

Pg. General Mendoza
núm. 2, entresol B
17002 Girona
Tel. 872 03 14 99
Fax 872 03 13 07
e-mail: jduatis@coac.cat
NIF: B55025936
www.duatis-arquitectes.com



MpPGOU DE LLEIDA PER L'AMPLIACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 3 DE L'ESTACIÓ AMB LA INCORPORACIÓ DEL SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC, UBICAT AL CARRER DE MARIE CURIE, 2-8, I LA REORDENACIÓ DEL CONJUNT, PER LA IMPLANTACIÓ DE LA NOVA ESTACIÓ D'AUTOBUSOS.

CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ DE SÒL

JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS, ARQUITECTE

Juliol 2022



Jordi Duatis i Puigdollers, arquitecte
Elisabet Prat i Alsina, arquitecta tècnica
Mar Cabarrocas, arquitecta

Laura Farran, coordinació

INFORME	4
1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ	4
2. IDENTIFICACIÓ DE L' IMMOBLE.....	4
3. SITUACIÓ I ENTORN.....	5
4. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES	7
4.1 Àmbit del Planejament	7
5. ESTUDI DE MERCAT	10
5.1. Estudi de mercat habitatges lliure	10
5.2. Estudi de mercat locals comercials	12
6. DETERMINACIÓ DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ.....	14
6.1. Metodologia.....	14
6.2. Determinació dels valors de venda	15
6.2.1 Valor de venda de l'habitatge lliure	15
6.2.2 Valors de venda comercial.....	16
6.3. Determinació dels valors de repercussió de sòl.....	16
6.3.1 Valor de repercussió de sòl habitatge lliure	16
6.3.2 Valor de repercussió de sòl habitatge protegit	17
6.3.3 Valor de repercussió de sòl d' ús comercial	17
7. CONCLUSIONS	18
1. PLÀNOLS SITUACIÓ.....	19
2. PLÀNOLS DE EMPLAÇAMENT	20
3. PLÀNOL DE BARRIS	21
4. DOCUMENTACIÓ URBANÍSTICA.....	21
5. ESTUDI DE MERCAT HABITATGE	23

INFORME

1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ

Determinar el valor de repercussió de sòl dels diferents usos a l'àmbit del Polígon d'Actuació urbanística UA-3 l'Estació de Lleida.

Es tracta de determinar el valor de repercussió dels diferents usos definits:

- Habitatge plurifamiliar lliure
- Habitatge de protecció oficial
- Comercial

SOL·LICITANT:

JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ UA-3

DATA DE VALORACIÓ: juliol 2022

2. IDENTIFICACIÓ DE L'IMMOBLE

EMPLAÇAMENT:

Es tracta d'un àmbit de Modificació de PGOU discontinu si bé l'objecte del present treball és determinar els valors de repercussió únicament de l'àmbit ubicat a Cappellet, a la Copa d'Or (àmbit SUD), Lleida.



Àmbit SUD

3. SITUACIÓ I ENTORN

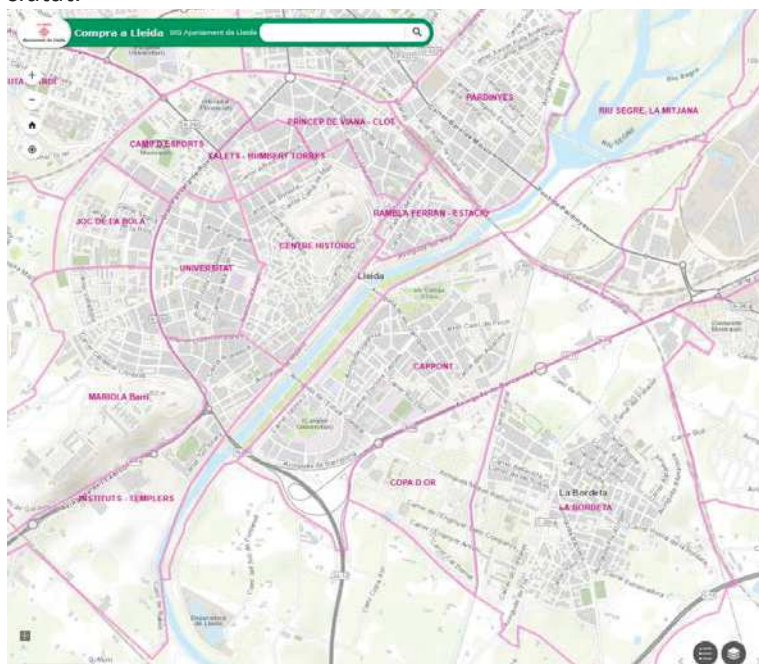
Lleida és una ciutat de l'oest de Catalunya, capital de la comarca del Segrià. El seu extens terme municipal, el més gran i poblat de la comarca, és format per la ciutat, les entitats municipals descentralitzades de Raimat i Sucs i 56 partides; les més properes a la ciutat conformen l'Horta de Lleida. Es troba dins de l'àmbit funcional de Ponent.

El municipi, amb una població de 140.403 habitants (INE 2020), abarca una superfície de 211.7 km i és un dels més extensos de Catalunya

L'economia de la ciutat s'assenta de manera majoritària en el sector serveis, que dona feina al 71,4% de la població (2001), seguit de la indústria (13,1%), la construcció i l'agricultura (4,2%).

En matèria de transport públic, Lleida té una important estació ferroviària de la qual parteixen trens d'alta velocitat, llarga distància, regionals i en un futur de rodalies.

Des de l'estació d'autobusos de la ciutat surten diverses línies interurbanes que la connecten amb pràcticament tots els pobles i ciutats del seu voltant. En quant a mobilitat interna, Lleida compta amb una xarxa d'autobusos urbans de 23 línies. Des de gener de 2010, a més, està en funcionament l'Aeroport de Lleida, situat a 15 km de la ciutat.



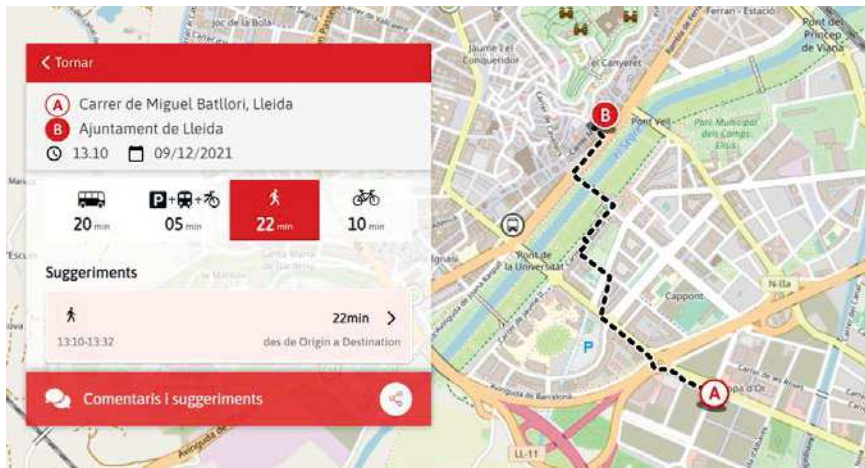
Distribució barris

Font: Ajuntament de Lleida

Les principals vies d'accés a la ciutat per carretera són l'autopista AP-2 i l'autovia A-2 que la connecten amb Madrid, Saragossa i Barcelona, i la N-240, que travessa les comarques

de Tarragona. A mig termini, dues noves autovies uniran Lleida amb Osca A-22 i Viella A-14.

