



Ajuntament de Lleida

**Assumpte: VALORACIÓ DE LA FINCA INCLOSA AL POLÍGON D'ACTUCIÓ
URBANÍSTICA UA 65, SITUADA A LA PARTIDA VALLCALENT, NÚM. 63**

VALORACIÓ

**Finca inclosa al PAU UA 65, partida VALLCALENT, NÚM. 63
REF CADASTRAL 0600404CG0100B**

LLEIDA

AJUNTAMENT DE LLEIDA

ABRIL 2025



Ajuntament de Lleida

1 MEMÒRIA

1.1 Informació.

UBICACIÓ	Partida Vallcalent, núm. 63. PAU UA 65
REF. CADASTRAL	0600404CG0100B
MUNICIPI	LLEIDA
COMARCA	SEGRIÀ
PROVINCIA	LLEIDA
PROMOTOR	Ajuntament de Lleida CIF P 2515100 B Plaça Paeria núm. 1
ARQUITECTE	Josep Bergadà Pujades

1.2 Objecte.

L'objecte d'aquest informe és fixar el valor econòmic de la **finca situada dins del Polígon d'actuació urbanística UA 65** de superfície de 1.500,06 m² (veure fitxa, annex 4.1. del document).

1.3 Identificació.

La descripció dels immobles que es fa a continuació es fonamenta en la informació que consta en l'expedient administratiu de què es disposa en aquest Ajuntament, les dades de l'Oficina virtual del Cadastre i del Planejament Urbanístic vigent. Les superfícies obtingudes corresponen a les bases planimètriques disponibles, amb especial consideració la cartografia topogràfica oficial, digital, elaborada a escala 1/1000 per l'Institut Cartogràfic de Catalunya. No consta que s'hagi realitzat cap aixecament topogràfic específic més detallat de les finques.

Propietat:	Ajuntament de Lleida
Naturalesa jurídica de la finca:	Urbana.
Dades cadastrals:	0600404CG0100B (veure fitxa cadastral, annex 4.2.)
Dades registrals:	Finca núm.104.097, Volum: 3058, Llibre: 2.205, Foli: 119
Superfície cadastral dels solars:	1.500,00 m ² .
Superfície registral dels solars:	1.500,06 m ² .
Superfície sòl a valorar (inclòs en el PAU UA93):	1.500,06 m ² de sòl. (veure fitxa, annex 4.1.)
Edificació existent dins la superfície a valorar:	Cap.
Ús actual:	Cap.

1.4 Localitat i entorn.

Tipus de nucli:	Municipi independent. Capital de província.
Activitat dominant:	Múltiple: agricultura, serveis, comerç, indústria i turisme.
Cens d'habitants:	144.878 habitants de dret, segons dades de 2025.
Tendència població:	Creixent.
Definició de l'entorn:	L'entorn és de caràcter residencial.
Tipologia edificatòria:	L'ordenació predominant, és l'edificació oberta.
Emplaçament:	L'immoble està situat al terme municipal de Lleida, al barri de Joc de la Bola, al costat del Centre de fauna Vallcalent.
Característiques immoble:	L'immoble, actualment, no té cap edificació, ni cap ús. Característiques urbanístiques.
Planejament vigent :	Pla general municipal de Lleida, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques



Ajuntament de Lleida

de data 23 de desembre de 1998 (DOGC núm. 2895 de data 25 de maig de 1999).

Text refós del Pla General aprovat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 16 de gener de 2003 publicat al DOGC núm. 3924 de data 14 de juliol 2003.

Pla de Millora urbana del polígon d'actuació urbanística UA 65 aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 26/07/2012, publicant-se l'acord al DOGC núm. 6228 de data 08/10/2012.

Instruments de gestió:

En data 17/11/2009 per resolució de la Junta de Govern Local s'aprova definitivament la Modificació de la delimitació poligonal del polígon d'actuació urbanística UA 65, havent publicat l'acord en el BOP núm. 172 de data 08/12/2009.

Divisió Poligonal del polígon d'actuació urbanística UA 65, aprovat definitivament per Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Lleida de data 28/01/2014, publicant-se l'acord al BOP núm. 31 de data 14/02/2014.

Modificació de divisió Poligonal del polígon d'actuació urbanística UA 65, aprovat definitivament per Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Lleida de data 11/11/2014, publicant-se l'acord al BOP núm. 227 de data 26/11/2014.

Projecte d'urbanització del Polígon d'actuació urbanística UA 65. Polígon 1, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de data 26/01/2016, publicant-se l'acord al BOP núm. 39 de data 26/02/2016.

Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística UA 65. Polígon 1, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de data 26/01/2016, publicant-se al BOP núm. 40 de data 29/02/2016. Pendent d'inscripció registral.

Classificació urbanística: Sòl urbà no consolidat.

Àmbit o sector: Polígon d'actuació urbanística UA 65

Qualificació urbanística: Les zones d'aprofitament privat incloses en l'àmbit del PAU UA 65 són les següents:
Zona d'Ordenació espacial tipus 3, subzones 9C.1, 9C.2, 9C.3 i 9C.4 (text articulat del Pla de millora urbana del Polígon d'actuació urbanística UA 65).

2 BASES LEGALS

Aquesta valoració es realitza en base el que estableixen el *Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana* i el *Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl*, vigents.



Ajuntament de Lleida

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC núm. 6077, de 29/2/2012; correcció d'errades al DOGC núm. 6087, de 14/3/2012, i al DOGC núm. 6127, de 14/5/2012-; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC núm. 5931, de 29/7/2011-; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic -DOGC núm. 6551, de 30/1/2014-; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives -DOGC núm. 6830, de 13/3/2015-; per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica -DOGC 6920, de 24/7/2015-; i per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni -DOGC 7340, de 30/03/2017-; i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

3 VALORACIÓ

Segons l'article 21 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Ley de suelo i Rehabilitación Urbana, el sòl on es troba emplaçada la finca és SÒL RURAL. Tot i això, a efectes exclusius d'aquesta valoració i tenint en compte que el Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística UA 65. Polígon 1, està aprovat definitivament, la finca es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptant les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc d'acord a l'establert a l'article 40 de la Llei de sòl estatal.

