



I. MEMÒRIA

0. PRÈVIA

Es presenta un text refós del Projecte de Reparcel·lació aprovat inicialment perquè durant el tràmit d'informació pública del Projecte d'Urbanització, s'ha rebut per part de la companyia concessionària d'Aigües de Barcelona l'oferta de l'estudi de projecte dels drets de connexió i estesa de xarxa per la connexió del futur edifici destinat a supermercat quina construcció es preveu a l'única finca resultant amb aprofitament privat del polígon 1 del PPO Bramante, que és la finca resultant R1 (expedient EPG25008). Les feines a executar tenen un import de quaranta-cinc mil quatre-cents vint-i-set euros amb vuitanta cèntims (45.427,80 euros), iva no inclòs, que s'han tingut en compte en aquest Text Refós que es presenta, fent una actualització tant dels imports contemplats en els diferents càlculs del valor residual del sol (punt 4.2.2.4), com modificant l'aprofitament urbanístic a favor de l'Administració actuant (4.2.4), actualitzant el punt 7 (Despeses urbanització i CLP) i per últim modificant l'afecció de la finca resultant.

1. ANTECEDENTS.

1.1. PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA.

El planejament que s'executa en el present Projecte de Reparcel·lació és el Polígon 1 del *Pla Parcial d'Ordenació del sector Bramante* al terme municipal de Sant Boi de Llobregat (exp. 1994/349/M), que va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 9 de març de 1994, que va supeditar la seva publicació i consegüent executivitat, a la presentació d'un text refós que incorporés una sèrie de prescripcions.

El text refós va obtenir la conformitat de la Comissió en sessió de data 21 de juny de 1995, i el Pla Parcial va ser publicat, a efectes d'executivitat, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 2.079 de data 24 de juliol de 1995 (en endavant i per abreviatura *PPO Bramante*).

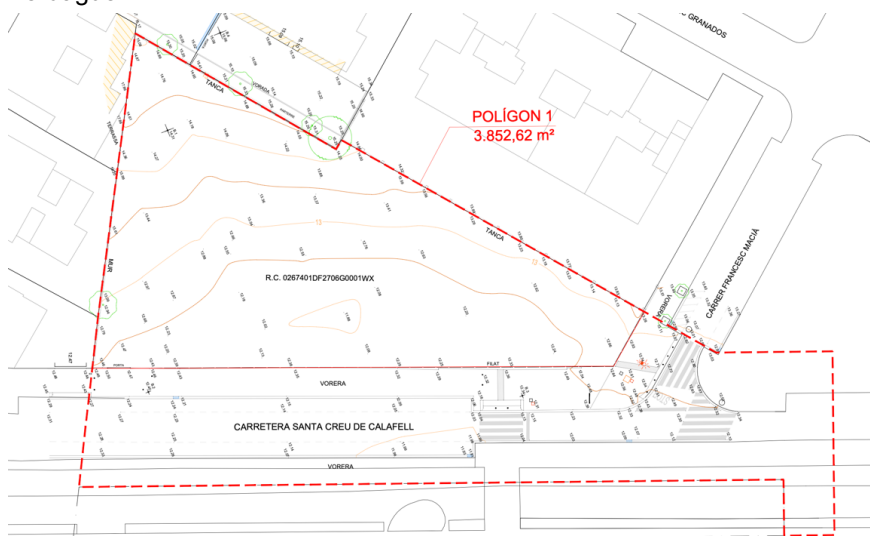
L'esmentat planejament delimita dos polígons d'actuació urbanística. El Polígon 1, objecte d'aquest Projecte, és un àmbit de sòl urbà no consolidat, a desenvolupar pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.



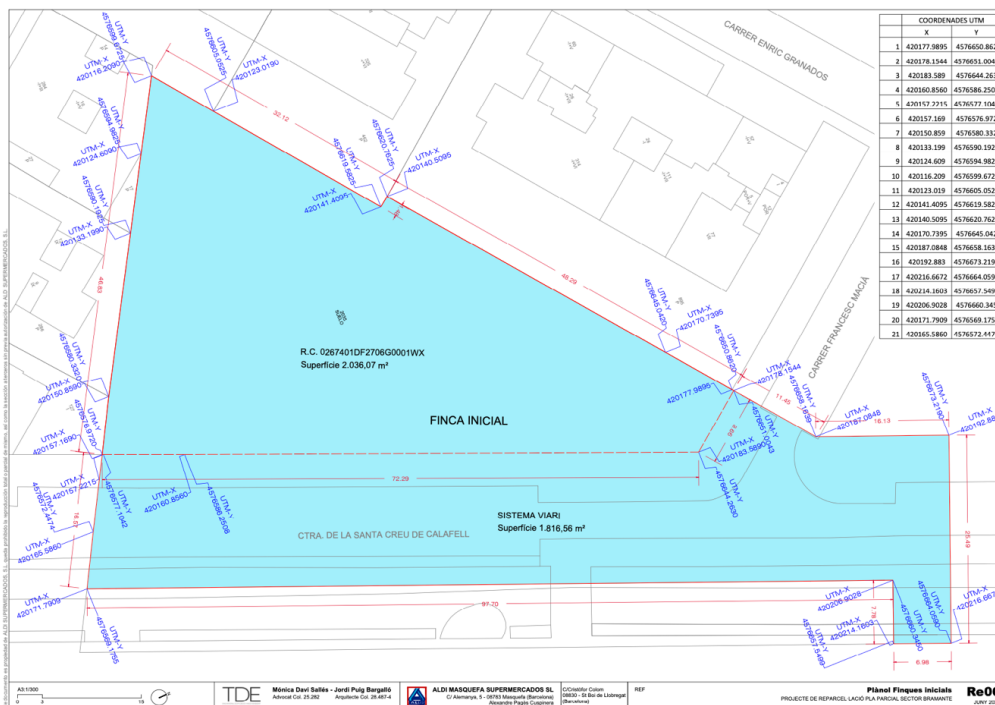
DOCUMENTS
TIPUS: General
NOM: Documentació
UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f
IDENTIFICADOR: ES_L01082009_2026_00000000000000000000000002862155
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40

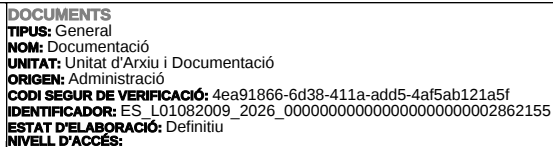
són els edificis amb els números 197, 201 i 203 del carrer Mossèn Jacint Verdaguer; i a l'Oest magnètic, també amb finques fora de l'àmbit de planejament que són els edificis amb els números 11, 13, 15, 17 del carrer d'Enric Granados, i número 193 del carrer Mossèn Jacint Verdaguer.



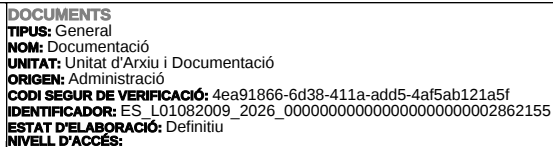
Constitueix un àmbit d'actuació de planejament en sòl urbà no consolidat de 3.852,62 m², segons amidament topogràfic realitzat per la formulació del present projecte, que s'aporta com a plànol Re06 de finca aportada amb les seves corresponents georreferències.



El total àmbit es correspon amb part d'una única finca registral, la número 17.608 del Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat (C.R.U. 08102000148538), i inclou la parcel·la cadastral 0267401DF2706G0001WX, a més d'un vial que ja ha estat executat i



REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40



EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40

(*)1 La cessió no inclou cost de construcció

(*)2 El cost d'urbanització de la parcel·la d'equipaments que es tracta com a continuïtat a la zona verda no està considerat dins els costos urbanització, i s'ha redactat document separat amb el seu corresponent desgloss, perquè l'Ajuntament pugui adjudicar-ho directament.

(*)3 Aquest import correspon a les despeses d'urbanització ja executades per l'Ajuntament i tot i que s'han considerat dins els costos d'urbanització de tot el sector es tractaran com a compensacions econòmiques donat han estat avançades per l'Ajuntament

Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del Polígon 1 del PPO sector BRAMANTE - 19 -



DOCUMENTS
TIPUS: General
NOM: Documentació
UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació
ORIGEN: Administració
CODI SEGUER DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f
IDENTIFICADOR: ES_L01082009_2026_00000000000000000000000000002862155
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40

FINCA RESULTANT:

Vialitat – R4

SITUACIÓ: Vialitat assenyalada amb el codi R4 al Plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació.