La Generalitat de Catalunya ha iniciat les obres de l'anomenada Variant Sud, amb la intenció de tancar un anell d'alta capacitat al voltant de la ciutat (sent l'A-2 la "variant nord"). La Variant Sud tindrà uns 16 km de longitud i costarà 160 milions d'euros.



Plànol de distància de la parcel·la a la Paeria

Font: Ajuntament de Lleida

La Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida té com a objectiu principal posar a disposició de la Generalitat de Catalunya els terrenys necessaris per materialitzar la nova estació d'autobusos, que s'ha d'ubicar al Polígon UA 3 de l'Estació i que garantirà la intermodalitat al transport públic en el conjunt del municipi.

La MPGOU planteja el canvi d'ubicació prevista actualment, passant d'estar emplaçada al límit sud del sector, donant front a l'Avinguda del Segre, a situar-se al centre de l'àmbit, ocupant tot l'entorn dels edificis, en continuïtat amb l'actual Estació de Renfe.

Aquest canvi d'ubicació de la nova estació d'autobusos implica la reordenació dels aprofitaments vigents previstos a la UA 3.

La proposta de MPGOU formalitza una nova delimitació de la UA 3, erigint-se com un polígon discontinu que inclou la totalitat dels terrenys de la UA 3, el fons de les parcel·les 22 i 24 ubicades a l'Avinguda Príncep de Viana, i part dels terrenys qualificats de Sistema general d'equipaments comunitaris inclosos a l'antic sector de sòl urbanitzable SUR-5, Copa d'Or, a l'Avinguda del President Josep Irla, núm. 2 .

4. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

4.1 Àmbit del Planejament

Àmbit:

La MPGOU delimita un polígon d'actuació urbanística UA 3 discontinu que abasta la totalitat dels terrenys de la UA 3 de l'Estació, i els terrenys ubicats entre l'Avinguda Miquel Batllori, l'Avinguda President Josep Irla, i l'Avinguda de Barcelona.



Ubicació àmbits nord i sud del Polígon UA-3

Planejament general:

Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida (PGOU) aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques l'any 1998.

Pla Especial de l'Estació PE3 aprovat el 10 de setembre de 2003

Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida per l'ampliació del PAU UA3 de l'estació amb la incorporació del sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer de Marie Curie núm.2-8 i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos.

Parametrització urbanística:

La MPGOU delimita un polígon d'actuació urbanística UA 3 discontinu que abasta la totalitat dels terrenys de la UA3 de l'Estació i els terrenys ubicats entre l'Avinguda Miquel Batllori, l'Avinguda President Josep Irla i l'Avinguda de Barcelona.

Enmarcament i situació de l'àmbit objecte de MPGOU



Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals del Polígon d'Actuació Urbanística UA-3:

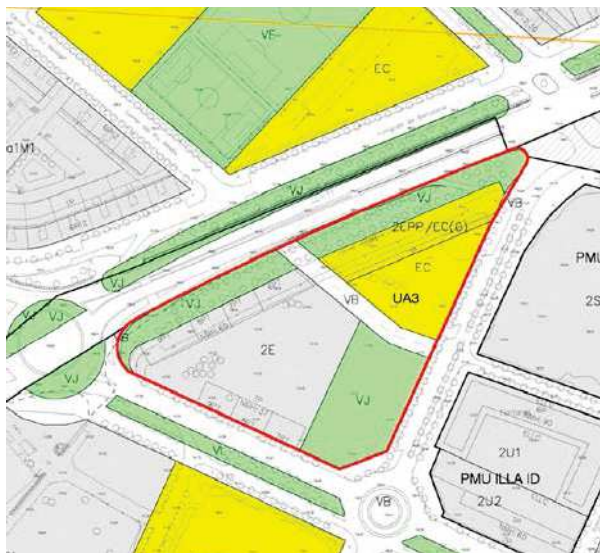
Ordenació del sector:	Edificació aïllada
Superfície:	37.077,53 m ²
Tipologia:	Volumetria específica
Sostre total màxim:	34.787 m ² st
Sostre màxim habitatge:	26.672,42m ² st
Sostre habitatge lliure:	16.003,45 m ² st
Sostre habitatge protegit:	10.668,97 m ² st
Sostre màxim terciari, comercial:	8.114,58 m ² st
Nombre màxim d'habitatges:	254 habitatges
Habitatges lliures:	102 (40%)
Habitatges protegits:	152 (60%)

Àmbit UA 3

TOTAL ÀMBIT	UA 3	37.077,53			
	ESPAIS LLIURES	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU	708,17	0,00	708,17	
	VJ	7.583,74	605,46	8.189,20	
	TOTAL	8.291,91	605,46	8.897,37	22,36%
	EQUIPAMENTS				
	EC	18.035,38	0,00	18.035,38	
	TOTAL	18.035,38	0,00	18.035,38	48,64%
	FERROVIARI				
	F	605,46	0,00	605,46	
	TOTAL	605,46	0,00	605,46	1,63%
	VIALITAT				
	VB	2.030,20	0,00	2.030,20	
	TOTAL	2.030,20	0,00	2.030,20	5,48%
SISTEMES	TOTAL	28.962,95	605,46	29.568,41	78,11%
	ZONES				
	8T5	0,00	0,00	0,00	0,00%
	8T6	0,00	0,00	0,00	0,00%
	2EPG	0,00	2.163,23	2.163,23	0,00%
	2E	8.114,58	0,00	8.114,58	21,89%
ZONES	TOTAL	8.114,58	2.163,23	10.277,81	21,89%
SOSTRE EDIFICABLE					34.787,00
		Comercial	Residencial	Altres Usos	
8T5		0,00	0,00	0,00	0,00
8T6		0,00	0,00	0,00	0,00
2EPG		0,00	10.668,97	0,00	10.668,97
2E		8.114,58	16.003,45	0,00	24.118,03
		8.114,58	26.672,42	0,00	
DENSITAT				70,00 m²/hab	156,00 m²/hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					254

MPPGOU Lleida UA3

Proposta d'ordenació MPPGOU:



MPPGOU Lleida UA3

5. ESTUDI DE MERCAT

5.1. Estudi de mercat habitatges lliure

L'estudi de mercat realitzat es centra principalment en l'entorn del barri de la Copa d'Or.

