



# La Llaó

**Projecte d'habitatge cooperatiu  
en cessió d'ús a Lleida**

maig de 2026

  
**sostre  
cívic**

# 00— Índex

<b>00— Índex</b>	<b>2</b>
<b>01— Introducció</b>	<b>3</b>
<b>02— Una alternativa d'accés a l'habitatge</b>	<b>4</b>
02.1— Què és la cessió d'ús?	4
02.2— Qui som Sostre Cívic?	5
Els nostres projectes	5
Som una cooperativa per projectes	5
<b>03— Els habitatges</b>	<b>6</b>
03.1— L'edifici	6
03.2— Els habitatges	8
Pis i porta	8
Descripció habitatge	8
<b>04— Quines aportacions s'han de fer?</b>	<b>8</b>
04.1— Aportació inicial	9
04.1— Quotes mensuals	9
<b>05— Quins requisits s'han de complir?</b>	<b>11</b>
<b>06— Com serà el procés d'incorporacions?</b>	<b>12</b>
<b>Per saber-ne més...</b>	<b>13</b>
→ Què és el dret de tanteig i retracte?	13
→ En què consisteix el projecte de reforma realitzat?	13

# 01— Introducció

Sostre Cívic impulsem a Lleida un nou projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Aquest projecte constarà de 25 habitatges de protecció oficial i 268 m<sup>2</sup> d'espais comunitaris. Se situa al **Carrer Enric Roca Peralta**, número 10, en uns terrenys de titularitat municipal

L'objectiu del projecte és generar nous habitatges protegits a preus inferiors als del mercat lliure de lloguer i **impulsar una oferta d'habitatge estable i assequible**.



# 02— Una alternativa d'accés a l'habitatge

## 02.1— Què és la cessió d'ús?

El model d'**habitatge cooperatiu en cessió d'ús** està molt estès en països com Dinamarca o Uruguai i, a Catalunya és impulsat des del 2004 per diferents entitats com Sostre Cívic.

Amb el model de cessió d'ús, les persones que hi viuen tenen el **dret d'utilitzar l'habitatge indefinidament**. És una alternativa al lloguer i la compra. Les quotes mensuals són estables i no depenen del mercat immobiliari. A més, es garanteix el dret a l'habitatge a llarg termini amb un **model no especulatiu, sense ànim de lucre** i que entén l'habitatge com un bé d'ús i no d'inversió, posant les persones i les seves necessitats al centre.

Això s'aconsegueix gràcies a les dues característiques bàsiques d'aquest model:

- **Propietat col·lectiva:** La propietat dels habitatges és de la cooperativa, evitant l'especulació i el lucre individual, ja que no és possible llogar o vendre l'habitatge. A més, es fomenta la participació de les persones sòcies mitjançant una organització democràtica i participativa.
- **Dret d'ús:** Les persones sòcies de la cooperativa hi poden viure al llarg de tota la vida, per temps indefinit. Requereix una aportació inicial i el pagament de quotes mensuals que deriven dels costos d'adquisició, manteniment i funcionament del projecte d'habitatge cooperatiu, i que són estables i no depenen de la situació del mercat immobiliari.

→ [Per saber-ne més...](#)

→ [Preguntes freqüents](#)

## 02.2— Qui som Sostre Cívic?

Sostre Cívic som una entitat amb **més de 1.400 socis i vint anys de trajectòria** que promou un model alternatiu d'accés a l'habitatge més just i accessible. Ho fem a través de la divulgació, l'assessorament, la cerca de finançament, i la **promoció i gestió d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús**. Som una cooperativa sense ànim de lucre i, també, promotora social d'habitatge.

### Els nostres projectes

En l'actualitat tenim **24 projectes** en fase de convivència o promoció arreu del territori català: cinc a Barcelona (Princesa 49, La Balma, Cirerers, Can 70, Sant Andreu), Sant Cugat del Vallès (Clau Mestra), Cardedeu (Cal Paler Nou), Sant Feliu de Guíxols (Walden XXI), Martorell (Mur), Palafrugell (Ponent), Argelaguer (El Turrós), Sant Joan de Vilatorrada, Palamós, Calonge, Terrassa, Manresa, Valls, Lleida i Olesa de Montserrat (La Xicoira).

→ [Aquí pots consultar tots els nostres projectes](#)

### Som una cooperativa per projectes

Sostre Cívic és una cooperativa d'habitatges on cada projecte d'habitatge cooperatiu pot tenir **la seva pròpia forma de funcionament i d'organització interna amb autonomia** en tot allò que afecta les decisions relatives al propi projecte. Alhora, tots els projectes comparteixen espais i àmbits de decisió, així com els **valors i principis cooperatius** de Sostre Cívic. Aquesta fórmula permet evitar l'especulació i enforteix els valors i objectius comuns.



# 03— Els habitatges

## 03.1— Els valors

La Llaó és el primer habitatge cooperatiu en cessió d'ús en sòl públic a Lleida. El seu objectiu és oferir un lloc on les sòcies puguin construir-hi projectes de vida de forma estable i assequible. En definitiva, un espai on arrelar-s'hi i créixer. És per això que s'anomena **La Llaó**, fent referència a la manera d'anomenar les llavors en lleidetà.