DESCRIPCIÓ:

Parcel·la de sòl urbà destinada sistema viari, a l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial d'Ordenació Bramante, de forma irregular, i amb una superfície de mil vuit-cents setze metres amb cinquanta-cinc centímetres quadrats (1.816,55 m²), que es correspon amb part de la Carretera a Santa Creu de Calafell i amb part del carrer Francesc Macià. LIMITA: pel Sud magnètic, en línia de 16,57 metres, per l'Est magnètic, en línies trencades de 97,70, 7,78, i 6,98, metres, i pel Nord magnètic, en línia de 25,49 metres, amb la Carretera a Santa Creu de Calafell de la que en forma part; i per l'Oest magnètic, en part amb el carrer de Francesc Macià, en línia trencada de 16,13 i 11,45 metres, i en part amb finca resultant destinada a sistema d'espais lliures i amb finca resultant R1, adjudicada a ALDI REAL ESTATE, S.L.U. en línia de 8,66 metres.

QUALIFICACIÓ: Clau 5

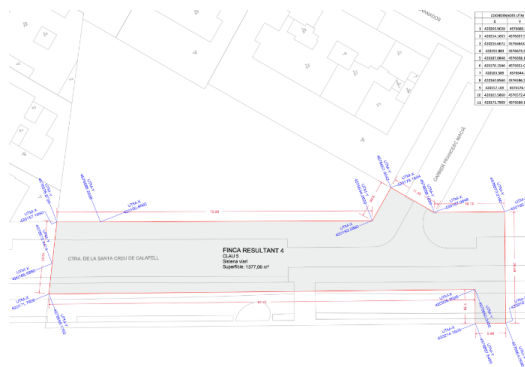
ADJUDICACIÓ: S'adjudica a l'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT per cessió obligatòria i gratuïta derivada del planejament per la seva adscripció al domini públic.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de càrregues.

SÒLS CONTAMINANTS: En compliment de l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de 2022, de Residus i sòls contaminats per a una economia circular, la propietat manifesta que no s'ha realitzat a aquesta finca cap activitat potencialment contaminant del sòl.

PLÀNOL:





TIPUS: General

NOM: Documentació

UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f

IDENTIFICADOR: ES L01082009 2026 00000000000000000000000002862155

ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu

NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: X111/2024/000001

REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50

SIGNATURES

JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43

MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51

DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51

Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50

Secretaria General: 20/03/2026 12:40

PÀGINA: 30 de 88 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 20/03/2026 13:57

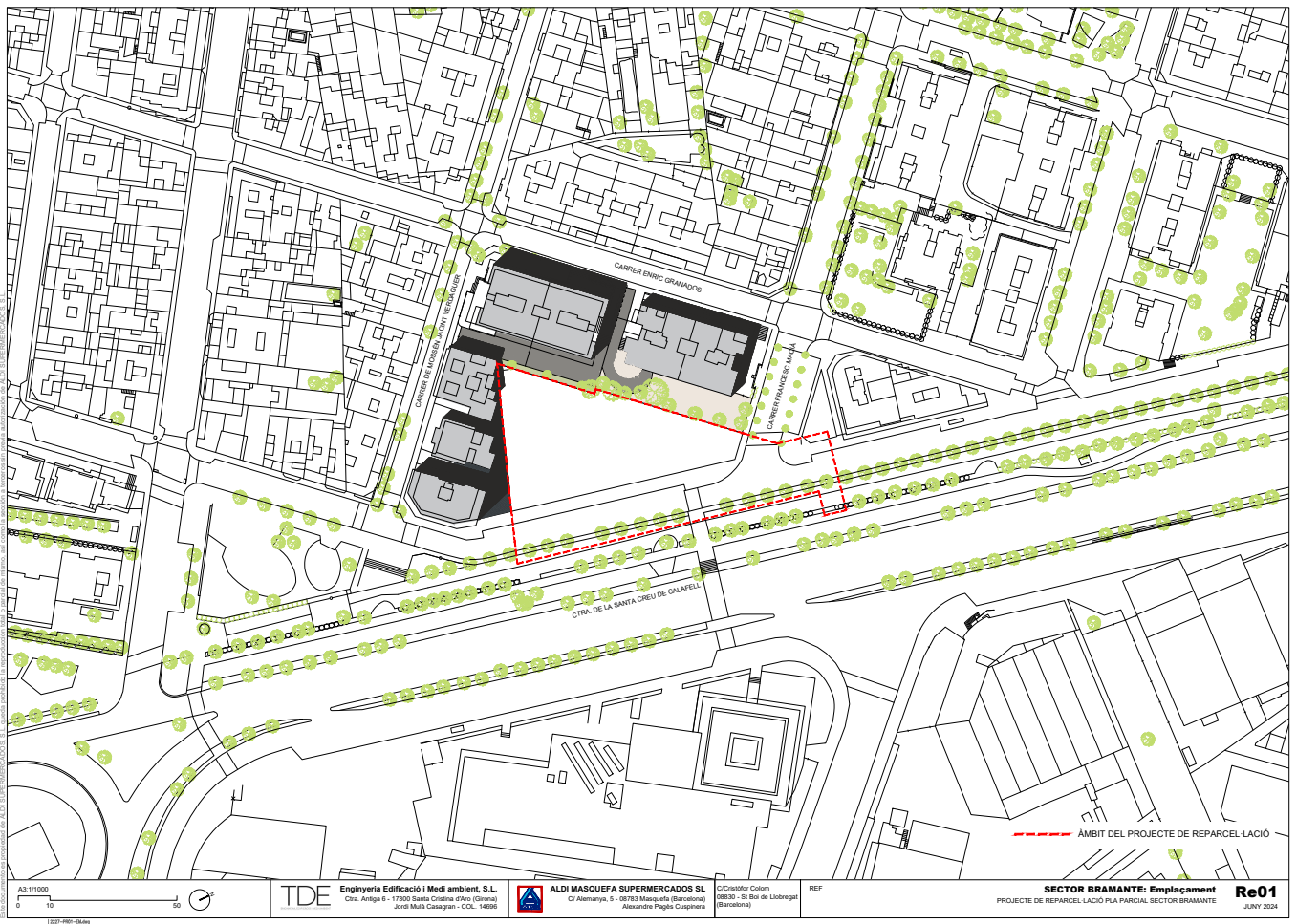
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a <https://www.sedelectronica.es>

<https://tramits.santboi.cat/Ciudadania/ValidarDocuments.aspx?Descarregar=True&TipusDocument=Annexa&CodiValidacio=4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f>



DOCUMENTS
TIPUS: General
NOM: Documentació
UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f
IDENTIFICADOR: ES_L01082009_2026_00000000000000000000000000002862155
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40



DOCUMENTS

TIPUS: General

NOM: Documentació

UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f

CODI SEGURO DE VERIFICACAO: 4ca91800 0d50-411a-ad65-4a15ab1z1a9f
IDENTIFICADOR: ES L01082009 2026 00000000000000000000000002862155

ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu

NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: X111/2024/000001

REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50

SIGNATURES

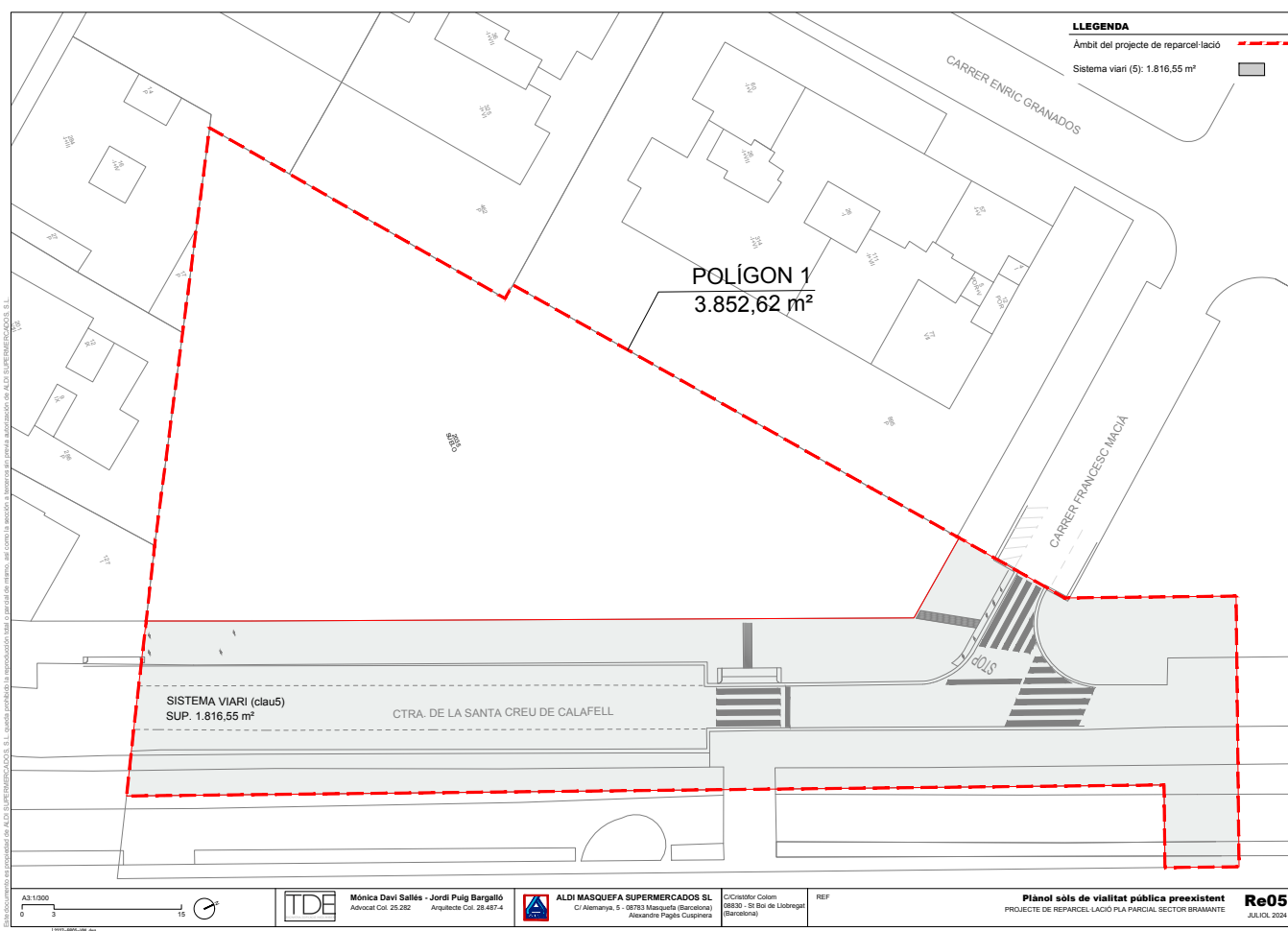
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43

MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51

DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51

Alumetament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50

Secretaria General: 20/03/2026 12:40



DOCUMENTS

TIPUS: General

NOM: Documentació

UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f

CODI SEGR DE VERIFICACIO: 4ca91800 0d50 411a add5 4a15ab1z1a9f
IDENTIFICADOR: ES L01082009 2026 000000000000000000000000002862155

ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu

NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: X111/2024/000001

REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50

REGISTERED SIGNATURES

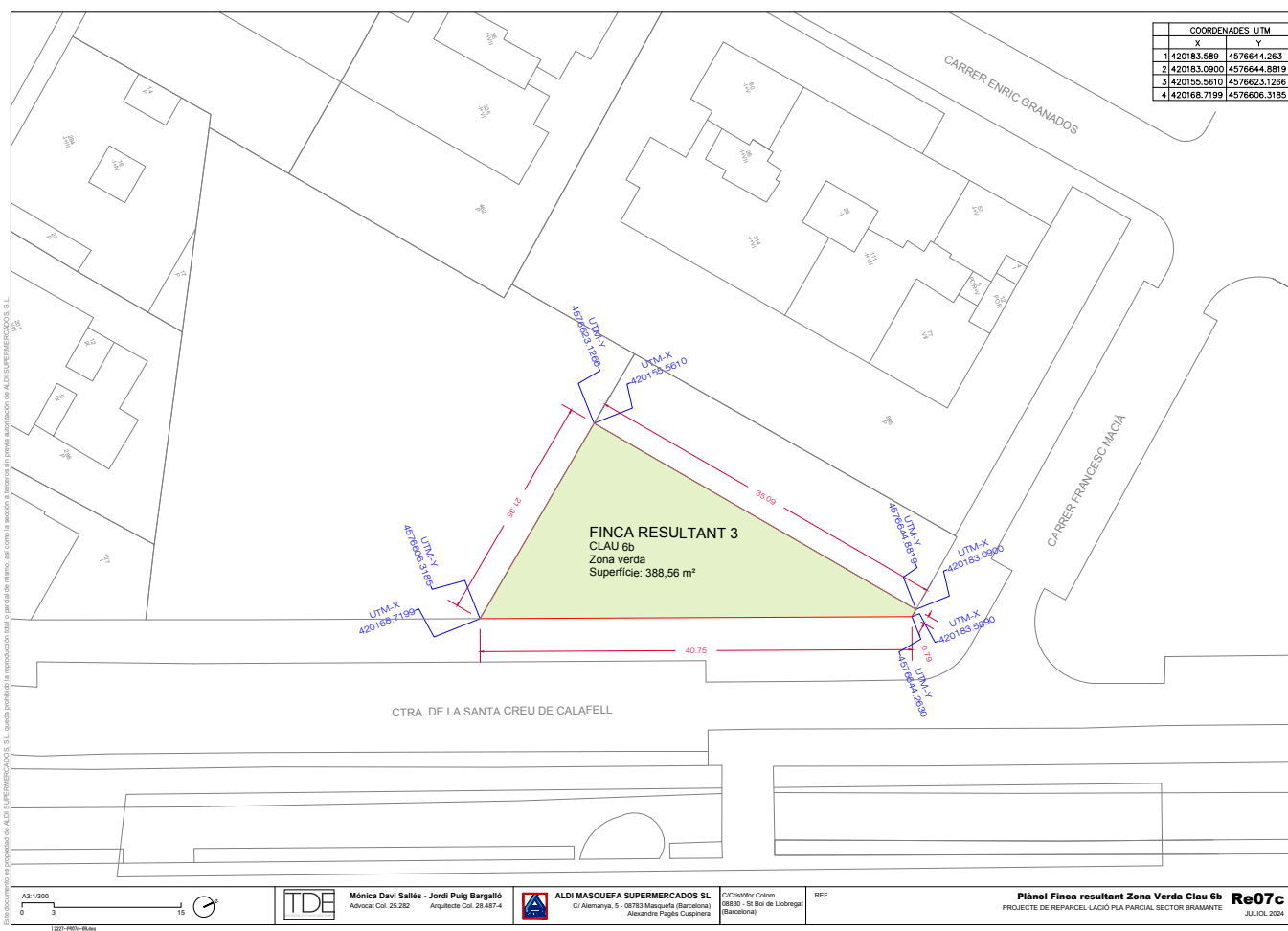
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43

MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51

DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51

Aljuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50

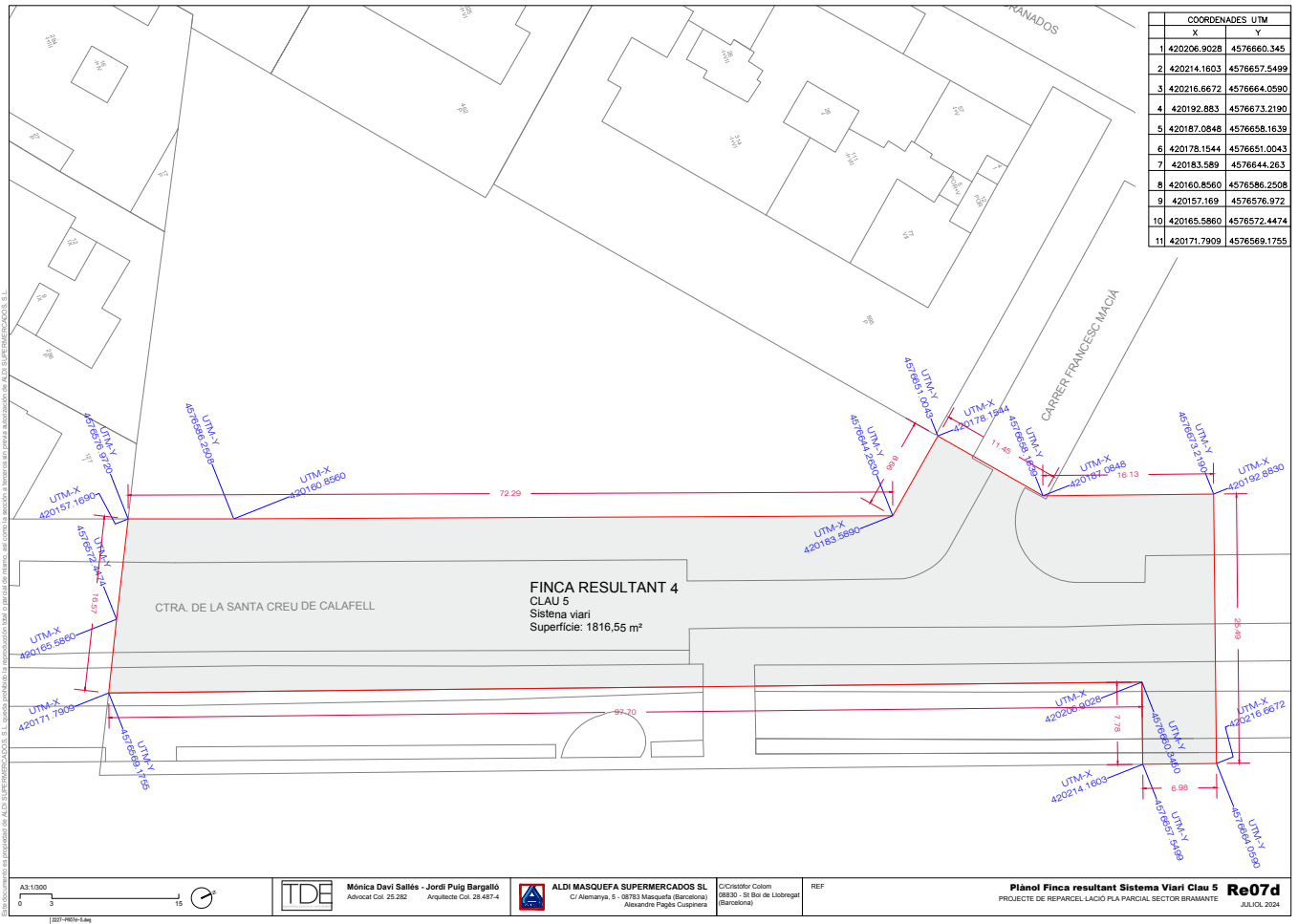
Secretaria General: 20/03/2026 12:40





DOCUMENTS
TIPUS: General
NOM: Documentació
UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f
IDENTIFICADOR: ES_L01082009_2026_00000000000000000000000000002862155
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40





