D'ACTIVITATS POTENCIALMENTS CONTAMINANTS A LES FINQUES MUNICIPALS 45.987 (FITXA INVENTARI 470) I 50.383 (FITXA INVENTARI 469)

Les tècniques sotasignants, en relació a l'assumpte de referència,

I N F O R M A :

1. ANTECEDENTS

En data 30/11/2022, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Boi va aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació polígon d'actuació urbanística I de la MPGM Bonaventura Calopa, que va ser publicat al BOP de 7 de desembre de 2022.

Dintre de l'àmbit d'aquest projecte de reparcel·lació , es troben inclosescom a finques aportades les següents finques municipals:

Finca 45.987	Fitxa inventari 470	Finca aportada A
Finca 50.383	Fitxa inventari 469	Finca aportada B

Segons l'article 98.3 de la **Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.**

"Artículo 98.3. Actividades potencialmente contaminantes.

Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística.

La relació de les activitats potencialment contaminants, queda regulada a la **Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre, por la que se modifica el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.** (en endavant, Ordre PRA/1080/2017)

2. SITUACIÓ DE LES FINQUES MUNICIPALS EN RELACIÓ A LES ACTIVITATS POTENCIALMENT CONTAMINANTS

De resultes del topogràfic aixecat amb ocasió de la elaboració de l'esmentat projecte de reparcel·lació i les visites realitzades, s'ha pogut comprovar que existeix una estació transformadora elèctrica, sobre la finca registral 45.987.



Estació transformadora elèctrica

De la resta d'informació que consta a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat no consta que s'hagi realitzat cap altra activitat que es pugui considerar potencialment contaminant sobre la finca 45.987, i la finca 50.383.

A l'esmentada ordre PRA/1080/2017 consta com a activitats potencialment contaminants el següent:

35.12	Transporte de energía eléctrica.	Subestaciones eléctricas y transformadores de potencia o reactancias.
35.13	Distribución de energía eléctrica.	Subestaciones eléctricas y transformadores de potencia o reactancias.

CONCLUSIONS

Vist l'article 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular; l'ordre PRA/1080/2017, de 2 de noviembre, por la que se modifica el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados; i el contingut del present informe, es conclou que cal procedir a incorporar al Projecte de reparcel·lació polígon d'actuació urbanística I de la MPGM Bonaventura Calopa, les següents manifestacions per part de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat:

1-Que sobre la finca registral 45.987, en compliment de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de 2022, de Residus i sòls contaminats per a una economia circular, actualment existeix una activitat potencialment contaminant del sòl que es correspon amb una Estació transformadora elèctrica.

2- Que sobre la finca registral 50.383, en compliment de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de 2022, de Residus i sòls contaminats per a una economia circular, no s'han realitzat a aquesta finca cap activitat potencialment contaminant del sòl.

L'ARQUITECTE MUNICIPAL
SERVEI DE PLANIFICACIÓ I MODEL DE CIUTAT

CAP DE LA UNITAT DE GESTIÓ DE PATRIMONI I LOGÍSTICA

Signat electrònicament:
Sònia Rodríguez Soriano
Arquitecta Servei Planificació i Model de Ciutat
Data: 08/03/2023

Signat electrònicament:
Néida Carmen Silva Moscoso
Cap de la Unitat de Gestió del Patrimoni,
Compres i Logística
Data: 08/03/2023