D'aquesta manera, La Llaó vol ser un projecte d'estabilitat per a les veïnes, però també d'arrelament al barri i la ciutat de Lleida.

## 03.2— L'edifici

L'edifici es situa al carrer **Enric Roca Peralta, número 10 (Lleida)** i està format per una planta baixa i tres plantes. Constarà de **25 habitatges d'una, dues i tres habitacions**. Tots tindran sala-menjador i cuina completa. Als habitatges s'hi accedeix des de la passera situada a la cara est de l'edifici. Tots els habitatges tenen entrada per la cara est i finestres a la oest, facilitant així la ventilació i la il·luminació dels habitatges.

Es tracta d'un edifici d'obra nova que disposarà de **múltiples espais comunitaris**: un vestíbul interior, un menjador compartit, una gran sala polivalent, dues sales polivalents mitjanes i dues habitacions satèl·lit compartides.

També comptarà amb una gran quantitat d'**espais exteriors** amb vegetació, on també hi haurà una plaça d'aparcament per a cada habitatge.

A **planta baixa**, hi trobem un porxo que servirà d'espai de trobada i a través del qual s'entrarà tant a l'aparcament de bicicletes com al menjador compartit (64,50m<sup>2</sup>) i la sala polivalent (59,74m<sup>2</sup>).

Els habitatges estan distribuïts entre la primera, la segona i la tercera planta i s'hi accedirà a través de les passeres. Tant a la **primera com a la tercera planta** hi haurà una sala polivalent (25,40m<sup>2</sup>) i dues habitacions comodí (8,92m<sup>2</sup>-9,15m<sup>2</sup>). A la **segona planta** també hi haurà una habitació comodí de la mateixa mida que a la resta de plantes.

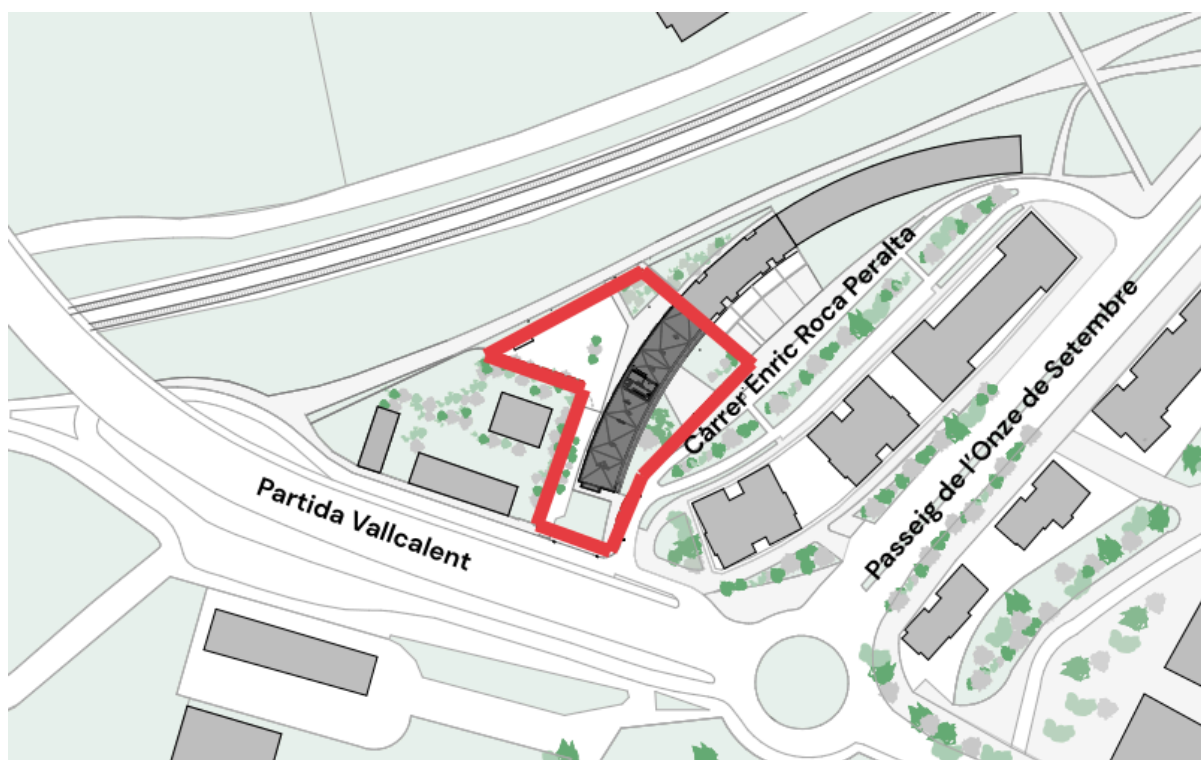
L'edifici també comptarà amb una **coberta** d'ús comunitari amb estenedors.