TIPUS: General

NOM: Documentació

UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f

IDENTIFICADOR: ES L01082009 2026 00000000000000000000000002862155

ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu

NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: X111/2024/000001

REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50

SIGNATURES

JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43

MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51

DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51

Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50

Secretaria General: 20/03/2026 12:40

VI. ANNEXES



TIPUS: General

NOM: Documentació

UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f

IDENTIFICADOR: ES L01082009 2026 00000000000000000000000002862155

ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu

NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: X111/2024/000001

REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50

SIGNATURES

JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43

MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51

DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51

Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50

Secretaria General: 20/03/2026 12:40



DOCUMENTS
TIPUS: General
NOM: Documentació
UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació
ORIGEN: Administració
CODI SEGUER DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f
IDENTIFICADOR: ES_L01082009_2026_00000000000000000000000000002862155
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

DON ENRIQUE DE ELERA SAN MIGUEL HURTADO REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT, PROVINCIA DE BARCELONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA.

CERTIFICO: Que a la vista de la precedente instancia suscrita por BUFET DAVI, SCP, en representación de doña MONICADAVI SALLES, con D.N.I. número [REDACTED] P, que fue presentada el día 15/01/2025, bajo el asiento número 153 del Diario 2025, para que sea expedida certificación de dominio y cargas de la finca registral 17608 DE SANT BOI LLOBREGAT; HE EXAMINADO los libros del archivo a mi cargo de los cuales resulta lo que a continuación se expone;

FINCA DE QUE SE TRATA: la 17608 DE SANT BOI LLOBREGAT al Tomo: 954 Libro: 411 Folio: 109 Inscripción: 5ª. CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO 08102000148538.

DESCRIPCIÓN: URBANA: Porción de terreno sita en Sant Boi, con frente a la Carretera de Viladecans y chaflán a calle Mossén Jacinto Verdaguer. Mide una superficie de cinco mil ochocientos ochenta y tres metros con setenta y dos decímetros cuadrados, de cuya superficie quedan afectados para viales, zonas verdes y dotaciones, aproximadamente cuatro mil seiscientos ochenta y tres metros setenta y dos decímetros cuadrados. LINDA: al Norte, con calle Mossén Jacinto Verdaguer, Sur y Oeste, con finca segregadas de esta finca, y al Este, con Carretera de Viladecans.

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES: Consta inscrita a favor de "ALDI REAL ESTATE, S.L.U.", con C.I.F. número B-02883791, por título de compraventa, mediante una escritura otorgada en Barcelona, el día treinta y uno de enero de dos mil veinticuatro, ante el Notario don Eduardo Bautista Blázquez, número 245 de protocolo. Así resulta de la inscripción 5ª de fecha cinco de marzo de dos mil veinticuatro.

CARGAS: esta finca se encuentra afecta a las siguientes:

- 1) Afecta por término de cinco años, a contar del veintidós de junio del año dos mil veintitrés, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto, habiéndose satisfecho en autoliquidación la cantidad de cuatro mil ochocientos setenta y cinco euros. Así resulta de nota al margen de su inscripción 3ª.
- 2) Afecta por término de cinco años, a contar del veintiséis de febrero de dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto, habiéndose satisfecho en autoliquidación la cantidad de veinte mil doscientos cincuenta euros. Así resulta de nota al margen de su inscripción 4ª.
- 3) Afecta por término de cinco años, a contar del cinco de marzo de dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto, habiéndose satisfecho en autoliquidación la cantidad de veintisiete mil euros. Así resulta de nota al margen de su inscripción 5ª.

Ni en los libros de inscripciones, ni en el Diario, figura ningún otro asiento



C.S.V.: 2081022767D6D4A6

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4



DOCUMENTS
TIPUS: General
NOM: Documentació
UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació
ORIGEN: Administració
CODI SEGUER DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f
IDENTIFICADOR: ES_L01082009_2026_000000000000000000000000002862155
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

vigente que modifique lo expuesto.

NO HAY ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES.-

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.



C.S.V.: 2081022767D6D4A6

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4



TIPUS: General

NOM: Documentació

UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f

IDENTIFICADOR: ES L01082009 2026 00000000000000000000000002862155

ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu**NIVELL D'ACCÉS:**

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: X111/2024/000001

REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50

SIGNATURES

JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43

MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51

DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51

Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50

Secretaria General: 20/03/2026 12:40



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0267401DF2706G0001WX

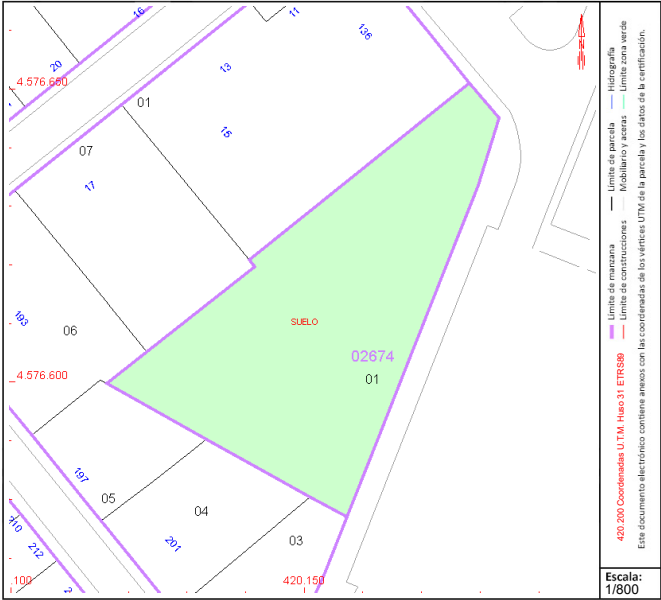
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL FRANCESC MACIA DE 138 Suelo
08830 SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.035 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo, 26 de Noviembre de 2023



1. ESTUDI D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Metodologia de la valoració urbanística

El procediment escollit per efectuar la valoració urbanística es:

- 1) Realitzar un estudi de mercat per la tipologia edificatòria industrial-terciari, e identificar els valors de venda.
- 2) Estimar els costos de construcció de les edificacions de tipologia similar, assimilant a naus aparador donat l'ús terciari es desenvolupa en immobles amb les mateixes característiques que l'ús comercial amb nau aparador.
- 3) Estimar els costos d'urbanització en base projecte urbanització.
- 4) Valoració urbanística del Valor Residual del sòl, pel mètode residual estàtic.

1.1. Estudi de mercat i Valors de venda.

El Pla Parcial del Sector BRAMANTE, recull en la seva proposta d'ordenació les necessitats actuals d'implantar un ús comercial-terciari en PB+1. La superfície de sostre total es de 1.899 m² amb uns requisits de relació de superfície de planta baixa respecte total de 1,18 és a dir, 1.389 m² en planta baixa i 510 m² en planta altell.

L'oferta d'immobles d'ús terciari, als portals immobiliaris, amb característiques similars al que es desenvoluparà en els terrenys del Pla Parcial a Sant Boi es inexistent. Amb tot s'ha fet un estudi de mercat de la zona del Baix Llobregat per a determinar la variació del valor de venda del sostre industrial-terciari, trobant mostres de tipologia similar d'obra nova, en zones semblants a l'àmbit de la modificació i que per localització podem entendre son assimilables.

