

Aprobat inicialment per Junta de Govern Local
en sessió de data 30 d'octubre de 2025

En dono fe,

El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,

Antonio Ropero Vilaró
Secretari General

2025.10.31 15:37:07 +01'00'

Pg. General Mendoza
núm. 2, entresol B
17002 Girona
Tel. 872 03 14 99
Fax 872 03 13 07



**AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT
ECONÒMICA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUR-10 "Bòviles
Bordeta 1", LLEIDA.**

JORDI DUATIS PUIGDOLLERS, ARQUITECTE

MAR CABARROCAS I SALVADOR, ARQUITECTA

Març 2025



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

Laura Farran, coordinació

MEMÒRIA ECONÒMICA 5

1.	Memòria de l'estudi econòmic.....	5
2.	Marc legal d'aplicació.....	5
2.1	L'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat	5
3.	Context Territorial i entorn del planejament.....	6
3.1	Context econòmic.....	6
3.1.1.	PDU d'activitat econòmica de la Plana de Lleida, Torreblanca – Quatre Pilans	8
3.2	Context urbà del planejament.....	8
4.	Estat actual de l'àmbit de transformació.....	10
4.1	Preexistències.....	10
4.2	Estructura de la propietat.....	15
5.	Implantació del nou planejament.....	16
5.1	Situació urbanística actual.....	16
5.2	Pla Parcial Urbanístic	18

ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL.....20

6.	Estudi de mercat dels diferents usos.....	20
6.1	La demanda del mercat residencial.....	20
6.2	El mercat residencial de Lleida	25
6.2.1.	L'oferta residencial d'habitatges d'obra nova	27
6.2.2.	L'oferta de solars residencials.....	30
6.3	El valor de mercat del nou sostre residencial plurifamiliar proposat.....	31
6.4	El valor de mercat del nou sòl unifamiliar proposat	35
6.5	El mercat de locals comercials en planta baixa al municipi de Lleida	36
7.	Valors obtinguts amb l'Estudi de Mercat	37

VIABILITAT ECONÒMICA38

8.	Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica	38
8.1	Metodologia	38
8.2	Determinació del valor de sòl abans d'urbanitzar. Càlcul del VAN. Mètode residual dinàmic. 39	
8.2.1.	Primera fase de càlcul: Determinació del valor de sòl urbanitzat	39
8.2.2.	Segona fase de càlcul: Determinació del valor del sòl abans d'urbanitzar (VAN)	40
9.	Determinació dels valors de venda de sòl urbanitzat.....	41
10.	Ingressos. Càlcul del valor del sòl urbanitzat.....	42
11.	Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions	43
12.	Calendari de la promoció	44
13.	Estimació del valor de sòl brut amb el mètode residual dinàmic - Càlcul del VAN....	45
14.	Conclusions de la viabilitat econòmica	46

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....47

1.	Informe de sostenibilitat econòmica. Marc jurídic.....	48
2.	Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.....	49
3.	Impacte econòmic en l'ingrés corrent dels municipis	50
4.	Sostenibilitat econòmica.....	50
4.1	Ingressos corrents generats pel nou teixit	50
4.2	Despeses de manteniment d'infraestructures i prestació de serveis	51
4.3	Balanç de l'impacte de l'àmbit del PP SUR10 a l'administració municipal (Ingressos – Despeses).....	52

ANNEX ESTUDI DE MERCAT53

1.	Habitatge plurifamiliar lliure OBRA NOVA.....	54
2.	ESTUDI DE MERCAT DE LOCALS COMERCIALS.....	72
3.	ESTUDI DE MERCAT SOLARS UNIFAMILIARS.....	79

MEMÒRIA ECONÒMICA

1. Memòria de l'estudi econòmic.

El present treball consisteix en la redacció de l'Informe d'Avaluació Econòmica Financera i l'Informe de Sostenibilitat Econòmica per incloure al Pla Parcial Urbanístic del sector SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1".

La revisió del Pla General de Lleida 1995-2015 defineix l'àmbit de sòl urbanitzable SUR-10 al sud-est del barri de la Bordeta, separat del nucli urbà de Lleida. Aquest barri fou originalment un assentament independent del teixit urbà de Lleida. Amb el temps s'ha consolidat com un barri residencial al sud de la ciutat amb equipaments i serveis propis.

El Pla Parcial objecte del present estudi preveu una ampliació residencial del teixit urbà existent entre l'actual camp de Fútbol i la variant sud de Lleida. Aquesta intervenció incorporarà nous espais lliures urbans entorn a l'Avinguda d'Artesa, i nous equipaments públics entorn a l'accés des de la variant sud del municipi.

El planejament proposa una tipologia majoritàriament d'habitatge plurifamiliar. Aquesta es localitza al nord de la proposta (en continuïtat amb el teixit urbà de la Bordeta), i entorn al carrer d'Extremadura. Addicionalment es proposa una tipologia unifamiliar localitzada entre aquestes edificacions i la variant sud de Lleida. Destacar, que de l'ordre del 40% del sostre total de l'operació es proposa que es destini a habitatge de protecció social en tipologia plurifamiliar.

L'àmbit d'estudi es troba també a molta proximitat dels nous desenvolupaments residencials de La copa d'or i Cappont, actualment en ple desenvolupament. D'altra banda es localitza en un punt estratègic a efectes de connectivitat amb el territori, i es posiciona molt positivament en relació a la demanda residencial, proposant 200.000 m² de sòl i de l'orde de 80.000 m² de nou sostre residencial.

D'altra banda, el Pla Director Urbanístic de la Plana de Lleida aprovat inicialment es situa a molta proximitat del Pla Parcial que s'estudia, té de l'ordre de 1.300 hectàrees, aportarà nova activitat econòmica, i per tant, generarà nova demanda residencial al seu entorn.

El present estudi econòmic té per objectiu valorar la viabilitat d'aquesta operació urbanística i justificar la posterior sostenibilitat econòmica.

2. Marc legal d'aplicació.

2.1 L'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat

La legislació urbanística catalana considera la necessitat de realitzar estudis econòmics que permetin garantir la viabilitat de les operacions urbanístiques i alhora, analitzin les repercussions del nou planejament a l'economia de l'administració pública.

El Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) estableix que els plans parcials urbanístics han d'incloure una avaluació econòmica i financera i un informe de sostenibilitat econòmica (art. 66). Concretament especifica:

Art. 66

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altra banda, la llei estatal RDL 7/2015, de 30 d'octubre, per la que s'aprova el text refós de la llei del sòl i rehabilitació urbana, estableix en l'article 22.5:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En aquest document hem avaluat les càrregues i beneficis generats pel planejament, així com el flux d'ingressos i el flux de despeses d'acord al calendari fixat en el pla d'etapes. D'acord a la legislació urbanística vigent, els aspectes econòmics rellevants per l'operació són:

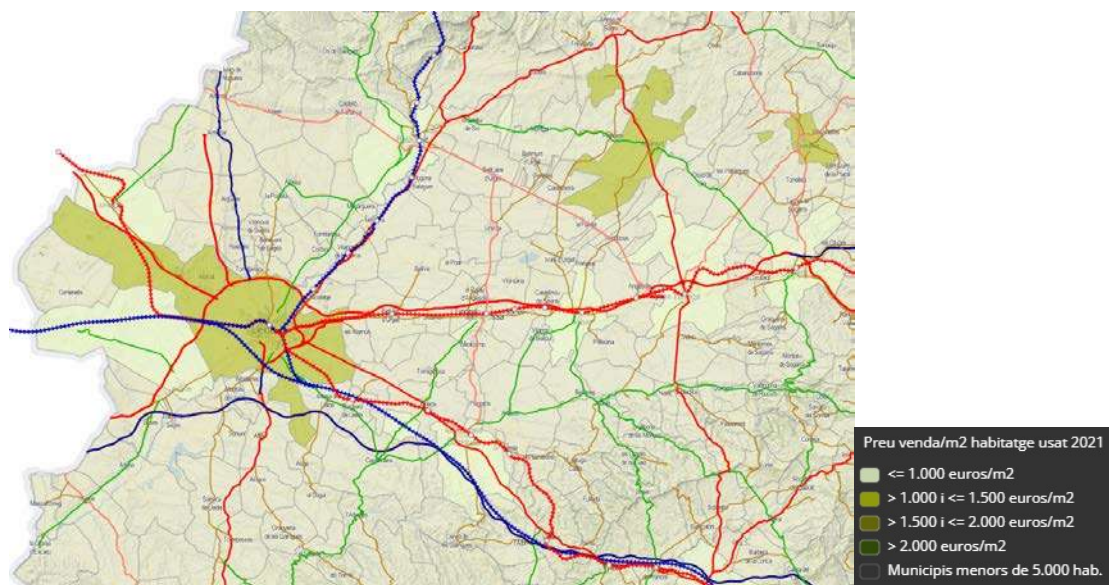
- Cessió obligatòria i gratuïta de tot el sòl reservat per a sistemes urbanístics previst en el sector.
- Costejar i executar la totalitat de la urbanització de l'àmbit del pla parcial i la seva connexió amb les xarxes de l'entorn. Cal assumir les despeses d'urbanització de vials i zones verdes, les indemnitzacions de les activitats, béns i drets incompatibles amb el planejament, el cost de tots els projectes tècnics així com totes les despeses de gestió.
- Cedir a l'administració actuant el % corresponent de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Context Territorial i entorn del planejament

3.1 Context econòmic

Lleida és la capital de la comarca del Segrià, té de l'ordre de 143.000 habitants, una superfície de 211,7 Km, i forma part de l'àmbit funcional de Ponent. Dins de l'àrea d'influència comercial de la ciutat de Lleida hi viuen de l'ordre de 500.000 habitants i gaudeix de molt bones comunicacions amb el territori.

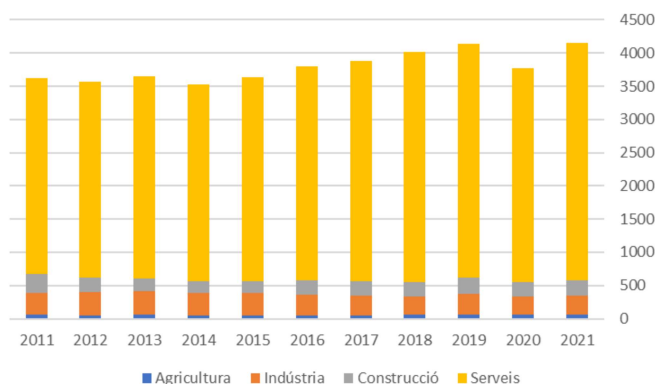
Lleida forma part de l'eix Barcelona – Madrid a través de l'A2, l'AP2, tren d'alta velocitat... Es connecta també a través de les carreteres A2, l'AP2 i l'A22 amb la Seu d'Urgell, Andorra i França cap al nord, i amb Tàrraga, Manresa i Vic a l'Est. Des de gener de 2010, està en funcionament l'Aeroport de Lleida, situat a 15 km de la ciutat.



Connectivitat territorial viària i ferroviària i preus de venda de segona mà per municipis.

Font: Hipermapa. Generalitat de Catalunya.

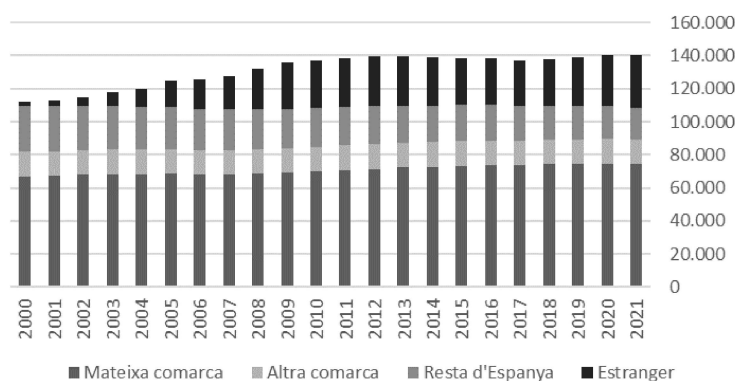
La seva capitalitat i bona comunicació amb el territori la converteixen en una ciutat de referència per a l'oferta sanitària, d'equipaments, cultural, comercial i d'oci de l'entorn. D'acord amb dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya, la densitat residencial actual del municipi és de 673,5 habitants per kilòmetre quadrat, molt per sobre de la mitjana comarcal (154,3 hab./Km²).



Evolució del valor afegit brut per sectors entre 2011 i 2021.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT 2024. Unitats: Milions d'euros. Taula de dades agregades.

El sector d'activitat econòmica que produeix més valor afegit brut al municipi és el sector serveis, i en menor mesura el sector industrial i el sector de la construcció. L'any 2022 el producte interior brut del municipi era de 35,3 milers d'euros per habitant, lleugerament superior a la mitjana catalana (34,8 M€/hab.). D'altre banda, la renda familiar disponible és de 16,3 milers d'euros per habitant, per sobre de la mitjana comarcal (15,7 M€/hab.) però lleugerament per sota de la mitjana catalana (17,6M€/hab.).



	Mateixa comarca	Altra comarca	Resta d'Espanya	Estranger	Catalunya
2022	53%	10%	13%	23%	63%
2021	53%	11%	14%	23%	64%
2020	53%	11%	14%	22%	64%
2019	53%	11%	15%	21%	64%
2018	54%	11%	15%	20%	65%
2017	54%	11%	15%	20%	65%
2016	53%	11%	15%	20%	64%
2015	53%	11%	16%	21%	64%
2014	52%	11%	16%	21%	63%
2013	52%	11%	16%	21%	62%
2012	51%	11%	16%	22%	62%
2011	51%	11%	17%	21%	62%
2010	51%	11%	17%	21%	62%
2009	51%	11%	17%	21%	62%
2008	52%	11%	18%	18%	63%
2007	53%	12%	19%	16%	65%
2006	54%	12%	20%	14%	66%
2005	55%	12%	20%	13%	67%
2004	57%	13%	22%	9%	70%
2003	58%	13%	22%	7%	71%
2002	59%	13%	23%	5%	72%
2001	60%	13%	24%	3%	73%
2000	59%	13%	25%	3%	73%

Distribució de la població segons lloc de naixement entre 2000 i 2022 (2022 provisional).

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT i les dades del padró continu de l'INE.

L'any 2021 Lleida era el quart municipi de Catalunya en quant a taxa bruta de creixement per cada 1.000 habitants, presentant un índex d' 1,63, molt per sobre dels 1,51 de la mitjana del territori català any 2021. També tenia un creixement migratori molt superior, presentant un índex de 3,66 (taxa bruta per 1.000 habitants) en front als 2,96 de la mitjana catalana. Es pot observar un fort creixement entre l'any 2000 i l'any 2012 produït principalment per població nascuda fora de l'estat espanyol. Aquesta tendència s'ha reduït aquests últims 10 anys.

A la ciutat, les llars d'una o dos persones representen l'any 2021 de l'ordre del 56% del total, i els habitatges amb superfície útil entre 61 i 90 m² el 55% del total municipal. Dels 54.540 habitatges del municipi, el 71% l'any 2021 eren en règim de propietat i el 23% en règim de lloguer, una distribució molt similar a la mitjana del mateix any a Catalunya i superior a la comarca.

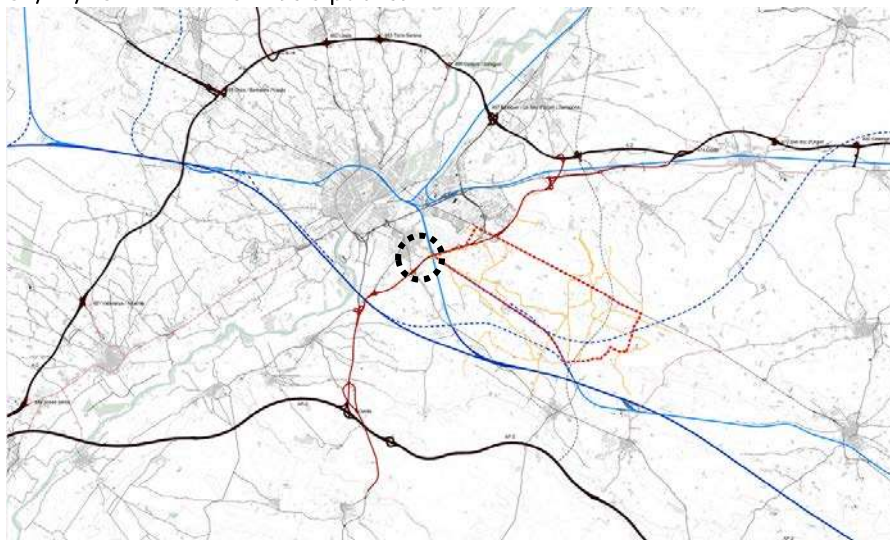
3.1.1. PDU d'activitat econòmica de la Plana de Lleida, Torreblanca – Quatre Pilans

Actualment contigu a l'àmbit objecte del present informe, s'ha aprovat inicialment el Pla Director Urbanístic de la Plana de Lleida Torreblanca – Quatre Pilans, amb l'objectiu de possibilitar l'emplaçament de nova activitat econòmica en àmbits de planejament amb molt bones connexions viàries i ferroviàries, i que donin resposta a les futures demandes de sòl industrial.

En aquest sentit es delimiten àrees de desenvolupament per concretar, potenciar i dinamitzar nova activitat econòmica i logística.

Temporalitat actual de la tramitació del PDU

29/07/2020	Resolució d'inici del procediment de formulació del PDU
25/11/2021	Document d'Avanç del PDU
12/01/2022	Inici del procés de participació ciutadana
26/07/2022	Aprovació inicial
01/09/2022	Inici informació pública
07/11/2022	Fi informació pública

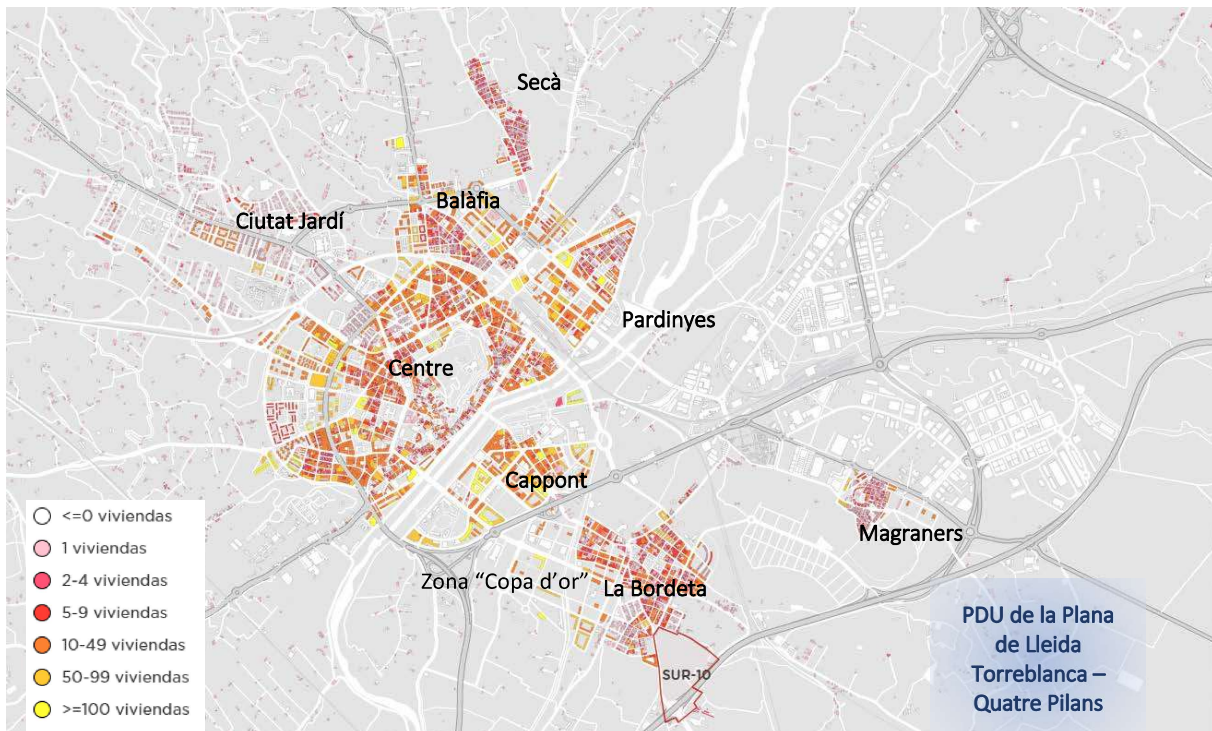


Localització del PDU d'activitat econòmica de la Plana de Lleida Torreblanca – Quatre Pilans i relació amb la xarxa viària i ferroviària i a l'àmbit objecte d'estudi.

Fon: Memòria de l'Aprovació inicial del Pla Director Urbanístic de la Plana de Lleida.

3.2 Context urbà del planejament

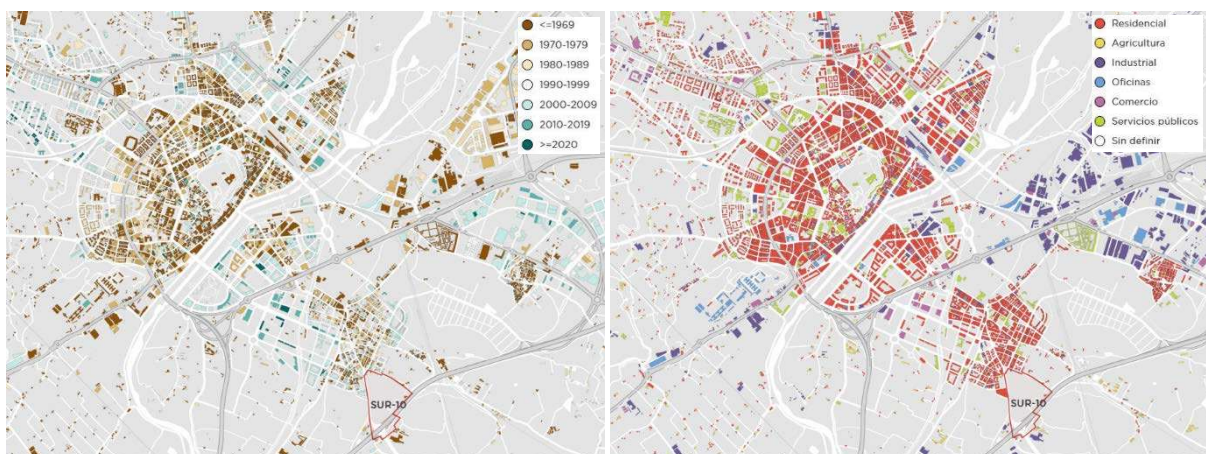
En el present informe s'analitza la viabilitat econòmica del Pla Parcial SUR-10 del municipi de Lleida. Aquest àmbit es localitza al Sud-est del nucli urbà del barri de la Bordeta, donant continuïtat al seu teixit urbà.



Densitat residencial i barris de la ciutat de Lleida.

Font: Elaboració pròpia a partir de Goolzoom i dades cadastrals.

La Bordeta és el barri més poblat de Lleida, entre aquest barri i el centre del barri de Cappont s'està executant la zona residencial coneguda com la Copa d'or, on es concentra la major part de l'oferta residencial d'obra nova del municipi. Aquesta zona conjuntament amb el barri de Balàfia i Ciutat Jardí, són els barris més nous i en creixement residencial del municipi.