## Arquitectura i sostenibilitat

Les obres de l'edifici es duran a terme al llarg del 2025 i 2026, de la mà del **despatx d'arquitectura cooperatiu Celobert** per al seu disseny arquitectònic. L'equip de Celobert també varen dissenyar **Cirerers**, el nostre segon projecte d'obra nova. La construcció seguirà **critèris de sostenibilitat energètica, de consum quasi zero (nZEB)**, amb **producció d'energia de fonts renovables**, construcció amb materials i sistemes constructius de baix impacte, a més d'una mínima generació de residus. Es preveu que les sòcies puguin entrar-hi a viure el 2027.

### EMPLAÇAMENT



### DADES BÀSIQUES

<b>Situació</b>	Carrer Enric Roca Peralta, número 10 (Lleida)
<b>Referència cadastral</b>	0705302CG0100F0400AI ; 0705302CG0100F0500FA
<b>Superfície del solar</b>	2.681,07 m <sup>2</sup>
<b>Nombre d'habitatges</b>	25 habitatges (HPO)
<b>Nombre d'aparcaments</b>	50 aparcaments

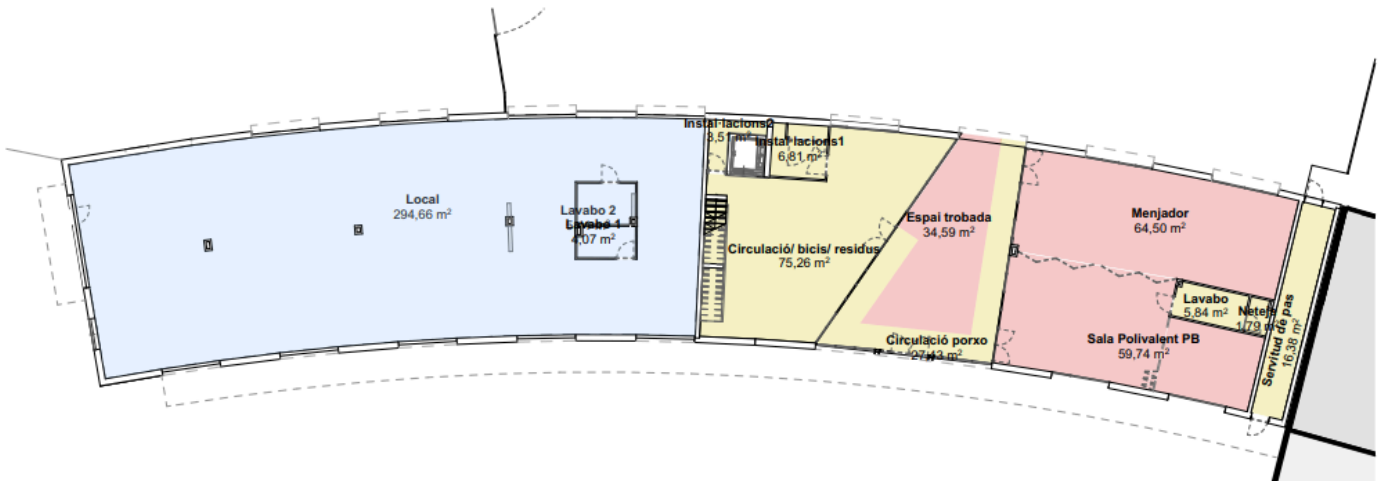
<b>SUPERFÍCIES GENERALS</b>	
<b>Total habitatges</b>	1.762,95 m <sup>2</sup>
<b>Total espais comuns</b>	841,32 m <sup>2</sup>
<b>Total espais comuns passeres</b>	530,09 m <sup>2</sup>
<b>Total espais comuns ús col·lectiu</b>	311,23 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES</b>	<b>2.931,16 m<sup>2</sup></b>

<b>HABITATGES I APARCAMENT</b>	Unitats	Superfície privativa	Superfície contant espais comuns
<b>Habitatge tipus S (1 dormitori)</b>	4	43,27-43,39 m <sup>2</sup>	50,38 m <sup>2</sup> - 50,52 m <sup>2</sup>
<b>Habitatge tipus M (2 dormitoris)</b>	9	56,5 m <sup>2</sup>	65,78 m <sup>2</sup>
<b>Habitatge tipus M-t (2 dormitoris)</b>	3	61,49 m <sup>2</sup>	79,54 m <sup>2</sup>
<b>Habitatge tipus L (3 dormitoris)</b>	9	69,93 m <sup>2</sup> - 70,05 m <sup>2</sup>	81,42 m <sup>2</sup> - 81,56 m <sup>2</sup>
<b>Habitatge tipus L-t (3 dormitoris)</b>	3	74,19 m <sup>2</sup>	86,38 m <sup>2</sup>