A continuació s'adjunta resum de l'estudi de mercat elaborat amb sis comparables, per determinar els preus en venda de naus/locals. La informació de les sis mostres comparables s'adjunta al final del document, la taula següent resum les característiques valorades:

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
	Enric Prat de la Riba - Sant Boi	Vilamarina - Viladecans	Sant Ramón 28 - Sant Boi	Progres - Gava	Ferrocarrils Catalans - Cornellà	Tres d'Abril nº 30 - Sant Boi
Emplaçament	Nau Industrial	Nau Industrial	Local	Nau Industrial	Nau Industrial	Local
Tipologia	Nau Industrial	Nau Industrial	Local	Nau Industrial	Nau Industrial	Local
Transacció	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Preu Transacció	5.640.000,00 €	2.150.000,00 €	200.000,00 €	7.350.000,00 €	2.870.000,00 €	152.300,00 €
Qualitat de Zona	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja
Ubicació en la Zona	No singular	No singular	No singular	No singular	No singular	No singular
Antigüetat aprox.	0	0	1	0	0	18
Qualitat Edificació	Media	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja
Sup. Planta Baixa	3.024	1.300	139	4.600	1.173	105
Ascensor	No	No	No	No	No	No
Exterior/Interior	Exterior	Exterior	Exterior	Exterior	Exterior	Exterior
Acabat Interior	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja
Conservació Interior	A estrenar	A estrenar	A estrenar	A estrenar	A estrenar	Regular
Nº de Nivells	3	2	1	2	2	1
Visibilitat	Normal	Normal	Bona	Normal	Normal	Normal
Zona Comercial	Mitja	Mitja	Mitja Alta	Mitja	Mitja	Mitja
Trànsit vianants	Baix	Baix	Mig	Baix	Baix	Mig
% descompte negociació-comissió	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Sc adoptada	3.706,00	1.550,00	139,00	5.800,00	1.878,00	105,00
Preu Final	5.470.800,00 €	2.085.500,00 €	194.000,00 €	7.129.500,00 €	2.783.900,00 €	147.731,00 €
Preu Final €/m²	1.476,20 €	1.345,48 €	1.395,68 €	1.229,22 €	1.482,37 €	1.406,96 €



Els comparables 1-2-4-5, son naus industrials-aparador d'obra nova. El comparable 1 està ubicat a Sant Boi al polígon industrial del municipi, i els altres comparables estan ubicats a poblacions de l'àrea metropolitana amb localitzacions dins el Baix Llobregat semblants al del nostre emplaçament (Viladecans, Gavà i Cornellà), donat es situen en zones properes amb establiments implantats de terciari amb potencial d'atracció de visitants (Barnasud, SPLAU, supermercat com Mercadona, rocòdrom i jocs infantils...).

Les quatre mostres (comparables 1-2-4-5) són obres noves amb tipologia de nau comercial en brut adaptable a les necessitats dels clients, son naus amb presència i imatge, adaptades a les normatives vigents. Per la tipologia d'edificació que s'ha de construir, son els comparables mes assimilables en dimensions, i tipologies constructives a l'immoble a implantar. Molts d'aquests establiments d'alimentació s'implanten en zones industrials situades al costat de nuclis urbans amb naus amb façana aparador representativa.

Els altres dos comparables (comparable 3 i 6) son dos locals comercials situats a Sant Boi de superfície molt reduïda si es compara amb el nostre emplaçament. El comparable 3 es tracta d'una obra nova (amb un any d'antiguitat que no s'ha venut) i el comparable 6 es un local de segona mà amb una antiguitat de 18 anys.

Per als sis comparables identificats, es realitza l'homogeneïtzació dels mateixos aplicant coeficients reductors i majoradors a cada comparable en funció dels paràmetres que es defineixen al quadre següent. Aquests criteris permeten ajustar valors observats en altres àmbits o tipus de sòl per adaptar-los a la realitat concreta del sector objecte d'estudi.

HOMOGENITZACIÓ						
	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Localització	1,05	1,05	1,10	1,05	1,05	1,10
Tipologi edificació	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10
Qualitat Construcció	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
Estat	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03
Tipologia d'ús	1,25	1,25	1,00	1,25	1,25	1,00
Equipament	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superfície i Relació PB - Total	1,00	0,91	0,94	1,06	1,12	0,93
Global	1,30	1,21	1,14	1,36	1,42	1,26
Valor Homogeneïtzació	1.919,06 €	1.628,04 €	1.591,08 €	1.671,74 €	2.104,97 €	1.772,77 €
Ponderació	18,00%	18,00%	14,00%	18,00%	18,00%	14,00%
Mitja Resultant després ponderació	1.789,23 € /m²					

Tota la homogeneïtzació es realitza comparant paràmetres de localització, tipologia edificació, qualitat de les construccions, estat de conservació, tipologia d'ús (que aplicarem a aquells comparables amb ús industrial per assimilar a aquells admeten l'ús terciari), equipaments, relació de superfícies de la planta baixa respecte altell (es calcula els metres per sobre de planta baixa dividit per la planta baixa i dividit entre dos (es considera preu de l'altell es 50%).

El coeficient d'homogeneïtzació respecte localització. Aquest coeficient fa referència a la ubicació del sòl dins del municipi o poblacions properes, la seva accessibilitat, visibilitat, connectivitat viària, serveis, i el potencial comercial de la zona. El valor seria de 1,00 quan la mostra té, a efectes de demanda, una situació similar a la finca que estem valorant, 1,10 quan està en trama urbana però no en un eix principal comercial i amb pitjor connectivitat viària, i 1,05 quan està en una situació intermitja, més allunyada del centre però en un entorn industrial amb notable demanda comercial tot i no ser trama urbana, amb bona visibilitat i bona connectivitat viària.

El coeficient d'homogeneïtzació respecte tipologia d'edificació fa referencia a la forma d'edificació permesa, s'ha corregit els comparables 3 i 6 perquè son locals comercials ubicats en la planta baixa d'edificis plurifamiliars i la resta de comparables són naus aïllades.

El coeficient d'homogeneïtzació respecte qualitat de construcció i el coeficient respecte l'estat de conservació van lligats. S'ha corregit el comparable 6, donat té una antiguitat de 18 anys, és de



DOCUMENTS
TIPUS: General
NOM: Documentació
UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f
IDENTIFICADOR: ES_L01082009_2026_0000000000000000000000002862155
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40

Usos del sòl i sostre	Valor en venda €/ m² st
Clau 19	1.789,23

L'article 22 del RVLS estableix al seu punt 2, que els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

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

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

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

El valor de *k* amb caràcter general es 1,4 i és el que hem utilitzat en el present cas

Usos del sòl i sostre	Vv / k €/ m² st
Clau 19	1.278,02

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Es el resultat de sumar el 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.



Les despeses d'assistència tècnica en fase de redacció de projectes i d'execució d'obres corresponents als projectes i assistència tècnica necessaris per portar a terme la gestió urbanística completa. La seva valoració inclou les despeses relatives al Projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació, així com les futures despeses en concepte de direcció d'obres i coordinació de seguretat i salut. Algunes de les despeses ja s'han realitzat i altres són estimades.

S'estima que en conjunt les despeses de projectes i treballs tècnics seran de 55.500,00€ (IVA exclòs).

DESPESES DE PROJECTES I TREBALLS TÈCNICS (IVA EXCLÒS)	
Aixecament topogràfic	2.500,00 €
Redacció Pla Parcial	0,00 €
Redacció del Projecte d'urbanització i ESS	16.000,00 €
Redacció del Projecte de reparcel·lació	25.000,00 €
Redacció projecte companyies	3.000,00 €
Redacció Estatuts i Bases JC	0,00 €
Direcció d'obres d'urbanització - Coordinació de seguretat i salut	9.000,00 €
Total honoraris tècnics	55.500,00 €

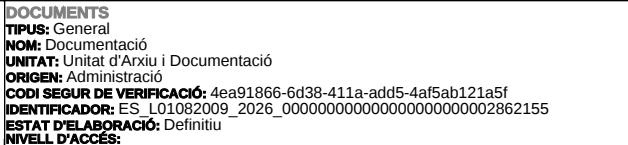
Les despeses de gestió considerades són les derivades de la publicació d'anuncis, l'emissió de certificats del Registre de la Propietat per la inscripció de nota marginal prèvia a la reparcel·lació i la inscripció del projecte de reparcel·lació al registre de la propietat. També es considera les despeses del promotor per la gestió del dia a dia de la Junta de Compensació com son l'assistència a actes, contractació obres...

S'estima que en conjunt les despeses de gestió seran de 9.000 € (IVA exclòs).