Els articles del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Ley de suelo i Rehabilitación Urbana, d'aplicació en la valoració, són els següents:

“Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.”

El mètode a utilitzar per valorar l'immoble es troba regulat per l'article 37.1 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana. L'esmentat article estableix:

“1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:



Ajuntament de Lleida

- a) *Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia a los tribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de la vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
- b) *Se aplicará a dicha edificabilidad el **valor de repercusión del suelo** según el uso correspondiente, determinado por el **método residual estático**.*
- c) *De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."*

3.1 Valor de repercussió del sòl segons el mètode residual estàtic.

3.1.1 Aprofitament urbanístic.

La finca inicialment aportada per l'Ajuntament de Lleida és la número 98.028, que té una superfície total de 24.208,11 m². Una part d'aquesta finca, està inclosa dins del polígon 1 de la UA 65, amb una superfície de 13.451,12 m², que suposa el 55,56% de la finca inicial número 98.028. Aquesta superfície aportada al polígon, juntament amb el 10% de l'aprofitament de cessió obligatòria, generen uns drets urbanístics els quals es valoren en el present document i que es corresponen a la nova finca número 104.097.

L'aprofitament urbanístic que es considera per calcular el valor de l'immoble és el que determina el Pla de millora urbana del polígon d'actuació urbanística UA 65 d'acord amb la seva qualificació urbanística, Clau 9C.3:

- Edificabilitat: **3.056,00 m² de sostre.**
- Ús principal: **Residencial lliure.**

Per al càlcul de l'aprofitament urbanístic es considera el sostre total sobre rasant ja que el Pla general de Lleida no atribueix aprofitament a la construcció sota rasant.

Es considera la tipologia edificatòria majoritària de l'entorn que és l'edificació oberta.

3.1.2 Mètode residual estàtic del Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

El valor residual del sòl pel METODE RESIDUAL ESTÀTIC es calcularà aplicant la fórmula establerta a l'article 22.2 del Reglament de la Llei de sòl:

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

VRS = Valor de repercussió del terreny en euros per cada m² de sostre edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda d'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per m² edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que tindrà com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:



Ajuntament de Lleida

- a) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a 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.
- b) Podrà augmentar-se fins un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius com puguin ser, 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, justifiquen l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per m² edificable 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, el import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

a) Valor de venda de l'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat d'habitatge (Vv RESIDENCIAL LLIURE).

MOSTRA 1:

Situació:	c/ Alcalde Pujol, 10.
Superfície constr.:	126,20 m ²
Descripció de l'immoble:	Habitatge que consta de 4 dormitoris, dos banys, rentador, cuina, menjador estar amb terrassa.
Instal·lacions:	No s'especifica
Antiguitat:	2025.
Preu total:	435.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	3.446,91 €/m ² .
Font:	www. sorigueinmobiliaria.com
Contacte:	Sorigue.

MOSTRA 2:

Situació:	c/ Alcalde Pujol, 10.
Superfície constr.:	127,37 m ²
Descripció de l'immoble:	Habitatge exterior que consta de 4 habitacions, dos banys, cuina-menjador estar de 44m ² i terrassa també de grans dimensions.
Instal·lacions:	No s'especifica.
Antiguitat:	2025.
Preu total:	455.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	3.572,27 €/m ² .
Font:	www. sorigueinmobiliaria.com
Contacte:	Sorigue

MOSTRA 3:

Situació:	Avda Ciutat Jardí, 39.
Superfície constr.:	155,00 m ²
Descripció de l'immoble:	Habitatge exterior que consta de 4 habitacions, dos banys, cuina, menjador estar i terrassa.



Ajuntament de Lleida

Instal·lacions:	Calefacció electricitat, aire condicionat, piscina comunitària, aparcament i traster.
Antiguitat:	2021.
Preu total:	370.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	2.387,10 €/m².
Font:	www.yaencontre.com
Contacte:	Mh Projects.

MOSTRA 4:

Situació:	Av. del Doctor Fleming, 55.
Superfície constr.:	233,00 m²
Descripció de l'immoble:	Àtic triplex que consta de 5 habitacions, tres banys, cuina, menjador estar, sala polivalent, rentador i dos terrasses.

Instal·lacions:	Calefacció individual a gas, piscina comunitària coberta i parking.
Antiguitat:	1994.
Preu total:	390.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.673,82 €/m².
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Particular

MOSTRA 5:

Situació:	Passeig de Ronda, 59
Superfície constr.:	149,00 m²
Descripció de l'immoble:	Habitatge exterior que consta de 4 habitacions, dos banys, cuina-office, menjador estar i terrassa.

Instal·lacions:	Calefacció individual a gas, piscina comunitària i aparcament inclòs.
Antiguitat:	1990.
Preu total:	299.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	2.006,71 €/m².
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Grup Casa.

MOSTRA 6:

Situació:	c/ Ferran el Catòlic, 8.
Superfície constr.:	62,00 m²
Descripció de l'immoble:	Habitatge exterior que consta de 2 habitacions, bany, menjador, pàrquing i traster.

Instal·lacions:	Calefacció individual a gas, armaris encastrats i plaça d'aparcament inclosa.
Antiguitat:	1987.
Preu total:	143.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	2.306,45 €/m².
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Particular.
(veure annex 4.3.)	



Ajuntament de Lleida

HOMOGENEÏTZACIÓ DE LES MOSTRES:

Es considera un immoble patró de la zona un habitatge de 120 m² construïts de qualitat mitja.