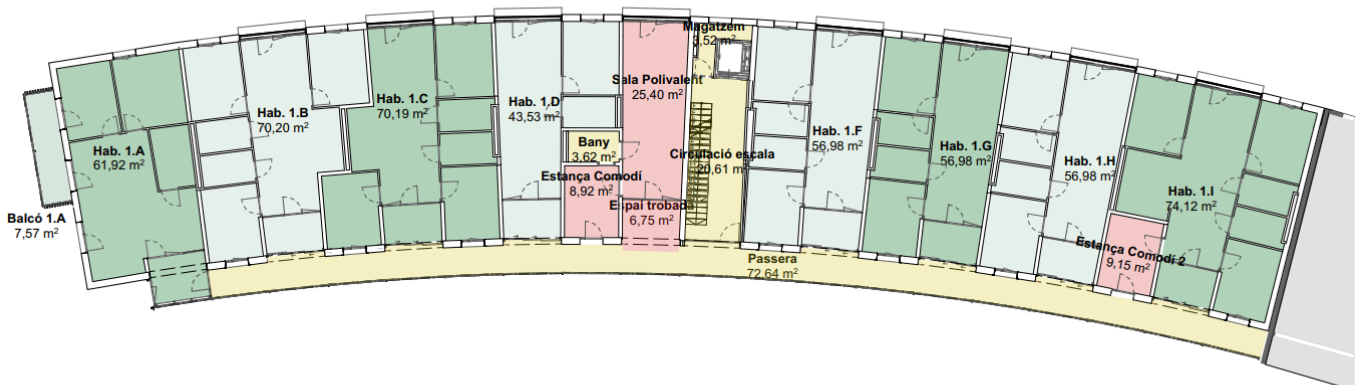
## DISTRIBUCIÓ DELS ESPAIS EN L'EDIFICI

Aquí podeu consultar, de color vermell i groc, els espais comuns de cada una de les plantes:

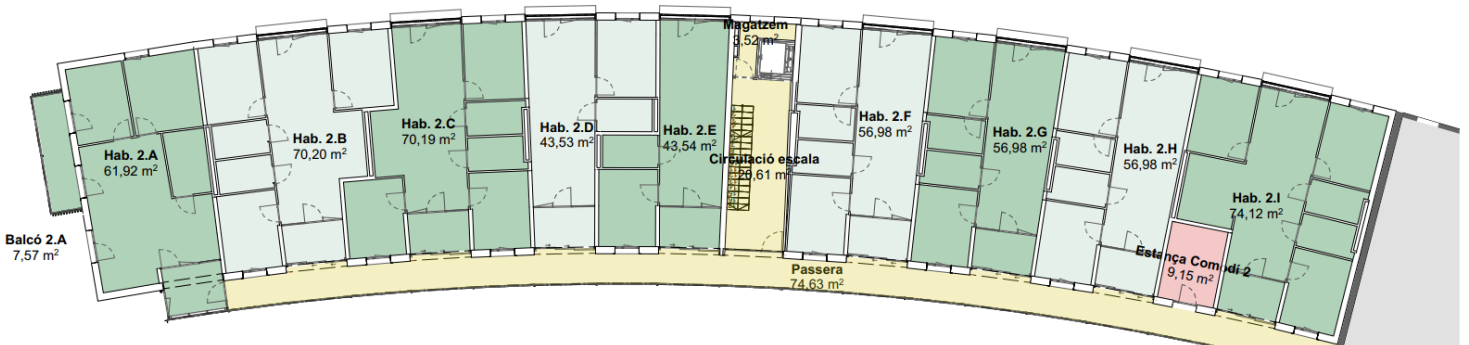
### PLANTA BAIXA



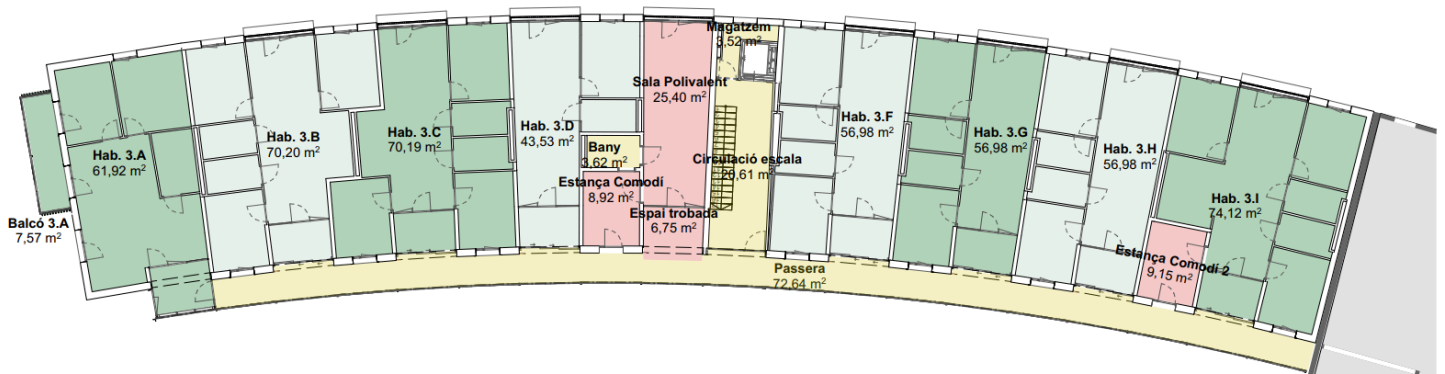
### PRIMERA PLANTA



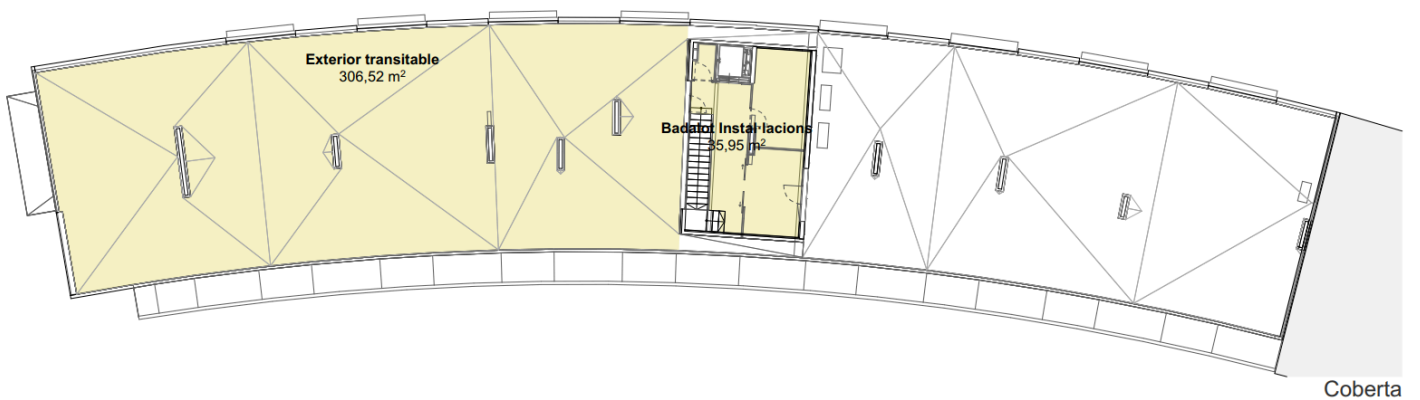
## SEGONA PLANTA



## TERCERA PLANTA



## PLANTA COBERTA



## 03.3— Els habitatges

Actualment hi ha 25 habitatges vacants: 4 d'una habitació (tipologia S), 12 de dues habitacions (tipologia M), tres dels quals amb balcó, i 9 de tres habitacions (tipologia L), tres dels quals també compten amb balcó.

Els habitatges estan distribuïts de la següent manera:

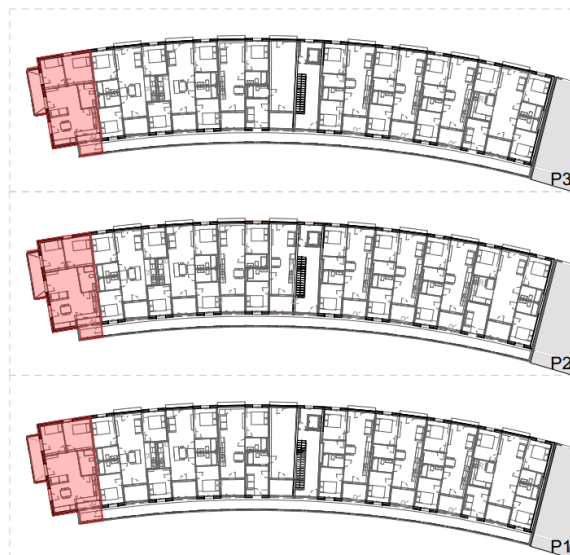
### TIPOLOGIA S



### TIPOLOGIA M



### TIPOLOGIA M-2



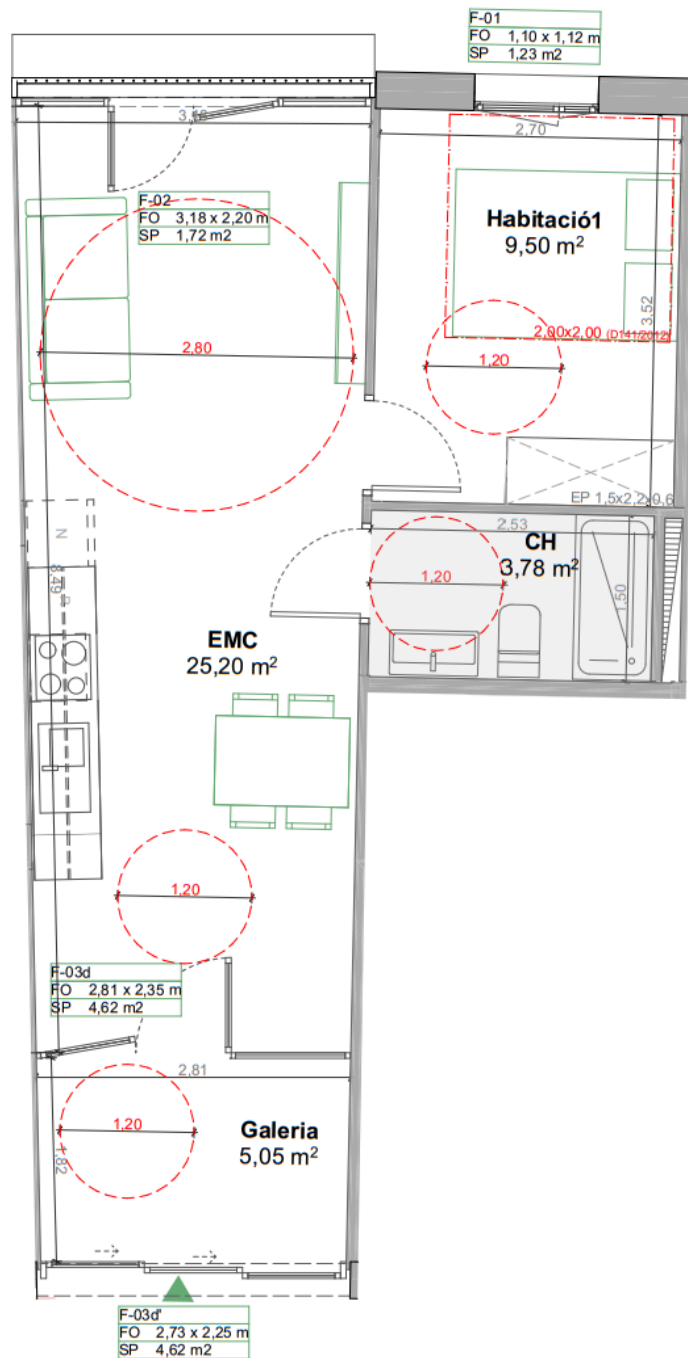
### TIPOLOGIA L



### TIPOLOGIA L-2

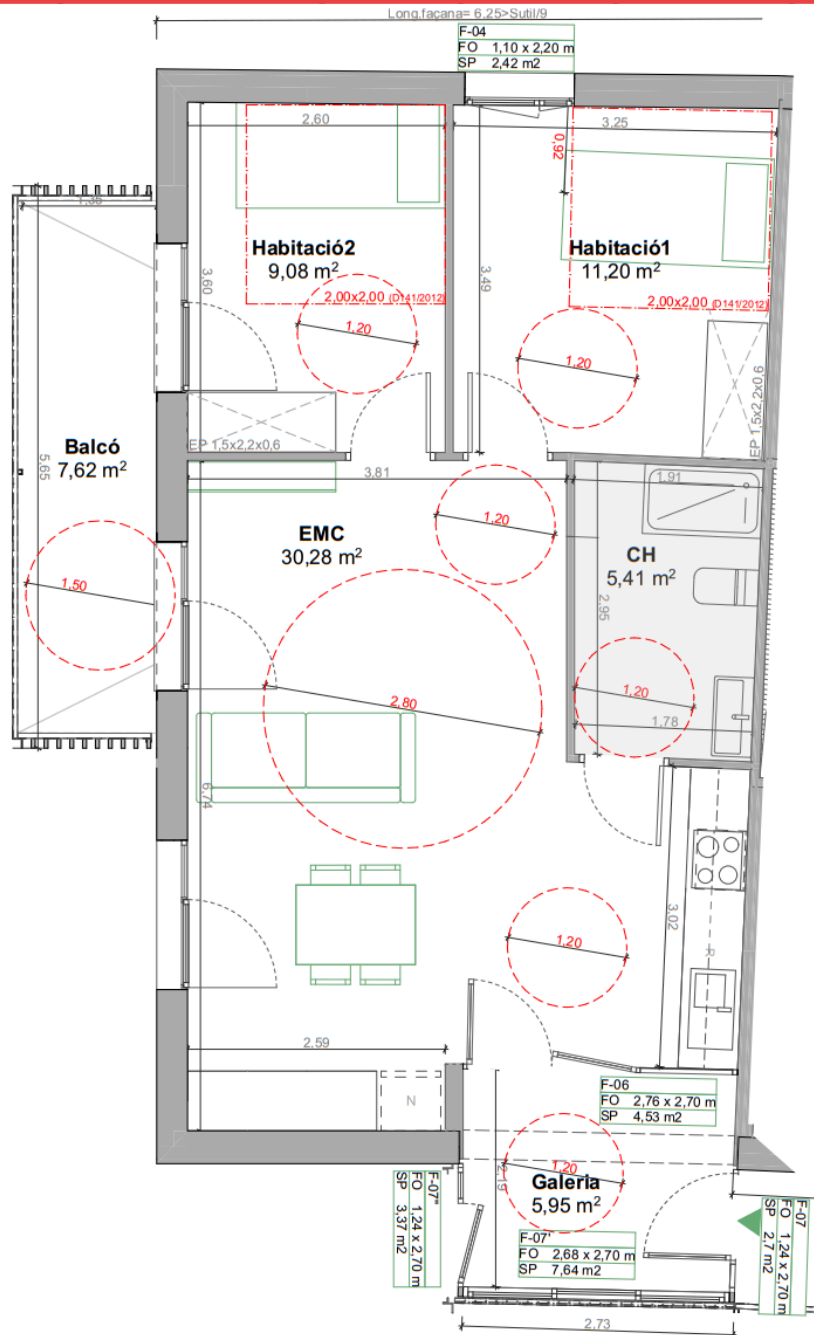


HABITATGE	Sup. útil interior	Nº hab.	Tipologia	Núm. d'unitats
Habitatge tipus S	43,27-43,39 m <sup>2</sup>	1	S	4