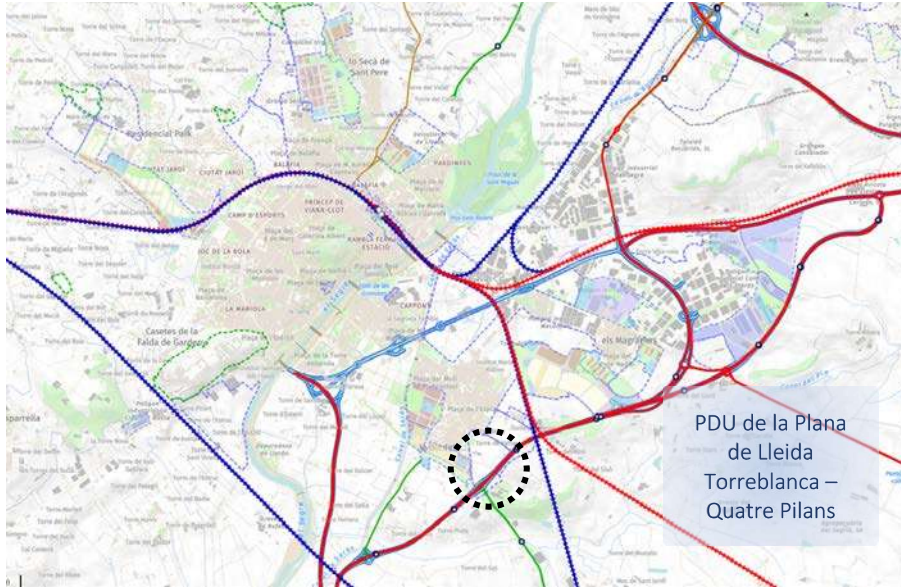


Antiguitat de les construccions

Usos de les construccions

Font: Elaboració pròpia a partir de Goolzoom i dades cadastrals.

En el plànol següent s'observa la localització estratègica de l'àmbit estudiat en la xarxa de comunicacions i en la previsió de creixement residencial i econòmic. Especialment es troba en una molt bona localització en relació als nous llocs de treball originats pel futur desenvolupament del PDU de la Plana de Lleida Torreblanca – Quatre Pilans.



Planejament derivat i qualificacions.

Font: Hipermapa. Generalitat de Catalunya. A partir de dades del Mapa Urbanístic de Catalunya.

En la imatge 3D que s'adjunta a continuació es pot observar la relació actual de l'àmbit estudiat amb els desenvolupaments i barris de l'entorn.



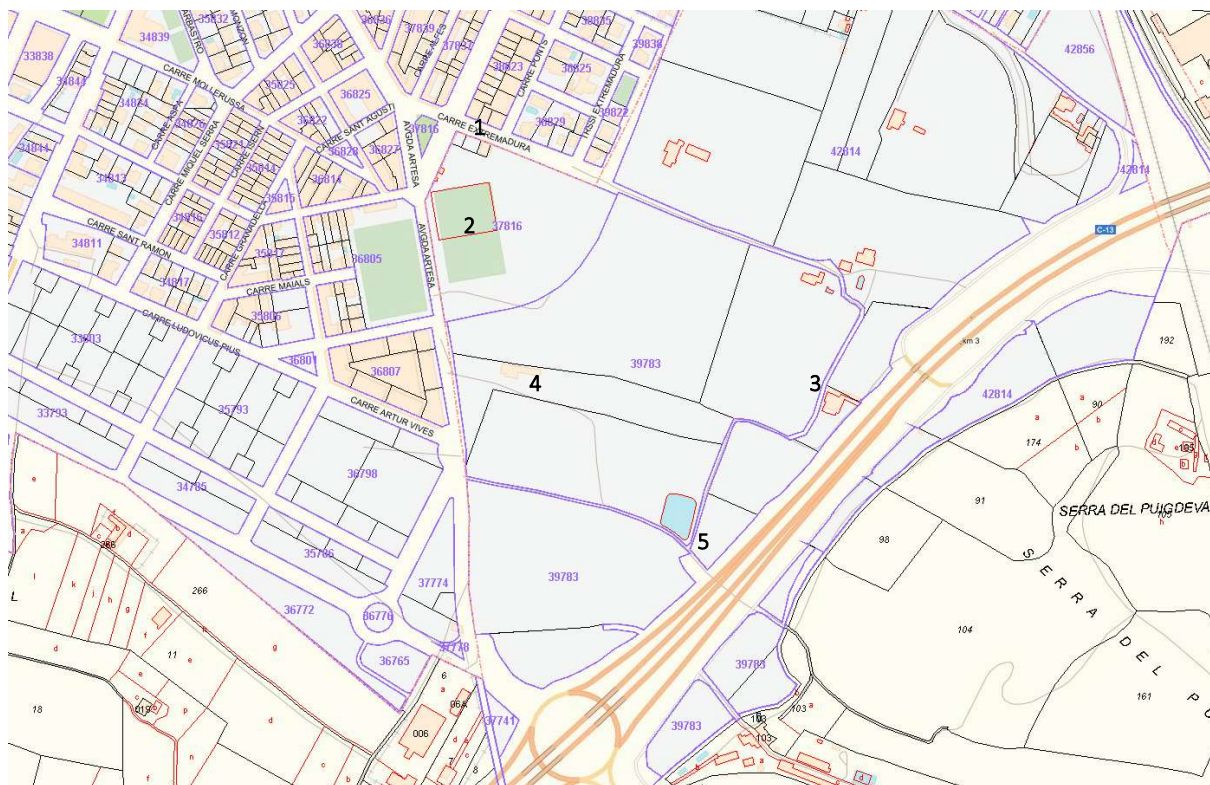
Imatge en 3D de la localització de l'àmbit d'estudi.

Font: elaboració pròpia a partir del Google maps. Imatges 2024.

4. Estat actual de l'àmbit de transformació

4.1 Preexistències

Actualment els sòls de l'àmbit de planejament proposat es troben ocupats principalment per parcel·les agràries. Les poques edificacions que s'hi localitzen es llisten a continuació i es troben en diferents estats de conservació.



Plànol cadastral de l'àmbit objecte d'estudi.

Font: Seu electrònica del cadastre.

- Magatzem per a vehicles (Número 1 del plànol): Construcció senzilla a dos aigües de 158 m² (informació cadastral) edificada l'any 1967. Referència cadastral 3781604CG0038B0001US

- Camp de futbol (Número 2 del plànol): Actualment de 3.043 m² de sòl esportiu i dos magatzems petits de 10 m² i 27 m² cadascun (informació cadastral). Anteriorment el camp ocupava el doble de superfície (6.160 m²), i encara es manté el tancat de la totalitat d'aquest espai, així com elements de mobiliaris (bancs, porteries, il·luminació...). Serà necessari el seu enderroc i desmuntatge. Referència cadastral 3781605CG0038B0002JD.

- Edificació d'ús agrícola (Número 3 del plànol): Conjunt de construccions senzilles d'un total de 477 m² construïts. D'acord amb cadastre hi ha una edificació d'ús residencial de planta baixa i planta pis de 107 m² construïts, un aparcament de 34 m² construïts, i dos magatzems en planta baixa que sumen 336 m² construïts. D'acord amb cadastre, l'habitatge i l'aparcament s'edificaren l'any 1918, tingueren una reforma mínima l'any 1974, i presenten actualment una edat efectiva de 92 anys. Les construccions de magatzem en canvi, daten de l'any 1974. Referència cadastral 4281413CG0048A0001FU.

- Plataforma de formigó en ruïna (Número 4 del plànol): en ruïna, no es comptabilitza a la fitxa cadastral. D'acord amb les imatges que s'han pogut estudiar la seva retirada és senzilla. Referència cadastral 3978303CG0037H0000GW.

- Balsa, estanc (Número 5 del plànol): d'ús agrícola, de 1.216 m² (informació cadastral). Referència cadastral 3978304CG0037H0001WE.

- Niu de metralladores (finca número 19): objecte de catalogació en el "Pla especial de protecció del patrimoni i Catàleg de béns de Lleida" en tràmit, aprovat inicialment. Serà necessari mantenir aquesta construcció.

- Línies elèctriques aèries de mitjana i alta tensió (en sentit est/oest): un total de 7 torres elèctriques propietat de FECSA-ENDESA.
- Línies telefònica aèries ((en el límit amb l'Avinguda d'Artesa i el carrer d'Extremadura).
- Canalització d'aigua (en la connexió de l'Avinguda d'Artesa amb la rotonda de la C-13): Caldrà mantenir i adaptar la canonada d'aigua a l'ordenació del sector.

Detall de les preexistències principals objecte d'enderroc o indemnització

PREEXISTÈNCIES					S. Parcel·la	S. Construida
1	3781604CG0038B	CL EXTREMADURA 10	Urbà	Industrial Magatzem	1967 1967	158 m² 158
2	3781605CG0038B	AV ARTESA 57	Urbà	Esportiu Magatzem Magatzem Esportiu	2015 2015 2015 2015	24.601 m² 10 27 3043
3	3978304CG0037H	PD PLA DE LLEIDA	Urbà	Agrari Balsa, estanc	2002 2002	22.574 m² 1.216
4	4281413CG0048A	PD PLA DE LLEIDA 13	Urbà	Residencial Habitatge Habitatge Aparcament Magatzem Magatzem	1932 1932 1932 1932 1974 1974	1.790 m² 58 49 34 290 46
					4.931 m²	

Taula de detall de la informació cadastral de les preexistències objecte d'enderroc o indemnització

Font: Elaboració pròpia



Edifici magatzem per a vehicles

Font: Elaboració pròpia a partir de google maps.



Camp de Fútbol.

Font: Elaboració pròpia a partir de google maps.



Petita construcció de magatzem del Camp de Fútbol.

Font: Elaboració pròpia a partir de google maps.



Edificació d'ús agrícola. Vista aèrea 3D.

Font: Elaboració pròpia a partir de google maps.



*Edificació d'ús agrícola. Vistes des de la variant sud de Lleida.
Font: Elaboració pròpia a partir de google maps.*



*Edificació d'ús agrícola. Vistes des del carrer d'Extremadura.
Font: Elaboració pròpia a partir de google maps.*



*Plataforma de formigó en ruïnes
Font: Elaboració pròpia a partir de google maps.*



Balsa, estanc.

Font: Elaboració pròpia a partir de google maps.

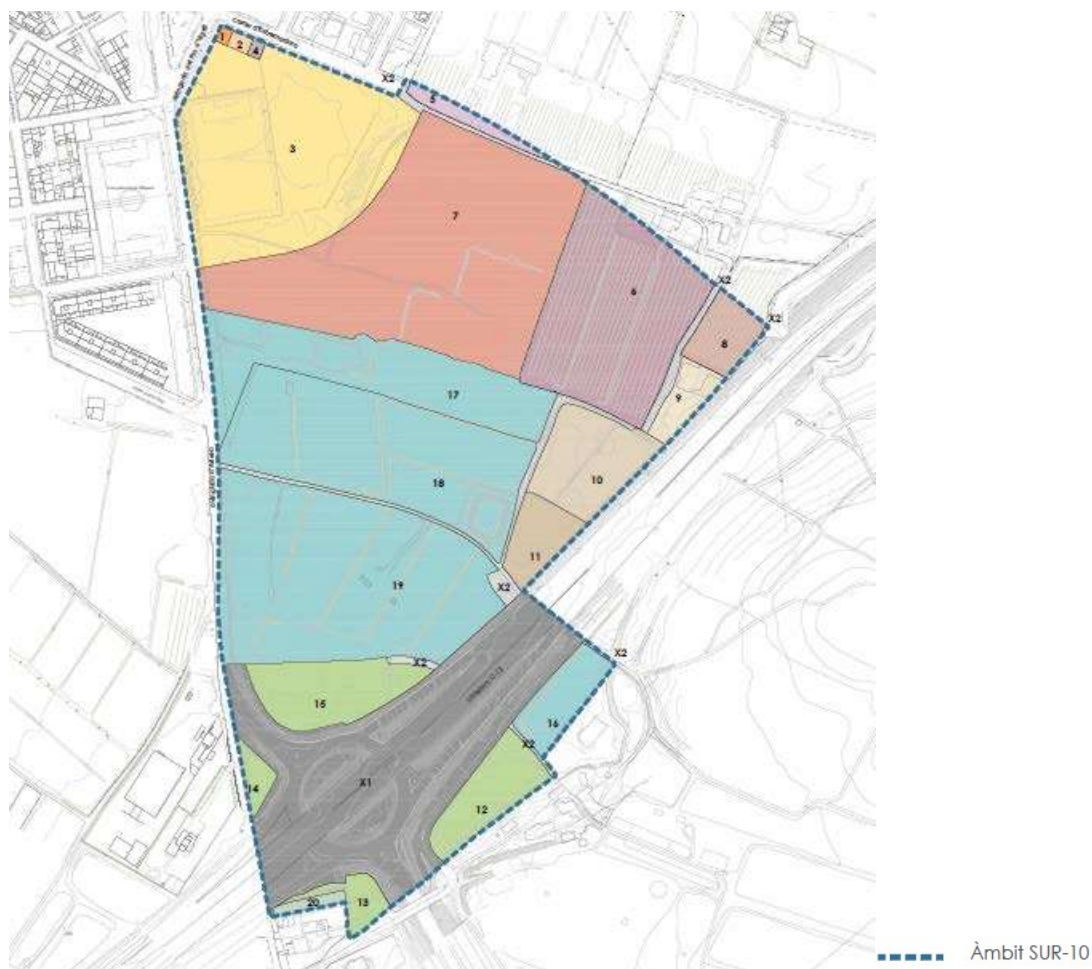
4.2 Estructura de la propietat

La propietat majoritària de l'àmbit és la promotora Coliseum Real Estate SL, i agrupa de l'orde del 32% del sòl de planejament. Tenen també un elevat percentatge de propietat els germans Garrofé-Cires (17% de sòl), l'Ajuntament de Lleida (12% de sòl), Proa Lleida SL (8% de sòl) i els germans Salla-Chopo (6% de sòl). Els altres propietaris tenen percentatges inferiors al 3%.

Destacar que hi ha un percentatge considerable de sòl de sistema viari inclòs a l'àmbit de planejament, 35.430,04 m²s propietat de la Generalitat de Catalunya, i 665,63 m²s propietat de l'Ajuntament de Lleida. Aquest sol es correspon a sistemes existents i en el marc del present Estudi Econòmic i Financer es considera no computable a efectes d'establir el valor del sòl actual del planejament.

Atès l'estructura de la propietat de l'àmbit, per a que es pugui desenvolupar el planejament serà necessari que s'estableixi un acord entre Promotora Coliseum Real Estate, l'Ajuntament de Lleida, i un o varis propietaris privats amb un percentatge de sòl superior al 6,2%.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT						
Finca	Propietari	Ref. Cadastral	Superficie	%	Superficie total	% total
X1	GENERALITAT DE CATALUNYA	Sistema viari - C-13	31.974,14 m²s	15,36%	31.974,14 m²s	15,36%
X2	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Sistema viari urbà - Camins	4.095,30 m²s	1,97%	4.095,30 m²s	1,97%
1	GERMANS CORRAL-FERNANDEZ	3781602CG003880001SS	153,92 m²s	0,07%	153,92 m²s	0,07%
2	AJUNTAMENT DE LLEIDA	3781603CG003880001ZS	248,39 m²s	0,12%	25.470,08 m²s	12,24%
3		3781605CG003880001HS	25.221,69 m²s	12,12%		
		3781605CG003880002JD				
4	GERMANS SANS-LORENTE	3781604CG003880001US	156,78 m²s	0,08%	156,78 m²s	0,08%
5	GERMANS TORA-MARQUILLES	4281417CG0048A0000EY	1.238,08 m²s	0,59%	1.238,08 m²s	0,59%
6	PROA LLEIDA, SL EUGENIO TORA MARQUILLES	3978302CG0037H0000YW 3978302CG0037H0001UE	17.578,80 m²s	8,44%	17.578,80 m²s	8,44%
7	GERMANS GARROFÉ-CIRES	3978301CG0037H0001ZE	34.678,52 m²s	16,66%	34.678,52 m²s	16,66%
8	FAMILIA URGEL-REIG	4281412CG0048A0001TU	2.661,36 m²s	1,28%	2.661,36 m²s	1,28%
9	GERMANS VILAGINÉS-BARÓ	4281413CG0048A0000DY 4281413CG0048A0001FU	1.956,16 m²s	0,94%	1.956,16 m²s	0,94%
10	MARIA TERESA RICARD SELIS	4281414CG0048A0001MU	6.144,11 m²s	2,95%	6.144,11 m²s	2,95%
11	FAMILIA RODRIGUEZ-CUESTA	4281415CG0048A0001OU	2.885,38 m²s	1,39%	2.885,38 m²s	1,39%
12	GERMANS SALLA-CHOPO	3978315CG0037H0001TE	4.487,99 m²s	2,16%	13.088,63 m²s	6,29%
13		3978316CG0037H0001FE	1.590,84 m²s	0,76%		
14		3774101CG0037D0001OD	1.015,15 m²s	0,49%		
15		3978314CG0037H0001LE	5.994,65 m²s	2,88%		
16		3978317CG0037H0000XW	3.267,96 m²s	1,57%		
17	PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SL	3978303CG0037H0000GW	13.319,73 m²s	6,40%	65.526,20 m²s	31,48%
18		3978304CG0037H0001WE	20.706,50 m²s	9,95%		
19		3978305CG0037H0001AE	28.232,01 m²s	13,56%		
29	MANUEL CHIVA PRENAFETA	3978313CG0037H0001PE	551,03 m²s	0,26%	551,03 m²s	0,26%
TOTAL ÀMBIT			208.158,49 m²s	100,00%	208.158,49 m²s	100,00%



Estructura de la propietat

Font: Equip redactor. Plànols del Pla Parcial Urbanístic en l'àmbit del SUR 10.

5. Implantació del nou planejament

5.1 Situació urbanística actual

El planejament vigent actualment a l'àmbit objecte d'estudi és el Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida aprovat definitivament el 23 de desembre de 1998. Posteriorment es tramita la Revisió del Pla General de Lleida 1995-2015 aprovat definitivament el 16 de Gener de 2003.

El 14 de gener de 2009 s'aprova la Modificació Puntual del PGLL 1995-2015 en l'àmbit del sector SUR-10 que modifica el perímetre de l'àmbit i l'article 197 de la normativa del Pla General (clau 12C).

Adicionalment, s'ha de tenir en compte el planejament en tràmit del Pla especial de protecció del patrimoni i Catàleg de béns de Lleida, aprovat inicialment el 25 d'octubre de 2023. Aquest planejament protegeix com a Bé Catalogat 001.BSE, amb un nivell de protecció 3 (parcial) un niu de metralladores localitzat a l'àmbit del SUR-10.

El planejament vigent defineix gràficament una estructura viària bàsica, espais lliures lineals, zones verdes o jardins. La superfície d'aprofitament privat la qualifica amb una clau 12C de zona 'urbanització residencial tipus 3.

Aquesta clau urbanística es correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar en totes les seves modalitats amb compatibilitat de l'edificació oberta plurifamiliar, i es defineix a l'article 197 de la normativa del PGM vigent segons la transcripció següent:

"Art. 197 Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C

1. Definició de la zona

Correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar en totes les seves modalitats amb compatibilitat de l'edificació oberta plurifamiliar.

2. Objectius generals

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,40 m²t/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 20 hab/ha. En l'àmbit del SUR 42 s'estableix una densitat addicional de 20 hab/ha que s'ha de destinar exclusivament a habitatges de protecció pública en les seves diverses modalitats.

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2. Sistemes locals.

-Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector

-Equipaments docents, igual a 10 m² per habitatge

-Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis mínims amb proporció no inferior del 4% de la superfície del sector.

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

d) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb compatibilitat d'habitatge unifamiliar. Serà compatible l'edificació en filera i l'edificació oberta plurifamiliar amb les següents limitacions: la superfície destinada en el Pla Parcial a habitatge unifamiliar aïllat no serà inferior al 60% del sòl d'aprofitament privat i l'ordenació en habitatge plurifamiliar no superarà el 20% del sòl d'aprofitament privat.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Es fixa el següent quadre de parcel·la mínima segons tipus d'ordenació: per Habitatge unifamiliar aïllat una parcel·la mínima de 600 m²; per habitatge en filera una parcel·la mínima de 200 m²; i per edificació oberta plurifamiliar una parcel·la mínima de 800 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima es fixa segons el següent quadre: tipus d'edificació i tipologia, habitatge unifamiliar aïllat, nombre de plantes PB 175 + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; habitatge en filera, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; edificació oberta plurifamiliar, nombre de plantes PB + 3 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

(...)

9. Desenvolupament del sector SUR-10, Bòviles Bordeta 1

9.1 L'àmbit de referència del sector és de 213.733,00 m² de superfície.

9.2 Densitat d'habitatges: es fixa una densitat alternativa de 40 hab/Ha. L'increment de 20 hab/Ha, que constitueix la densitat addicional, es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

9.3 El nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà en cap cas el 60% del total de la densitat inicial establerta pel Pla general.

9.4 Es reservarà un mínim dels 40% del sostre residencial per a habitatges de protecció en les proporcions i tipus legalment establerts.

9.5 L'apartat 4 d'aquest article, Determinacions de l'edificació, tindrà caràcter orientatiu per aquest sector i serà el pla parcial urbanístic corresponent el que fixarà les determinacions de l'edificació.

9.6 El planejament derivat haurà de determinar la localització concreta per a la construcció dels habitatges de protecció pública i haurà d'establir una normativa 176 específica pe a la qualificació d'aquest sòl a través d'una zona o subíndex (art 57.7 LUC).

9.7 El planejament derivat haurà de contenir els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública que no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui condicions de solar i a 3 anys per a la seva finalització a comptar des de la data d'atorament de la llicència d'obres (art 57.7 LUC). “

5.2 Pla Parcial Urbanístic

El present Pla Parcial Urbanístic del SUR-10 desenvolupa les determinacions establertes pel planejament general i ordena l'àmbit d'acord a les següents consideracions:

- Reconeixement de les preexistències dels terrenys inclosos dins de l'àmbit.
- Continuitat de la trama urbana consolidada.
- Correcta connexió del sector amb les infraestructures existents en l'entorn i les noves infraestructures previstes en el Pla General de Lleida.
- Adaptació de la tipologia del sector a les necessitats actuals de demanda de sòl.
- Ocupació racional del territori.

Es proposa la urbanització d'un nou espai lliure davant del camp municipal d'esports, i la implantació de nous habitatges plurifamiliars lliures de planta baixa i quatre plantes pis amb façana a aquest espai i a la prolongació de la Travessera d'Extremadura. Amb façana també a aquest vial i a la prolongació del carrer d'Extremadura es proposa l'edificació de nous blocs plurifamiliars d'habitatge social de planta baixa i tres o quatre plantes pis. Darrera aquests habitatges, es proposen blocs plurifamiliars de planta baixa i tres plantes pis. Finalment, en les illes residencials més allunyades del centre i properes al nou sol d'equipaments es proposen usos residencials unifamiliars.



Plànols d'ordenació. Zonificació i imatge indicativa.
Font: Equip redactor del Pla Parcial Urbanístic del SUR 10.

S'adjunta a continuació un resum dels paràmetres de la transformació que s'han utilitzat a efectes de càlcul en el present Estudi Econòmic i Financer:

ZONIFICACIÓ						
			m²sòl	%		
	Clau VJ	Zones verdes o jardins	59.280,54 m²s	28,48%		
	Clau VL	Espais lliures lineals				
	Clau EC	Sistema d'equipaments	20.219,11 m²s	9,71%		
	Clau VB	Sistema viari	55.493,73 m²s	26,66%		
TOTAL SISTEMES			134.993,38 m²s	64,85%		
			m²sòl	%	m²sostre	% habitatges
	Clau EUF - SUR 10	Edificació Unifamiliar en FILERA	35.704,39 m²s	17,15%	21.390,00 m²st	25,69% 93 hab
	Clau EPL - SUR 10	Edificació Plurifamiliar LINEAL	6.582,32 m²s	3,16%	11.848,18 m²st	14,23% 90 hab
	Clau EPO - SUR 10	Edificació Plurifamiliar OBERTA	11.724,06 m²s	5,63%	8.393,52 m²st	10,08% 67 hab
	Clau EPL - HPP - SUR10	Edificació Plurifamiliar LINEAL de Protecció	19.154,34 m²s	9,20%	41.631,70 m²st	50,00% 582 hab
TOTAL ZONES			73.165,11 m²s	35,15%	83.263,40 m²st	100,00% 832 hab
TOTAL SUPERFÍCIE			208.158,49 m²s	100,00%	83.263,40 m²st	100,00% 832 hab

Font: Equip redactor del Pla Parcial Urbanístic del SUR 10.

A efectes del calcul de la viabilitat econòmica del planejament realitzat en el present Estudi Econòmic i Financer, es considera un escenari de càlcul amb 600 m² de sostre comercial edificat en les plantes baixes de la qualificació EPL, on la implantació d'aquesta activitat és opcional.

ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL

6. Estudi de mercat dels diferents usos

Les parcel·les urbanitzades resultants de la present transformació urbanística seran majoritàriament d'ús residencial plurifamiliar o unifamiliar, i en menor mesura d'ús comercial/terciari. Concretament es proposa:

- 93 habitatges unifamiliars entre mitgeres. (230 m² estimats de sostre mig per habitatge i parcel·les de l'ordre de 340-500 m²s, l'edificabilitat mitja és de 0,59 m²st/m²s, i oscil·la entre els 0,45 i els 0,68 m²st/m²s en les diverses illes residencials).
- 156 habitatges plurifamiliars lliures (de l'ordre de 180 m² de sostre mig per habitatge).
- 475 habitatges plurifamiliars d'habitatge social. (70 m² de sostre mig per habitatge).
- Locals comercials en la planta baixa opcionals a les edificacions plurifamiliars lliures amb qualificació EPL. A efectes de l'Estudi Econòmic i Financer es considera un escenari de càlcul amb 600 m² de sostre comercial edificat.

Els trets característics de les parcel·les residencials objecte del present estudi són:

- Es localitzen en una posició molt estratègica en quant a comunicacions amb el territori lleidatà i especialment en relació amb el nou PDU de la Plana de Lleida Torreblanca – Quatre Pilans.
- El nou sòl residencial està ben comunicat amb el nucli urbà consolidat del barri de la Bordeta.
- Sòl residencial separat de la xarxa viària i ferroviària general. Entre aquests límits i els habitatges s'hi localitzen espais lliures, usos comercials i d'equipaments.
- Les edificacions plurifamiliars lliure resulten en una tipologia residencial d'habitatges de gran superfície.

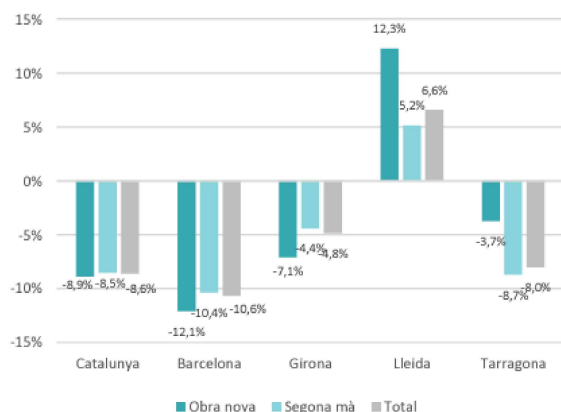
Els trets característics dels locals comercials objecte del present estudi són:

- Bona comunicació amb el nucli consolidat de la Bordeta i els eixos de l'Avinguda d'Artesa i l'Avinguda del Pla d'Urgell.
- Relació directa amb el nou espai lliure de davant del Camp de Fútbol, i amb la prolongació de la Travessera d'Extremadura.

6.1 La demanda del mercat residencial

L'àmbit estudiat està molt ben localitzat quant a comunicacions territorials amb la Plana de Lleida i a molta proximitat dels polígons d'activitat econòmica i el futur Pla Director Urbanístic. En aquest sentit s'estima una demanda potencial futura per a la qual aquesta operació resultaria molt atractiva.

L'Associació de Promotors de Catalunya (APCE) ha publicat una Nota de Conjuntura publicada el desembre 2023. D'acord amb aquesta publicació el nombre de compravendes d'obra nova a la província de Lleida ha augmentat un 12%, i les de segona mà un 5,2%. Aquests valors són contraris a la tendència de la resta del territori català, on el nombre de compravendes ha disminuït entre 2022 i 2023.



Creixement anual de les compravendes a Catalunya per província i tipologia fins al 3t2023

Font: APCE, Nota de Conjuntura, desembre 2023 (a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya).

Per veure com repercuteix aquesta casuística en el municipi de Lleida, s'han analitzat les dades de compravendes registrades d'habitatges nous publicades al portal web de la generalitat de Catalunya.

D'acord amb aquesta informació octubre de 2022 i setembre de 2023 a la ciutat de Lleida es formalitzen 479 compravendes d'habitatges nous (370 lliures i 109 protegits), i entre juliol de 2022 i juny de 2023 es formalitzen 1.110 compravendes d'habitatge usat. En conjunt hi ha un -8% menys de compravendes que en les anualitats anteriors. Concretament les transaccions d'habitatge usat han disminuït un -12% i les transaccions d'obra nova han incrementat un +5%.

Tal i com es pot observar en la gràfica que s'adjunta, a la ciutat de Lleida les compravendes d'obra nova residencial lliure presenten una tendència positiva de creixement des de l'any 2017 que caigué puntualment per l'impacte de la crisi sanitària de la Covid-19 l'any 2020 i es recuperà posteriorment.

Dinàmica de les transaccions els últims 8 anys a la ciutat de Lleida

Compravendes anuals d'habitatges lliures

2016-2018 200-280 compravendes

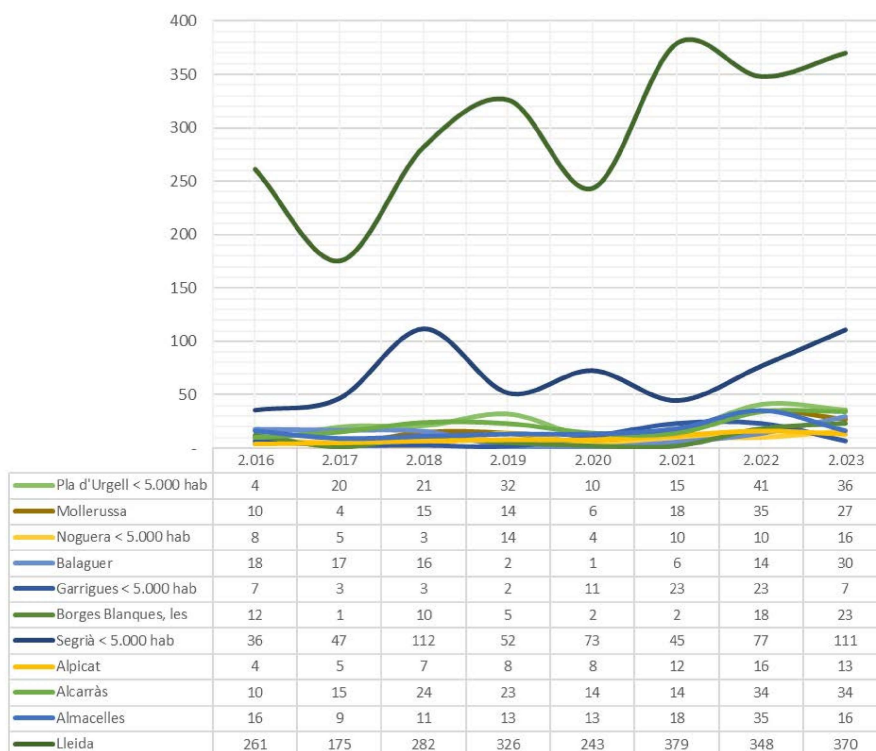
2019-2023 320-380 compravendes (a excepció de l'any 2020 per l'impacte de la covid-19)

Compravendes anuals d'habitatges de protecció

2016-2023 80-130 compravendes (constants els últims 8 anys)

L'any 2023 les compravendes d'obra nova representen el 30% de les transaccions totals, un percentatge superior a altres municipis de la comarca, i a les compravendes de l'any 2022.

Per tant, tot i que l'obra nova lliure de Lleida no ha tingut un creixement tant elevat com a la província, presenta una tendència creixent des de l'any 2017 que encara no s'ha estabilitzat. Per contra, les compravendes de segona mà han disminuït, mostrant una tendència similar a la del conjunt de Catalunya.



Compravendes anuals d'habitatges nous lliures registrades a les comarques del Segrià, Pla d'Urgell, Noguera i les Garrigues.
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades per la Generalitat de Catalunya.

Dinàmica de les transaccions els últims 8 anys a l'entorn d'influència del municipi (inclòs Lleida)

	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
Lleida	261	175	282	326	243	379	348	370
Total àmbit influència	386	301	504	491	385	542	651	683
Àmbit influència sns Lleida	125	126	222	165	142	163	303	313

Compravendes d'habitatges nous lliures a l'àmbit d'influència

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades per la Generalitat de Catalunya.

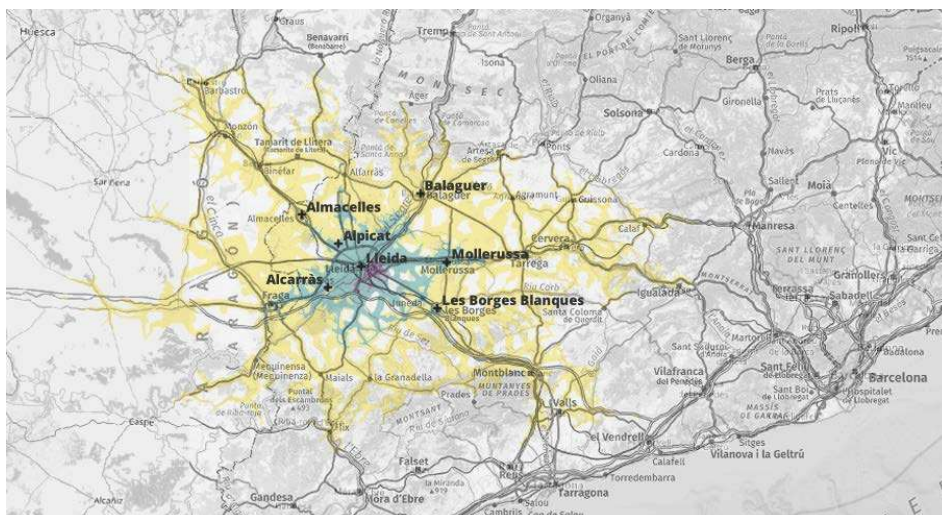
Compravendes anuals d'habitatges lliures

2016-2018 400-500 compravendes

2019-2023 500-700 compravendes (a excepció de l'any 2020 per l'impacte de la covid-19)

Compravendes anuals d'habitatges de protecció

2016-2023 90-130 compravendes (constants els últims 8 anys)



*Municipis de més de 5.000 habitatges de l'entorn proper de Lleida, i accessibilitat en cotxe des de l'àmbit objecte d'estudi.
Font: Elaboració pròpia.*

L'any 2023 es formalitzaren a la ciutat de Lleida el 68% de les compravendes d'obra nova lliure de la seva comarca, i el 54% de totes les compravendes d'obra nova lliure realitzades a les comarques del Segrià, Pla d'Urgell, Noguera i Garrigues. El mercat de segona mà presenta valors similars (70% i 49% respectivament), fet que constata el pes de la capital lleidatana i la seva capacitat de captació de la demanda.

En el cas de l'habitatge de protecció oficial la diferència és molt superior, registrant el municipi de Lleida de l'ordre de 80-130 compravendes anuals d'habitatge protegit els últims 8 anys, mentre que la resta de municipis registren entre 0 i 3 compravendes anuals (amb l'excepció de Mollerussa aquest any 2023, on s'han venut 13 habitatges).

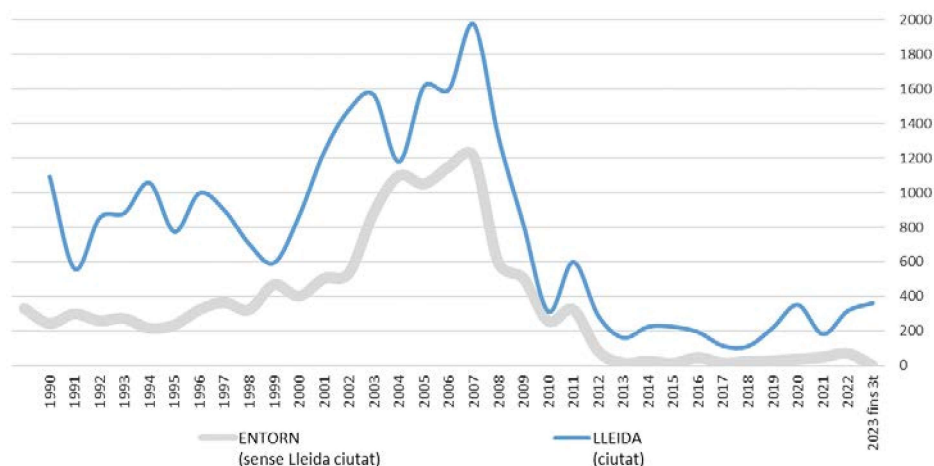
Dinàmica de la construcció residencial al municipi i entorn

A continuació s'ha analitzat la dinàmica d'habitatges acabats al municipi entre 1990 i setembre de 2023 a partir del nombre d'habitatges acabats a la ciutat de Lleida i el seu àmbit d'influència entre 1990 i el tercer trimestre de 2023.

A la ciutat de Lleida s'acabaven anualment de mitjana de l'ordre de 800 habitatges entre 1990 i 2000. A partir de llavors es duplica el ritme de construcció arribant a 1.600 habitatges anuals de mitjana entre 2005 i 2009. Amb la crisi immobiliària s'arriba a valors anuals de l'ordre de 200 habitatges acabats a la ciutat de Lleida, menys d'un terç dels habitatges acabats anualment la dècada dels 90.

L'any 2020 s'acaben 352 habitatges, i es percep certa recuperació de la construcció a que es mantingué en posterioritat a la crisi sanitària de la covid-19, amb 317 habitatges acabats l'any 2022 i 362 els tres primer trimestres de l'any 2023.

Dinàmica dels últims 5 anys: 300-400 habitatges acabats anualment



ANY	LLEIDA (ciutat)		ALPICAT	MOLLERUSSA	ALCARRÀS	LES BORGES BLANQUES	ALMACELLES	BALAGUER	ENTORN (sense Lleida ciutat)
2023 fins 3t	362			33		10		26	69
2022	317			18		16		14	48
2021	183	COVID-19	28	3	-	1	-	5	37
2020	352		11	12	2	2	-	-	27
2019	221	EFECTE CRISI 200 ANUALS	12	4	2	3	1	1	23
2018	113		2	1	1	2	7	1	14
2017	115		2	3	2	2	-	37	46
2016	195		2	2	2	2	1	3	12
2015	226		2	3	5	5	1	9	25
2014	226	EFECTE CRISI 200 ANUALS	5	3	2	2	2	-	14
2013	162		13	7	1	-	3	60	84
2012	290		12	9	79	106	72	45	323
2011	600		9	80	51	71	2	44	257
2010	314		41	216	83	30	7	130	507
2009	818	BOOM IMMOBILIARI 1.600 HAB. ANUALS	39	162	125	121	69	82	598
2008	1.323		69	161	475	89	221	198	1.213
2007	1.973		85	255	375	29	93	313	1.150
2006	1.597		69	253	461	60	66	143	1.052
2005	1.615		145	388	221	93	59	194	1.100
2004	1.179	1.300 HAB. ANUALS	120	301	207	69	53	136	886
2003	1.564		49	174	96	23	22	171	535
2002	1.481		79	139	53	19	50	164	504
2001	1.236		56	106	37	14	34	154	401
2000	867		83	93	47	23	21	201	468
1999	596	800 HAB. ANUALS	50	52	20	9	40	151	322
1998	704		64	120	9	33	19	120	365
1997	899		87	75	62	16	23	58	321
1996	997		36	61	16	6	57	58	234
1995	775		45	71	7	25	13	54	215
1994	1.058	900 HAB. ANUALS	30	74	45	34	20	69	272
1993	884		22	73	39	27	39	59	259
1992	855		70	91	37	9	36	55	298
1991	560		37	95	17	29	16	49	243
1990	1.094		27	99	42	16	30	115	329

Evolució del nombre d'habitatges acabats a Lleida ciutat i als municipis de més de 5.000 habitants del seu entorn.

Font: Elaboració pròpia.

S'han analitzat també els municipis de més de 5.000 habitants de l'entorn de la ciutat de Lleida i es comprova que presenten un comportament molt similar. El sumatori total d'habitatges acabats a Lleida i aquests municipis va arribar 3.123 l'any 2007, contrastant amb la dècada dels 90, quan el total anual era de l'ordre de 1.000 habitatges. Amb l'arribada de la crisi immobiliària l'empenta als municipis de l'entorn es frena de cop, i des de l'any 2014 la mitjana anual d'habitatges acabats en el global dels municipis analitzats és de 25 habitatges anuals.

Aquesta dinàmica comença a revertir-se també els últims anys, amb 48 habitatges acabats l'any 2022 i 69 habitatges acabats els tres primers trimestres de l'any 2023, el valor més alt dels últims 10 anys.

En resum, es percep un creixement o estabilització dels valors al municipi de Lleida entorn als 300-400 habitatges anuals (lliures + protegits), tant de construcció com de volum de compravendes. Tenint en consideració els anàlisis anteriors, estimem que hi ha demanda suficient, i que el nou sostre residencial proposat pel planejament (156 habitatges plurifamiliars lliures, 475 habitatges plurifamiliars protegits i 93 habitatges unifamiliars) es podrà absorbir en el municipi en de l'ordre de 6-8 anys.

D'altre banda, anotar que s'ha aprovat recentment el Pla Director Urbanístic de la Plana de Lleida Torreblanca-Quatre Pilans que atraurà nous treballadors a la capital i per tant, pot incrementar la demanda residencial al municipi.

6.2 El mercat residencial de Lleida

D'acord amb les estadístiques del portal immobiliari Idealista, a gener de l'any 2024, hi ha 1.347 habitatges en venda al municipi de Lleida, i 183 habitatges en lloguer.

En la gràfica següent que s'hi publica, s'observa l'evolució dels preus residencials de venda i de lloguer al municipi de Lleida. S'observa una disminució important dels valors entre 2009 i 2016, amb una remuntada posterior dels valors i un increment constant fins a data d'avui.



*Evolució del preu residencial mig d'obra nova i segona mà en venda i lloguer al municipi de Lleida entre 2007-08 i 2023.
Font: Idealista maps. Consulta en data Gener 2024.*

D'acord amb el portal immobiliari Idealista, els valors mitjans de venda al municipi són de 138.145 € (1.192 €/m²st) a gener de 2024; i l'habitatge més representatiu es construí entre 1970-1979, i té entre 90 i 105 m² de sostre.

Segons el portal immobiliari Fotocasa, el preu mig a Lleida és lleugerament superior al que considera el portal Idealista. Presenta uns valors mitjans de 1.365 €/m²st i un valor absolut mig de 149.996 € (112.929 € per pisos de menys de 100 m², i 178.678 € per pisos de més de 100 m²). D'altre banda, relaciona 1.784 habitatges en venda al municipi (1.691 de segona mà i 91 d'obra nova) de tipologies plurifamiliar i unifamiliar.

Precio m² por número de habitaciones

1.829 €/m²
Precio de estudio o 1 habitación

1.455 €/m²
Precio de 2 habitaciones

1.341 €/m²
Precio de 3 habitaciones

1.335 €/m²
Precio de más de 3 habitaciones

*Preu mig en funció del número d'habitacions.
Font: Fotocasa. Índice de precios. Gener 2024*

Actualment el mercat de Lleida és un mercat amb una alta rotació d'habitatges en venda. Al portal immobiliari Fotocasa els pisos es venen ràpidament i es mantenen durant poc temps en oferta a la seva pàgina web. Les característiques més comuns dels habitatges en oferta en aquest portal són 3 habitacions, 90 m² i tipologia plurifamiliar.

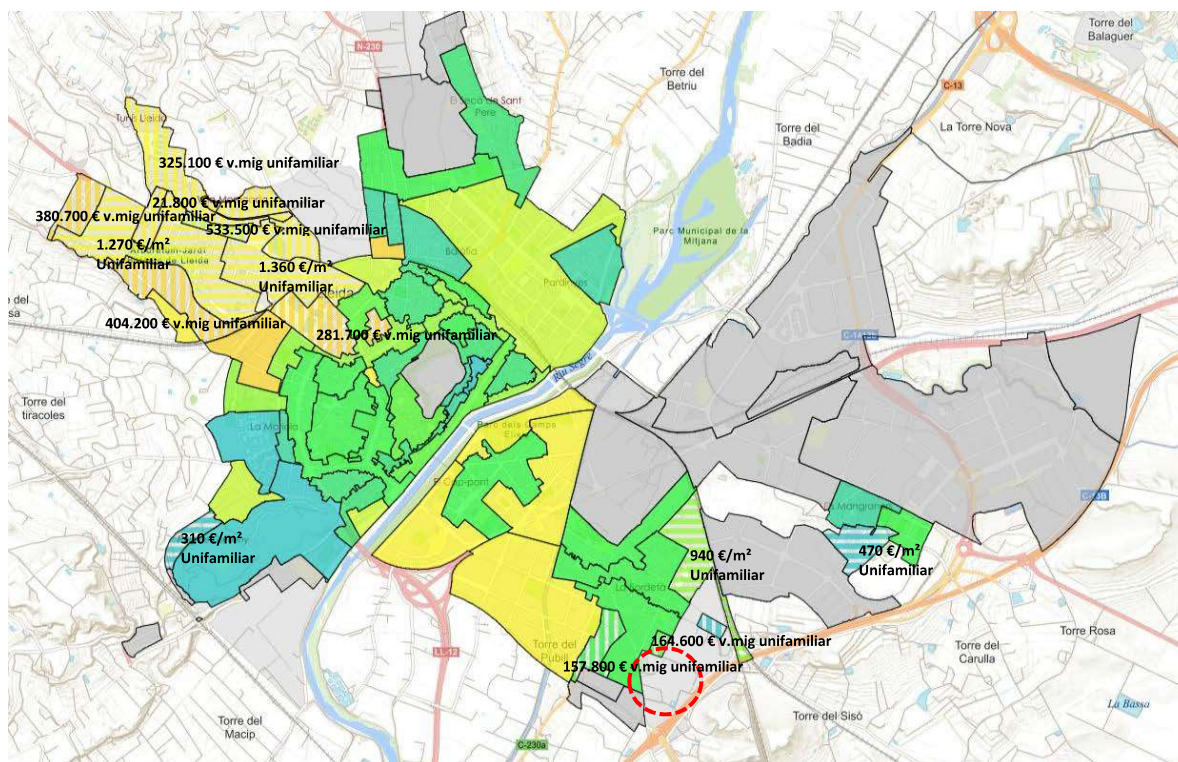
La distribució de preus del municipi segons les fonts anteriorment referenciades és de:

Gener 2024	FOTOCASA		IDEALISTA
Districte	preu mig €/m ²	valor mig	preu mig €/m ²
Centre Històric	1.314 €/m ²	133.539 €	1.150 €/m ²
Príncep de Viana - Clot -Xalets Humbert Torres – Rambla Ferran	1.334 €/m ²	157.927 €	1.064 €/m ²
Instituts - Universitat	1.300 €/m ²	152.864 €	1.227 €/m ²
Cappont	1.699 €/m²	182.565 €	1.651 €/m²
Balàfia	1.343 €/m ²	133.027 €	1.097 €/m ²
La Bordeta	1.320 €/m²	135.874 €	1.250 €/m²
Pardinyes	1.332 €/m ²	140.137 €	1.277 €/m ²
Joc de la Bola - Camps d'Esports/Mariola	1.527 €/m ²	195.497 €	1.152 €/m ²
Magraners	976€/m ²	84.659 €	- €/m ²
Ciutat Jardí	1.365 €/m ²	149.996 €	1.600 €/m ²

Els àmbits més propers al sòl de transformació objecte del present estudi són els de Cappont i la Bordeta que presenten valors mitjans residencials (oferta predominant de segona mà) de l'ordre de 1.300-1.700 €/m² respectivament d'acord amb ambdues fonts d'informació. Aquests valors són coherents amb la distribució territorial del valor al municipi de Lleida així com amb l'antiguitat i estat de conservació de les construccions dels respectius barris.

D'altra banda, tal i com es pot observar en els valors de referencia cadastral, l'entorn de l'àmbit objecte d'estudi presenta un preu inferior a les edificacions residencials del nord del municipi. Aquest any 2024 cadastre estableix un valor urbà (mostres predominants de segona mà) de l'ordre de 940 €/m²st unifamiliar a l'est del barri de la Bordeta (antiguitat mitjana de 25 anys), i valors absoluts de 160.000 -165.000 € per habitatges unifamiliars a l'entorn immediat del PP del sector SUR-10 (antiguitat mitjana de 25 anys).