En l'aplicació del mètode s'han de tenir en compte les diferències entre els preus d'oferta i els de transacció real així com les següents variables que influeixen en el valor de mercat de l'immoble:

Coeficients d'homogeneïtzació:

1. Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.
2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
4. Qualitat de l'edificació.
5. Antiguitat i estat de conservació.

$$\text{Coef 5} = (1 - \beta \cdot F) / (1 - \beta_i \cdot F)$$

(veure annex 4.4. Càlculs)

Taula d'homogeneïtzació de les mostres en relació amb l'immoble taxat:

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	3.446,91 €/m ²	0,97	0,95	1,00	1,00	1,0000	3.176,33 €/m ² st
2	3.572,27 €/m ²	0,97	0,95	1,00	1,00	1,0000	3.291,85 €/m ² st
3	2.387,10 €/m ²	0,97	0,97	1,00	1,00	1,0087	2.265,46 €/m ² st
4	1.673,82 €/m ²	1,00	1,00	1,05	1,00	1,1215	1.970,99 €/m ² st
5	2.006,71 €/m ²	0,97	0,97	1,00	1,00	1,1449	2.161,62 €/m ² st
6	2.306,45 €/m ²	0,97	1,00	0,97	1,00	1,1638	2.525,69 €/m ² st

El valor en venda resultant és de **Vv RESIDENCIAL LLIURE = 2.565,32 €/m² de sostre.**

b) Coeficient de ponderació de les despeses generals (K).

Es pren un valor de: K : 1,40

c) Valor de construcció en euros/m² edificable de l'ús considerat d'habitatge (Vc RESIDENCIAL LLIURE)

Segons el "Boletín Económico de la Construcción", del quart trimestre de 2024, número 340, el preu del m² de sostre sobre rasant d'un habitatge plurifamiliar és de 2.231,82 €/m² sostre, aquest preu no contempla la localització de la construcció. El coeficient corrector per la zona de Lleida capital és de 0,85.

Cost total del m² de sostre, sobre rasant, a Lleida: 1.897,05 €/m² sostre.

Segons la Revista "Construc", número 285, quart trimestre de 2024, el preu del m² construït sobre rasant per un habitatge plurifamiliar a Lleida sense benefici industrial ni costos indirectes és de 845,10 €/m². El benefici industrial i les despeses generals són del 20%, els costos de seguretat i salut de l'obra 2%, honoraris tècnics i permisos d'obra el 9,5% i la reducció per local és del 25%:



Ajuntament de Lleida

Benefici industrial i despeses generals:	169,02 €/m² sostre.
Costos seguretat i salut:	16,90 €/m² sostre.
Honoraris tècnics i permisos d'obra:	80,28 €/m² sostre.

Cost total del m² de sostre, sobre rasant, a Lleida: 1.111,31 €/m² sostre.

Segons la revista “*Emedos*”, número 194, quart trimestre de 2024, un edifici d'habitatges plurifamiliar a Catalunya té un cost de construcció de 1.336,02 €/m² sostre amb benefici industrial, però no costos indirectes. Les despeses de seguretat i salut de l'obra són del 2% i els honoraris tècnics i permisos d'obra són del 9,5%. El coeficient corrector per a la zona de Lleida ciutat és de 0,85:

Costos seguretat i salut:	26,72 €/m² sostre.
Honoraris tècnics i permisos d'obra:	126,92 €/m² sostre.
Cost del m² de sostre residencial, sobre rasant:	1.713,11 €/m² sostre.
Cost total del m² de sostre, sobre rasant, a Lleida:	1.266,21 €/m² sostre.

La mitjana de preu entre els costos obtinguts de les tres publicacions és de:

Vc RESIDENCIAL LLIURE = 1.424,86 €/m² sostre.

3.1.3 Deures i càrregues pendents.

Segons la Divisió poligonal del Polígon d'actuació urbanística UA 65 i el Projecte d'urbanització del Polígon d'actuació urbanística UA 65, polígon 1, s'estima una càrrega d'urbanització per la parcel·la objecte de valoració de 862.048,26 €. S'ha tingut en compte un increment dels costos d'urbanització respecte el projecte d'urbanització de 2015 del 25%.

3.2 Valor de taxació resultant.

Tenint en compte que, en aquest supòsit, la finca es valora amb les càrregues pendents, tal com estableix a l'apartat 3 de l'article 22 del reglament de valoracions de la Llei de Sòl, es descomptarà del valor del sòl la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord a l'expressió següent:

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

(veure annex 4.4. Càlculs)

Essent:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

$$V_{S \text{ RESIDENCIAL}} : 3.056,00 \text{ m}^2 \text{ st} \times 407,52 \text{ €/m}^2 \text{ st} = 1.245.381,12 \text{ €}$$

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

$$G = 862.048,26 \text{ €}$$



Ajuntament de Lleida

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u (veure annex 4.5.) TLR = 2,517%.

PR = Prima de risc en tant per u residencial (veure annex 4.6.) PR = 8,000%

VSo= 1.245.381,12 € - 862.048,26 € x (1+ 0,02524 + 0,08) = **292.610,90 €.**

El valor de taxació de la finca és de 292.610,90 € (dos-cents noranta-dos mil sis-cents deu euros amb noranta cèntims).

Lleida, abril de 2025.

L'arquitecte municipal

Vist i plau

La cap de servei d'Urbanisme

Josep Bergadà Pujades

Laura Fortuny Farrús

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

Annex 4.1. Emplaçament de la superfície a valorar.