Juntament amb Pardinyes i Balàfia, Cappont és el barri que més està creixent a la ciutat de Lleida. Amb grans centres d'oci i el campus universitari de la UdL.

Està situat al marge esquerre del riu Segre. Compta amb el parc dels Camps Elisis. Al final d'aquests es troba el recinte firal "Fira de Lleida".

Cappont s'està perfilant com un dels barris més moderns de Lleida, en el qual s'estan ubicant les principals firmes d'hipermercats i centres comercials nous de la ciutat.



Font: Ajuntament de Lleida

A efectes de determinar el valor de mercat hem realitzat un estudi de mercat d'habitatge en edifici plurifamiliar lliure de nova promoció en l'entorn proper. Del les nou mostres analitzades, hem escollit les sis de nova promoció.

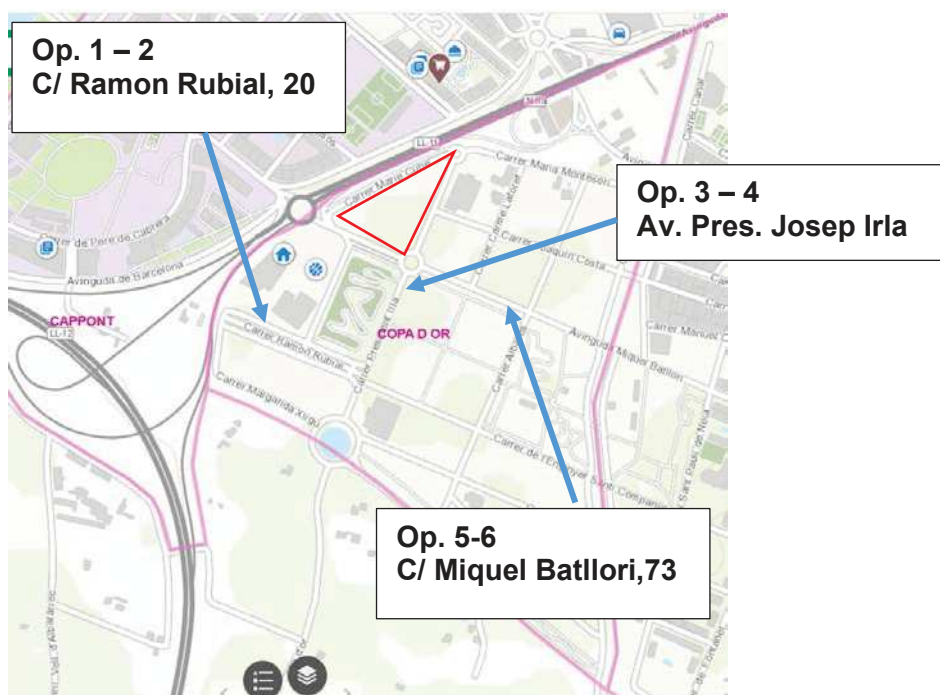
Les mostres de mercat d'habitatge en edifici plurifamiliar lliure en venda oscil·len majoritàriament entre 2.180- 2.390 €/m².

El quadre següent resumeix les característiques de les mostres considerades i en l'annex hem adjuntat informació de cada un dels testimonis.

Totes les mostres són en el barri de la Copa d'Or de Lleida. Totes les mostres són de nova planta .

OP	SITUACIÓ	FONT	HAB	SUP. ANUNCI SC	PREU VENDA	PREU €/m² SU
1	C/ Ramon Rubial, Lleida	HABITACLIA - F. FARRÉ	3HAB + 2WC	89,00	205.000,00 €	2.304,15
2	C/ Ramon Rubial, Lleida	HABITACLIA - F. FARRÉ	3HAB + 2WC	100,00	220.000,00 €	2.190,14
3	Av. President Josep Irla s/n	HABITACLIA - F. FARRÉ	4HAB + 2WC	100,00	220.000,00 €	2.179,08
4	Av. President Josep Irla s/n	HABITACLIA - F. FARRÉ	4HAB + 2WC	100,00	239.000,00 €	2.390,24
5	C/ Miquel Batllori EDIF Status	HABITACLIA - AILLSA	3HAB + 2WC	115,00	221.850,00 €	2.293,50
6	C/ Miquel Batllori EDIF Status	HABITACLIA - AILLSA	4HAB + 2WC		235.500,00 €	2.355,00

Op. 1 Aire Residencial C/ Ramon Rubial, 20 	Op. 2 Aire Residencial C/ Ramon Rubial, 20 	Op.3 Promoció Imagina Av. Pres. Josep Irla 
Op.4 Promoció Imagina Av. Pres. Josep Irla 	Op.5 Edifici Status C/ Miquel Batllori,73 	Op.6 Edifici Status C/ Miquel Batllori,73 



5.2. Estudi de mercat locals comercials

Actualment no existeixen mostres de mercat de locals comercials de nova promoció en la zona de la Copa d'Or.

Tanmateix s'ha tingut accés a dos contractes de lloguer molt significatius de la zona que serveixen de referència per fixar el valor.

LOCAL SPRINT

Superfície:	829,88 m ² (superfície bruta arrendable)
Termini contracte :	20 anys
Renda:	7.881 €/mes
Renda unitària:	9,5 €/m ² /mes
Despeses:	L'IBI va a càrrec del llogater i també les despeses de les zones comunitàries.

*Local Sprinter i Local Jysk*LOCAL JYSK

Superfície:	1.037,57 m ² (superfície bruta arrendable)
Termini contracte :	20 anys
Renda:	8.667 €/ mes
Renda unitària:	8,35 €/m ² /mes (més una bonificació anual en funció de la facturació)
Despeses:	El 50% de l'IBI va a càrrec del llogater i també les despeses de les zones comunitàries.

Aquests valors coincideixen amb l'estudi de locals comercials de Cushman & Wakefield de desembre de 2019, i que aporta mostres de lloguers comercials que en general oscil·len entre 7 – 11 €/m².