Al nord-oest del municipi s'hi localitzen els àmbits territorials amb menys antiguitat mitja de les edificacions unifamiliars (8 i 6 anys respectivament). Presenten valor de referència mig de 404.200 € i 380.700 €. Tanmateix, les àrees centrals de Ciutat Jardí tot i tenir antiguitats similars de 25-30 anys, presenten preus molt superiors als del barri de la Bordeta.



Mapa de valors de referències cadastrals amb el preu de referència. Gener 2024

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del cadastre urbà.

Per tant, el barri de la Bordeta on s'emplaça el PP objecte del present estudi econòmic i financer es caracteritza per:

- Els valors de mercat mitjans són similars a altres localitzacions del municipi com són Balàfia, Pardinyes, Instituts-Universitat i algunes localitzacions del Centre històric.
- Els valors de mercat són inferiors als barris nord-oest del municipi com són: ciutat-jardí, Joc de la Bola i Camp d'Esports.

6.2.1. L'oferta residencial d'habitatges d'obra nova

En el present apartat s'analitza el mercat residencial d'obra nova plurifamiliar i unifamiliar al municipi amb la finalitat d'obtenir, mitjançant el mètode de comparació de mercat, el valor residencial a l'àmbit objecte del present estudi.

En la imatge següent es pot observar la localització de les diverses promocions i el nombre d'habitatges disponibles en oferta per promoció al portal immobiliari Fotocasa. On es relacionen 16 promocions i un total de 93 habitatges (89 plurifamiliars i 4 unifamiliars).



*Mapa de localització dels habitatges i cases en venda d'obra nova a Lleida Capital.
Font: Portal Immobiliari Fotocasa. Gener 2024*

La major part de l'oferta d'obra nova plurifamiliar es concentra als barris de la Bordeta i Cappont, a l'entorn residencial de nou desenvolupament conegut com "La Copa d'or". Concretament Fotocasa defineix 8 promocions i de l'ordre de 59 habitatges de tipologia plurifamiliar en aquests dos barris.

D'altra banda, l'oferta unifamiliar d'obra nova es concentra al barri de la Ciutat Jardí.

Estudi de l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE)

S'han consultat els estudis d'oferta de nova construcció a Catalunya publicats els anys 2021 (més complert) i 2022 (parcial i simplificat, fins juliol de 2022) publicats per l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE).

L'any 2021 hi havia 23 promocions d'obra nova al municipi de Lleida, un total de 557 habitatges el 29% dels quals (160 habitatges) estaven en oferta aquell any. L'any 2022 el nombre de promocions s'havia reduït a 16, però el nombre d'habitatges en oferta era molt superior (223 habitatges, el 53% dels habitatges totals d'obra nova al municipi)

Del total d'habitatges edificats l'any 2021, 242 ja estaven acabats quan es redacta l'informe (gener 2022). D'aquests 242 habitatges, 73 habitatges estaven en oferta i apunt per entregar-se claus en mà (representaven el 45,6% de l'oferta total d'obra nova). En canvi, dels 315 habitatges que seguien en construcció, només el 28% estaven en oferta (87 habitatges), d'aquests habitatges en oferta, 33 estaven en fases prèvies a la fonamentació i estructura (del 21% dels 160 habitatges totals en oferta).

El juliol de 2022, mig any després el nombre d'habitatge en oferta acabats (claus en mà) era similar, 68 habitatges. Per contra, el 62% dels habitatges en construcció estaven en oferta (155 habitatges en oferta de 252 habitatges en construcció), duplicant el percentatge de 2021.

Quant a la tipologia de l'oferta, aquesta és molt similar els anys 2021 i 2022. L'any 2022 s'oferten 7 habitatges unifamiliars i 216 habitatges plurifamiliars, Mentre que l'any 2021 s'oferten 9 habitatges unifamiliars i 151 plurifamiliars.

L'informe de l'any 2021 tanmateix detalla més concretament aqueta oferta:

- 9 habitatges de tipologia unifamiliar (2 unifamiliars aïllats i 7 unifamiliars adossats).

- 151 habitatges de tipologia plurifamiliar (73 plurifamiliars en bloc obert i 78 plurifamiliars en bloc tancat).
- Tipologia residencial predominant en oferta és de quatre habitacions i dos banys, amb bomba de calor o calefacció, terres de parquet i placa d'inducció.
- El 60% de les promocions disposen de piscina comunitària, i el 52% d'una zona enjardinada.

	Total	Freqüències absolutes					
		Tipus d'habitatge					
		Loft	1D	2D	3D	4D	5+D
Municipis de Catalunya	6.294	50	376	1.860	2.961	988	59
Lleida	160		11	33	42	73	1

Habitatges a la venda segons tipologia.

Font: Estudi d'oferta de nova construcció de l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE). 2021.

	PROMOCIONS	Equipaments										Calefacció				
		Zona enjardinada	Parc infantil	Piscina comunitària	Traster	Ascensor	Equipament esportiu	Sala de jocs	Sauna	Altres	Cap dels anteriors	De gasoil	De gas natural	De propà	D'electricitat	No s'indica tipus
Municipis de Catalunya	1.015	31,1	9,7	38,5	38,5	84,9	5,5	4,4	3,9	10,3	5,0	3,5	25,7	3,6	53,0	11,7
Lleida	23	52,2	26,1	60,9	52,2	87,0	17,4	13,0	13,0	26,1	13,0	13,0	34,8	13,0	65,2	17,4

Equipaments i calefacció de les promocions.

Font: Estudi d'oferta de nova construcció de l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE). 2021.

	2020 (% horitzontals)					2021 (% horitzontals)					Variació (punts percentuals)				
	Unitats	Unifamiliars aïllades	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars bloc obert	Plurifamiliars bloc tancat	Unitats	Unifamiliars aïllades	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars bloc obert	Plurifamiliars bloc tancat	Unitats	Unifamiliars aïllades	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars bloc obert	Plurifamiliars bloc tancat
Municipis de Catalunya	6.098	1,3	3,9	41,5	53,2	6.294	1,0	4,3	40,3	54,5	196	-0,3	0,4	-1,2	1,2
Lleida	188		0,5	67,0	32,4	160	1,3	4,4	45,6	48,8	-28	1,3	3,8	-21,4	16,3

Habitatges per tipologia.

Font: Estudi d'oferta de nova construcció de l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE). 2021.

L'informe de l'any 2022 proporciona els preus mitjans de les dues tipologies d'habitatge fins a juliol 2022:

- Oferta de 216 hab. plurifamiliars.
Preu mig de 203.578 € i 2.437,8 €/m² útil.
- Oferta de 7 habitatges unifamiliars.
Preu mig de 390.714 € i 3.345,2 €/m² útil.

L'informe de 2021 proporciona una informació més detallada dels preus, establint preus mitjans i preus màxims per a cadascuna de les tipologies d'habitatge en oferta.

- Oferta de 151 habitatges plurifamiliars.
Preu mig de 197.872 € i 2.307 €/m² útil.
Preu màxim de l'ordre de 365.000 € i 3.322 €/m² útils.
- Oferta de 9 habitatges unifamiliars.
Preu mig 339.444 € i 2.520 €/m² útil.
Preu màxim 375.000 € i 2.858 €/m² útil.

PREU MIG 2021	PREU MIG 2022 ¹	PREU MÀXIM 2021
Plurifamiliar: 197.872 € 2.307 €/m² útil 1.730,25 €/m² construïts ²	Plurifamiliar: 203.578 € 2.438 €/m² útil 1.828,50 €/m² construïts ²	Plurifamiliar 365.000€ 3.322 €/m² útil 2.491,50 €/m² construïts ²
Unifamiliar: 339.444 € 2.519,70 €/m² útil 2.015,76 €/m² construïts ³	Unifamiliar: 390.714 € 3.345,20 €/m² útil 2.676,16 €/m² construïts ³	Unifamiliar 375.000€ 2.858 €/m² útil 2.286,4 €/m² construïts ³

D'altra banda, en anys posteriors, l'Associació de Promotors de Catalunya ha publicat una selecció de dades d'obra nova per municipis en el seu postal web ("estudi oferta"). A gener de l'any 2025 s'hi relacionen les mitjanes al municipi de Lleida per a habitatges plurifamiliars i unifamiliars els anys 2023 i 2024:

PREU MIG 2023	PREU MIG 2024	
Plurifamiliar: 303 unitats 203.459 € 2.440 €/m² útil 1.830 €/m² construïts ²	Plurifamiliar: 120 unitats 259.725 € 2.736 €/m² útil 2.052 €/m² construïts ²	
Unifamiliar: 11 unitats 503.182 € 3.821 €/m² útil 3.057 €/m² construïts ³	Unifamiliar: 9 unitats 352.222 € 3.071 €/m² útil 2.457 €/m² construïts ³	

S'observa un preu mig d'obra nova plurifamiliar l'any 2024 de l'ordre de 2.050 €/m² construïts, així com un creixement del preu del 12% entre 2023 i 2024 en el preu mig unitari d'aquesta tipologia.

L'àmbit objecte del present informe crearà un nou barri residencial unit al teixit urbà del municipi i molt ben comunicat amb el territori circumdant. Considerem que el seu valor ha de ser superior a la mitjana municipal de l'any 2024.

Tal i com es pot observar, entre els anys 2021 i 2024 els resultats promig de l'oferta de construccions unifamiliars és molt variable. La tipologia unifamiliar més abundant en el mercat immobiliari és la de solar lliure d'edificació, a tals efectes considerem, que les mostres unifamiliars incloses en l'estudi no són estadísticament significatives per extreure conclusions concretes, i ofereixen únicament un context orientatiu dels valors del mercat.

6.2.2. L'oferta de solars residencials

Al portal immobiliari Habitacía es llisten 304 anuncis de terrenys residencials en venda a Lleida Capital. La majoria d'aquests solars es localitzen al centre històric del municipi, i als barris de Ciutat Jardí, Balàfia, Secà de Sant Pere, Pardiniyes, Cappont, La Bordeta, Mariola i Magraners. Inclouen tant solars d'ús residencial unifamiliar com plurifamiliar.

¹ Oferta de nova construcció a Catalunya. Juliol 2022. APCE. Dades parcials 2022.

² S'utilitza un coeficient de 0,75 per passar de superfícies útils a construïdes.

³ S'utilitza un coeficient de 0,8 per passar de superfícies útils a construïdes.

Concretament a l'entorn immediat de l'àmbit objecte d'estudi es llisten 50 anuncis de solars:



Mapa de localització dels terrenys residencials en venda a l'entorn de l'àmbit objecte d'estudi.
Font: Portal Immobiliari Habitatcia. Gener 2024

Entre els solars en oferta es localitzen tant parcel·les unifamiliars com solars plurifamiliars urbanitzats i finques localitzades en sòl urbà no consolidat o sòl urbanitzable.

A partir de les parcel·les en oferta de sòl residencial unifamiliar es realitza en apartats posteriors un estudi de mercat que permet determinar el valor del sòl unifamiliar urbanitzat. Tanmateix, les mostres de sòl per a usos plurifamiliars no són suficientment comparable com per a poder-ne determinar un valor de sòl plurifamiliar urbanitzat. Serà necessari estudiar el mercat residencial d'obra nova, i aplicar metodologia residual per obtenir el valor del sòl.

D'altra banda, les mostres de sòl urbanitzable presenten valors de sòl molt diversos entre els 10 i els 100 €/m², i comprenen diferents tipologies (plurifamiliar, unifamiliar, mixta...). Les finques que es comercialitzen no tenen el 100% de propietat els àmbits de transformació en què estan incloses.

En tot cas, el que es pot deduir d'aquesta prospecció de mercat és que actualment Lleida té un mercat de sòl actiu, amb molta oferta de sòl residencial urbà i urbanitzable.

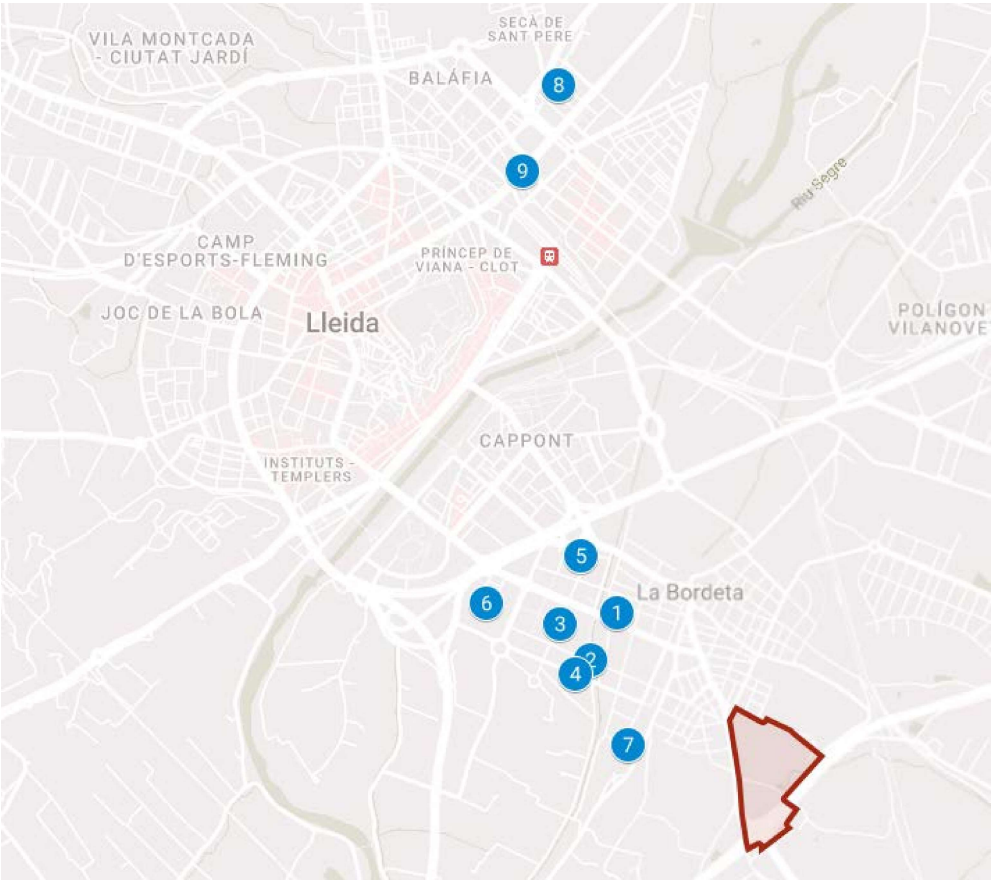
6.3 El valor de mercat del nou sostre residencial plurifamiliar proposat

Els estudis analitzats dels diversos especialistes immobiliaris en relació al mercat residencial del municipi s'han contrastat amb un estudi de mercat propi que permet obtenir un grau més adequat de detall de l'oferta.

Com a síntesi podem establir que dels anteriors estudis immobiliaris es poden deduir valors de mercat de segona mà a l'entorn de l'àmbit objecte d'estudi de l'ordre de 1.400 – 1.600 €/m² (de tipologia primordialment plurifamiliar), i uns valors de mercat mitjans d'obra nova al gener de l'any 2024 entorn als 1.900 – 2.200 €/m² per a usos plurifamiliars, i 2.300-2.700 €/m² per a usos unifamiliars.

En el present capítol s'han analitzat les promocions d'obra nova en oferta al municipi i s'han seleccionat les mostres de mercat comparables més representatives a fi de determinar el valor d'un habitatge tipus a l'àmbit objecte del Pla Parcial Urbanístic.

Concretament, s'han obtingut mostres de 9 promocions comparables localitzades a barris similars de la ciutat. En el plànol següent s'adjunta la localització de les promocions d'obra nova amb mostres representatives del mercat:



Localització de les promocions estudiades. Valor de venda mitjans de les mostres representatives i valor €/m² mig. Gener 2024
Font: Elaboració pròpia.

PROMOCIÓ	OP	SITUACIÓ	FONT	HAB	ESPAIS COMUNS	Superf. Cons. AMB ELEMENTS COMUNS	PREU VENDA	VALOR MIG PROMOCIÓ €	PREU /m² SC ec	VALOR MIG PROMOCIÓ €/m²
LA BORDETA										
Promoció Edifici Status	1	Avda. Miquel Batllori, 73	AILLSA	4HAB + 2 WC	1 Piscina, parc infantil, pista de pádel	136,83	264.500,00 €	264.500,00 €	1.933,05 €	1.933,05 €
LA COPA D'OR										
Promoció ASIUM II	2	C/ Enginyer Santi Companys	AELCA	3HAB + 2 WC	2 Piscines, parc infantil, zona gastroteca	114,15	207.000,00 €	209.000,00 €	1.813,34 €	1.830,86 €
		C/ Enginyer Santi Companys	AELCA	3HAB + 2 WC		114,15	211.000,00 €		1.848,38 €	
Promoció ASIUM	3	C/ Miquel Batllori; C/ Albarés	AELCA	3HAB + 2 WC	Piscina, parc infantil, zona gastroteca, pista de pádel	99,24	179.000,00 €	179.000,00 €	1.803,62 €	1.922,18 €
		C/ Miquel Batllori; C/ Albarés	AELCA	3HAB + 2 WC		87,71	179.000,00 €		2.040,73 €	
Promoció Inspira FASE III	4	C/ Enginyer Antoni Llobet	METROVACESA	3HAB + 2 WC	2 Piscines, pista de pádel, zona picnic i jocs infantils, 4.000 m2 jardí.	104,34	199.000,00 €	198.000,00 €	1.907,25 €	1.897,67 €
		C/ Enginyer Antoni Llobet	METROVACESA	3HAB + 2 WC		104,34	197.000,00 €		1.888,09 €	
Promoció Oxígen	5	C/ Maria Montessori, 12	FINQUES FARRÉ	3HAB + 2 WC	4 Piscines i zona infantil, 7.000 m2 de jardí.	122,11	260.000,00 €	277.500,00 €	2.129,27 €	2.059,90 €
		C/ Maria Montessori, 12	FINQUES FARRÉ	4HAB + 2 WC		148,20	295.000,00 €		1.990,53 €	
Aire Residencial II	6	C/ Ramon Rubial	FINQUES FARRÉ	4HAB + 2 WC	1 Piscina, zona infantil, jardí.	136,34	248.000,00 €	250.500,00 €	1.819,00 €	1.836,35 €
		C/ Ramon Rubial	FINQUES FARRÉ	4HAB + 2 WC		136,48	253.000,00 €		1.853,69 €	
Promoció Fontanet 101	7	Avinguda Fontanet, 101	VOLUMETRIC	3HAB + 2 WC	No té espais d'oci comuns	119,70	203.000,00 €	205.500,00 €	1.695,91 €	1.716,79 €
		Avinguda Fontanet, 101	VOLUMETRIC	3HAB + 2 WC		119,70	208.000,00 €		1.737,68 €	
BALÀFIA										
Promoció Boreal 3	8	C/ Vidal i Codina, 16	FINQUES FARRÉ	3HAB + 2 WC	Piscina	109,21	235.000,00 €	235.000,00 €	2.151,89 €	2.151,89 €
Promoció Agora	9	Avinguda Prat De La Riba, 109	FINQUES FARRÉ	3HAB + 2 WC	No té espais d'oci comuns	113,41	220.000,00 €	226.666,67 €	1.939,88 €	1.923,61 €
		Avinguda Prat De La Riba, 109	FINQUES FARRÉ	3HAB + 2 WC		132,41	240.000,00 €		1.812,49 €	
		Avinguda Prat De La Riba, 109	FINQUES FARRÉ	3HAB + 2 WC		108,99	220.000,00 €		2.018,47 €	
						117,20	221.056 €		1.888 €	

Op. 1



Op. 2



Op. 3



Op. 4



Op. 5



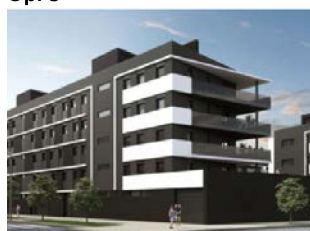
Op. 6



Op. 7



Op. 8



Op. 9



De l'estudi de mercat es desprèn que els valors de venda d'habitatge d'obra nova als barris comparables de la ciutat de Lleida són bastant homogenis (entorn als 1.900 – 2.100 €/m²st).

Amb la finalitat de determinar el preu del nou sostre residencial proposat, s'utilitza el mètode de mercat per analitzar les mostres localitzades i s'apliquen coeficients d'homogeneïtzació de superfície, antiguitat/conservació, qualitat, tipologia i de data de presa de les dades del comparable⁴. S'ha utilitzat un

⁴ L'estudi de mercat del present capítol es realitza el gener de l'any 2024. A efectes d'actualitzar l'Estudi Econòmic i Financer a la data de l'aprovació inicial de la present modificació, es considera un increment dels preus d'oferta de l'ordre del 12%. Aquest valor és coherent amb l'increment de preus que es registra entre els anys 2023 i 2024 en el preu mig dels habitatges d'obra nova del municipi publicat al portal web de l'Associació de Promotors de Catalunya "Estudi d'oferta de nova construcció".

coeficient d'1 en concepte de relació entre l'oferta i la demanda, per considerar que és l'ajustat a l'oferta d'obra nova actual al municipi.

PROMOCIÓ	OP	Superf. Cons. AMB ELEMENTS COMUNS	PREU VENDA	PREU /m² SC ec	coef. of./de m	coef. Local.	coef superf .	coef. antig/ cons.	coef. qual.	coef. Tipologia	coef. Data testimoni	VALOR / m² VENDA	VALOR MIG PROMOCIÓ €/m²
LA BORDETA													
Promoció Edifici Status	1	136,83	264.500,00 €	1.933,05 €	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,12	2.159,60 €	2.159,60 €
												2.160 €	
LA COPA D'OR													
Promoció ASIUM II	2	114,15	207.000,00 €	1.813,34 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	1,12	2.345,74 €	2.368,40 €
		114,15	211.000,00 €	1.848,38 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	1,12	2.391,07 €	
Promoció ASIUM	3	99,24	179.000,00 €	1.803,62 €	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1,05	1,12	2.099,85 €	2.237,88 €
		87,71	179.000,00 €	2.040,73 €	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1,05	1,12	2.375,91 €	
Promoció Inspira FASE III	4	104,34	199.000,00 €	1.907,25 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,12	2.242,93 €	2.176,15 €
		104,34	197.000,00 €	1.888,09 €	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	1,12	2.109,37 €	
Promoció Oxigen	5	122,11	260.000,00 €	2.129,27 €	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,05	1,12	2.259,88 €	2.188,90 €
		148,20	295.000,00 €	1.990,53 €	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,12	2.117,92 €	
Aire Residencial II	6	136,34	248.000,00 €	1.819,00 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12	2.037,29 €	2.056,71 €
		136,48	253.000,00 €	1.853,69 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12	2.076,13 €	
Promoció Fontanet 101	7	119,70	203.000,00 €	1.695,91 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,15	1,12	2.402,76 €	2.432,35 €
		119,70	208.000,00 €	1.737,68 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,15	1,12	2.461,94 €	
												2.243 €	
Promoció Boreal 3	8	109,21	235.000,00 €	2.151,89 €	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,05	1,12	2.283,89 €	2.283,89 €
Promoció Agora	9	113,41	220.000,00 €	1.939,88 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,12	2.389,93 €	2.328,44 €
		132,41	240.000,00 €	1.812,49 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,12	2.232,98 €	
		108,99	220.000,00 €	2.018,47 €	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,10	1,12	2.362,42 €	
												2.317 €	
			117,20	221.056 €	1.888 €							2.255,86 €	

Per tant, aplicant el mètode de mercat i homogeneïtzant les mostres, s'estima un valor de venda pel nou desenvolupament proposat a l'àmbit de 2.256 €/m²st.

S'han tingut en compte les següents consideracions:

- L'àmbit està molt ben comunicat a través de la xarxa viària amb el territori Lleidatà.
- L'àmbit dona continuïtat al teixit urbà de La Bordeta i el complementa amb nous espais lliures davant de l'actual camp d'esports municipal, i nou sòl d'equipament públic.
- Es generarà un creixement compacte de l'ordre de 157 habitatges plurifamiliars lliures. En un entorn primordialment residencial i amb espais lliures privats al servei del nou sostre residencial.
- Permetrà assumir la demanda potencial d'habitatge provinent del desenvolupament de la zona d'activitat econòmica de la Plana de Lleida Torreblanca – Quatre Pilans promoguda pel PDU aprovat inicialment.