DESPESES DE GESTIÓ (IVA EXCLÒS)	
Inscripció de la reparcel·lació, Notaria i impostos	6.000,00 €
Despeses promotor gestió Junta de Compensació	3.000,00 €
Total Gestió	9.000,00 €

Resumint totes les despeses a fer front del PPO sector BRAMANTE són:

QUADRE RESUM DESPESES D'URBANITZACIÓ (IVA EXCLÒS)	
i.Obres urbanització (PEC)	213.640,77 €
ii.Projectes i treballs tècnics	55.500,00 €
iii.Gestió	9.000,00 €
Imprevistos 5%	3.225,00 €
Total despeses	281.365,77 €



REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 28/03/2026 12:40

PÀGINA: 61 de 88 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 20/03/2026 13:57
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a <https://tramits.santboi.cat/Ciudadania/ValidarDocuments.aspx?Descarregar=True&TipusDocuments=Annexa&CodValidacio=4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f>

**DOCUMENTS**

TIPUS: General
NOM: Documentació
UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f
IDENTIFICADOR: ES_L01082009_2026_00000000000000000000000002862155
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40

Autovía C-31C (dirección Tarragona, salida 18 hacia C-31)
Ferrocarriles de la Generalidad
Estación de Sant Boi c / Josep Torras i Bages
Estación de Molino Nuevo c / Doctor Antoni Pujadas
autobuses
Línea L61 Sant Boi-Barcelona (Frances Macià)
Línea L70 Barcelona (Pl. España) -San Boi (Ciudad Cooperativa)
Línea L72 Barcelona (Pl. España) -San Boi (Ciudad Cooperativa)
Línea L79 Sant Boi-Barcelona (Diagonal).

Características básicas

- 3.706 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 3 aseos o baños, adaptados para minusválidos
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- Construido en 2025

Equipamiento

- Almacén/archivo
- Tiene oficina

Certificado energético

- Inmueble exento

Anuncio actualizado hace una hora

Franklin Franklin



[FRANKLIN](#)Barcelona

**DOCUMENTS****TIPUS:** General**NOM:** Documentació**UNITAT:** Unitat d'Arxiu i Documentació**ORIGEN:** Administració**CODI SEGUER DE VERIFICACIÓ:** 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f**IDENTIFICADOR:** ES_L01082009_2026_00000000000000000000000000002862155**ESTAT D'ELABORACIÓ:** Definitiu**NIVELL D'ACCÉS:****REFERÈNCIES****EXPEDIENTS:** X111/2024/000001**REGISTRE D'ENTRADA:** RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50**SIGNATURES****JORDI PUIG BARGALLO:** 28/01/2026 10:43**MONICA DAVI:** 28/01/2026 10:51**DAVID CARIM FERRUS:** 28/01/2026 13:51**Ajuntament de Sant Boi de Llobregat:** 28/01/2026 16:50**Secretaria General:** 20/03/2026 12:40

Referencia del anuncio

SB RONDA L-2

Profesional

Grupo IBER Iberhogar

[iberhogar](https://iberhogar.com) Cornellà de Llobregat

**DOCUMENTS****TIPUS:** General**NOM:** Documentació**UNITAT:** Unitat d'Arxiu i Documentació**ORIGEN:** Administració**CODI SEGUER DE VERIFICACIÓ:** 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f**IDENTIFICADOR:** ES_L01082009_2026_00000000000000000000000000002862155**ESTAT D'ELABORACIÓ:** Definitiu**NIVELL D'ACCÉS:****REFERÈNCIES****EXPEDIENTS:** X111/2024/000001**REGISTRE D'ENTRADA:** RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50**SIGNATURES****JORDI PUIG BARGALLO:** 28/01/2026 10:43**MONICA DAVI:** 28/01/2026 10:51**DAVID CARIM FERRUS:** 28/01/2026 13:51**Ajuntament de Sant Boi de Llobregat:** 28/01/2026 16:50**Secretaria General:** 20/03/2026 12:40

COMPARABLE 4

<https://www.idealista.com/inmueble/99945552/>



Nave en venta en c/ Progres s/n

Gavà Mar, Gavà [Ver mapa](#)

7.350.000 €

5.800 m² 1.267€/m²

Comentario del anunciante

Nave industrial aislada tipo C
Nave de nueva construcción
4.600 m² en planta baja
1.200 m² de primera planta destinado a oficinas
Altura de 10 metros libres
Puerta TIR seccional con acceso rodado
Puerta peatonal independiente
Aseos y vestuario
Estructura prefabricada de hormigón armado
Cubierta tipo DECK con aislamiento de lana de roca y claraboyas fijas
Todas las instalaciones
Servicios a pie de nave
BIES
Posibilidad de personalizar los acabados e instalaciones

Gavà es uno de los municipios más grandes de la comarca del Baix Llobregat y su ubicación es privilegiada. Se encuentra a 15 kilómetros de Barcelona y a 10 del aeropuerto de Barcelona-El Prat.

Para llegar a la ciudad se puede acceder a través de la autopista C-32, la comarcal C-245 o la

**DOCUMENTS****TIPUS:** General**NOM:** Documentació**UNITAT:** Unitat d'Arxiu i Documentació**ORIGEN:** Administració**CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ:** 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f**IDENTIFICADOR:** ES_L01082009_2026_0000000000000000000000002862155**ESTAT D'ELABORACIÓ:** Definitiu**NIVELL D'ACCÉS:****REFERÈNCIES****EXPEDIENTS:** X111/2024/000001**REGISTRE D'ENTRADA:** RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50**SIGNATURES****JORDI PUIG BARGALLO:** 28/01/2026 10:43**MONICA DAVI:** 28/01/2026 10:51**DAVID CARIM FERRUS:** 28/01/2026 13:51**Ajuntament de Sant Boi de Llobregat:** 28/01/2026 16:50**Secretaria General:** 20/03/2026 12:40

C-31 (autovía de Castelldefels). Pero además, Gavà cuenta con una estación de RENFE, de la línea de cercanías, y servicios de autobuses que enlazan con Barcelona, con paradas en otras localidades vecinas como Viladecans, Sant Boi, el Prat, Hospitalet y Castelldefels.

Comunicaciones con Gavà:

En bus: Doce líneas facilitan la comunicación entre Gavà y Barcelona y otras localidades del entorno. Desde Plaza España, Barcelona, cada 10 minutos.

Consulta líneas y horarios en Baixbus

Además, la línea urbana Gavabús conecta los barrios de Ca n'Espinós, la Sentiu y Gavà mar con el núcleo urbano de la ciudad.

En Ferrocarril: Línea R2.

Además, podéis optar por estacionar vuestro vehículo en el estacionamiento gratuito situado al lado de la plaza de l'Estació.

Con avión: El aeropuerto de Barcelona-El Prat se encuentra a 6 kilómetros de Gavà.

Aeropuerto de Barcelona- El Prat

En vehículo propio: C32.

Características básicas

- 5.800 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 4 aseos o baños, adaptados para minusválidos
- Situado a pie de calle
- Construido en 2023

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Almacén/archivo

Certificado energético

- Inmueble exento

Anuncio actualizado hace más de 4 meses

Precio

Precio del inmueble **7.350.000 €**

Precio por m²: 1.267 €/m²

Franklin Franklin



[FRANKLIN](#)Barcelona



DOCUMENTS
TIPUS: General
NOM: Documentació
UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació
ORIGEN: Administració
CODI SEGUER DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f
IDENTIFICADOR: ES_L01082009_2026_00000000000000000000000000002862155
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40

COMPARABLE 5

<https://www.idealista.com/inmueble/95883354/>



Nave en venta en ferrocarrils catalans s/n

Centre, Cornellà de Llobregat [Ver mapa](#)

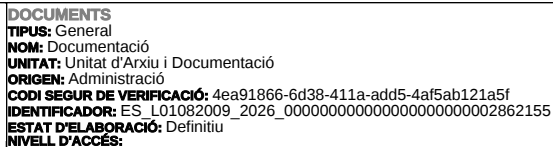
2.870.000 €

1.878 m² 1.528€/m²

Comentario del anunciante

Nave industrial aislada tipo B en venta en Cornellà del Llobregat
Nave de nueva construcción
1.173 m2 en planta baja
705 m2 de primera planta destinado a oficinas
Puerta TIR seccional con acceso rodado
Puerta peatonal independiente
Altura libre de 8 metros
Aseos y vestuario
Estructura prefabricada de hormigón armado
Cubierta tipo DECK con aislamiento de lana de roca y claraboyas fijas
Todas las instalaciones
Servicios a pie de nave
BIES
Posibilidad de personalizar los acabados e instalaciones

Cornellà de Llobregat es un municipio perteneciente a la provincia de Barcelona. Las ciudades limítrofes con Cornellà son: Hospitalet de Llobregat, San Baudilio de Llobregat, El Prat de Llobregat, San Juan Despí y Esplugas de Llobregat. Cornellà de Llobregat es el municipio más poblado del Baix Llobregat
Goza de diversas infraestructuras y comunicaciones al formar parte de la comarca del Baix Llobregat, donde llega el metro desde Barcelona, así como autobuses, tren y el tranvía que pasa por diversas poblaciones y la une a la gran ciudad.



REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40



Ajuntament de Sant Boi de Llobregat

CONVENI URBANISTIC PEL DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR "BRAMANTE" (SB-198)
ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT I HERTU, S.L.