Local	Arrendatario	Sector	SBA (m²)	€/m2/mes
L1	Tiendanimal / Kiwoko	Mascotas	1.000	11,0
L2	Conforama	Decoración Hogar	5.015	6,0
L3	MDM / Gifi	Decoración Hogar	1.500	10,0
L4	C&A / Orchestra	Moda	1.500	10,0
L5	Maxcolchón / Kvik	Decoración Hogar	260	16,0
L6	Yelmo / Cinesa / Urban	Ocio	260	7,0
L7	Forum / Eci / Sports Direct	Moda / Deportes	1.800	8,0
L8	Espacio Casa / Casa	Decoración Hogar	1.000	10,0
L9	Jysk / Toys Urs	Decoración Hogar / Juguetes	1.250	10,0
L10	Mondo / Drim	Decoración Hogar / Juguetes	1.000	11,0
L11	Media Markt / Fnac	Electrónica	2.618	8,0
L12	Mercadona / Alcampo	Supermercado	3.250	8,0
L13	Yelmo / Cinesa / Urban	Ocio	3.200	7,0

De la informació consultada, a efectes de càlcul considerem:

Renda : **9 €/m²/mes (superfície bruta arrendable)**

6. DETERMINACIÓ DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ

6.1. Metodologia

El càlcul del valor de repercussió de sòl s'ha realitzat mitjançant el mètode residual estàtic definit en l'article 23 b) del Reglament de Valoracions de la LLei del Sòl (RD 1492/2011, de 24 d'octubre).

VRS= Valor de repercussió del sòl

Vv= Valor en venda del' ús considerat del producte immobiliari acabat

Vc= Valor de la construcció. Inclou cost de construcció de contracte, tributs, honoraris professionals i altres despeses de la construcció.

K= Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l' activitat immobiliària. Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor de 1,40 i podrà modificar-se en determinats casos:

- Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en terrenys destinats a la construcció de habitatges unifamiliars en municipis d'escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a protecció en les que es fixi el valor màxim de ventes inferiors al mercat, naus industrials o edificacions vinculades a explotació econòmica.
- Podrà augmentar-se fins a un màxim de 1,5 en promocions d'extraordinària localització, forta dinàmica immobiliària on el termini de comercialització i el risc justifiquin l'aplicació de majors despeses generals.

6.2. Determinació dels valors de venda

6.2.1 Valor de venda de l'habitatge lliure

A partir dels diferents testimonis estudiats en l'estudi de mercat en règim de venda, es dedueix el valor de venda dels habitatges de nova planta .

Totes les mostres són d'habitatges d'obra nova al barri de la Copa d'Or, municipi de Lleida.

OP	SITUACIÓ	FONT	ZONA COMUNITÀRIA	HAB	Superf util m²	SUP. ANUNCI SC	PREU VENDA	PREU €/m² SU
1	C/ Ramon Rubial, 20	HABITACLIA - F. FARRÉ	PISCINA COMUNITÀRIA	3HAB + 2WC	88,97	89,00	205.000,00 €	2.304,15
2	C/ Ramon Rubial, 20	HABITACLIA - F. FARRÉ	PISCINA COMUNITÀRIA	3HAB + 2WC	100,45	100,00	220.000,00 €	2.190,14
3	Av. President Josep Irla s/n	HABITACLIA - F. FARRÉ	PISCINA COMUNITÀRIA	4HAB + 2WC	100,96	100,00	220.000,00 €	2.179,08
4	Av. President Josep Irla s/n	HABITACLIA - F. FARRÉ	PISCINA COMUNITÀRIA	4HAB + 2WC	99,99	100,00	239.000,00 €	2.390,24
5	C/ Miquel Batllori, 73	HABITACLIA - AILLSA	PISCINA COMUNITÀRIA	3HAB + 2WC	96,73	115,00	221.850,00 €	2.293,50
6	C/ Miquel Batllori, 73	HABITACLIA - AILLSA	PISCINA COMUNITÀRIA	4HAB + 2WC	100,00	122,00	235.500,00 €	2.355,00

En el següent quadre resumim el càlcul del valor homogeneïtzat per a una promoció de nova planta. En les mostres s'ha deduït un 10% per ajustar el preu d'oferta al preu que finalment es tanquen les operacions.

Quant a la homogeneïtzació dels testimonis, s'ha aplicat un coeficient d'homogeneïtzació per a ponderar les diferents característiques dels immobles:

Coef.1 (localització): Pondera la localització de cada una de les mostres en relació a l'immoble a taxar. A nivell de localització es considera un coeficient de 1.1-1.05 per les sis mostres atès que es considera que la ubicació de la nova promoció serà millor que la ubicació de les mostres aportades .

OP	SITUACIÓ	Superf util m²	BALCÓ	Superf. Cons. SNS e. Com.	Superf. Cons. e.lc	SUP. ANUNCI SC	PREU VENDA	PREU €/m² SU	PREU €/m² SC ec	PREU /m² sc * 0,90	coef. of./dem	coef. Local.	coef superf .	coef. antig/ cons.	coef. qual.	coef. Tip.	VALOR €/m² VENDA
1	C/ Ramon Rubial, 20	88,97	20,40	105,64	115,66	89,00	205.000,00 €	2.304,15	1.772,42	1746	1	1,1	1	1	1	1	1.949,66 €
2	C/ Ramon Rubial, 20	100,45	16,66	115,58	130,59	100,00	220.000,00 €	2.190,14	1.684,73	1713	1	1,1	1	1	1	1	1.853,20 €
3	Av. President Josep Irla s/n	100,96	17,36	123,50	131,25	100,00	220.000,00 €	2.179,08	1.676,22	1603	1	1,1	1	1	1	1	1.843,84 €
4	Av. President Josep Irla s/n	99,99	67,51	125,90	129,99	100,00	239.000,00 €	2.390,24	1.838,65	1708	1	1,1	1	1	1	1	2.022,51 €
5	C/ Miquel Batllori, 73	96,73	17,44	114,17	125,75	115,00	221.850,00 €	2.293,50	1.764,23	1749	1	1,1	1	1	1	1	1.940,65 €
6	C/ Miquel Batllori, 73	100,00		123,00	130,00	122,00	235.500,00 €	2.355,00	1.811,54	1723	1	1,05	1	1	1	1	1.902,12 €
																	1.918,66 €

Vv habitatge lliure: 1.918,66 €/m²

6.2.2 Valors de venda comercial

A partir de les diferents informacions que hem consultat, especialment dels dos contractes d'arrendament de la mateixa zona, adoptem una renda de lloguer de 9€/m² mes.

A efectes de càlcul considerem:

Renda : 9 €/m²/mes (superfície bruta arrendable)
 Relació Rn/RB= 15% (considerant la ubicació i que la majoria de despeses vana càrrec del llogater)

Taxa de capitalització (yied) : 7%

Valor /m² venda: $9 \times 0,85 \times 12 / 7\% = 1.311,42 \text{ €/m}^2$ (arrodonit a **1.310 €/m²**)

6.3. Determinació dels valors de repercussió de sòl

6.3.1 Valor de repercussió de sòl habitatge lliure

A partir del valor de venda d'habitatge lliure de nova planta, determinats en l'apartat 6.2.1, calculem en aquest apartat el valor de repercussió de sòl en :

VV = 1.918,66 €/m² segons estudi de mercat

CC = 1.063,03 €/m² *
 (1.250,62 €/m² segons B.E.C. 2onT. 2022 edifici normal entre mitgeres).