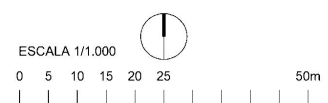
PASSEIG ONZE DE SETEMBRE, 89
Referència cadastral: 0600404CG0100B

PARCEL·LA	1.500 m ²
-----------	----------------------



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana
i Espai Agrari



LLEIDA, ABRIL DE 2.025

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0600404CG0100B00000RY

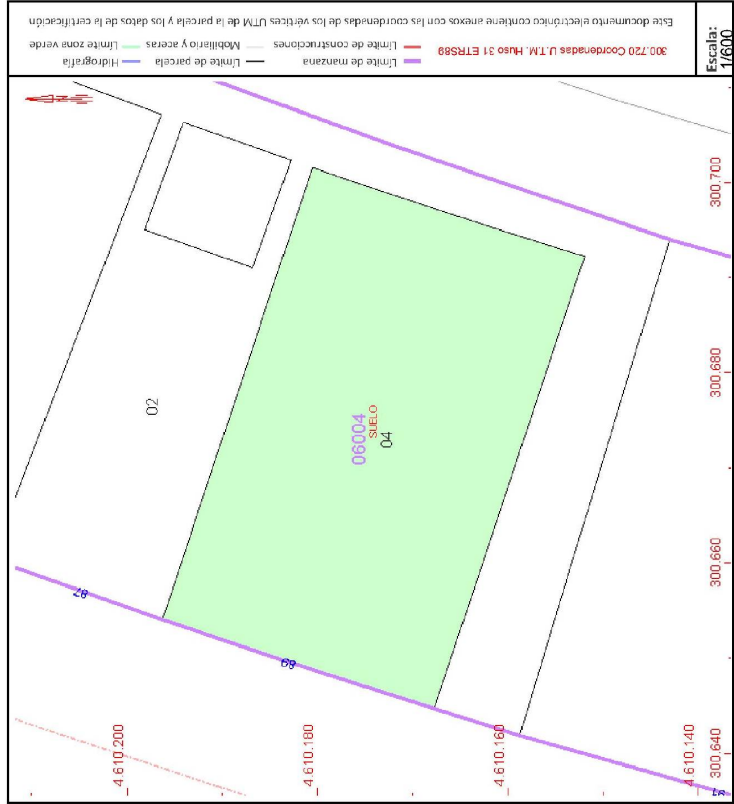
PARCELA

Superficie gráfica: 1.500 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS ONZE DE SETEMBRE 89 Suelo
25199 LLEIDA [LLEIDA]

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



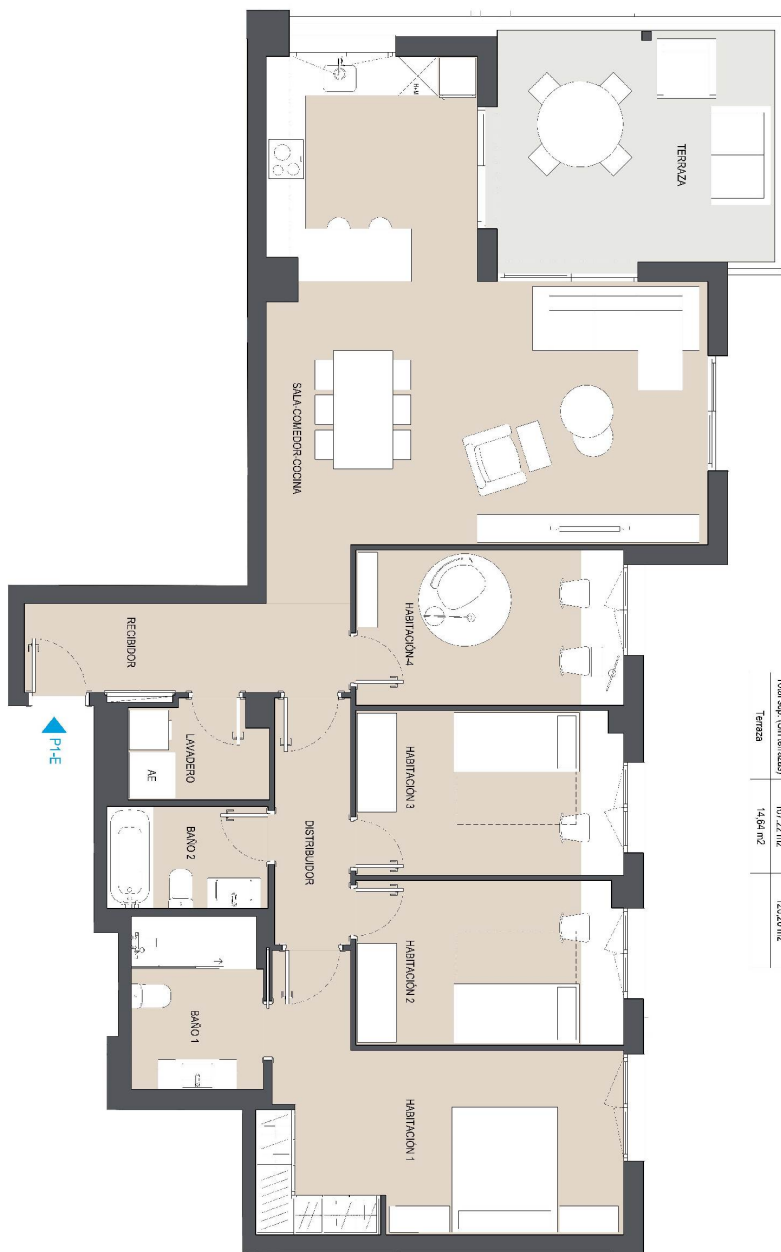
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 10 de Abril de 2025

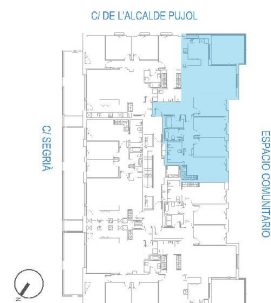


Annex 4.3. Mostres mercat d'habitatge

LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA Y LAS INSTALACIONES ESTARÁN SUPEDITADAS A LAS EXIGENCIAS DE LAS NORMATIVAS VIGENTES, ASÍ COMO DE LAS SOLUCIONES TÉCNICAS DETERMINADAS POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA. PLANO DE PROYECTO, A CRITERIO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA. LAS SUPERFICIES DEFINITIVAS SERÁN LAS RESULTANTES DE LA EJECUCIÓN EN LA OBRA. EL MOBILIARIO DE INTERIOR Y EXTERIOR, ASÍ COMO LOS ELECTRODOMÉSTICOS NO REFLEJADOS EN LA MEMORIA DE CALIDADES, NO FORMAN PARTE DEL CONTRATO Y SUS DIMENSIONES Y UBICACIÓN SON ORIENTATIVAS.