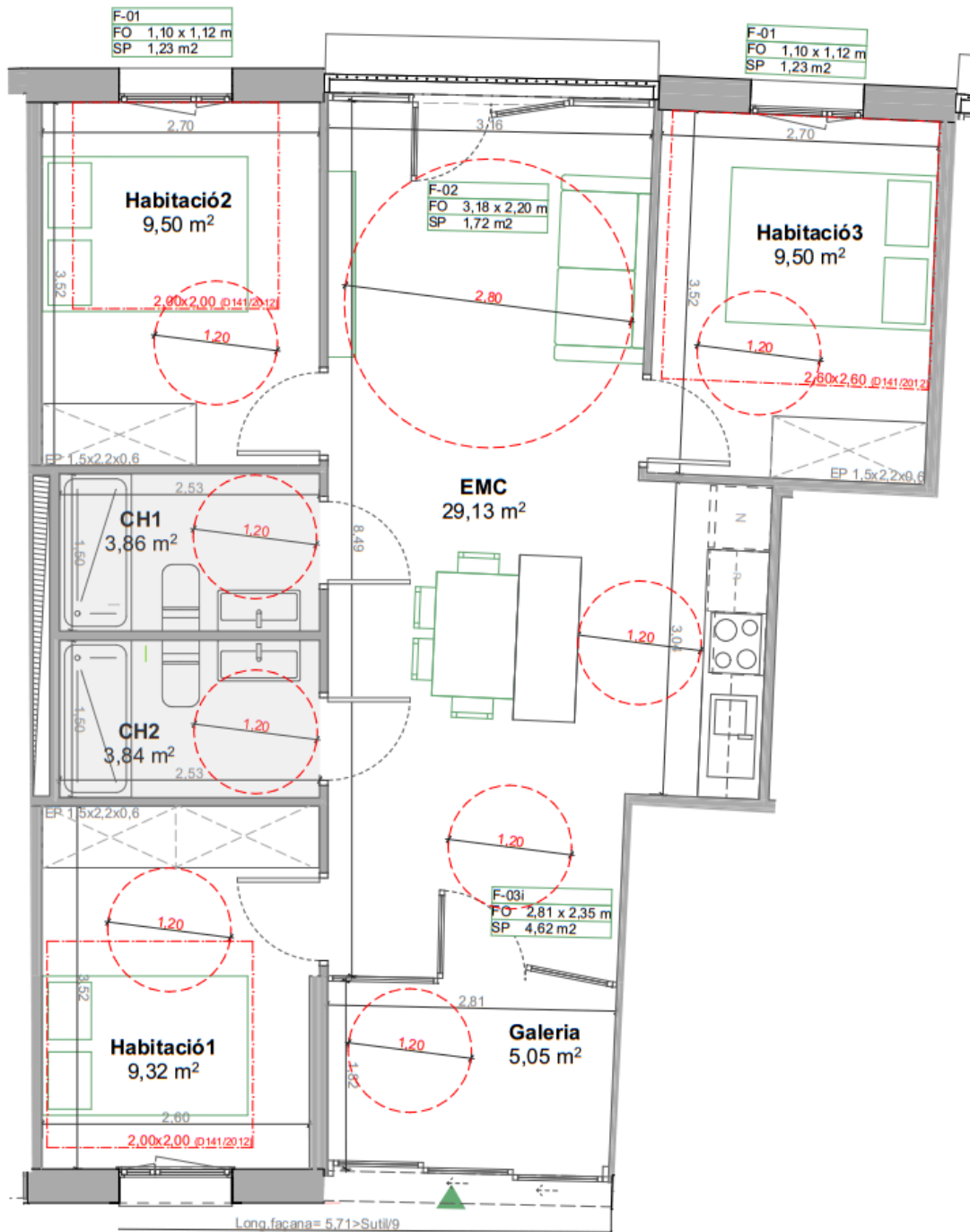




HABITATGE	Sup. útil interior	Nº hab.	Tipologia	Núm unitats	Observacions
Habitatge tipus M-2	61,49 m <sup>2</sup>	2	M	3	Té balcó.



HABITATGE	Sup. útil interior	Nº hab.	Tipologia	Núm. unitats
Habitatge tipus L	69,93-70,05 m <sup>2</sup>	3	L	6



HABITATGE	Sup. útil interior	Nº hab.	Tipologia	Núm. unitats
Habitatge tipus L-2	74,19 m <sup>2</sup>	3	L	3



# 04— Quines aportacions s'han de fer?

Amb el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es fan dos tipus d'ingressos: l'aportació inicial i les quotes mensuals.

## 04.1— Aportació inicial

Formada per la **quota d'ingrés**, que abona tota persona sòcia a qui se li adjudica un habitatge de la cooperativa, i l'**aportació de capital social**, que és retornable en cas de baixa.