* S'ha aplicat un coeficient corrector del 15% atès que els preus a les comarques de Lleida es consideren un 15% més econòmics.

Despeses de promoció: 127,56 €/m²

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m² modificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	6,39	*Energía solar (A.C.S.)	46,66
Cimentación	11,63	Material sanitario y grifería	32,38
Estructura	169,19	Electricidad	65,38
Saneamiento (horizontal y vertical)	37,00	Calefacción	52,07
Albanilería gruesa	199,61	Instalaciones especiales	17,35
" azoteas e impermeab.	32,01	Fumistería y muebles de cocina	56,51
" acabados de fachada	35,74	Ascensores	10,99
" solados	84,02	Vidriaría	11,83
" acabados interiores	49,42	Pintura y estuco	47,08
" ayudas a industriales	35,16	Total	1.250,62
Yesería y cielorrasos	52,39	Seguridad y salud, 2 %	25,01
Cerrajería	31,21	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	140,69
Carpintería exterior	48,06	Total €/m²	1.416,32
interior	54,98		
Persianas	7,37		
Fontanería	42,79		
Renovación aire	13,40		

*Aguas calientes sanitarias

$$\begin{aligned}
 K &= 1,25 \\
 VR &= VV / 1,4 - (CC + DP) \\
 VR &= 1.918,66 / 1,25 - (1.063,03 + 127,56) = 344,34 \text{ €/m}^2 \\
 VR &= \mathbf{344,34 \text{ € / m}^2}
 \end{aligned}$$

6.3.2 Valor de repercussió de sòl habitatge protegit

Preu venda HPO Règim General. Zona A: 1.998,29 € / m² útil

$$\begin{aligned}
 VV &= 1998,29 \times 0,75 = 1.498,72 \text{ €/m}^2 \text{ construïts} \\
 CC &= 956,45 \text{ € / m}^2 \\
 &\quad \text{(BEC 2onT2022, edifici renda social)} \\
 \text{Despeses de promoció:} &= 121,47 \text{ €/m}^2 \\
 K &= 1,2 \\
 VR &= VV / 1,2 - (CC + DP) \\
 VR &= 1.498,72 / 1,4 - (956,45 + 121,47) = 171,01 \text{ €/m}^2 \\
 VR &= \mathbf{171,01 \text{ €/m}^2}
 \end{aligned}$$

6.3.3 Valor de repercussió de sòl d'ús comercial

A partir del valor de venda d'ús comercial, determinats en l' apartat 6.2.2 calculem en aquest apartat el valor de repercussió de sòl

$$\begin{aligned}
 VV &= 1.310 \text{ €/m}^2 \\
 CC &= 560 \text{ €/m}^2 \\
 \text{Despeses de promoció:} &= 56 \text{ €/m}^2 \\
 K &= 1,4
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 VR &= VV / 1,4 - (CC + DP) \\
 VR &= 1.310 \text{ €/m}^2 / 1,4 - (560+56) = 319,71 \text{ €/m}^2 \\
 VR &= \mathbf{319,71 \text{ €/m}^2}
 \end{aligned}$$

7. CONCLUSIONS

		Valor de venda	Costos constr.	Deps.Prom.	K	VR
Residencial Lliure		1.918,66 €/m ²	1.063,03 €/m ²	127,56 €/m ²	1,25	344,34 €/m²
Residencial HPP	1998,29	1.498,72 €/m ²	956,45 €/m ²	121,47 €/m ²	1,20	171,01 €/m²
Comercial		1.310,00 €/m ²	560,00 €/m ²	56,00 €/m ²	1,40	319,71 €/m²

Valors de repercussió de sòl:

Valor de repercussió habitatge lliure: VR = **344,34 €/m²**

Valor de repercussió habitatge protegit HPO: VR = **171,01 €/m²**

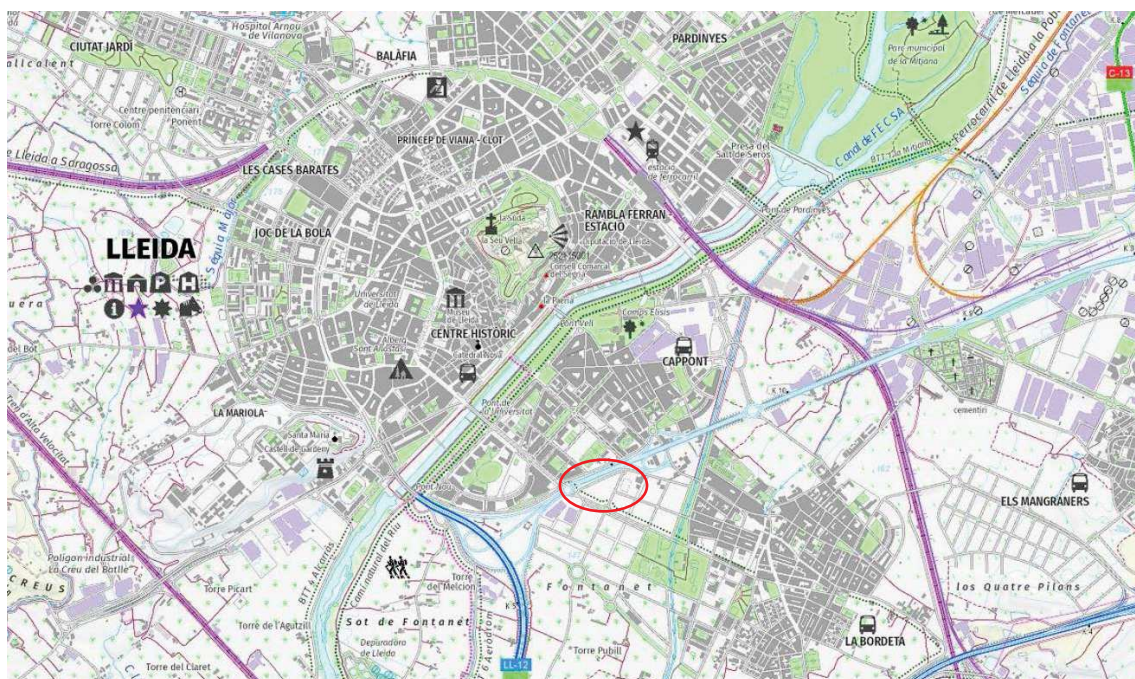
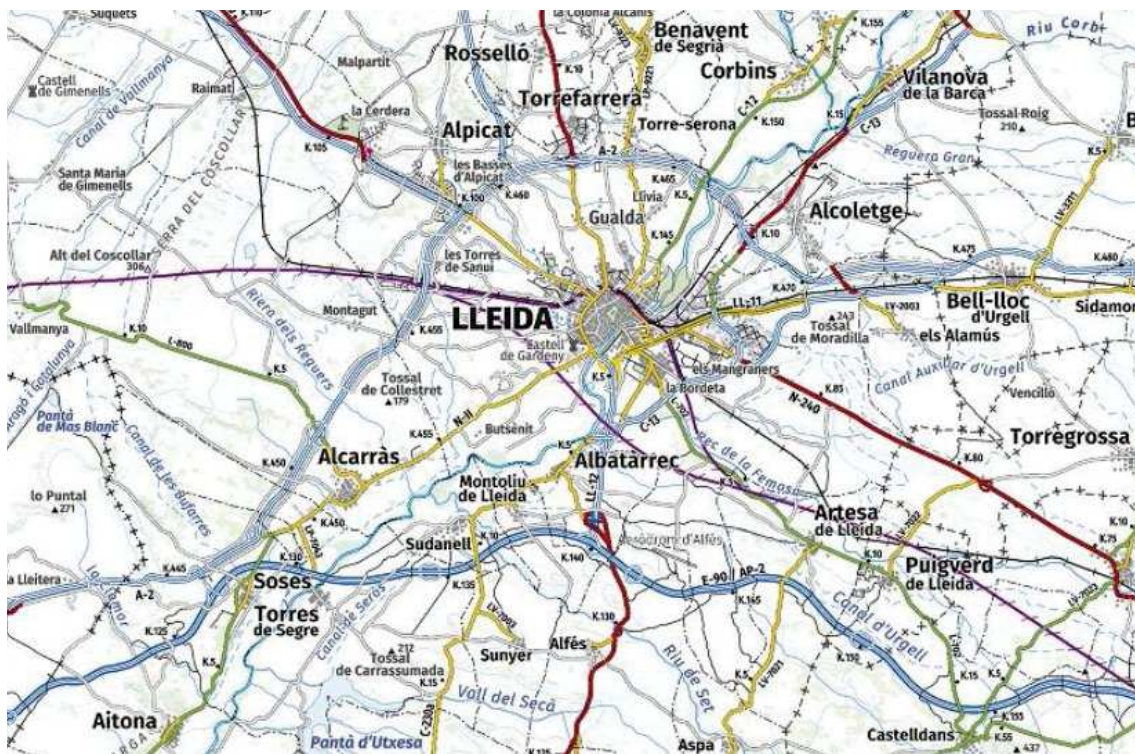
Valor de repercussió comercial: VR = **319,71 €/m²**