A Sant Boi de Llobregat, a vint-i-vuit de juny de mil nou-cents noranta-tres.

REUNITS

D'una part, en Francesc Xavier Vila i Blanche, en la seva qualitat d'Alcalde de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat i per tant, en nom i representació del mateix, assistit pel Secretari General Accidental de la Corporació, Sr. Lluís X. Viñuales i Solé.

D'una altra part, en Bartolomé del Aguila Montilla, amb D.N.I. núm. [REDACTED], en la seva qualitat d'Administrador de l'empresa HERTU, S.L., amb domicili a [REDACTED]

Ambdues parts manifesten no trobar-se en cap de les causes d'incapacitat i incompatibilitat que determinen les disposicions legals vigents en la matèria i reconeixent-se mútuament la capacitat legal necessària per assumir els pactes i obligacions que més endavant s'indiquen,

MANIFESTEN

I.- Que HERTU, S.L. és propietària d'un terreny situat a l'illa de cases compresa entre els carrers Cristòfor Colom, Francesc Macià, Enric Granados i Mossèn Jacint Verdaguer, en el terme municipal de Sant Boi de Llobregat, en l'anomenat Sector "Bramante".

Aquests terrenys consten inscrits al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, Tom 954, llibre 411, foli 108, finca 17.608, inscripció 2.

II.- Que l'esmentada finca està classificada com a sòl urbanitzable programat, d'acord amb les determinacions del Programa d'Actuació Urbanística del Pla General Metropolità vigent, quadrienni 1988-92.



DOCUMENTS
TIPUS: General
NOM: Documentació
UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f
IDENTIFICADOR: ES_L01082009_2026_00000000000000000000000000002862155
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40

III.- Que d'acord amb el Programa d'Actuació Urbanística esmentat, s'ha de formular un Pla Parcial d'ordenació per desenvolupar les determinacions de la fitxa del P.A.U. de referència.

IV.- Que actualment es troben ja urbanitzats per part de l'administració municipal un total de 709.73 m2. de vial compresos a l'interior de l'àmbit del sector de referència, dels quals 515,00 m2. ja pertanyen al domini públic.

V.- Que per tal de facilitar la tramitació dels instruments urbanístics necessaris per al desenvolupament del sector, formalitzen el present CONVENI URBANÍSTIC, amb subjecció als següents

P A C T E S

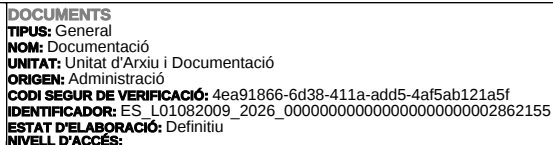
Primer.- Per tal d'afavorir la gestió urbanística derivada de la tramitació del Pla Parcial d'ordenació de referència s'acorda la divisió de l'àmbit d'actuació en dos polígons.

El primer polígon, d'una superfície total de 3.852,62 m2., s'executarà pel sistema de compensació.

El segon polígon, d'una superfície de 763,51 m2., on es concentren els terrenys destinats a protecció de sistemes, s'executarà pel sistema d'expropiació, d'acord amb les determinacions del P.A.U.

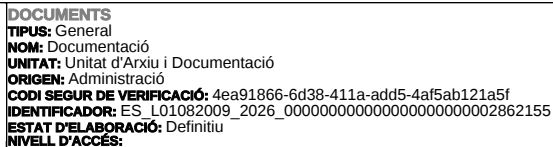
Segon.- En virtut de la reglamentació urbanística actualment vigent i de la voluntat de mutua col.laboració entre les parts, s'adjudicarà al Pla Parcial un aprofitament urbanístic de 471,45 m2. de sostre per a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat i de 1.427,55 m2. de sostre per a HERTU, S.L., que representen respectivament el 24,83 % i el 75,17 % del sostre edificable total.

Tercer.- Anirà a càrrec del promotor del Pla, HERTU, S.L., la urbanització del vial pendent d'urbanitzar (perllongació C/ Cristòfor Colom) i el condicionament de la zona verda, obres valorades estimativament en 17.687.201,-ptes. (exclòs IVA).



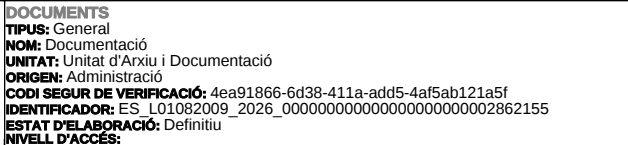
REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40

- Edificació privada: QUATRE (4) ANYS des de la data de finalització (Recepció Provisional) del conjunt de les obres d'Urbanització.



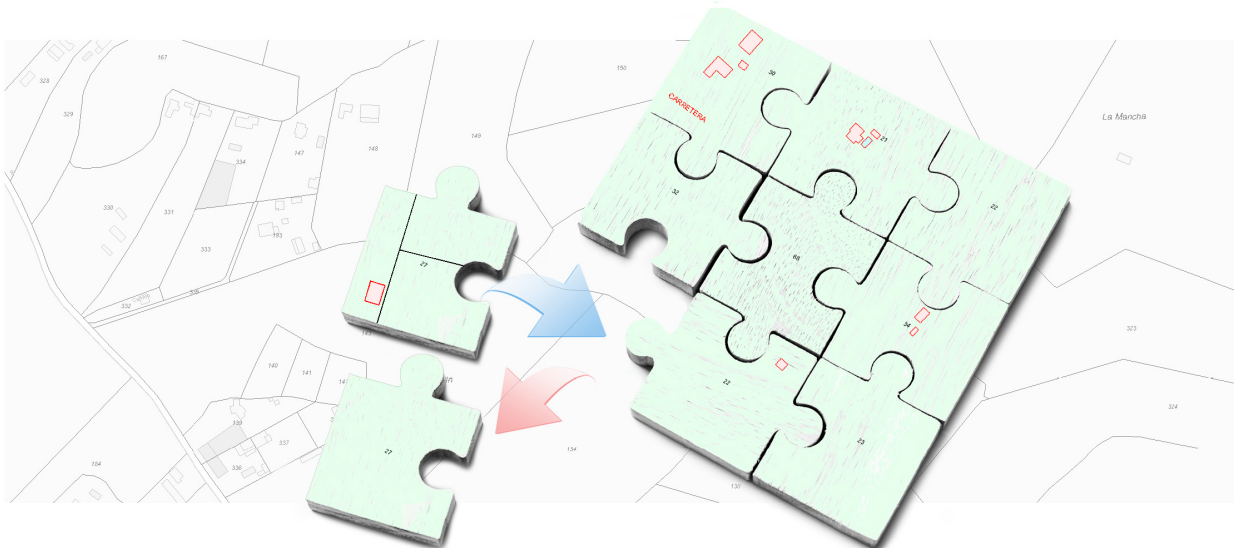
REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40

L'Alcalde, a la vista de l'informe emès per la secretaria municipal de data 21 de novembre de 1997, firma el present conveni en data 27 de novembre de 1997.



REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50
Secretaria General: 20/03/2026 12:40

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios 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. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

DIVISIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/06/2024





DOCUMENTS
TIPUS: General
NOM: Documentació
UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f
IDENTIFICADOR: ES_L01082009_2026_0000000000000000000000002862155
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: JEP05GEKYQF42BGS

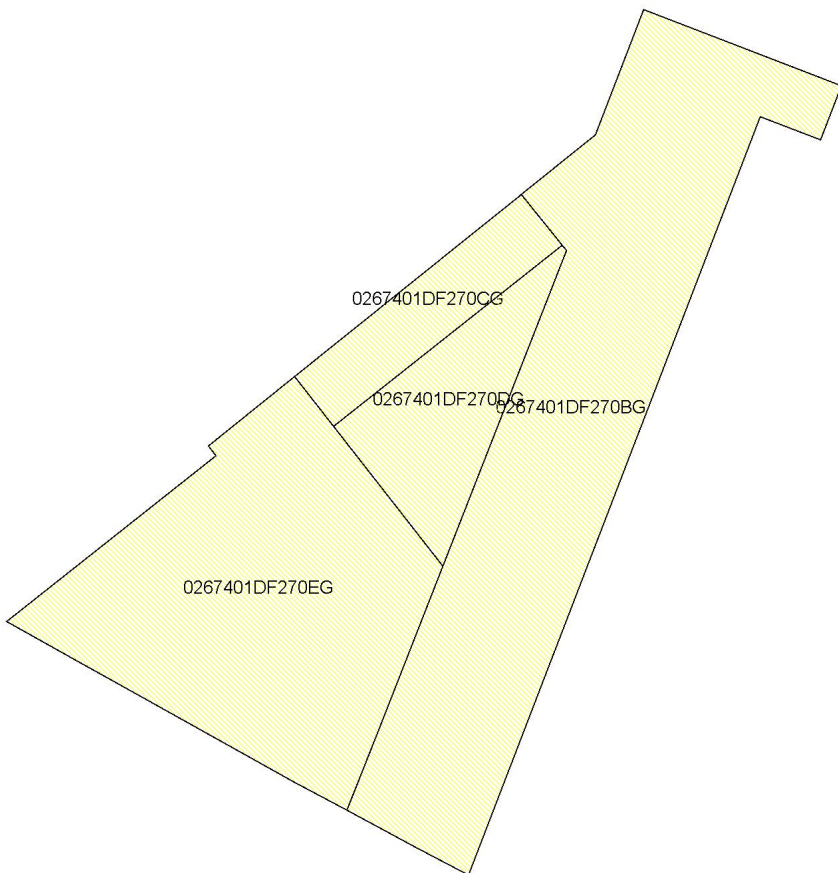
Nueva parcelación

Provincia: BARCELONA

Municipio: SANT BOI DE LLOBREGAT

(420092 ; 4576688)