Valor de Venda d'obra nova a l'àmbit:
(superfície construïda amb elements comuns)

2.256 €/m²

6.4 El valor de mercat del nou sòl unifamiliar proposat

Per obtenir el valor dels nous solars residencials unifamiliars proposats en el planejament s'ha realitzat un estudi de mercat de terrenys residencials unifamiliars en venda al municipi de superfícies i característiques comparables.

El nou sòl unifamiliar proposat presenta les següents característiques:

- Habitatges unifamiliars entre mitgeres. Ordenacions lineals o aparellades.
- 230 m² estimats de sostre mig per habitatge
- Parcel·les de l'ordre de 340-500 m²s
- Edificabilitat de 0,45 m²st/m²s a 0,68 m²st/m²s. Edificabilitat mitja de 0,59 m²st/m²s.

En la prospecció de mercat realitzada el gener de 2024 per Duatis Arquitectes, s'han obtingut 6 mostres comparables de solars residencials unifamiliars. Dues de les mostres es localitzen al barri de la Bordeta, a poca distància del sòl objecte del present estudi econòmic i financer, tanmateix presenten edificabilitats superiors. El valor d'oferta d'aquestes parcel·les és de 150.000 € (per la finca número 1, de 400 m² de sòl i una construcció lleugera existent de 60m² amb piscina que caldria enderrocar) i 88.000 € per la finca número 2 (de tan sols 200 m² de sòl).

Op.	Ús	Barri	Localització	API	edif. POUM	edif. anunci	superf. sòl	st edif.	preu
LA BORDETA									
1	Unif. aïllat o en filera.	La Bordeta.	C/ Extremadura 15 (A)	Grupcasa	0,80	-	400	320	150.000 €
2	Unif. aïllat o en filera.	La Bordeta.	C/Terol 5	Ilerdallar	0,80	0,80	220	176	88.000 €
CIUTAT JARDÍ									
3	Unif. aïllat	Ciutat Jardí. Tennis.	C/ Castell de Gardeny 16	Finques Arquitek	0,50	-	800	400	175.000 €
4	Unif. aïllat	Ciutat Jardí. Tennis	C/ Castell de Formos, 11.	Particular	0,48	-	870	413	195.000 €
5	Unif. aïllat	Ciutat Jardí. Tennis.	C/ Castell d'Arbeca 7.	LG Real Estate	0,48	-	718	341	159.000 €
6	-	Ciutat Jardí. Arborètum.	C/ Grevol 19	Grupcasa	0,55	0,50	604	300	186.000 €
							602	330	153.400 €

S'han obtingut també quatre mostres de mercat al barri de la Ciutat Jardí. Dues a l'entorn del Club Tennis Lleida, i una a l'entorn de l'Arborètum. Tot i que aquesta localització és quelcom més bona que la bordeta, les edificabilitats d'aquestes parcel·les són molt similars (si bé les superfícies de sòl són superiors). El preu d'aquests terrenys residencials oscil·la entre els 160.000 € i els 195.000 €.

Aplicant el mètode de comparació de mercat a les mostres obtingudes i mitjançant coeficients d'homogeneïtzació en concepte de localització, superfície, qualitat, edificabilitat i data de presa de les dades del comparable⁵, s'ha obtingut el valor de sòl estimat de les parcel·les proposades en el present planejament. Els valors unitaris de sòl resultants oscil·len entre els 200 i els 400 €/m²s, amb un valor mig de 275 €/m² de sòl.

⁵ L'estudi de mercat del present capítol es realitza el gener de l'any 2024. A efectes d'actualitzar l'Estudi Econòmic i Financer a la data de l'aprovació inicial de la present modificació, es considera un increment raonable i prudent dels preus d'oferta dels testimonis similar a l'IPC. A tals efectes, s'estableix un coeficient de ponderació de la data de presa de les dades de cada testimoni comparable corresponent a l'increment de l'IPC a la província de Lleida entre gener de l'any 2024 i gener de l'any 2025 (3,2%).

Op.	Ús	Barri	edif. POUM	superf. sòl	st edif.	preu	preu/m² sol	preu/m² st	coef. of./de m	coef. Local.	coef superf.	coef. Edifica bilitat	coef. qual.	Coef.Data testimoni	VALOR / m² VENDA SOL	
LA BORDETA																
1	Unif. aïllat o en filera.	La Bordeta.	0,80	400	320	150.000 €	375 €	469 €	0,90	1,00	1,00	0,90	1,10	1,03	344,82 €	
2	Unif. aïllat o en filera.	La Bordeta.	0,80	220	176	88.000 €	400 €	500 €	0,90	1,00	1,00	0,90	1,20	1,03	401,24 €	
CIUTAT JARDÍ																
3	Unif. aïllat	Ciutat Jardí. Tennis.	0,50	800	400	175.000 €	219 €	438 €	0,90	0,90	1,15	1,00	1,20	1,03	252,34 €	
4	Unif. aïllat	Ciutat Jardí. Tennis.	0,48	870	413	195.000 €	224 €	472 €	0,90	0,90	1,15	1,00	1,10	1,03	237,01 €	
5	Unif. aïllat	Ciutat Jardí. Tennis.	0,48	718	341	159.000 €	221 €	466 €	0,90	0,90	1,15	1,00	1,00	1,03	212,88 €	
6	Unif. aïllat	Ciutat Jardí. Arborètum.	0,55	604	300	186.000 €	308 €	620 €	0,90	0,90	1,15	1,00	1,00	1,03	296,03 €	
			602	330		153.400 €	288 €	469 €								291 €

Valor de venda unitari de sòl unifamiliar urbanitzat: **291 €/m²s**

Aquest valor unitari es correspon a un valor de repercussió de sostre de l'ordre de 430-630 €/m² d'acord amb les edificabilitats proposades pel planejament:

283 €/m²s / 0,46 m²/m² =	632 €/m²st
283 €/m²s / 0,56 m²/m² =	519 €/m²st
283 €/m²s / 0,66 m²/m² =	440 €/m²st
283 €/m²s / 0,68 m²/m² =	428 €/m²st

A efectes de càlcul del present estudi econòmic i financer, i prenent en consideració l'escenari d'ordenació indicativa del planejament realitzat, s'adopta un valor de repercussió de sòl urbanitzat de 520 €/m²st. D'acord amb les tipologies proposades en el Pla Parcial, aquest valor de repercussió es correspon a parcel·les de l'ordre de 100.000 € - 120.000 €, entre 340 i 500 m² de superfície, i 230 m² de sostre edificable per parcel·la. Aquest resultat és coherent amb les mostres de mercat analitzades.

Valor de repercussió de sòl unifamiliar urbanitzat: **520 €/m²st**

6.5 El mercat de locals comercials en planta baixa al municipi de Lleida

El planejament objecte del present Estudi Econòmic i Financer proposa activitat econòmica comercial a les plantes baixes de part de les edificacions plurifamiliars.

L'any 2014 "Eixos" i "planol.info" realitzen un estudi de l'oferta comercial al municipi de Lleida, l'ocupació dels locals aquell any en el conjunt de la ciutat era del 83,2%.

D'acord amb aquest estudi, la majoria dels barris de Lleida presenten una oferta clarament dominada pel comerç quotidià. Els principals punts d'atracció comercial es localitzen al Centre Històric i els barris Universitat i Camp d'Esports.

Tot i que el nou sostre residencial no es localitza als barris de més aflluència, gaudeix de bona comunicació amb el nucli consolidat de la Bordeta i els eixos de l'Avinguda d'Artesa i l'Avinguda del Pla d'Urgell, així com de relació directa amb el nou espai lliure de davant del Camp de Fútbol.

Per obtenir el valor del nou sostre comercial proposat pel planejament es realitza una prospecció del mercat de locals comercials del municipi, i s'obtenen 7 ofertes de venda comparables als barris de la Bordeta i Capponet.

Aquestes mostres s'homogeneïtzen aplicant el mètode de comparació de mercat i coeficients de localització, superfície, antiguitat/construcció, qualitat, tipologia i data de presa de les dades del

comparable⁶. Addicionalment s'utilitza un coeficient de 0,9 en concepte de negociació entre la oferta i la demanda.

Op.	Ús	Localització	API	superfície	preu	preu €/m²	coef. of./de m	preu €/m²	coef. Local.	coef superf.	coef. antiq/ cons.	coef. qual.	coef. Tipologia	coef. Data testimoni	VALOR / m² VENDA
LA BORDETA															
1	Local comercial	La bordeta	Finques Ronda	120 m²	120.000 €	1.000 €/m²	0,90	900 €/m²	0,95	1,00	1,05	1,15	1,00	1,03	1.063 €/m²
2	Local comercial	La bordeta	Finques Ronda	90 m²	96.000 €	1.067 €/m²	0,90	960 €/m²	0,95	1,00	1,05	1,15	1,00	1,03	1.134 €/m²
3	Local comercial	La bordeta	GRUP 90	242 m²	297.500 €	1.229 €/m²	0,90	1.106 €/m²	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,03	1.137 €/m²
4	Local comercial	Av. Miquel Batllori 73	AILLSA	62 m²	70.000 €	1.129 €/m²	0,90	1.016 €/m²	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,03	1.044 €/m²
CAPPONT															
5	Local comercial	Av. València 32	LIVING LLEIDA	250 m²	245.000 €	980 €/m²	0,90	882 €/m²	0,90	1,00	1,10	1,15	1,00	1,03	1.034 €/m²
6	Local comercial	Av. Miquel Batllori	Casa Teva	124 m²	186.500 €	1.504 €/m²	0,90	1.354 €/m²	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1.255 €/m²
7	Local comercial	C/ Pere de Cabrera	Finques Prats	185 m²	250.000 €	1.351 €/m²	0,90	1.216 €/m²	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,03	1.184 €/m²
				153	224.889 €	1.180 €/m²		1.062 €/m²							1.122 €/m²

S'obtenen valors de venda del sostre comercial en planta baixa de l'ordre de 1.000 – 1.200 €/m² un cop homogeneïtzades les mostres, amb un valor mig de 1.122 €/m²st.

Valor de Venda d'obra nova del sostre comercial de l'àmbit:
(superfície construïda amb elements comuns)

1.122 €/m²

7. Valors obtinguts amb l'Estudi de Mercat

Valor obtinguts amb l'Estudi de Mercat:

Habitatge Plurifamiliar Obra nova:	VV =	2.256 €/m²st
Sòl unifamiliar urbanitzat:	VR =	520 €/m²st
Local comercial en PB Obra Nova:	VV =	1.122 €/m²st

⁶ L'estudi de mercat del present capítol es realitza el gener de l'any 2024. A efectes d'actualitzar l'Estudi Econòmic i Financer a la data de l'aprovació inicial de la present modificació, es considera un increment raonable i prudent dels preus d'oferta dels testimonis similar a l'IPC. A tals efectes, s'estableix un coeficient de ponderació de la data de presa de les dades de cada testimoni comparable corresponent a l'increment de l'IPC a la província de Lleida entre gener de l'any 2024 i gener de l'any 2025 (3,2%).

VIABILITAT ECONÒMICA

8. Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica

8.1 Metodologia

El present informe té per objecte realitzar un estudi d'avaluació de la viabilitat econòmica del Pla Parcial Urbanístic SUR 10 del municipi de Lleida.

L'estudi pretén determinar la viabilitat econòmica per a l'aprovació el Pla Parcial analitzant els diferents valors de cadascun dels usos del sòl que atorga el planejament. L'avaluació es basa en la situació del mercat immobiliari actual i perspectives a curt o mig termini, tenint en compte uns terminis d'execució prou amplis per permetre l'absorció dels diferents usos proposats.

L'objectiu de l'estudi de viabilitat econòmica és determinar la rendibilitat de l'operació de transformació urbanística. En aquest cas, serà necessari comprovar si els ingressos derivats de la promoció podran compensar les càrregues de transformació urbanística així com obtenir el benefici necessari per fer atractiva l'actuació pels operadors urbanístics.

En aquest context entenem que l'operació serà viable econòmicament si els ingressos previstos per la venda del producte immobiliari poden compensar la quantia de les càrregues urbanístiques i el marge de benefici que s'exigeix a una promoció. L'estudi s'ha portat a terme considerant que la promoció consisteix en la transformació urbanística del sector i la venda dels solars urbanitzats atribuïbles a la propietat.

El càlcul de viabilitat del sector s'ha portat a terme mitjançant el mètode residual dinàmic, utilitzant dues fases de càlcul:

1r. Càlcul del valor del sòl urbanitzat

No existeix un mercat suficient de parcel·les en venda per a promoció residencial plurifamiliar i locals comercials en planta baixa i per tant, és necessari emprar el mètode residual estàtic per a obtenir el valor de repercussió de sòl d'ús residencial plurifamiliar i comercial. Per obtenir el valor de venda dels diferents usos necessari per aplicar el mètode residual, s'ha emprat el mètode de comparació de mercat.

D'altra banda, s'han localitzat mostres comparables suficients per estudiar el valor del sòl residencial unifamiliar, i s'ha utilitzat el mètode de comparació de mercat per l'obtenció del valor.

2n. Càlcul del valor actual del sòl (abans d'urbanitzar): Mètode residual dinàmic

Un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat, es calcula el valor actual del sòl (abans d'urbanitzar) mitjançant l'aplicació del mètode residual dinàmic.

8.2 Determinació del valor de sòl abans d'urbanitzar. Càlcul del VAN. Mètode residual dinàmic.

El càlcul de la viabilitat de la promoció s'ha portat a terme analitzant els ingressos i despeses de la promoció de transformació urbanística (venda de solars urbanitzats) mitjançant el mètode residual dinàmic. A efectes de càlcul s'ha fixat una taxa de rendibilitat de l'operació calculant el valor actual de sòl (VAN); aquest valor ha de ser superior al valor actual del sòl per tal de que econòmicament permeti i incentivi portar a terme la promoció.

8.2.1. Primera fase de càlcul: Determinació del valor de sòl urbanitzat

Per poder portar a terme l'anàlisi de viabilitat econòmica mitjançant el mètode residual dinàmic, hem calculat prèviament els ingressos en el supòsit de venda dels terrenys urbanitzats d'acord als diferents usos que defineix el planejament.

Per calcular el valor de sòl urbanitzat dels diferents usos de l'àmbit (residencial plurifamiliar lliure, habitatge Protegit Règim de venda, ús comercial en planta baixa) s'ha emprat el Mètode residual estàtic.

Aquest mètode de valoració consisteix en obtenir el valor del sòl deduint del valor de mercat d'un immoble similar de nova planta, els costos de promoció, despeses i beneficis necessaris per a la seva promoció:

V. Repercussió de sòl = Valor Venda – Cost Construcció – Desp. Promoció – Beneficis Promoció

El Mètode Residual Estàtic parteix del valor del producte immobiliari acabat descomptant, per una banda, el marge de benefici net del promotor, i per altra banda, cadascun dels costos necessaris (costos de construcció per contracta inclòs benefici industrial, costos de llicències i taxes de construcció, honoraris tècnics, despeses d'administració de la promoció, publicitat, impostos i aranzels no recuperables) fins obtenir el valor residual, és a dir, el valor del sòl.

A efectes de càlcul hem utilitzat la formulació definida a l'art. 21 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011, de 24 d' octubre).

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Sent,

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

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

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat. Serà 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.

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 immobiliària. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, podrà ser reduït o augmentat entre 1,2 i 1,5 d'acord amb els següents criteris:

- Podrà reduir-se fins 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 edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

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

Per obtenir el valor del sòl residencial unifamiliar, i per a obtenir el valor de venda d'obra nova (necessari per l'aplicació del mètode residual estàtic) s'ha portat a terme un estudi de mercat mitjançant el mètode de comparació de mercat, que bàsicament consisteix en:

- Es determinaran les qualitats i característiques de l'immoble a taxar que influeixin en el seu valor.
- S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes apropiadament corregides en el seu cas, s'obtingran preus actuals de compravenda al comptat d'aquests immobles.
- Es seleccionarà entre els preus obtinguts, una mostra representativa, a la que s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari. (A la selecció indicada caldrà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals a fi d'identificar i eliminar tant els procedents de transaccions i ofertes que no compleixin les condicions exigides a la definició de valor de mercat dels bens afectats com els que poden incloure elements especulatius.)
- Es realitzarà la homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions que resultin adequats pels immobles de que es tracti.
- S'assignarà el valor de l'immoble, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte a l'aplicació de les regles precedents.

8.2.2. Segona fase de càlcul: Determinació del valor del sòl abans d'urbanitzar (VAN)

L'estudi s'ha portat a terme analitzant les càrregues i beneficis de l'operació de transformació urbanística així com el calendari temporal de les actuacions previstes, d'acord amb el mètode residual dinàmic.

Els ingressos esperats de la promoció s'han estimat a partir de valors de mercat de sòl urbanitzat, considerant que l'evolució dels valors en els propers anys serà similar a l'IPC.

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme fixant la taxa de rendibilitat interna de la promoció, i calculant el valor actual net (VAN):

$$VAN = Co + \sum \frac{Ct}{(1 + TIR)^t}$$

Sent,

Co= inversió del moment inicial (adquisició dels immobles de la totalitat del sector)

Ct= Saldo anual previst segons pla d'etapes

TIR= taxa interna de rendibilitat del projecte estudiat que resultaria un VAN = 0

9. Determinació dels valors de venda de sòl urbanitzat

A partir dels estudis de mercat detallats en el present informe, es determinen els valors de venda de sòl urbanitzat que serviran de base pel càlcul dels ingressos de la promoció.

En el capítol d'estudi de mercat s'ha ja s'ha obtingut el valor de repercussió del sostre residencial unifamiliar.

En el present apartat es calcula també el valor de repercussió d'habitatge lliure en edifici plurifamiliar en règim lliure, així com el valor de repercussió per a habitatge de protecció oficial. Es calcula també el valor de repercussió de l'ús comercial en planta baixa.

Per obtenir el valor de repercussió utilitzem el mètode residual estàtic, s'ha aplicat l'expressió del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RDL 1492/2011, de 24 d' octubre):

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Sent,

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

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

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat. Serà 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.

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 immobiliària.

- Valor de venda de mercat (hab. lliure i ús comercial): d'acord als estudis de mercat realitzats per a cadascun dels usos.
- Valor de venda de l'habitatge de protecció: obtingut dels preu màxims d'habitatges protegits publicats per la Generalitat de Catalunya. Últims actualització 24/02/2025:
 HP venda Zona B: 2.304,74 €/m² útils * 0,75 = 1.728,56 €/m² construïts VV.
 HP lloguer Zona B: 8,65 €/m² útils * 0,75 = 6,49 €/m² construïts VV.
 Renda neta de lloguer: 6,49 €/m² * 0,8 = 5,19 €/m² (es dedueix un 19% en concepte de vacants, morositat, gestió, manteniment i rehabilitació)
 Taxa d'actualització: rendibilitat neta del 4%
 Valor capitalitzat de l'HP de lloguer = 1.557 €/m²
- Cost de construcció: BEC del 4rt trimestre de 2024 (núm. 340). A efectes de càlcul s'ha considerat el cost d'un edifici plurifamiliar aïllat de qualitat mitjana per l'habitatge lliure, el 45% d'aquest mateix cost pels locals comercials en planta baixa, i el cost d'una tipologia més econòmica pels habitatges d'HP.
- Despeses de promoció (honoraris, llicències i taxes, seguretat i salut, assegurança desenal): s'ha considerat uns valors de l'ordre del 10-15 % en concepte de despeses.
- Coeficient K: s'ha considerat el valor d'1,3 a per l'habitatge lliure i locals comercials, i 1,2 pels habitatges de protecció oficial.

	Comercial	Hab. pluri. lliure	HP RG Genèric	HP RG Específic	Hab. unifamiliar
Valor de venda (€/m² c)	1.122	2.256	1.729	1.557	
Cost de Constr. + Despeses	616	1.370	1.136	1.156	

Coeficient 'K'	1,3	1,3	1,2	1,2	
Valor de repercussió (€/m² st)	247,08	365,38	304,83	141,50	520

Valor de Venda obtinguts amb l'Estudi de Mercat:

Habitatge Plurifamiliar Obra nova:	VR =	365 €/m² st
Habitatge Protecció en règim de venda:	VR =	305 €/m² st
Habitatge Protecció en règim de lloguer:	VR =	142 €/m² st
Local comercial en Planta Baixa:	VR =	247 €/m² st
Habitatge unifamiliar:	VR =	520 €/m² st

10. Ingressos. Càlcul del valor del sòl urbanitzat.

D'acord als càlculs realitzats a l'apartat anterior adoptem a efectes de càlcul dels ingressos per l'estudi de viabilitat els valors de repercussió obtinguts mitjançant el mètode residual estàtic.

CRITERIS DE CàLCUL:

- Promoció de venda de solars urbanitzats d'ús residencial plurifamiliar i unifamiliar.
- Valors de repercussió de solars urbanitzats obtinguts mitjançant el mètode de comparació de mercat i el mètode residual estàtic (referits a un estudi de mercat).
- Cessió d'aprofitament: 10% de cessió de l'aprofitament del planejament vigent.

En el quadre següent resumim els ingressos previstos del sostre residencial i el sostre d'activitat econòmica de l'àmbit:

INGRESSOS DE L'ÀMBIT				
ÚS	VR(€/m²st)	SOSTRE	INGRESSOS	APROFITAMENT
ACTIVITAT ECONÒMICA				
Comercial	247 €/m²	600,00 m²st	148.200 €	133.380,00 €
RESIDENCIAL				
Illiure unifamiliar	520 €/m²	21.390,00 m²st	11.122.800 €	10.010.520,00 €
Illiure plurifamiliar	365 €/m²	19.641,70 m²st	7.169.221 €	6.452.298,90 €
HP venda plurif.	305 €/m²	20.815,85 m²st	6.348.834 €	5.713.950,60 €
HP lloguer	142 €/m²	20.815,85 m²st	2.955.851 €	2.660.265,90 €
		83.263,40 m²st	27.744.906 €	24.970.415,40 €

Dels ingressos generats pel sostre de la proposta, s'ha restat el percentatge de cessió obligatòria a fi de calcular l'aprofitament que obtindria la propietat del desenvolupament proposat.

<u>Aprofitament propietat:</u>	90 %
--------------------------------	-------------

INGRESSOS: **24.970.415,40 €**

11. Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions

Pel que fa a les despeses de transformació urbanística cal tenir en compte:

- Les despeses de l'obra urbanitzadora interna del sistema viari i els espais lliures.
- Altres costos d'urbanització vinculats a la transformació (taxes subministres, actuacions de les companyies de subministrament, mobilitat...)
- Les indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el planejament.
- Les indemnitzacions dels vols incompatibles amb el planejament.
- Els costos d'enderroc dels vols incompatibles amb el planejament.
- Les altres despeses d'urbanització corresponents a honoraris tècnics, despeses de gestió, així com les despeses notarials i registrals: Es tenen en consideració les despeses de gestió del planejament (un 8 % sobre la inversió), les despeses de comercialització (un 2 % sobre les vendes) i un marge de l' 1,5 % de les despeses per imprevistos que puguin sortir al llarg del procés de desenvolupament.

DESPESES DE L'ÀMBIT				
		SÒL	DESPESA €/M²	DESPESA
URBANITZACIÓ SISTEMES				
Espais lliures		59.281 m²s	40 €/m²	2.344.300 €
Sistema viari		55.494 m²s	220 €/m²	12.230.820 €
Altres costos d'urbanització				2.060.000 €
				16.635.120,00 €
INCOMPATIBILITATS				
Indem. construccions i activitats				207.215 €
				207.215,00 €
ENDERROCS				
Enderrocs				125.166 €
				125.166,00 €
				16.967.501,00 €
IMPREVISTOS	1,5%			254.512,52 €
GESTIÓ	8,0%			1.357.400,08 €
COMERCIALITZACIÓ	2,0% VV			499.408,31 €
				19.078.821,91 €

DESPESES TOTALES DE TRANSFORMACIÓ: **19.078.822 €**

CRITERIS DE CàLCUL UTILITZATS:

- Cost d'urbanització d'espais lliures: s'estimen uns costos de l'orde de 40 €/m²s que es consideren ajustats al nivell d'intervenció necessari.
- Cost d'urbanització de vialitat: s'estimen uns costos de l'ordre de 220 €/m² que es consideren ajustats al projecte d'urbanització necessari.