Vivienda P1-E	Sup. útil	Sup. construida
Receptor	4,42 m ²	
Sala comedor cocina	40,32 m ²	
Habitación 1	16,56 m ²	
Habitación 2	9,56 m ²	
Habitación 3	9,56 m ²	
Habitación 4	9,45 m ²	
Distribuidor	4,27 m ²	
Baño 1	5,13 m ²	
Baño 2	3,75 m ²	
Lavadero	3,01 m ²	
Total sup. (Sin terraza)	107,27 m ²	
Terraza	14,64 m ²	128,20 m ²



V.01

soriguē

0 0,5 1 2 3 4,3 metros
ESCALA: 1/60 DIN A3

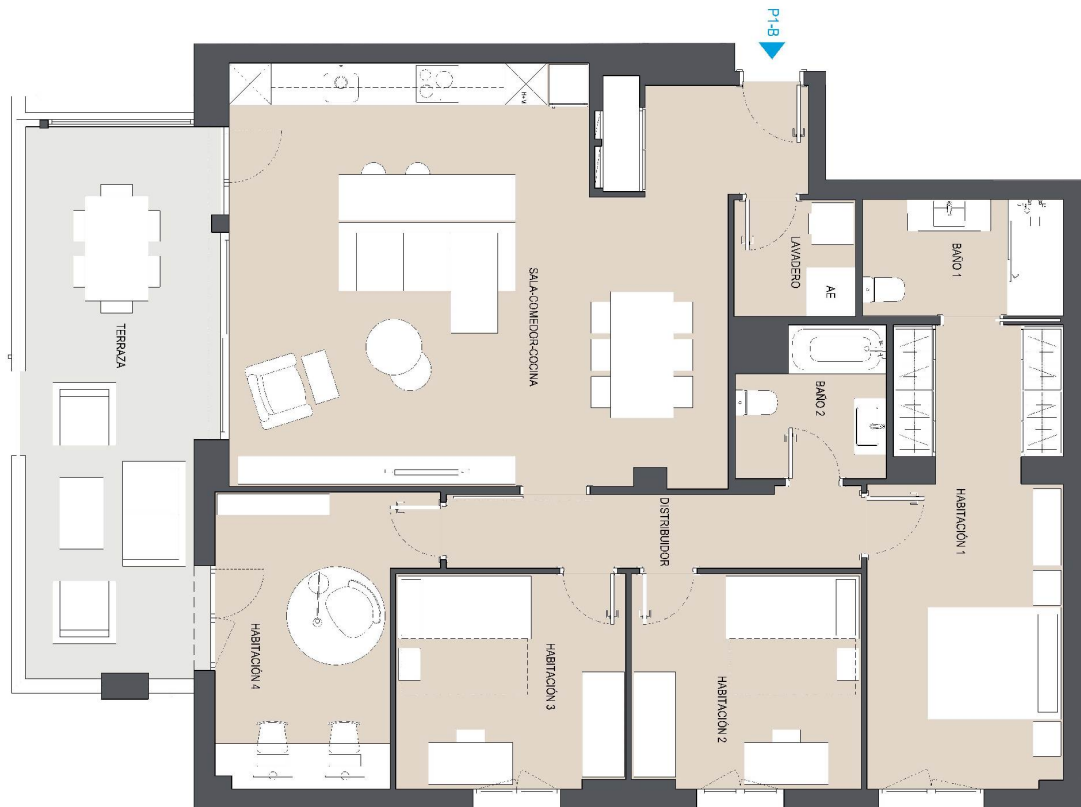
VIVIENDA P1 - E

EDIFICIO PLURIFAMILIAR AISLADO DESTINADO A 22 VIVIENDAS Y APARCAMIENTO
CALLE ALCALDE PUJOL 10, LLEIDA

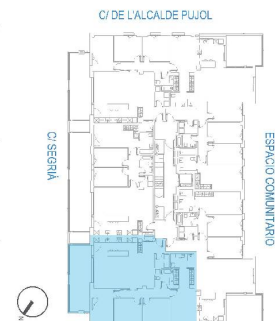


Ajuntament de Lleida

LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA Y LAS INSTALACIONES ESTARÁN SUPEDITADAS A LAS EXIGENCIAS DE LAS NORMATIVAS VIGENTES, ASÍ COMO DE LAS SOLUCIONES TÉCNICAS DETERMINADAS POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA. PLANO DE PROYECTO. A CRITERIO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA. LAS SUPERFICIES DEFINITIVAS SERÁN LAS RESULTANTES DE LA EJECUCIÓN EN LA OBRA. EL MOBILIARIO DE INTERIOR Y EXTERIOR, ASÍ COMO LOS ELECTRODOMÉSTICOS NO REFLEJADOS EN LA MEMORIA DE CALIDADES, NO FORMAN PARTE DEL CONTRATO Y SUS DIMENSIONES Y UBICACIÓN SON ORIENTATIVAS.