(420241 ; 4576688)



(420092 ; 4576554)

(420241 ; 4576554)

ESCALA 1:800

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: JEP05GEKYQF42BGS (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/06/2024





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: JEP05GEKYQF42BGS

Parcelación catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: SANT BOI DE LLOBREGAT

(420103 ; 4576656)

(420196 ; 4576656)

0267401DF2706G

(420103 ; 4576572)

(420196 ; 4576572)

ESCALA 1:500



Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
 CSV: **JEP05GEKYQF42BGS** (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/06/2024



Hoja 3/6



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: JEP05GEKYQF42BGS

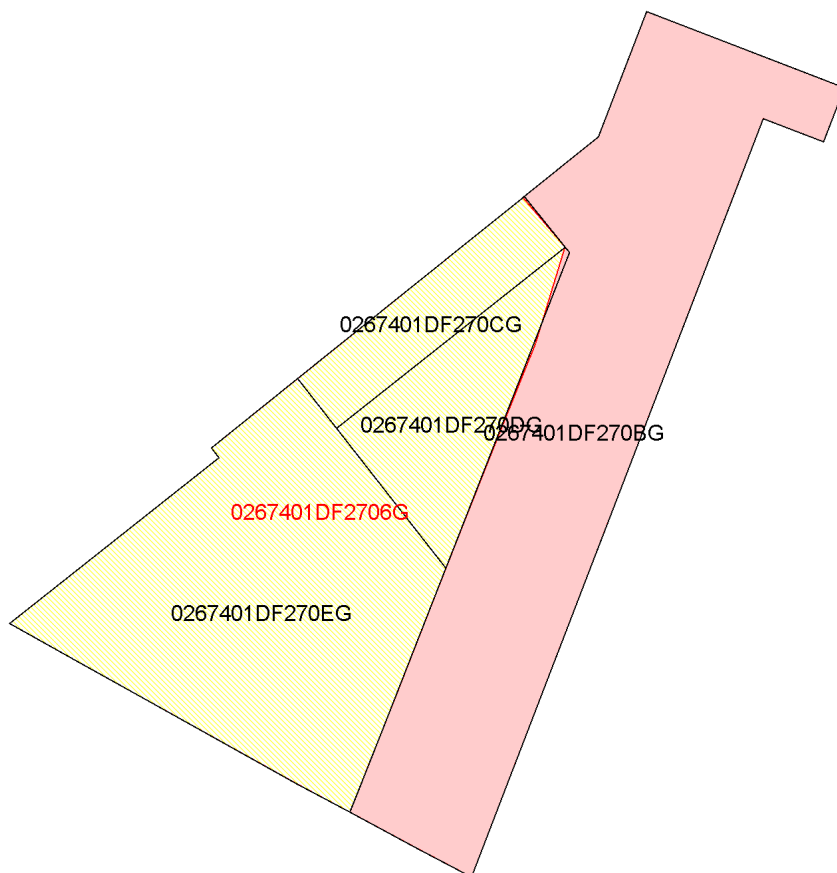
Superposición con cartografía catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: SANT BOI DE LLOBREGAT

(420092 ; 4576688)

(420241 ; 4576688)



(420092 ; 4576554)

(420241 ; 4576554)

ESCALA 1:800



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

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
 CSV: **JEP05GEKYQF42BGS** (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/06/2024



Hoja 4/6



DOCUMENTS
TIPUS: General
NOM: Documentació
UNITAT: Unitat d'Arxiu i Documentació
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 4ea91866-6d38-411a-add5-4af5ab121a5f
IDENTIFICADOR: ES_L01082009_2026_00000000000000000000000000002862155
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: X111/2024/000001
REGISTRE D'ENTRADA: RGE/2026/003322 - 28/01/2026 16:50
SIGNATURES
JORDI PUIG BARGALLO: 28/01/2026 10:43
MONICA DAVI: 28/01/2026 10:51
DAVID CARIM FERRUS: 28/01/2026 13:51
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: 28/01/2026 16:50



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

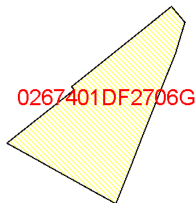
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: JEP05GEKYQF42BGS

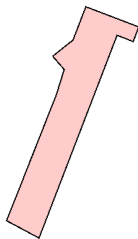
Parcelas catastrales **afectadas**



0267401DF2706G

Referencia Catastral: 0267401DF2706G
Dirección CL FRANCESC MACIA DE 138
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

AFECTADA TOTALMENTE



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

Superficie afectada: 1818 m2

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: JEP05GEKYQF42BGS (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/06/2024

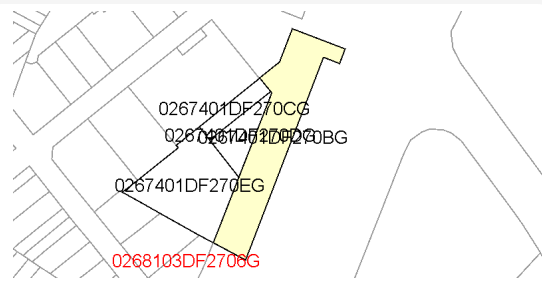




INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: JEP05GEKYQF42BGS

Parcelas **resultantes**



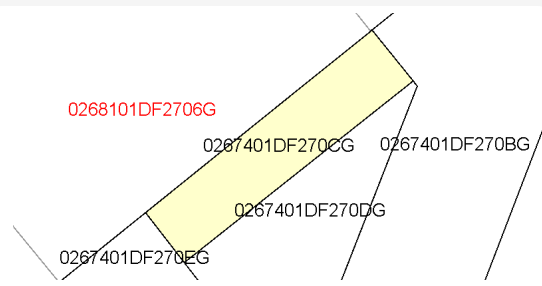
Parcela 0267401DF270BG
superfície 1817 m2

LINDEROS LOCALES:

0267401DF270CG
0267401DF270DG
0267401DF270EG

LINDEROS EXTERNOS:

0268103DF2706G



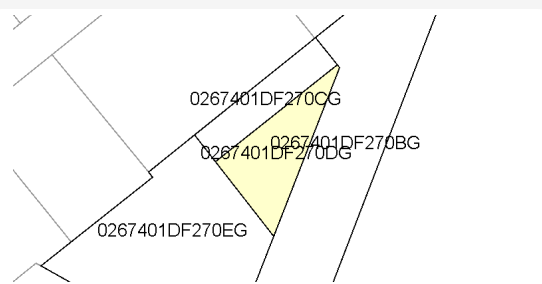
Parcela 0267401DF270CG
superficie 270 m2

LINDEROS LOCALES:

0267401DF270BG
0267401DF270DG
0267401DF270EG

LINDEROS EXTERNOS:

0268101DF2706G

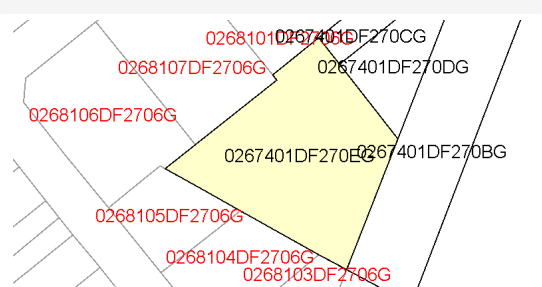


Parcela 0267401DF270DG
superficie 389 m2

LINDEROS LOCALES:

0267401DF270BG
0267401DF270CG
0267401DF270EG

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 0267401DF270EG
superfície 1377 m2

LINDEROS LOCALES:

0267401DF270BG
0267401DF270CG
0267401DF270DG

LINDEROS EXTERNOS:

0268106DF2706G
0268107DF2706G
0268105DF2706G
0268104DF2706G
0268103DF2706G
0268101DF2706G

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
 CSV: **JEP05GEKYQF42BGS** (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/06/2024