- **Altres costos d'urbanització:** La transformació urbanística pot comportar despeses addicionals. A efectes del present estudi econòmic i financer es realitza una estimació d'altres possibles despeses vinculades a la implantació dels nous serveis de l'orde de 2.160.000 € (Dipòsits de retenció SUDS, actuacions de les companyies, Taxa ACA, actuacions de mobilitat...).
- **Enderrocs de les construccions:** estimat de l'ordre de 25-45 €/m² d'acord amb les característiques de les edificacions existents que caldrà enderrocar.
- **Indemnització de les construccions:** Per a valorar les construccions s'ha calculat el valor de reposició a nou de l'edificació tenint en compte la depreciació soferta per antiguitat i estat de conservació de les diferents tipologies d'edificació de l'àmbit. A efectes de càlcul s'ha calculat el valor de l'edificació depreciada aplicant, al cost a nou de la construcció, els coeficients correctors per antiguitat i estat de conservació definits al RD 1020/1993. Per calcular el cost de construcció a nou els valors s'han obtingut del 'Boletín Económico de la Construcción' (BEC).
- **Indemnització de les activitats:** en el moment de la redacció del present informe no s'ha detectat cap activitat en l'àmbit objecte d'estudi, tanmateix per prudència valorativa s'ha considerat un cost teòric d'indemnització de l'ordre de 50 €/m², que s'inclou en el valor total de costos d'indemnització de les incompatibilitats.

12. Calendari de la promoció

En l'escenari de càlcul de viabilitat s'ha considerat que el desenvolupament de sòl tindrà una durada de 6 anys. La inversió es concentra principalment en els quatre primers anys que és el període previst d'execució de l'obra. Pel que fa als ingressos, es preveu que les vendes de les parcel·les urbanitzades es concentrin bàsicament entre els anys tercer i quart any i continuïn els anys cinquè i sisè.

El quadre següent resumeix el calendari temporal previst per l'operació de transformació urbanística:

Calendari de Promoció de sòl	0	1	2	3	4	5	6
Despeses inversió							
URBANITZACIÓ SISTEMES							
Espais lliures			5%	20%	75%		
Sistema viari			15%	45%	40%		
Altres costos d'urbanització			40%	30%	30%		
INCOMPATIBILITATS							
Indem. construccions i activitats		100%					
ENDERROCS							
Enderrocs		85%	5%	10%			
IMPREVISTOS							
GESTIÓ	10%	30%	20%	10%	10%	20%	
COMERCIALIZACIÓ	45%	15%	5%	5%	10%	20%	
	15%	20%	30%	20%	10%	5%	
Venda de sòl urbanitzat							
ACTIVITAT ECONÒMICA							
Comercial			35%	35%	20%	10%	
RESIDENCIAL							
lliure unifamiliar			40%	35%	15%	10%	
lliure plurifamiliar			35%	35%	20%	10%	
HP venda plurif.			35%	35%	20%	10%	
HP lloguer			35%	35%	20%	10%	

13. Estimació del valor de sòl brut amb el mètode residual dinàmic - Càlcul del VAN

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme calculant, el valor del sòl actual (VAN), considerant una taxa de rendibilitat interna de la promoció TIR= 10 %, per entendre que és la rendibilitat que actualment s'ajusta millor a una promoció immobiliària d'aquest tipus.

En el present Pla Parcial Urbanístic els ingressos previstos per la promoció privada de sòl són de 24.970.415 € un cop realitzades les cessions d'aprofitament urbanístic i, d'altra banda, les despeses estimades són de 19.078.822 €.

Es desenvolupa el següent quadre d'ingressos i despeses i càlcul del VAN mitjançant el mètode residual dinàmic:

RESIDUAL DINÀMIC DE L'ÀMBIT									
Operació de promoció de sòl									
Despeses inversió									
Anualitats d'inversió:		0	1	2	3	4	5	6	
URBANITZACIÓ SISTEMES									
Espais lliures	2.344.300,0 €	0	0	117.215	468.860	1.758.225	0	0	
Sistema viari	12.230.820,0 €	0	0	1.834.623	5.503.869	4.892.328	0	0	
Altres costos d'urbanització	2.060.000,0 €	0	0	824.000	618.000	618.000	0	0	
INCOMPATIBILITATS									
Indem. construccions i activitats	207.215,0 €	0	0	207.215	0	0	0	0	
ENDERROCS									
Enderrocs	125.166,0 €	0	0	106.391	6.258	12.517	0	0	
IMPREVISTOS									
GESTIÓ	254.512,5 €	0	25.451	76.354	50.903	25.451	25.451	50.903	
COMERCIALIZACIÓ	1.357.400,1 €	0	610.830	203.610	67.870	67.870	135.740	271.480	
	499.408,3 €	0	74.911	99.882	149.822	99.882	49.941	24.970	
TOTAL	19.078.822	0	711.192	3.469.290	6.865.582	7.474.273	211.132	347.353	
Ingressos									
	% AM								
	0,3000								
Anualitats d'inversió:		0	1	2	3	4	5	6	
ACTIVITAT ECONÒMICA									
Comercial	148.200	133.380,0	0	0	46.683	46.683	26.676	13.338	
RESIDENCIAL									
lliure unifamiliar	11.122.800	10.010.520,0	0	0	4.004.208	3.503.682	1.501.578	1.001.052	
lliure plurifamiliar	7.169.221	6.452.298,9	0	0	2.258.305	2.258.305	1.290.460	645.230	
HP venda plurif.	6.348.834	5.713.950,6	0	0	1.999.883	1.999.883	1.142.790	571.395	
HP lloguer	2.955.851	2.660.265,9	0	0	931.093	931.093	532.053	266.027	
TOTAL	27.744.906	24.970.415	0	0	9.240.172	8.739.646	4.493.557	2.497.042	
FLUXOS PROJECTE (Ingr-Desp)	5.891.595 €	-	711.192	- 3.469.290	2.374.590	1.265.373	4.282.425	2.149.689	
TIR fixada promoció: 10,0%									
VAN (v. sòl abans urbanitzar) :	3.007.104 €	-	646.538	- 2.867.182	1.784.065	864.267	2.659.049	1.213.443	

Àmbit	sòl brut	VAN €/m²
Sector	172.062,82 m²	17 €/m²s

TIR TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA: 10%

VAN: 3.007.104 €

VALOR DEL SÒL ABANS D'URBANITZAR: 17 €/m² de sòl.

Per comprovar la sensibilitat de l'estudi, hem calculat el valor de sòl inicial variant la TIR entre 8-12%. Com es pot comprovar els valors de sòl oscil·la entre 16-19 €/m² de sòl brut, valors que considerem admissibles per les característiques urbanístiques i l'emplaçament del sol estudiat.

% TIR	VAN/ sòl brut
9%	19 €/m ² s
10%	17 €/m ² s
11%	16 €/m ² s

Resultats VAN (TIR=12%):

Valor del sòl abans d'urbanitzar: **16-19 €**

14. Conclusions de la viabilitat econòmica

En capítols anteriors s'ha aplicat el mètode residual dinàmic per a obtenir el valor del global dels sòls de l'àmbit abans d'urbanitzar que transforma el present Pla Parcial Urbanístic. Per a obtenir aquest resultat s'ha aplicat una TIR estimada del 10% (que considerem adequat per aquest tipus de promoció) i s'ha estimat un calendari de promoció de 6 anys.

Valor estimat del sòl abans de transformar (VAN) de la transformació proposada = 3.007.104 €
16-19 €/m²s

S'observa que el planejament proposat resulta en un balanç positiu entre inversions i ingressos un cop s'ha tingut en compte el factor temps i un benefici estimat de promoció. En aquest sentit, compleix el criteri de viabilitat econòmica, les despeses no superin els ingressos de la transformació.

Atès que es tracta actualment d'un sòl urbanitzable no programat considerem que el valor obtingut en relació al valor del sòl rural és suficientment atractiu per dur a terme la promoció.

Per tant, considerem que els valors de sòl obtinguts són suficients per justificar i incentivar la transformació de l'àmbit objecte d'estudi actualment, i que per tant, el planejament estudiat resulta **VIABLE ECONÒMICAMENT**.

Girona, 28 de març de 2025

JORDI DUATIS
I
PUIGDOLLERS
/ num: [REDACTED]

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=[REDACTED]n=JORDI
DUATIS I PUIGDOLLERS / num:[REDACTED]
email=jordiduatis@duatis-
arquitectes.com
Fecha: 2025.03.28 14:41:38 +01'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

CABARROCAS
SALVADOR,
MARIA DEL MAR
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
CABARROCAS
SALVADOR, MARIA DEL
MAR (FIRMA)
Fecha: 2025.03.28
14:38:47 +01'00'

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. Informe de sostenibilitat econòmica. Marc jurídic

El Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010) estableix en el seu article 66 la documentació que han de tenir els Plans Parcial Urbanístics.

Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica. Concretament especifica:

Art. 66 1.e) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Per tant, el present treball inclou l'estudi de la sostenibilitat econòmica del sector definit, d'acord als documents exigits a les modificacions puntuals de planejament general.

D'altra banda, el Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana, RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix en el seu art. 22 la documentació de les actuacions d'urbanització referent a sostenibilitat econòmica:

Article 22. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà.

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderi, en particular, l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

5. L'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà, siguin o no de transformació urbanística, requereix l'elaboració d'una memòria que asseguri la seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats d'aquesta, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació, i conté, almenys, els elements següents:

[...]

e) L'avaluació de la capacitat pública necessària per assegurar el finançament i el manteniment de les xarxes públiques que hagi de finançar l'Administració, així com el seu impacte en les corresponents hisendes públiques.

[...]

El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, concreta les determinacions establertes a la Llei. Els continguts venen definits per l'article 3.1 del Reglament:

Article 3. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat econòmica i ambiental

1. D'acord amb el que disposa l'article 15.4 del text refós de la Llei de sòl, la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual s'ha de ponderar en particular l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

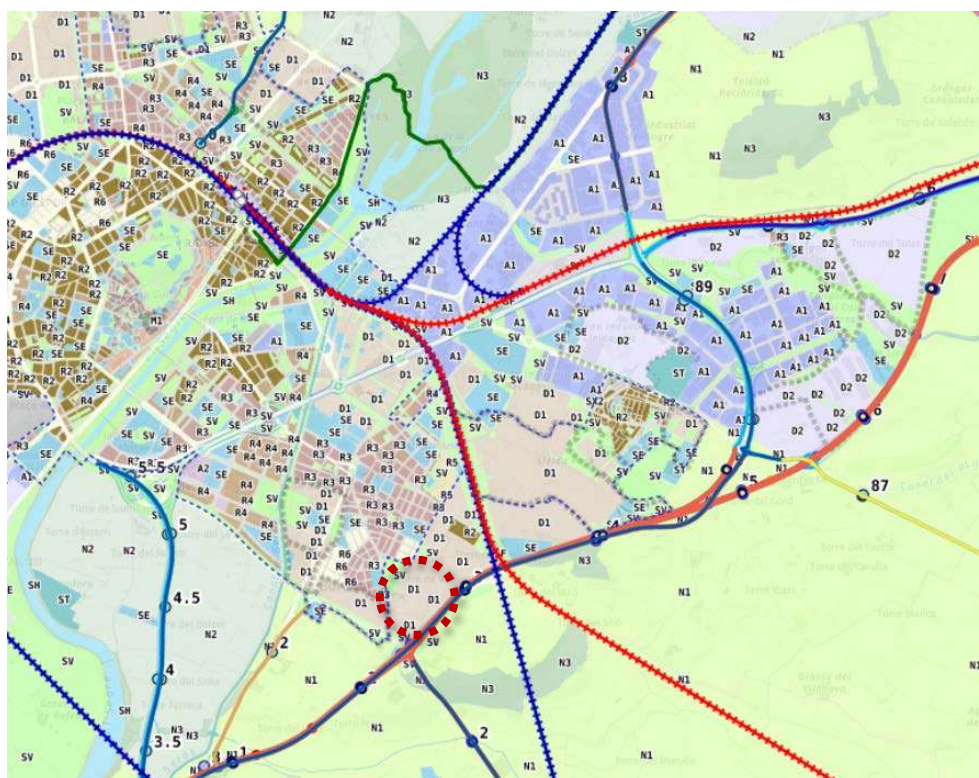
Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu l'instrument d'ordenació, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

El Pla Parcial Urbanístic del sector SUR10 augmenta la densitat residencial prevista en el planejament vigent i s'estima un mínim de l'ordre de 600 m² de sostre destinat a activitat econòmica en les plantes baixes de les edificacions residencials.

Considerem que hi ha suficiència d'usos productius entorn al nou sostre residencial que es proposa a l'àmbit en tant que:

- Es localitza a continuïtat del nucli urbà del barri de La Bordeta.
- S'estableixen usos d'activitat econòmica en el propi àmbit de planejament (2.500 m² de sostre comercial).
- Gaudeix de molt bona connexió amb les principals vies de comunicació territorials, permetent un radi d'acció supramunicipal en quant a mobilitat laboral.
- Es localitza a molt poca distància dels principals polígons d'activitat econòmica de Lleida.
- S'ha aprovat inicialment el Pla Director Urbanístic d'activitat econòmica de la Plana de Lleida Torreblanda – Quatre Pilans a la dreta de l'àmbit objecte d'estudi. Aquest planejament proposa de l'ordre de 1.300 hectàrees d'activitat econòmica i inclou una nova terminal intermodal.



Localització de l'àmbit de planejament en relació als usos industrials de l'entorn.

Font: Hipermapa. Generalitat de Catalunya.

3. Impacte econòmic en l'ingrés corrent dels municipis

D'acord amb l'estudi econòmic-financer realitzat, el PP SUR 10 és econòmicament viable, és a dir, els ingressos obtinguts per la venda dels solars urbanitzats són superiors a les despeses de transformació urbanística i, per tant, no tenen cap repercussió negativa a l'economia municipal.

El desenvolupament d'un nou àmbit en un municipi comporta, un cop en funcionament, tant beneficis com despeses per a les finances públiques de l'Ajuntament. L'objectiu de l'informe de sostenibilitat econòmica és estudiar l'autosuficiència del nou sector, és a dir, quines repercussions econòmiques tindrà per a les despeses municipals.

El balanç és clarament favorable per l'administració: es cedeix el 10% de l'aprofitament urbanístic, s'aporten nous habitatges de protecció oficial, s'urbanitza tota la zona a càrrec dels promotors, s'obtindrà l'ingrés econòmic que suposen les llicències d'obres, etc.

L'objectiu de la transformació urbanística per a l'administració pública és aconseguir l'ordenació del sector d'acord a les directrius del Pla Parcial Urbanístic SUR 10, aconseguint que el sector financi els costos interns de transformació urbanística.

4. Sostenibilitat econòmica

Un sector serà econòmicament sostenible quan el nivell d'ingressos anuals aportats a l'Ajuntament siguin superiors, i per tant cobreixin, les despeses generades pel manteniment del mateix àmbit. És a dir, quan el fet de desenvolupar el sector no pugui comportar pèrdues econòmiques anuals permanents a l'Ajuntament un cop executat. És l'administració la responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis necessaris del nou sector.

Per valorar l'impacte econòmic cal tenir en compte:

Ingressos: Es consideren els ingressos constants en el temps vinculats a l'ocupació del territori per part dels nous usuaris: l'Impost de Bens Immobles (IBI), l'Impost directe sobre vehicles de tracció mecànica, l'Impost directe sobre increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, l'Impost sobre Activitats Econòmiques (IAE) i l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres.

Despeses: Es tracta d'avaluar les despeses de manteniment per part de l'administració de l'activitat urbana en el territori, en especial el manteniment dels nous vials i espais lliures.

4.1 Ingressos corrents generats pel nou teixit

En aquest cas, únicament hem tingut en compte la repercussió econòmica de l'Impost de Bens Immobles, per considerar que és el més rellevant en els ingressos municipals. Cal tenir en compte que els ingressos es veuran incrementats per l'Impost d'Activitats Econòmiques i altres taxes relacionades amb el funcionament del sector.

El càlcul aproximat de la recaptació de l'IBI del nou sostre residencial, s'ha portat a terme a partir de les dades de la web de la "Direcció General de Cadastre" referides al municipi de Lleida consultades a gener de 2024.

Els valors de la taula corresponen a la mitjana de l'IBI de tots els immobles, predominant l'ús residencial. A efectes de càlcul s'ha considerat una superfície mitjana del municipi de 75 m².

MUNICIPI	Sup. mitjana	Rebut	Quota íntegra	Quota líquida	Quota líquida / rebut	Q líquida / m ² urbà
Lleida	75	113.241	52.556.364	52.360.568	462,4	6,2

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cadastrals.

Dels resultats anteriors es dedueix una quota líquida, corresponent únicament a l'IBI, pel municipi de Lleida de 6,2 €/m². Tenint en consideració que l'obra nova presenta valors superiors a la mitjana municipals, s'estima una quota d'IBI recaptada pel nou sostre residencial de l'ordre de 6,5-7,5 €/m².

A partir d'aquesta quota/m² i el sostre del sector s'obté una aproximació a l'IBI anual previst que aportaria el nou sector un cop desenvolupat:

Àmbit	ús	sostre	IBI/m ² entre:	IBI anual previst entre:
SUR 10				
	Total àmbit	83.263 m ²	6,50 €/m ² 7,50 €/m ²	541.209,50 € 624.472,50 €
IBI anual previst entre:		541.209,50 €	i	624.472,50 €

4.2 Despeses de manteniment d'infraestructures i prestació de serveis

En aquest apartat es tracta d'analitzar la incidència que pot tenir a l'economia municipal els nous sistemes urbanístics previstos pel planejament, és a dir, la càrrega econòmica que suposarà el manteniment del sector per l'administració municipal, estudiant la diferència entre els costos de manteniment dels nous espais urbans (espais lliures i viari) i els ingressos que es derivin de la nova ordenació urbanística.

En el quadre següent hem calculat l'increment de cost de manteniment anual previst:

Àmbit	sòl	Despesa/m ² entre:	Despesa anual prevista entre:
SUR 10			
Esp Lliures	59.281 m ²	1,00 €/m ² 1,50 €/m ²	59.281,00 € 88.921,50 €
Esp Viari	39.506 m ²	1,50 €/m ² 2,50 €/m ²	59.259,00 € 98.765,00 €
Despesa manteniment prevista entre:		118.540,00 €	i 187.686,50 €

4.3 Balanç de l'impacte de l'àmbit del PP SUR10 a l'administració municipal (Ingressos – Despeses)

Analitzat el balanç econòmic del SUR 10, es demostra que el sector és sostenible econòmicament, atès que els nous ingressos en concepte d'Impost de Béns Immobles superen àmpliament les despeses de manteniment de l'espai públic de l'àmbit.

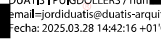
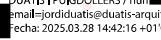
Àmbit		Desp. - IBI Mínim	Desp. - IBI Màxim	Desp. - IBI Mitjana
SUR 10				
IBI recaptat:	entre	541.209,50 €	i 624.472,50 €	582.841,00 €
Despesa manteniment :	entre	<u>118.540,00 €</u>	i <u>187.686,50 €</u>	<u>153.113,25 €</u>
Diferència:		422.669,50 €	436.786,00 €	429.727,75 €
Despesa - IBI :				429.727,75 €

En conclusió considerem que l'impacte econòmic de l'actuació és positiu per l'administració pública, atès que es tracta d'una actuació urbanística autosuficient econòmicament i que, d'altra banda, és econòmicament sostenible perquè les despeses de manteniment de l'espai públic és cobreixen amb escreix amb l'increment que suposarà la recaptació dels diferents impostos, especialment l'IBI.

Cal tenir en compte que l'operació resulta ser econòmicament sostenible considerant com a ingressos únicament l'Impost de béns Immobles, atès que el balanç seria encara més favorable si afegim l'Impost d'Activitats Econòmiques.

Girona, 28 de març de 2025

JORDI DUATIS
I
PUIGDOLLERS
/ num: 

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS / num: 
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==JORDI
DUATIS I PUIGDOLLERS / num: 
email=jordiduatis@duatis-arquitectes.com
fecha: 2025.03.28 14:42:16 +01'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

CABARROCAS
SALVADOR,
MARIA DEL
MAR (FIRMA)

Firmado digitalmente
por CABARROCAS
SALVADOR, MARIA
DEL MAR (FIRMA)
Fecha: 2025.03.28
14:39:23 +01'00'

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

ANNEX ESTUDI DE MERCAT

1. Habitatge plurifamiliar lliure OBRA NOVA

Font: AILLSA PROMOCIÓ EDIFICI STATUS
Adreça: Carrer Av. Miquel Batllori, 73 Lleida
Superfície construïda : 122 m²
Preu venda: 264.500€
Preu m² SC ec : 1.948,58 €/m²

TESTIMONI 1

Oportunidad

264.500 €  Avísame si baja

Piso 122m² en avda. miquel batllori obra nueva en La Bordeta Lleida

 La Bordeta - Avda. Miquel Batllori, 73

desde 122 m² 4 hab. 2 baños 2.168 €/m²

AILLSA

AILLSA
Ver todos sus anuncios

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

Contactar con el anunciante



Pertenece a la promoción
EDIFICIO STATUS
[Ver promoción](#)

Obra nueva

Comprar piso en Lleida - Edificio "Status"

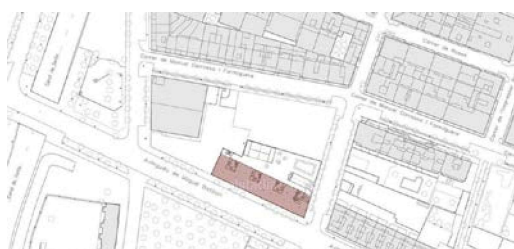
El edificio Status es una promoción de obra nueva recientemente terminada, que nace de un estudiado diseño tanto en su fachada, distribución interior de las viviendas, y también de una bonita zona ajardinada con piscina, zona de juegos infantiles, y para los más deportistas pista de pádel.

Situado en la amplia Avda. Miquel Batllori nº 73 de Lleida, frente al magnífico Parque de la Canadiense, que garantiza de por vida unas inmejorables vistas a todas las viviendas, el Status marca la diferencia por su singularidad, tendencia hacia lo más actual, buen gusto en la elección de materiales, confort y calidad.

Los únicos pisos disponibles actualmente son de 4 dormitorios, salón, cocina, dos baños y una amplia terraza en la que se puede disfrutar de una agradable velada en compañía de familiares o amigos.

Somos exigentes en las calidades que ofrecemos, por ello las viviendas cuentan con cocinas equipadas con todos los electrodomésticos (horno, microondas, placa de inducción, lavavajillas, nevera, congelador), carpintería exterior con puente térmico y bi-color, pavimento de parquet AC 4 en color arena, suelos cerámicos en cocinas y baños, puertas interiores y armarios empotrados lacados en color blanco, persianas motorizadas con mando a distancia, grandes platos de ducha extra-planos con mampara, mueble bajo lavabo en ambos baños, grifería termostática, etc.