Vivienda P1-B		
Sala-comedor-cocina	Sup. útil	Sup. construida
Habitación 1	43,37 m ²	
Habitación 2	17,03 m ²	
Habitación 3	9,91 m ²	
Habitación 4	11,25 m ²	
Distribuidor	6,31 m ²	
Baño 1	4,71 m ²	
Baño 2	4,17 m ²	
Lavadero	2,87 m ²	
Total sup. (sin terrazas)	109,53 m ²	127,37 m ²
Terraza	19,89 m ²	



V.01

soriguē

0 0,5 1 2 3 4,5 metros
ESCALA: 1/60 DIN A3

VIVIENDA P1-B

EDIFICIO PLURIFAMILIAR AISLADO DESTINADO A 22 VIVIENDAS Y APARCAMIENTO
CALLE ALCALDE PUJOL 10, LLEIDA



Ajuntament de Lleida



44 Fotos [Plano](#)

Venta de piso en Joc de la Bola - Camps d'Esports - Ciutat Jardí - Montcada de 4 habitaciones con terraza y piscina

Joc de la Bola - Camps d'Esports - Ciutat Jardí - Montcada, Lleida

370.000 €

[Avisame si baja](#) [Calcula tu hipoteca](#)

4 2 155 m²

Equipamiento

Aire acondicionado

Ascensor

Calefacción

Jardín

Piscina

Terraza

Trastero

Características

Aire acondicionado: otros

Año de construcción: 2022

Combustible calefacción: electricidad

Estado: buen estado

Interior / exterior: exterior

Planta 1ª

Sistema calefacción: independiente

Consumo 45 kWh/m² año

Emissiones 56 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)



Ajuntament de Lleida



Dúplex en venda a avinguda D

Camp d'Esports, Lleida

390.000 €

233 m² | 5 dorm. | 1a planta exterior amb ascen



Desar



1/48

Comentari de l'anunciant

Espectacular TRIPLEX exterior situat en una zona exclusiva i tranquil·la de Lleida Atrium, zona del Camp d'Esports, i situada a deu minuts caminant, del centre de la ciutat. Compte amb un servei de seguretat i càmeres de vigilància les 24 hores.

Pots gaudir d'una gran piscina climatitzada i coberta, oberta durant tot l'any, una pista d'esquaix, un ampli saló social o per a festes familiars, i preciosos jardins tancats només per al veïnat.

A la primera planta hi trobem un ampli saló de 40 m2, amb una moderna xemeneia de llenya, i amplis finestrals que donen molta llum a la casa. Una habitació i un lavabo de cortesia amb



Ajuntament de Lleida

lavabo, wc i espai per a un armari. La cuina és molt àmplia, fa 15,5m².

A la segona planta hi ha les quatre habitacions restants. A l'habitació de matrimoni hi ha un bany suite complet, i un altre per a la resta d'habitacions, també amb banyera, bidet, lavabo i wc.

A la tercera planta, comptem amb un espai obert molt lluminós, per disposar com a despatx, estudi, zona de planxa, etc... i una petita habitació amb un safareig, on poder col·locar la rentadora i assecadora, on hi ha accés a dues terrasses molt espaioses, de 23m² i 12m², respectivament.

El pis compta amb calefacció i aire condicionat, per mitjà de bomba de calor. Totes les habitacions tenen armaris de paret fets a mida i bon gust. Persianes motoritzades a totes les finestres, i mosquiteres a totes les portes exteriors i finestres de l'habitatge. El preu inclou un traster de 20 m² i dues còmodes places d'aparcament, tot al costat de l'ascensor.

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **Pepita** per xat,

Característiques bàsiques

233 m² construïts
 5 habitacions
 3 banys
 Terrassa i balcó
 Parking space included in the price
 Segona mà/bon estat
 Armaris encastrats
 Traster

Edifici

1a planta exterior
 Amb ascensor

Equipament

Aire condicionat
 Piscina
 Zones verdes

Certificat energètic

En tràmit

i Anunci actualitzat fa 7 hores



Ajuntament de Lleida

4/6/24 13:39

Piso en venta en Joc de Bola, Lleida — idealista

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)



GRUPCASA
Lleida



Piso en venta en Joc de Bola

Lleida

299.000 €

149 m² | 4 hab. | Bajo exterior con ascensor | Garaje

Con vistas



1/40

Guardar

Descartar

Compartir

Comentario del anunciante

Fanstatico piso exterior de 149 metros en ZONA ALTA JOC DE LA BOLA, de 4 habitaciones y 2 baños, salón comedor de 40 m2 con salida a terraza exterior, cocina office reformada con salida a galería cerrada, suelo de parquet, ventanas de aluminio, calefacción a gas, armarios empotrados, terraza exterior con mesa para 4 personas, muy soleado, garaje incluido PVP 299.000 €. GRUPCASA te tramita la financiación al 100 % del precio de compraventa ITP no incluidos.

Características básicas

149 m² construidos, 125 m² útiles

4 habitaciones

2 baños

Terraza y balcón

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Orientación sur

Calefacción individual: Gas natural

Solo acceso exterior adaptado para personas con movilidad reducida

Edificio

Bajo exterior

Con ascensor

Certificado energético

En trámite



Ajuntament de Lleida

idealista

Hi ha algun error en aquest anunci?

Informa'ns per corregir-ho i ajudar altres persones.

 **Trucar** Particular
Eduardo

Referència de l'anunci
107644776



Pis en venda a carrer de Ferrar

Joc de Bola, Lleida

143.000 €

62 m² | 2 dorm. | 1a planta exterior amb ascensor

 **Desar**

 **Desca**



Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Català](#) | [Altres idiomes](#) ▼

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

Pis de 2 habitacions, cuina independent, bany, menjador, pàrquing i traster.

¡No busquis més! Tenim el pis que necessites, amb una distribució eficient on no es perden metres en passadissos. Totes les habitacions disposen d'armaris dobles encastrats, més un altre al distribuïdor disposant de molt emmagatzematge



Ajuntament de Lleida

Totes les persianes i toldos són elèctrics per a major comoditat, a més de mosquiteres integrades a les finestres que són de Climallit doble acristalament per proporcionar un millor aïllament tèrmic.