Girona, 22 de juliol de 2022

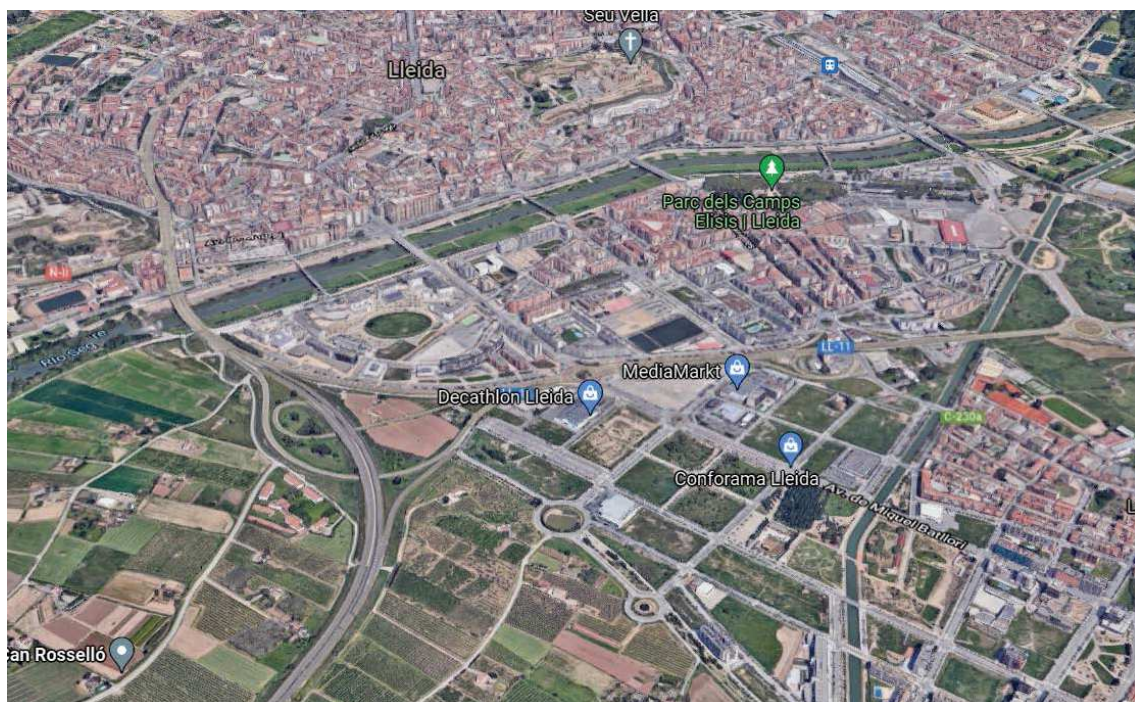
**JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS
/ num:16357-0**