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



Font: AELCA PROMOCIÓ ASSIUM I ASSIUM II

Adreça: Carrer Enginyer Santi Companys, Lleida

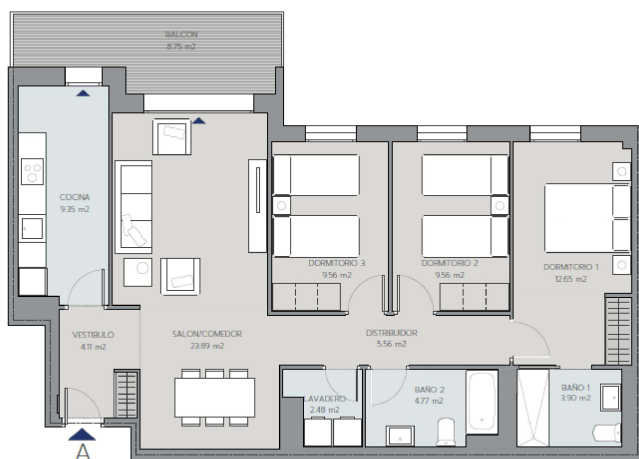
Superfície construïda : 124 m²/ 124,42 m²

Preu venda: 207.000 € /211.000 €/

Preu m² SC ec : 1.994,68 €/ 2.033,22 €/m²

TESTIMONI 2

Precio	Tipo	Superficie CCC	Dorm.	Garaje	Trastero	C. Energética	Plano
207.000 € +IVA	Piso	124,42 m ²	3	1	1	A	
211.000 € +IVA	Piso	124,42 m ²	3	1	1	A	



DATOS QUE SE PUBLICAN DE LA PROMOCIÓN CONSTITUYEN UNA SIMULACIÓN GRÁFICA DEL PROYECTO CONSTRUCTIVO QUE SE ENCUENTRA EN FASE DE PROYECTO BÁSICO

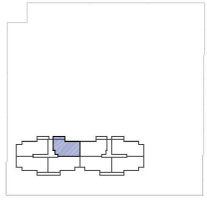
IES, Fondo de Activos Benéficos - N.I.F. V-88.358.286 - Domicilio Social: Calle Serrano 88, Planta 4ª, 28006 Madrid - Inscrita en la C.I.N.I.M.V. Inmobiliarios, S.L. - N.I.F. B-85547627 - Domicilio Social: Calle Pradilla 30, 28006 Madrid - Inscrita en el Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 30.289, folio 34, Sección 8, Hoja M-545161

ASIUM
LLEIDA

V3D.01U
PORTAL 1 - ESCALERA B
PLANTA 1, 2, 3 Y 4 - LETRA A

Superficie Útil Interior 85,83 m²
Superficie Útil Exterior Cubierta 8,75 m²
Superficie Útil Total 94,58 m²
Superficie Útil Exterior Descubierta - m²
Superficie Construida con Comunes 115,37 m²

La superficie construida incluye el 100% de los espacios exteriores cubiertos.



CARRER DE L'ENGINYER SANTI COMPANYS

Promueve

ÁRQURA
HOMES

Comercializa

aelca

0 1 2 3 4 5
Escala en metros

Edición 10 Noviembre 2022

Asium Lleida II es nuestra segunda en Lleida. Cuenta con 45 viviendas de 3 y 4 dormitorios con plazas de garaje y algunas de ellas con trasteros. Todos los pisos tienen un diseño funcional y moderno, y una excelente orientación, cosa que les aporta una gran luminosidad y unas preciosas vistas a una soleada zona comunitaria.

Todas las viviendas tienen terrazas. Las plantas bajas disponen de jardines y los áticos de terrazas gran superficie. Para tu tranquilidad y seguridad, las viviendas cuentan con puerta blindada y videoportero.

Las viviendas disponen de un sistema de calefacción individual mediante caldera de gas de alta eficiencia energética, para producción mixta de calefacción y agua caliente sanitaria. Con apoyo de energía renovable solar para producción de agua caliente. Radiadores de aluminio con válvulas termostáticas en dormitorios y termostato ambiente en salón. Radiador toallero en baño principal. Preinstalación de aire por conductos. Todas las cocinas vienen amuebladas y equipadas con placa de inducción, horno eléctrico, microondas y campana extractora.

Asium Lleida II tiene una espectacular zona comunitaria con sala gastroteca, piscinas y zona de juegos infantil, todo rodeado por una preciosa zona verde con especies autóctonas.

La promoción está situada en un entorno residencial en la zona de Copa d'Or de la ciudad de Lleida. Es una zona que tiene todos los servicios necesarios: zonas comerciales, supermercados, centros educativos y sanitarios, instalaciones deportivas y un parque natural, justo al lado.



Font: AELCA PROMOCIÓ ASSIUM I ASSIUM II

Adreça: Carrer Enginyer Santi Companys, Lleida

Superfície construïda : 96,33 m²/ 96,33 m²

Preu venda: 179.000 € /179.000 €/

Preu m² SC ec : 1.983,99 €/ 2.132,57 €/m²

TESTIMONI 3



PROYECTOSINVERSORESCONOCENOSCONTACTAR

ASIUM LLEIDA

RESUMENUBICACIONCALIDADES**PRECIOS**ACABADOSAVANCE DE OBRA

QUIERO MÁS INFO

Precio	Tipo	Superficie CCC	Dorm.	Garaje	Trastero	C. Energética	Plano	
179.000 € IVA	Piso	96,33 m ²	3	1	1	B		CONTACTAR
179.000 € IVA	Piso	96,33 m ²	3	1	1	B		CONTACTAR

des de 179.000 €  Avísam si baixa

Promoció ASIUM LLEIDA a Lleida. Habitatges d'obra nova

 Avinguda Miquel Batllori

des de 96 m² 1.864,58 €/m²

 **Aelca**
Veure tots els anuncis

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

contactar amb l'anunciant

ÚLTIMAS VIVIENDAS

Asium lleida es una nueva promoción de 102 viviendas de 3 y 4 dormitorios distribuidas en dos edificios plurifamiliares con plazas de garaje, trasteros y locales comerciales. todos los pisos tienen un diseño funcional y moderno, y una excelente orientación, cosa que les aporta una gran luminosidad y unas preciosas vistas a una soleada zona comunitaria.

Todas las viviendas tienen terrazas, de gran superficie en los áticos y primeras plantas. para tu tranquilidad y seguridad, las viviendas cuentan con puerta blindada y videoportero.

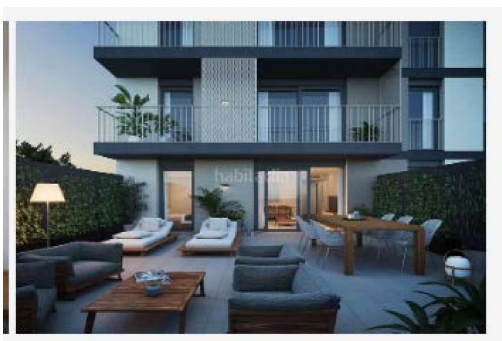
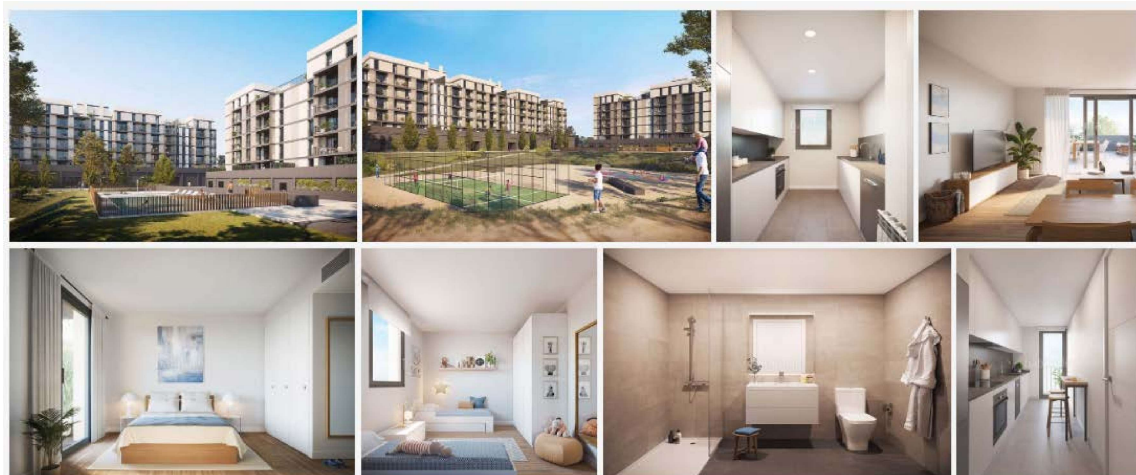
Las viviendas disponen de un sistema de calefacción con caldera de gas, preinstalación de climatización por conductos y apoyo de placas solares para acs. todas las cocinas vienen amuebladas y equipadas con placa de inducción, horno eléctrico y campana extractora.

Asium Lleida tiene una espectacular zona comunitaria con sala gastroteca, piscinas, zona de juegos infantil y pista de pádel, todo rodeado por una preciosa zona verde con especies autóctonas.

La promoción está situada en un entorno residencial en la zona de copa d'or de la ciudad de Lleida. es una zona que tiene todos los servicios necesarios: zonas comerciales, supermercados, centros educativos y sanitarios, instalaciones deportivas y un parque natural, justo al lado.

Además, la zona está perfectamente comunicada tanto a través de autobuses (línea 6 y 7), como de transporte privado, con las vías C-13, la Ll-11 y Ll-12, y la N-II.

Última modificació 30/01/2024



ASIMUM LLEIDA

V3D.10
BLOQUE 1 • PORTAL 1 Y 2
PLANTA 2, 3, 4, 5 - LETRA B

Superficie Útil Interior	65.95 m²
Superficie Útil Exterior Cubierta	4.41 m²
Superficie Útil Total	70.36 m²
Superficie Útil Exterior Descubierta	~ m²
Superficie Construida con Comunes Cubiertas	96.33 m²

La superficie construida incluye el 100% de los espacios exteriores cubiertos.

Plan Details:

- BAÑO 1: 4.33 m²
- BAÑO 2: 4.03 m²
- VESTIBULO: 3.19 m²
- LAVADERO: 0.95 m²
- COCINA: 4.65 m²
- DISTRIBUIDOR: 4.58 m²
- DORMITORIO 1: 12.50 m²
- DORMITORIO 2: 7.33 m²
- DORMITORIO 3: 7.33 m²
- SALON/COMEDOR: 17.06 m²
- BALCON: 4.41 m²

Promueve:
ÁRQURA HOMES

Comercializa:
aelca

Edición 10 Mayo 2020

El presente documento es de carácter informativo y podrá sufrir variaciones por exigencias técnicas o jurídicas del proyecto. Todo el mobiliario es una propuesta de presentación a título informativo y no tiene carácter vinculante. Los gajos de las puertas y la distribución de aparatos sanitarios no son vinculantes. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razones de índole técnica o jurídica en el desarrollo de la ejecución de la obra.

Font: METROVACESA SA PROMOCIÓ IMSPIRA III
Adreça: Carrer Enginyer Antoni Llobet - Lleida FASE III
Superfície construïda : 108 m² / 108 m²
Preu venda: 199.000 € / 197.000€
Preu m² SC ec : 1.907,25 €/m² / 1.888,09 €/m²

TESTIMONI 4

199.000 €

Pis 108m² amb calefacció aparcament piscina a
Cappont Lleida

Cappont

des de 108 m² 3 hab. 2 banys 1.843 €/m²



Pertenece a la promoció

IMSPIRA F3

Esta promoción tiene 11 tipos de viviendas [Ver promoción](#)

Bloque 2 Esc. B Planta 2 Puerta 2

Imspira Fase III es la última fase del conjunto residencial Imspira. ¡En construcción!

Esta última fase constará de 2 bloques con 75 viviendas de 2 a 4 dormitorios, de diferentes tipologías y distribuciones, diseñadas buscando la funcionalidad de los espacios y amplias estancias luminosas.

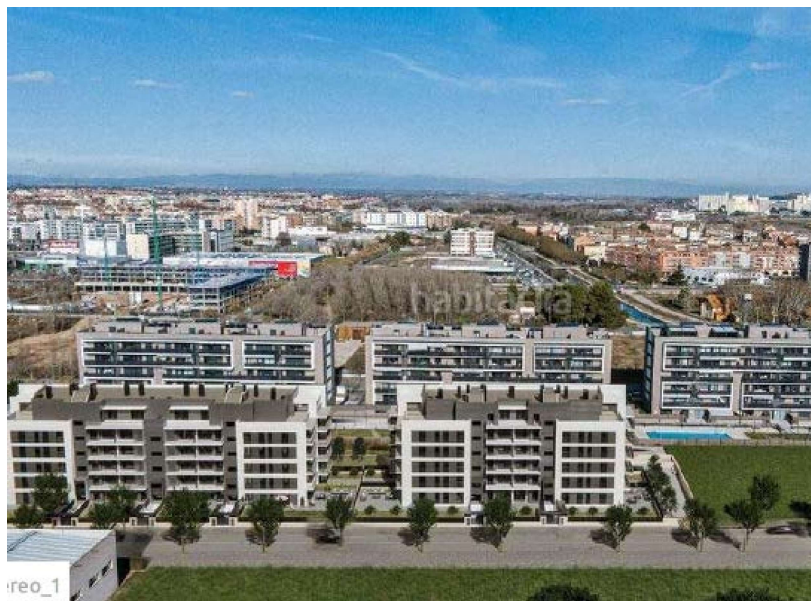
Todas las viviendas cuentan con doble orientación, con vistas a zonas ajardinadas y a la calle. Ambos bloques que componen el proyecto dispone de seis alturas con viviendas tipo entre las plantas 1ª a 4ª, plantas bajas con grandes terrazas y jardines privados con acceso a zona comunitaria y áticos en planta de grandes terrazas con acceso desde el comedor.

La gran zona comunitaria ajardinada de 4.000 metros cuadrados, a la que se accede directamente desde cada escalera de los edificios, configura una de las mejores zonas comunitarias de Lleida, equipada con bancos, paseos iluminados, árboles y césped natural. Las dos piscinas de cloración salina con zona solárium y vallado perimetral, y la dotación de pista de pádel, zona picnic, y de juegos infantiles, permiten la diversión de las familias en un entorno seguro, durante todo el año.

Imspira Fase III es una apuesta por la sostenibilidad (aeroterminia) y la funcionalidad en el Parc de l'Aigua, rodeada de espacios abiertos y jardines, y todos los servicios necesarios para la vida diaria: centros educativos y sanitarios, supermercados, farmacias, entidades bancarias, y bares y restaurantes dónde disfrutar de los momentos de ocio.



Bloque2_EscB_Planta2_puerta2



Font: FINQUES FARRÉ LLEIDA PROMOCIONES PROMOCIÓ OXIGEN

Adreça: Carrer Maria Montessori, 12 Lleida

Superfície construïda : 133 m² / 111 m²

Preu venda: 260.000€ /295.000 €

Preu m² SC ec : 2.123,95 €/m² /2.080,10 €/m²

TESTIMONI 5

260.000 €

 Descartar

 Compartir

 Preferit

 Suggestir preu

Pis en venda a Calle Maria Montessori, 12, Cappont

Lleida Capital

Pertany a la promoció **Oxigen**



Pertenece a la promoción

OXIGEN

Esta promoción tiene 8 tipos de viviendas [Ver promoción](#)

Obra nueva

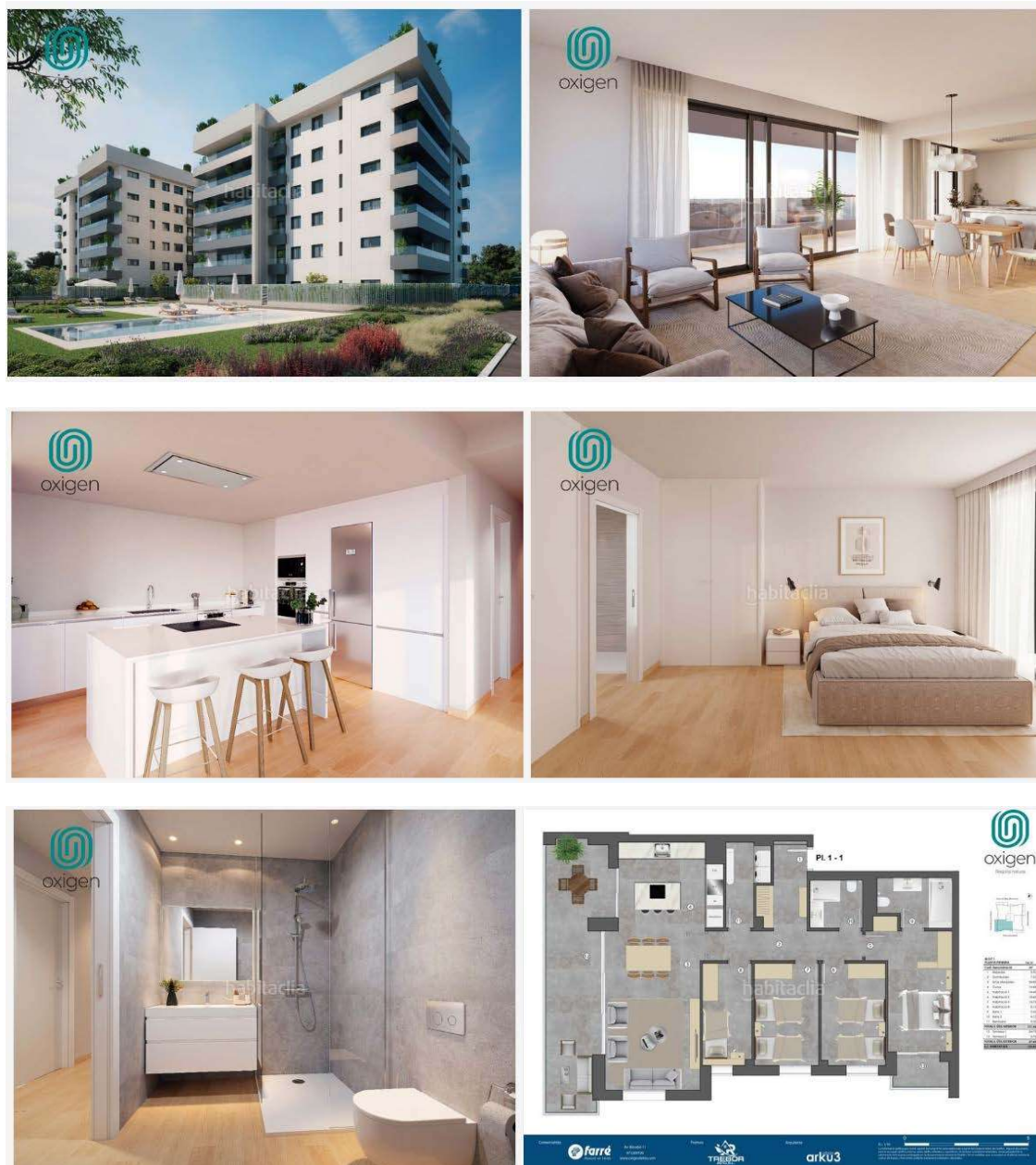
TREBOR 2010, promueve el Complejo Residencial Oxígeno ("Respira Natura") en Lleida.

La primera fase consta de dos edificios de 24 viviendas exclusivas de 3, 4 y 5 habitaciones, con grandes terrazas particulares y comunitarias.

Los materiales del complejo; pavimentos interiores y exteriores, fachadas, cocinas, baños... son de máxima calidad, proporcionados por el Grupo Porcelanosa. Los propietarios podrán optar entre distintas opciones de acabados. Las cocinas no son ya zonas de paso, sino puntos de encuentro del hogar. En la promoción Oxígeno todas las cocinas serán con isla.

Las viviendas estarán dotadas de calefacción con suelo radiante y aire acondicionado, y presentan grandes prestaciones de confort térmico y lumínico, que lo sitúan en el nivel más alto de eficiencia energética. Asimismo, los edificios dispondrán de instalaciones de Geotermia, Aerotermia y Placas Fotovoltaicas que conseguirán una reducción sustanciosamente elevada del consumo de la vivienda en: calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria.

Los residentes del complejo dispondrán de una zona comunitaria de más de 7.000 m² ajardinada, con 4 exclusivas piscinas y zona infantil para los más pequeños. Todas las plazas de parking dispondrán de una preinstalación para la carga de vehículos eléctricos.



Font: FINQUES FARRÉ LLEIDA PROMOCIO AIRE RESIDENCIAL II

Adreça: Carrer Ramon Rubial Lleida

Superfície construïda : 117 m² / 121 m²

Preu venda: 248.000 € / 253.000 €

Preu m² SC ec : 1.909,95 €/m² / 1.946,37 €/m²

TESTIMONI 6

255.000 €  Avisa'm si baixa



Finques Farré
Lleida
Promociones

[Veure tots els anuncis](#)

Pis 118m² amb calefacció aparcament piscina a
Cappont Lleida

 Cappont - Carrer Ramon Rubial

des de 118 m² 4 hab. 2 banys 2.161 €/m²

¿Quieres más información o visitar
el inmueble? Pregunta al

[contactar amb l'anunciant](#)



Pertany a la promoció
AIRE RESIDENCIAL II

Esta promoción tiene 6 tipos de habitatges [Veure promoció](#)

Obra nueva

Hinaco inicia la promoción de la segunda y última fase de la exitosa promoción Aire Residencial.

En Aire encontrarás tu piso de habitaciones y podrás disfrutar de tu zona ajardinada.

Los áticos se complementan con grandes solariums y las plantas bajas tienen acceso directo al jardín.

Tu complejo residencial en el Parc de l'Aigua es Aire.

[Demandar més dades a l'anunciant](#)

última modificació 18/01/2024

Tipus de viviendas de la Promoció AIRE RESIDENCIAL II

Ático	102 m ²	2 hab	216.000 €
Piso	118 m ²	4 hab	255.000 €
Piso	121 m ²	4 hab	260.000 €
Piso	101 m ²	3 hab	262.000 €
Piso	117 m ²	4 hab	295.000 €
Ático	111 m ²	3 hab	296.000 €



Font: VOLUMÈTRIC – PROMOCIÓ FONTANET 101

Adreça: Av. Fontanet, 101 Lleida

Superfície construïda : 106 m² / 117 m²

Preu venda: 203.000€ /208.000 €

Preu m² SC ec : 2.052,05 €/m² / 2.102,59 €/m²

TESTIMONI 7

Oportunitat

215.000 €  Avisa'm si baixa

Pis 106m² a avinguda fontanet a La Bordeta Lleida

 La Bordeta - Avinguda Fontanet, 101

des de 106 m² 4 hab. 2 banys 2.028 €/m²

 Volumetric

Volumetric

Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar
el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant



Pertany a la promoció

FONTANET 101

Esta promoción tiene 5 tipos de habitatsges **Veure promoció**

Obra nueva

¡Descubre Fontanet 101, tu nuevo hogar en Lleida, donde tus sueños se hacen realidad!

Parking y trastero incluidos en el precio.

Con una superficie de 106m² construidos y 90m² útiles, esta vivienda de 4 dormitorios y 2 baños ofrece un espacio amplio y funcional para toda la familia. Su distribución garantiza comodidad y privacidad en cada rincón de la casa.

Una característica destacada de este piso es su encantadora terraza de 10m², donde podrás disfrutar de momentos al aire libre y relajarte mientras disfrutas de la tranquilidad del entorno. Además, cuenta con un práctico lavadero en la terraza, que te facilitará las tareas domésticas.

La cocina abierta al salón comedor es perfecta para aquellos que disfrutan de la interacción mientras cocinan y comparten momentos con familiares y amigos. La amplitud de los espacios te permitirá crear ambientes acogedores y funcionales a la vez.

No dejes pasar la oportunidad de disfrutar de este piso en régimen concertado, donde encontrarás confort y calidad de vida. ¡Ven a visitarlo y descubre tu nuevo hogar!

Te esperamos.

Entrega: 4rt Trimestre 2024

última modificació 21/06/2023



FONTANET 101

Plantes 1a a 4a
Porta 1a

Avinguda de Fontanet 101



1. Rebador	3,20 m²
2. Cuina-Menjador-Estar	33,00 m²
3. Distribuidor	5,90 m²
4. Bany 1	3,60 m²
5. Bany 2	4,40 m²
6. Dormitori 1	10,10 m²
7. Dormitori 2	11,20 m²
8. Dormitori 3	7,40 m²
9. Dormitori 4	11,20 m²
Sop. total útil	90,00 m²
Sop. total construïda	106,30 m²
Sop. útil s'ofereix	1,10 m²
Sop. útil terrassa	9,90 m²



Avinguda de Fontanet

Qualificació
energètica
en fase de
projecte



Volumetric

NOTA: Aquest pla és informatiu i no constitueix un document contractual. La promotora es reserva el dret de modificar les distribucions i superfícies indicades per imperatiu de les administracions competents o per indicacions de la direcció facultativa. El mobiliari i el grauat del paviment és merament orientatiu.

EDICIÓ 02



Font: ILERKAPITAL PROMOCIÓ BOREAL 3
Adreça: Carrer Vidal i Codina, 16 Lleida
Superfície construïda : 88 m² / 89 m²
Preu venda: 177.000€ /179.000 €
Preu m² SC ec : 1.826,55 €/m² / 1.877,60 €/m²

TESTIMONI 8



Obra nova ▾



BOREAL FASE 3

Boreal és un complex residencial d'edificis amb una àmplia zona comunitària situat en una de les zones més consolidades i ben comunicades de Lleida. Això li permet gaudir d'una combinació única de tranquil·litat i privadesa.