L'habitatge disposa d'aire condicionat, la calefacció és individual a gas natural, la cuina consta d'inducció, forn i rentavaixelles integrat.

El pis ha estat renovat recentment, en el preu està inclòs plaça d'aparcament al mateix edifici a planta soterrani, més ampli traster a planta coberta i es ven moblat llest per viure.

Situació: està situat a uns 300 m, del Carrefour, a 200 m de l'IES Ronda i a 100 m del CAP, la qual cosa proporciona tots els serveis necessaris per tenir una vida còmoda.

L'edifici forma part d'una comunitat amb zona enjardinada, envoltat de zones verdes i arbolada, proporcionant tranquil·litat i aire net.

Característiques bàsiques

62 m² construïts, 60 m² útils

2 habitacions

1 bany

Plaça d'aparcament inclosa en el preu

Segona mà/bon estat

Armaris encastats

Traster

Orientació est, oest

Equipament

Aire condicionat

Zones verdes

Certificat energètic

En tràmit



Ajuntament de Lleida

Annex 4.4. Càlculs

Càlcul del valor de repercussió del sòl residencial. Subzona 3

1. DADES DE L'IMMOBLE

Descripció	Valoració del sòl
Situació	Onze de setembre - Joc de la Bola
Àmbit	Polígon d'actuació urbanística UA 65
Qualificació urbanística	Zona d'ordenació especial tipus 3, clau 9C Subzona 3
Superfície sòl	1.500,06 m²
Sostre residencial	3.056,00 m²
Provinent de finca patrimonial	2.394,90 m²
Corresponent a la cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament	661,10 m²
TERRENYS A VALORAR	
Superfície sòl	1.500,06 m²
Sostre total	3.056,00 m²st

2. VALOR DE REPERCUSSIÓ

2.1. Valor en venda de mercat, Vv

Residencial

Mostra	Adreça	Preu	Sup. const.	Ús (u)	Any	Proced.	Font
1	Alcalde Puig, 10	435.000,00 €	126,20 m²	1,00	2025	Sorigue	sorigueinmobiliaria.com
2	Alcalde Puig, 10	455.000,00 €	127,37 m²	1,00	2025	Sorigue	sorigueinmobiliaria.com
3	Avda Ciutat Jardí, 39	370.000,00 €	155,00 m²	1,00	2021	Mh Projects	yaencontre.com
4	Doctor Fleming 55	390.000,00 €	233,00 m²	1,00	1994	Particular	www.idealista.com
5	Passeig de Ronda, 59	299.000,00 €	149,00 m²	1,00	1990	Grup Casa	www.idealista.com
6	Ferran el Catòlic, 8	143.000,00 €	62,00 m²	1,00	1987	Particular	www.idealista.com
Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	3.446,91 €/m²	0,97	0,95	1,00	1,00	1,0000	3.176,33 €/m²st
2	3.572,27 €/m²	0,97	0,95	1,00	1,00	1,0000	3.291,85 €/m²st
3	2.387,10 €/m²	0,97	0,97	1,00	1,00	1,0087	2.265,46 €/m²st
4	1.673,82 €/m²	1,00	1,00	1,05	1,00	1,1215	1.970,99 €/m²st
5	2.006,71 €/m²	0,97	0,97	1,00	1,00	1,1449	2.161,62 €/m²st
6	2.306,45 €/m²	0,97	1,00	0,97	1,00	1,1638	2.525,69 €/m²st
Valor en venda resultant							2.565,32 €/m²st

Coefficients:

- Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.
- Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
- Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
- Qualitat de l'edificació
- Antiguitat i estat de conservació.

Coef 5 = $(1-\beta \times F)/(1-\beta \times C)$	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5
	1,0000	1,0000	1,0087	1,1215	1,1449

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u.

 β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

$$\beta = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C \quad 0,0000$$

a Antiguitat

Fa = $F_c + (F_r - F_c) \times i$	0%
Fc Data de construcció o implantació	2025
Fr Data de reforma o rehabilitació	2025
i Coeficient que contempla el tipus de reforma	1
Any valoració	2025
Vida útil màxima	100 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació

Estat de conservació	1,00
Normal	Normal
Regular	
Deficient	
Ruïnós	

 β_i = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra

$$\beta_i = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$$

a Antiguitat

Fa = $F_c + (F_r - F_c) \times i$	0%	0%	3%	30%	34%
Fc Data de construcció o implantació	2025	2025	2021	1994	1990
Fr Data de reforma o rehabilitació	2025	2025	2021	1994	1990
i Coeficient que contempla el tipus de reforma	1	1	1	1	1
Any valoració	2025	2025	2025	2025	2025
Vida útil màxima	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació

Estat de conservació	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal



Ajuntament de Lleida

2.2 Valor de la construcció, Vc

HLL				
Revista "Boletín Económico de la Construcción"				
	Preu		2.231,82 €/m²	340 4r trim 2024
	Coef corrector Lleida	15,00%	334,77 €/m²	
			1.897,05 €/m²	
Revista "Construc"				
	Preu		845,10 €/m²	285 4r trim 2024
	Despeses generals	20,00%	169,02 €/m²	
	Seguretat i salut	2,00%	16,90 €/m²	
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%	80,28 €/m²	
			1.111,31 €/m²	
Revista "Emedos"				
	Preu		1.336,02 €/m²	194 4r trim 2024
	Seguretat i salut	2,00%	26,72 €/m²	
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%	126,92 €/m²	
	Coef corrector Lleida	15,00%	223,45 €/m²	
			1.266,21 €/m²	
			1.424,86 €/m²st	

2.3 Valor de repercussió

HLL	
VRS = (Vv / K) - Vc =	407,52 €/m²st
VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.	
Vv = Valor en venda del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.	
K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.	
Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50).	
Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses 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.	