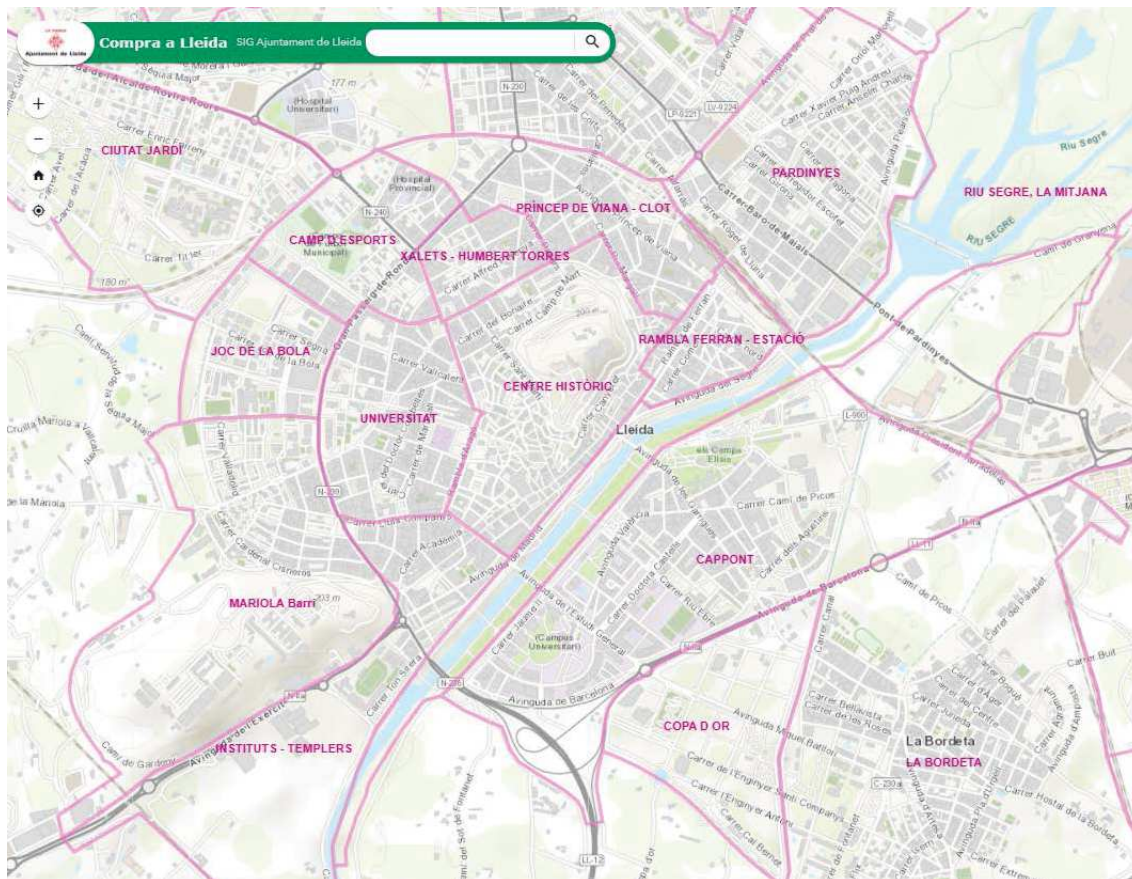
Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS / num:16357-0
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=DUATIS I
PUIGDOLLERS, givenName=JORDI,
serialNumber=38491800N, cn=JORDI
DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0,
email=jordiduatis@duatis-arquitectes.com
Fecha: 2022.07.22 12:18:53 +02'00'

Jordi Duatis Puigdollers, arquitecte
DUATIS ARQUITECTES SLP



2. PLÀNOLS DE EMPLAÇAMENT





Àmbit UA 3

TOTAL ÀMBIT	UA 3	37.077,53			
	ESPAIS LLIURES	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU	708,17	0,00	708,17	
	VJ	7.583,74	605,46	8.189,20	
	TOTAL	8.291,91	605,46	8.897,37	22,36%
	EQUIPAMENTS				
	EC	18.035,38	0,00	18.035,38	
	TOTAL	18.035,38	0,00	18.035,38	48,64%
	FERROVIARI				
	F	605,46	0,00	605,46	
	TOTAL	605,46	0,00	605,46	1,63%
	VIALITAT				
	VB	2.030,20	0,00	2.030,20	
	TOTAL	2.030,20	0,00	2.030,20	5,48%
SISTEMES	TOTAL	28.962,95	605,46	29.568,41	78,11%
	ZONES				
	8T5	0,00	0,00	0,00	0,00%
	8T6	0,00	0,00	0,00	0,00%
	2EPG	0,00	2.163,23	2.163,23	0,00%
	2E	8.114,58	0,00	8.114,58	21,89%
ZONES	TOTAL	8.114,58	2.163,23	10.277,81	21,89%
SOSTRE EDIFICABLE					34.787,00
		Comercial	Residencial	Altres Usos	
8T5		0,00	0,00	0,00	0,00
8T6		0,00	0,00	0,00	0,00
2EPG		0,00	10.668,97	0,00	10.668,97
2E		8.114,58	16.003,45	0,00	24.118,03
		8.114,58	26.672,42	0,00	
DENSITAT				70,00 m²/hab	156,00 m²/hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					254

5. ESTUDI DE MERCAT HABITATGE

Font: HABITACLIA – FINQUES FARRÉ

Adreça: Carrer Ramon Rubial, 20

Localitat: Barri Capont – LLEIDA

Superfície: 89 m² /100m²

Preu venda: 205.000 € / 220.000 €

Preu: 2.304 €/ m² / 2.190 €/ m²

TESTIMONI 01-02

205.000 € Avisa'm si baixa

Pis 89m² a carrer ramon rubial a Cappont Lleida

Cappont - Carrer Ramon Rubial, 20

des de 89 m² 3 hab. 2 banys 2.303 €/m²

Aire RESIDENCIAL

Habitatges de 2, 3 i 4 dormitoris que dissenyats de manera que les zones de dia estiguin agrupades i tinguin accés a les àmplies terrasses, permetent així una separació adequada de les zones de nit per a major confort dels propietaris

En el cas dels àtics incorporem un gran solàrium en coberta i les plantes baixes tenen accés directe al jardí.

El conjunt residencial es complementa amb una àmplia zona comunitària dissenyada perquè pugui gaudir-se a qualsevol edat. Distribuida en tres zones diferenciades, comptarà amb una zona verda amb espècies autòctones de baix consum hídric amb lluminàries i bancs, una zona de joc infantil amb gronxadors i una zona de piscina i solàrium amb espais diferenciats per a petits i grans.

2,3 i 4 habitacions.

Preu des de 195.000€

RESERVA UNA CITA A LES OFICINES

CLIC AQUÍ

Aire RESIDENCIAL

ESCALA 20 - 1 - 1

Aire RESIDENCIAL

ESCALA 20 - 1 - 1

ESPACI	Superfície (m ²)
1. Entrança	6,82 m ²
2. Sala d'estar menjador	20,59 m ²
3. Cuina	11,29 m ²
4. Dormitori principal	12,27 m ²
5. Dormitori 2	10,14 m ²
6. Dormitori 3	10,31 m ²
7. Bany 1	5,95 m ²
8. Bany 2	4,04 m ²
9. Terrassa	17,09 m ²
10. Zona comunitària	3,51 m ²
TOTAL SUP. ÚTIL (S+T+O+D)	89,00 m²
TOTAL SUP. CONSTRUÏDA	105,44 m²

ESCL. 1/50

La informació gràfica que conté aquest document ha estat elaborada a partir del projecte tècnic de l'habitatge. Aquesta informació, tant la senyal gràfica com les dades numèriques a superfície, al·lògenament, superfície, s'entén per tal de facilitar la informació més exacta possible sobre el projecte de l'habitatge. Tot el material que es mostra en el plànol, inclou la nota de temps, i caldrà tenir en compte aquestes dades.

0 5

Començament **Arquitecte** **B R 2 9** **Projecció i construcció** **HINACO Construccions**



Font:	HABITACLIA – FINQUES FARRÉ	TESTIMONI 03-04
Adreça:	Av. President Josep Irla	
Localitat:	Barri Cappont – LLEIDA	
Superfície:	100 m ² / 100m ²	
Preu venda:	220.000 € / 239.000 €	
Preu:	2.179 €/ m ² / 2.390 €/ m ²	

idealista

pisos disponibles en venda

pis 220.000 €

4 dorm

100 m²

pis 239.000 €

4 dorm

100 m²

aparcaments disponibles en venda

Professional
Finques Farré .