Els habitatges de 2, 3 i 4 habitacions ofereixen totes les comoditats necessàries per gaudir al màxim de la seva llar.

La distribució interior dels pisos està pensada per agrupar la zona de dia a l'entrada del pis, oferint amplis salons que es comuniquen directament amb la cuina.

Però, això no és tot, també disposa d'espaioses terrasses des de les quals podrà gaudir de les vistes i de l'aire lliure durant tot l'any.



Obra nova ▾ Segona mà Industrial ▾ Qui som



3 HABITACIONS TIPUS

- Habitacions: 3
- Banyes: 2
- Sup. interior: 82,11 m²
- Sup. construïda: 94,70 m²
- Sup. terrassa: 19,77 m²

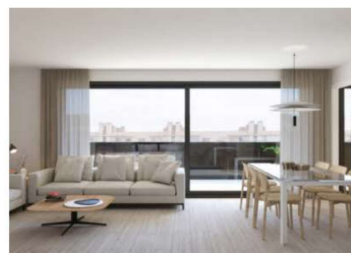
des de 235.000 euros

[Descarregar plànol](#)

Boreal
RESIDENCIAL PROMOTIVEL - NOVA BALEIA

Pla. 1/100





Font: FINQUES FARRE' - PFOMOCIÓ ÀGORA

Adreça: Av. Prat de la Riba, 109 - Lleida

Superfície construïda : 95 m²/117 m² / / 94,59 m²

Preu venda: 220.000€/240.000€/ 220.000€

Preu metre quadrat: 2.133,87 €/m² / 1.993,73 €/m²/2.220,32 €/m²

TESTIMONI 9

220.000 €  Avisa'm si baixa



Finques Farré
Lleida
Promociones

[Veure tots els anuncis](#)

Pis 95m² a avinguda prat de la riba a Balàfia Lleida

 [Balàfia](#) - Avinguda Prat De La Riba, 109

des de 95 m² 3 hab. 2 banys 2.316 €/m²

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

[contactar amb l'anunciant](#)

Obra nueva

ÀGORA es la nueva propuesta de edificio que Sorigué ha construido en la ciudad de Lleida.

Este edificio consta de viviendas de 2, 3 y 4 habitaciones, todas con la máxima exigencia constructiva que Sorigué impregna en sus promociones.

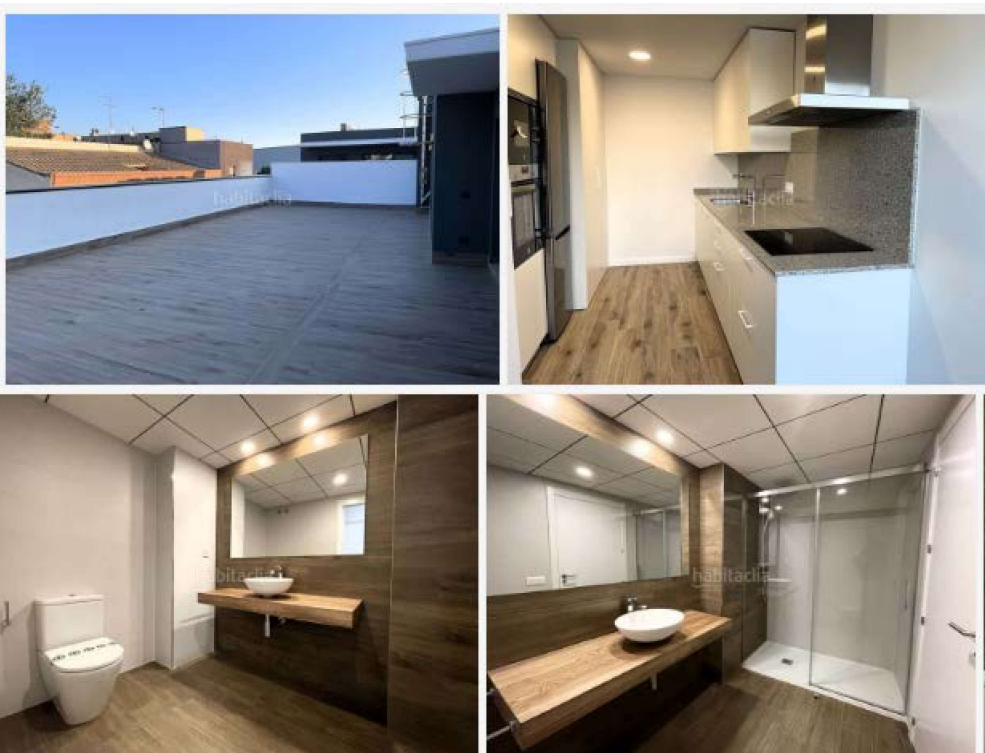
Los pisos están equipados con las últimas tecnologías para proporcionarle el máximo confort a los residentes.

Algunas de las características destacadas son la calefacción y el aire acondicionado por conductos generado con aerotermia para una alta eficiencia energética, las persianas motorizadas en la habitaciones y ventanas oscilobatientes. Cocinas totalmente equipadas con electrodomésticos como nevera, horno, microondas, lavavajillas y lavadora.

Si estás buscando un piso nuevo a estrenar, en el que puedas ir a vivir ya, en Àgora encontrarás tu nuevo hogar. Cada piso se vende con plaza de aparcamiento y trastero a 20.000 euros no incluido en el precio.

última modificació 28/12/2023





2. ESTUDI DE MERCAT DE LOCALS COMERCIALS

Font: FINQUES RONDA
Adreça: Zona La Bordeta - Lleida
Superfície construïda : 120 m²
Preu venda: 120.000€
Preu metre quadrat: 1.000 €/m²

TESTIMONI 1

120.000 €  Avísame si baja



Finques Ronda
Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar
el inmueble? Pregunta al

Contactar con el anunciante

Local comercial en La Bordeta Lleida

 La Bordeta

120 m² 1 baño 1.000 €/m²

Se vende local en el barrio de la bordeta totalmente preparado para trabajar, posibilidad de comprar otro local junto de 90m por 96000€.

[Pedir más datos al anunciante](#)

última modificación 09/11/2023

Distribución

Superficie 120 m²

1 Aseo

Características
generales

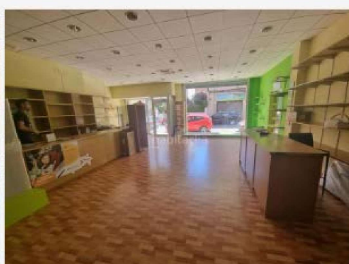
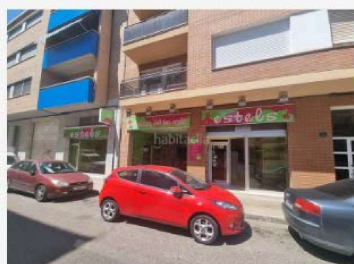
Sin aire acondicionado

Certificado energético :

Consumo:  999 kWh m² / año

Emisiones:  999 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)



Font: GRUP 90

Adreça: Zona La Bordeta - Lleida

Superfície construïda : 242 m²

Preu venda: 297.500€

Preu metre quadrat: 1.000 €/m²

TESTIMONI 3

297.500 €  Avísame si baja

Local comercial venta de restaurante en La Bordeta en Lleida

 La Bordeta

242 m² 3 baños 1.229 €/m²



GRUP 90
Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

Contactar con el anunciante

Venta de restaurante en La Bordeta

Venta de restaurante en La Bordeta:

¡Listo para operar desde el primer día!

Con 242 m² en planta baja + altillo de 126 m², este restaurante cuenta con cocina equipada, cámara frigorífica (3m²), cámara de congelación (2m²), comedor para 84 personas, 3 aseos, almacén con entrada de mercancía y opción de terraza en dos fachadas.

Opciones de Negocio:

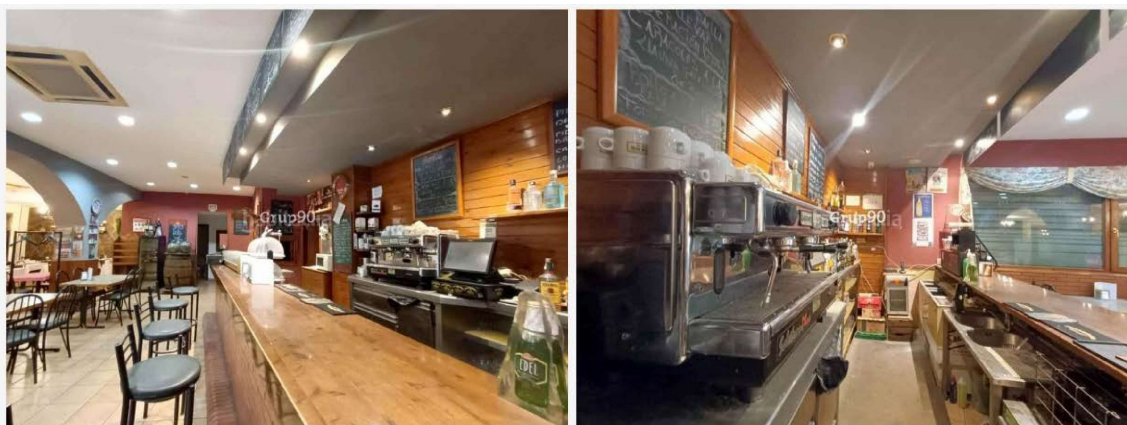
- Venta: 297.500€
- Traspaso: 70.000€ con alquiler de 900€

¡Una oportunidad única para emprender en el mundo gastronómico!

Si lo que te preocupa es la financiación, nosotros podemos ayudarte. ¡Llama e infórmate sin compromiso!

Última modificación 23/01/2024

Distribución	Superficie 242 m ² 3 Aseos	Trastero
Características generales	Calefacción Aire acondicionado	Año construcción 1995
Equipamiento comunitario	Cuota comunidad 134€	



Font: AILLSA

Adreça: Av. Miquel Batllori, 73 Zona La Bordeta - Lleida

Superfície construïda : 62 m²

Preu venda: 70.000€

Preu metre quadrat: 1.129 €/m²

TESTIMONI 4

70.000 €  Avísame si baja



AILLSA
Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

Contactar con el anunciante

Local comercial en avinguda miquel batllori comprar piso - edificio en Lleida

 La Bordeta - Avinguda Miquel Batllori, 73

62 m² 1.129 €/m²

Comprar piso en Lleida - Edificio

El edificio Status es una promoción de obra nueva recientemente terminada, que nace de un estudiado diseño tanto en su fachada, distribución interior de las viviendas, y también de una bonita zona ajardinada con piscina, zona de juegos infantiles, y para los más deportistas pista de pádel.

Situado en la amplia Avda. Miquel Batllori nº 73 de Lleida, frente al magnífico Parque de la Canadiense, que garantiza de por vida unas inmejorables vistas a todas las viviendas, el Status marca la diferencia por su singularidad, tendencia hacia lo más actual, buen gusto en la elección de materiales, confort y calidad.

Las únicos pisos disponibles actualmente son de 4 dormitorios, salón, cocina, dos baños y una amplia terraza en la que se puede disfrutar de una agradable velada en compañía de familiares o amigos.

Somos exigentes en las calidades que ofrecemos, por ello las viviendas cuentan con cocinas equipadas con todos los electrodomésticos (horno, microondas, placa de inducción, lavavajillas, nevera, congelador), carpintería exterior con puente térmico y bi-color, pavimento de parquet AC 4 en color arena, suelos cerámicos en cocinas y baños, puertas interiores y armarios empotrados lacados en color blanco, persianas motorizadas con mando a distancia, grandes platos de ducha extra-planos con mampara, mueble bajo lavabo en ambos baños, grifería termostática, etc.

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

Y lo mejor de todo: Un precio ajustado al máximo por todo lo que le ofrecemos, y con la garantía y confianza que le transmite nuestra empresa siendo un referente en Lleida, tras llevar cuarenta años en el sector de la promoción inmobiliaria.

Última modificación 11/09/2023

Distribución

Superficie 62 m²

Escaparate

Características generales

Sin calefacción

Planta diáfana

Sin aire acondicionado

Obra nueva

Cerca de transporte público

Certificado energético :

Exento



Font: LIVING LLEIDA

Adreça: Av. València, 32 - Lleida

Superfície construïda : 250 m²

Preu venda: 245.000€

Preu metre quadrat: 980 €/m²

TESTIMONI 5

245.000 €  Avisame si baja



LIVING LLEIDA
Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o
visitar el inmueble? Pregunta al

Contactar con el anunciante

Local comercial en avinguda valència 32 local comercial
en Lleida

 Cap Pont - Avinguda València 32

250 m² 1 baño 980 €/m²

Local comercial

Local en zona de Cap Pont de 250 m2 aproximadamente.

Totalmente diáfano.

Esquinero y muy luminoso.

Pedir más datos al anunciante

Última modificación 01/09/2022



Gran Passeig de Ronda 97 - LLEIDA - Telf.: 973221779



Gran passeig de Ronda, 97- Lleida Tl: 973221779



Gran passeig de Ronda, 97- Lleida Tl: 973221779



Gran passeig de Ronda, 97- Lleida Tl: 973221779



Font: CASA TEVA

Adreça: Av. Miquel Batllori - Lleida

Superfície construïda : 124 m²

Preu venda: 186.500€

Preu metre quadrat: 1.504 €/m²

TESTIMONI 6

186.500 €  Avísame si baja

Casa Teva

Casa Teva

[Ver todos sus anuncios](#)

¿Quieres más información o
visitar el inmueble? Pregunta al

[Contactar con el anunciante](#)

 Cappont - Avinguda de Miquel Batllori

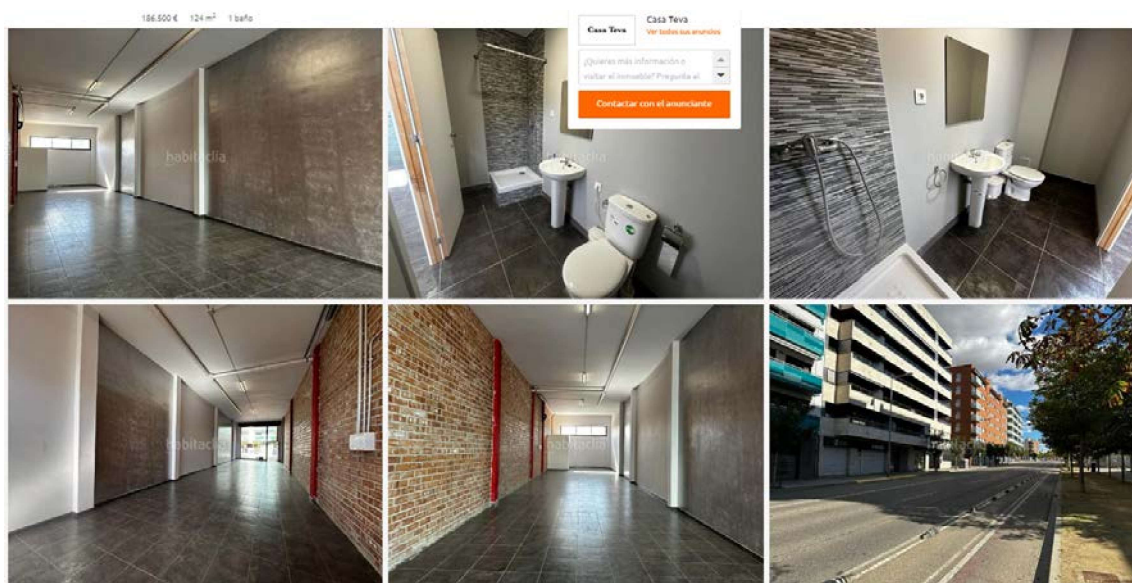
124 m² 1 baño 1.504 €/m²

Local comercial en Av/Miquel Batllori

Se vende local comercial en Av/Miquel Batllori. Nunca ha habido ninguna actividad, listo para usar. El local dispone de un baño. También existe la opción de alquilar por 1.100€/mes

[Pedir más datos al anunciante](#)

última modificación 27/10/2023



Font: FINQUES PRATS

Adreça: Barri de Cappont - Lleida

Superfície construïda : 185 m²

Preu venda: 250.000€

Preu metre quadrat: 1.351 €/m²

TESTIMONI 7

250.000 €  Avísame si baja



FINQUES PRATS
Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o
visitar el inmueble? Pregunta al

Contactar con el anunciante

Local comercial en calle de pere de cabrera / Cappont,
capital en Lleida

 Cappont

185 m² 1.351 €/m²

Local comercial en Calle De Pere De Cabrera / Cappont, Lleida Capital

ESPECTACULAR LOCAL EN ZONA COMERCIAL DE CAPPONT!! Alrededor encuentras a grandes franquicias. Local diáfano sin columnas con salida de humos, tiene hecha la preinstalación de aire acondicionado. Local para abrir tu negocio. Por sólo 995 €mes!! OPCIÓN de 1 mes de carencia por obras. Llámanos para ir a verlo sin compromiso!!

[Pedir más datos al anunciante](#)

última modificación 14/04/2022



3. ESTUDI DE MERCAT SOLARS UNIFAMILIARS

Font: GRUPCASA

Adreça: La Bordeta - Lleida

Superfície construïda : 400 m²

Preu venda: 150.000€

Preu metre quadrat: 375 €/m²

TESTIMONI 1

150.000 €  Avisa'm si baixa



GRUPCASA
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar
el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

Solar urbà a La Bordeta Lleida

 La Bordeta

400 m² 375 €/m²

Solar urbano

FANTASTICA PARCELA de 400 metros en la zona de bordeta con piscina cerrada incluida , toda vallada , con puerta de salida . PVP 150.000 EUROS

[Demandar més dades a l'anunciant](#)

última modificació 17/11/2023

[traduir text al català](#)

Distribució

Superfície 400 m²



Font: ILERDALLAR

Adreça: La Bordeta - Lleida

Superfície construïda : 220 m²

Preu venda: 88.000€

Preu metre quadrat: 400 €/m²

TESTIMONI 1

88.000 €  Avisa'm si baixa

ILERDALLAR

¿Quieres más información o visitar
el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

Terreny residencial a La Bordeta Lleida

 La Bordeta

220 m² 400 €/m²

Se vende terreno urbano en Lleida en la Bordeta para la construcción de chalet independiente.

80 + 80 + 20

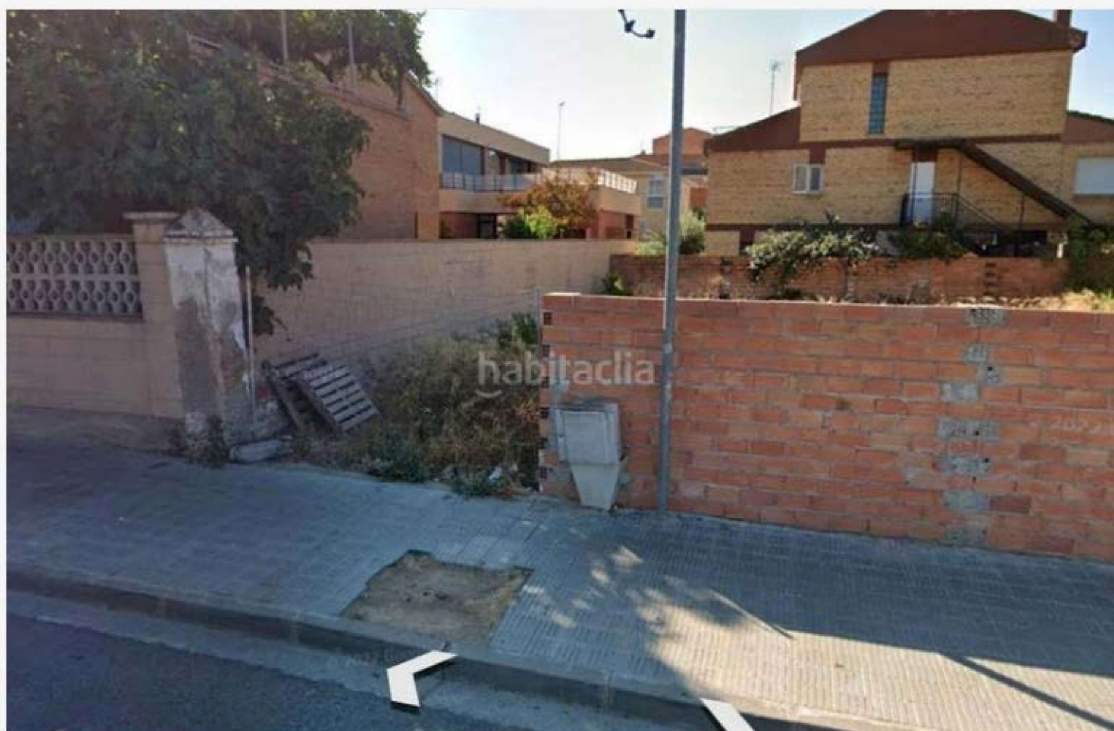
[Demandar més dades a l'anunciant](#)

última modificació 29/11/2023

[traduir text al català](#)

Distribució

Superfície 220 m²



TESTIMONI 3


Finques Arquitek
 Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

traduir text al català



Font: PARTICULAR

Adreça: Ciutat Jardí - Lleida

Superfície construïda : 870 m²

Preu venda: 195.000€

Preu metre quadrat: 224 €/m²

TESTIMONI 4

195.000 € Avisa'm si baixa

↓ ha baixat 20.000 €

Particular

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

Terreny residencial a castell de formos a Ciutat Jardí Lleida

Ciutat Jardí - Castell de Formos, 11

870 m² 224 €/m²

Terreny zona club tennis lleida

Terreny elevat amb vistes en venda en una de le millors zones de Lleida a prop del Club Tennis Lleida. Disposa d'aigua de reg. Inclou estudi geotècnic, topogràfic i projecte executiu per una vivenda unifamiliar amb piscina i garatge. Per més informació contactar al telèfon indicat, particular.

[Demana més dades a l'anunciant](#)

última modificació 03/11/2023

[traduir text al català](#)

Distribució

Superfície 870 m²

Edificable

Característiques generals

A prop de transport públic

Certificat energètic :

Consumo: **G** 999 kWh m² / año

Emissiones: **G** 999 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)



Font: LG REAL ESTATE

Adreça: Ciutat Jardí - Lleida

Superfície construïda : 718 m²

Preu venda: 159.000€

Preu metre quadrat: 221 €/m²

TESTIMONI 5

Oportunitat

159.000 €  Avisa'm si baixa

 ha baixat 6.000 €



LG REAL ESTATE
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar
el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

Solar urbà a castell d'arbeca 7 a Ciutat Jardí Lleida

 Ciutat Jardí - Castell d'Arbeca 7

718 m² 221 €/m²

Ciutat Jardí / Tennis

Tu terreno para construirte tu casa y vivir en las afueras y dejar atrás el ajetreo de la ciudad. Terreno urbano en urbanización del tennis zona ciutat jardí con unas dimensiones de 718m2, con una fachada de 22m y fondo de 31. Para más información contacta con nosotros. Para más información contacta con nosotros. Para más información contacta con nosotros. Para más información contacta con nosotros. Para más información contacta con nosotros.

[Demandar més dades a l'anunciant](#)

última modificació 17/11/2023

[traduir text al català](#)

Distribució

Superfície 718 m²



Font: GRUP CASA

Adreça: Ciutat Jardí - Lleida

Superfície construïda : 600 m²

Preu venda: 186.000€

Preu metre quadrat: 310 €/m²

TESTIMONI 6

186.000 €  Avisa'm si baixa



GRUPCASA
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

Terreny residencial a Ciutat Jardí Lleida

 Ciutat Jardí

600 m² 310 €/m²

Fantastica prcela de 600 metros en ciutat jardí

Fantastica parcela de 604 metros en Ciutat Jardí ,en la misma avenida de Ciutat Jardí , para hacer vivienda unifamiliar de 300 metros antes 200.000€ ahora 186.000€

[Demandar més dades a l'anunciant](#)

última modificació 17/11/2023

[traduir text al català](#)

Distribució

Superfície 600 m²