HLL
K = 1,4

3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

Costos d'urbanització

Cost total d'urbanització	862.048,26 €
---------------------------	--------------

Béns i drets a indemnitzar

Béns i drets a indemnitzar	0,00 €
----------------------------	--------

Altres càrregues pendents

Enderroc edificació	0,00 €/m²st	0,00 €
---------------------	-------------	--------

4. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

VSo = VS - G x (1 + TLR + PR)	292.610,90 €	
	195,07 €/m²sòl	95,75 €/m²st
VSo = Valor del sòl descomptant els deures i les càrregues pendents.		
VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat.		
	1.245.381,12 €	
	Patrimonial	975.969,65 €
	10%	269.411,47 €
G = Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents.	862.048,26 €	
TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.	2,524%	
PR = Prima de risc en tant per u.	8,000%	



Ajuntament de Lleida

Annex 4.5. Taxa lliure de risc

19. TIPOS DE INTERÉS

A) Tipos de interés legales

19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, euribor, y otros tipos de referencia (a)

Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales															Porcentajes	
		Euribor (b)					Tipo de interés basado en el Euro short-term rate (€STR)					Tipo medio préstamos hipotecarios a más de 3 años, adquisición de vivienda libre. Entidades de crédito en España	Tipo medio préstamos a la vivienda entre uno y 5 años. Entidades de crédito en la zona euro (c)	Interest Rate Swap (IRS) a cinco años	Deuda Pública. Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años (d)	Otros tipos de referencia del mercado hipotecario (e)
		Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año	Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año					Mibor a un año (f)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
22	M	0,012	0,090	0,342	0,672	1,088	0,052	-0,027	-0,192	-0,356	-0,463	2,058	2,058	1,717	0,833	1,088
23	M	3,197	3,244	3,433	3,692	3,865	3,277	3,196	3,003	2,621	1,749	3,987	3,898	3,115	2,998	3,865
24	M	3,606	3,559	3,572	3,481	3,274	3,600	3,654	3,732	3,810	3,770	3,665	3,934	2,577	2,938	3,274
24	Mar	3,873	3,853	3,923	3,895	3,718	3,909	3,912	3,924	3,941	3,674	3,901	4,010	2,722	3,085	3,718
	Abr	3,868	3,853	3,885	3,838	3,703	3,909	3,914	3,926	3,943	3,764	3,823	4,000	2,827	2,981	3,703
	May	3,881	3,816	3,813	3,787	3,680	3,911	3,912	3,926	3,944	3,842	3,861	3,990	2,898	2,943	3,680
	Jun	3,681	3,635	3,725	3,715	3,650	3,664	3,787	3,883	3,923	3,886	3,710	3,970	2,876	2,977	3,650
	Jul	3,611	3,618	3,685	3,644	3,526	3,665	3,668	3,794	3,878	3,911	3,728	3,960	2,777	3,007	3,526
	Ago	3,626	3,597	3,548	3,425	3,166	3,666	3,669	3,714	3,838	3,913	3,671	3,930	2,471	2,954	3,166
	Sep	3,491	3,438	3,434	3,258	2,936	3,416	3,571	3,648	3,782	3,899	3,506	3,870	2,336	2,879	2,936
	Oct	3,308	3,205	3,167	3,002	2,691	3,166	3,354	3,540	3,685	3,850	3,423	3,820	2,304	2,777	2,691
	Nov	3,148	3,066	3,007	2,788	2,506	3,167	3,168	3,382	3,566	3,789	3,206	3,700	2,251	2,686	2,506
	Dic	3,029	2,890	2,825	2,632	2,436	2,913	3,067	3,204	3,443	3,715	3,105	3,620	2,136	2,584	2,436
25	Ene	2,898	2,792	2,704	2,614	2,525	2,922	2,922	3,058	3,313	3,627	2,960	3,570	2,391	2,543	2,525
	Feb	2,663	2,606	2,525	2,460	2,407	2,666	2,734	2,919	3,166	3,532	2,872	3,490	2,273	2,517	2,407
	Mar	2,472	2,401	2,442	2,385	2,398	2,418	2,514	2,723	2,977	3,413	...	...	2,451	2,524	2,398

(a) Los datos de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario (Orden EHA/2899/2011 y CBE 5/2012) tienen carácter oficial al publicarse en el Boletín Oficial del Estado. Hasta ese momento son provisionales y su difusión en este cuadro se realiza a efectos informativos exclusivamente.

(b) Con el fin de coincidir con la información difundida en el BOE, las columnas de este cuadro que contienen las series de los nuevos plazos del Euribor (una semana, un mes, tres meses, seis meses), incorporados por la Orden ETD/699/2020, muestran observaciones desde enero de 2021. Las series estadísticas completas, con datos previos, están disponibles en el cuadro 9.1 de la publicación de Indicadores Económicos y en el cuadro 1.15 del Boletín Estadístico.

(c) Este tipo corresponde al elaborado y publicado por el BCE desplazado un mes a efectos de su utilización como tipo de referencia del mercado hipotecario. Según lo establecido en el anexo 8 de la Circular 5/2012 de Banco de España, este índice no se corregirá en el caso de que el BCE modificara posteriormente el tipo publicado.

(d) Este tipo de interés oficial de referencia se define como la media ponderada por volúmenes nominales de negociación de los rendimientos internos de los valores emitidos por el Estado con vencimiento residual entre 2 y 6 años, negociados en operaciones simples al contado en los seis meses inmediatamente anteriores. Esta media se toma del dato del índice RODE "Deuda Pública de 2 a 6 años (S)" que es calculado por Sociedad de Bolsas, S.A. y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

(e) Para consultar otros tipos que dejaron de tener la consideración de tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario, véanse publicaciones anteriores a enero de 2021.

(f) Este tipo de interés dejó de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para los préstamos formalizados a partir del 1 de enero de 2000.



Ajuntament de Lleida

Annex 4.6. Annex IV del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl

ANEXO IV

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.