T'imagines tenir unes vistes fantàstiques de la Seu Vella des de la teva terrassa?

T'imagines viure en un entorn natural i prop del centre comercial de Lleida?

T'imagines viure en una de les zones comunitàries més grans de la ciutat?

Tot això ho pots descobrir a la nova promoció Imagina.

Obra nova Imagina, Finques Farré

Cappont, Lleida

Des de 220.000 €

Pisos de 4 habitacions i aparcaments

Pisos de 4 habitacions.

Preu des de 220.000€



OBRA NOVA ▾ SEGONA MÀ



IMAGINA

La promotora i constructora Hinaco projecta per la ciutat de Lleida un edifici que consta de 5 escales i 60 pisos de 3 i 4 habitacions.

Cada pis conté una àmplia terrassa per poder gaudir de les seves fantàstiques vistes.

El conjunt residencial es complementa amb una zona comunitària de més de 4.000 m2 dividida en diferents zones i que ofereix espais naturals, zona de pícnic, piscina, aparcament bicicletes i una zona esportiva per a que tots els seus propietaris gaudeixin de les exclusives prestacions de la promoció Imagina.





ESCALA E 4 - 1	
ESTANCA	SUP. ÚTIL (m²)
1 Sala d'estar menjador	27,17 m²
2 Cuina	9,88 m²
3 Banyador	4,26 m²
4 Distribuidor	3,82 m²
5 Habitació 1	12,38 m²
6 Habitació 2	10,10 m²
7 Habitació 3	10,08 m²
8 Habitació 4	14,87 m²
9 Bany 1	3,65 m²
10 Bany 2	3,92 m²
TOTAL SUP. INTERIOR	100,13 m²
11 Terrassa	17,23 m²
TOTAL SUP. ÚTIL	119,04 m²
TOTAL SUP. CONSTRUÏDA	122,63 m²



La informació gràfica que conté aquest document ha estat elaborada a partir del projecte executiu de l'edifici.

Les característiques dels habitatges, plans d'aparcament, trames i zones comunes, así com les solucions tècniques de les vegetacions, de les normatives vigents, así com a les solucions tècniques que determini la direcció facultativa.

El planer del projecte de executiu està subjecte a modificacions i canvis a criteri de la direcció facultativa. Les capçaleres dels plans, així com els resultats de la mesura de l'edifici.

Tot el material que es troba en aquest planer, inclou la carta dels plans, el planer i el planer de les zones comunes i de les zones comunes.

PROMOTORA: IMAGINA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.L.

Promou i construeix

HINACO

Arquitecte

B R 2 9

Comercialitza



farrer
Pensant en Lleida

Av. Blondel 11
973269100
www.imaginallleida.com



4 HABITACIONSTIPUS

- Habitacions: 4
- Banys: 2
- Sup. total útil: 109,09 m²
- Sup. construïda: 122,63 m²

des de 220.000 euros

Font:	HABITACLIA – AILLSA	TESTIMONI 05-06
Adreça:	Av. Miquel Batllori, 73	
Localitat:	Barri Cappont – LLEIDA	
Superfície:	115 m ² / 122m ²	
Preu venda:	221.850 € / 235.500 €	
Preu:	2.293 €/ m ² / 2.355 €/ m ²	

des de **221.850 €**  Avisa'm si baixa

Promoció Edificio Status a Lleida. Habitatges d'obra nova
 Avda. Miquel Batllori, 73

des de 115 m² 1.929,13 €/m² Entrega: Primer semestre 2021

 **AILLSA**
 Veure tots els anuncis

Vols més informació o visitar aquesta promoció? Pregunta a l'anunciant

contactar amb l'anunciant

Tipus de Habitatges d'aquesta promoció

Piso	115 m ²	3 hab	221.850 €
Piso	122 m ²	4 hab	235.500 €

El Edificio Status es una promoción de obra nueva, que nace de un pensado diseño tanto de su fachada, distribución interior de las viviendas, y también de una bonita zona ajardinada con piscina. Y para los más deportistas pista de pádel.

Situado en la amplia Avenida Miquel Batllori del nº 73, frente al magnífico Parque de la Canadiense, el Edificio Status marcará la diferencia por su singularidad, tendencia hacia lo más actual, confort y una alta calidad en todos los acabados.

Conscientes de las exigencias del mercado, sabemos que el comprador que decida comprar su vivienda en el Status, quedará totalmente satisfecho de haber invertido su dinero, obteniendo el máximo beneficio tanto en confort y bienestar como en rentabilidad.

El edificio Status contará con viviendas de 3, 4 y 5 dormitorios, garajes y trasteros opcionales, no incluidos en el precio de la vivienda. Diversidad de tamaños para todo tipo de familias, pero sin perder por ello el lujo de disfrutar de unas amplias terrazas en las compartir una buena velada en compañía de unos amigos.

Ahora tiene la mejor oportunidad de reservar su vivienda y escoger aquella que más se adapte a sus necesidades y preferencias, ya sea en tamaño y altura.

Y lo mejor de todo: un excelente precio ajustado al máximo por todo aquello que le ofrecemos, y la tranquilidad de unos pagos fraccionados en un amplio plazo de tiempo que le darán comodidad para poder llevarlo a cabo y sin preocupaciones.

Planta	1 Planta
Sup. útil total	121,33 m2
Sup. útil interior	102,88 m2
Terraza	18,45 m2
Salón - Comedor	1
Baños	2
Dormitorios	4
Precio	desde 235.500 € + IVA



Calidades

Detalles

El Edificio 'Status' es una promoción de obra, que nace de un pensado diseño tanto de su fachada, distribución interior de las viviendas, y también de una bonita zona ajardinada con piscina. Y para los más deportistas pista de pádel.

Situado en la amplia Avenida Miquel Batllori del nº 65, frente al magnífico Parque de la Canadiense, el Edificio 'Status' marcará la diferencia por su singularidad, tendencia hacia lo más actual, confort y una alta calidad en todos los acabados.

Comprar piso en Lleida - Edificio 'Status'

El Edificio Status es una promoción de obra nueva, que nace de un pensado diseño tanto de su fachada, distribución interior de las viviendas, y también de una bonita zona ajardinada con piscina. Y para los más deportistas pista de pádel.



Situado en la amplia Avenida Miquel Batllori del nº 65, frente al magnífico Parque de la Canadiense, el Edificio 'Status' marcará la diferencia por su singularidad, tendencia hacia lo más actual, confort y una alta calidad en todos los acabados. Es una de las zonas de mayor compra de pisos en Lleida.