El pagament de l'**aportació inicial** es farà de la següent manera:

- En el moment d'incorporació al grup impulsor s'abonarà una primera aportació de capital de 1.800€ (300€ de quota d'ingrés no retornable i 1.500€ de capital social retornable)
- El capital social restant de l'aportació s'abonaran durant els 6 mesos posteriors a la firma del contracte de cessió d'ús. S'acordarà la calendarització del pagament al moment de la signatura.

Habitatges	APORTACIÓ INICIAL	
	Capital social (retornable)	Quota d'ingrés
<b>Habitatges S</b>	9.224,39 - 9.243,03 €	1.500 €
<b>Habitatges M</b>	11.274,84 €	1.500 €
<b>Habitatges M-2</b>	13.106,92 €	1.500 €
<b>Habitatges L</b>	13.357,23 € - 13.375,87 €	1.500 €
<b>Habitatges L-2</b>	14.017,64 €	1.500 €

## 04.1— Quotes mensuals

Les quotes mensuals són retornables, i inclouen la quota d'ús de l'habitatge i la quota de serveis.

La **quota d'ús** per a cada una de les tipologies és la següent:

Habitatges			Quota d'ús
Tipologia	Superfície útil interior	Superfície útil contant espais comuns	
<b>Habitatges S</b>	43,27-43,39 m <sup>2</sup>	50,38 m <sup>2</sup> - 50,52 m <sup>2</sup>	<b>377,85 € - 378,90 €</b>
<b>Habitatges M</b>	56,5 m <sup>2</sup>	65,78 m <sup>2</sup>	<b>493,35 €</b>
<b>Habitatges M-2</b>	61,49 m <sup>2</sup>	79,54 m <sup>2</sup>	<b>596,55 €</b>
<b>Habitatges L</b>	69,93 m <sup>2</sup> - 70,05 m <sup>2</sup>	81,42 m <sup>2</sup> - 81,56 m <sup>2</sup>	<b>610,65 € - 611,70 €</b>
<b>Habitatges L-2</b>	74,19 m <sup>2</sup>	86,38 m <sup>2</sup>	<b>647,85 €</b>

A la quota d'ús se li hauran de sumar uns **140€** mensuals de **quota de serveis** que inclou:

- Impostos: Taxa d'escombraries, IBI i IVA.
- L'aportació al fons pel manteniment de l'edifici.
- L'aportació al fons de solidaritat de la cooperativa.
- Despeses comunitàries: ascensor, manteniments instal·lacions centralitzades, assegurança de tots els habitatges, subministraments comunitaris...
- Servei d'internet col·lectiu per cable i wifi per a tots els habitatges.

Les **quotes mensuals** es pagaran a partir de la signatura del contracte i es cobraran entre els dies 1 i 7 de cada mes mitjançant domiciliació bancària.

Per accedir els pisos és imprescindible ser sòcia de Sostre Cívic. La **quota trimestral** és de **36 euros**, no inclosos en la taula de quotes anterior.

# 05— Quins requisits s'han de complir?

**1. Ser soci/a de Sostre Cívic.** En cas de no ser-ho, cal fer-se'n per participar.

→ [Associa-t'hi!](#)

**2. Cal complir els requisits d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) i estar inscrit/a al registre.** Els requisits d'HPO fixats per la llei són:

- Tenir **necessitat d'habitatge**, és a dir, si no es té habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit. Hi ha [alguns supòsits](#) en què es considera que hi ha necessitat d'habitatge tot i tenir-ne.
- **Residir en un municipi de Catalunya:** la residència s'acredita mitjançant l'empadronament.
- Complir el **límit d'ingressos** que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'aquests habitatges. En aquest cas, 4 vegades l'IRSC per la Zona B, on es troba el municipi de Lleida:

4 IRSC: Límit d'ingressos brut anual de la Unitat Efectiva de Convivència, segons núm. de persones

1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
46.709,60 €	48.154,23 €	50.225,38 €	51.899,56 €

**3. Tindran preferència les persones empadronades a Lleida.** Aquest criteri queda recollit al dret de superfície pactat amb l'Ajuntament de Lleida.

**4. Assumir els imports del projecte.** Cal tenir capacitat econòmica per assumir les quotes mensuals que s'han previst: s'ha de disposar d'uns ingressos regulars superiors al 40% de la quota mensual de l'habitatge.

**5. Participar en les formacions bàsiques previstes sobre el model d'habitatge cooperatiu i cooperativisme.** Les persones que s'incorporin al projecte, s'han de comprometre a participar en les sessions formatives que es duren a terme.

# 06— Com serà el procés d'incorporacions?

1. El procés d'incorporació al grup s'obrirà el **28 de maig** i es tancarà el **22 de juny**.
2. Omplir el **formulari d'inscripció al web del projecte [lallao.sostrecivic.cat](http://lallao.sostrecivic.cat)**. Per fer la inscripció efectiva, caldrà haver presentat la documentació sol·licitada en el procés d'incorporació.
3. La incorporació al grup impulsor es farà per ordre d'**antiguitat de soci de Sostre Cívic**, prioritzant aquelles persones que acreditin l'**empadronament vigent a Lleida**.
4. En el termini de 7 dies a partir de la confirmació de l'adjudicació, les persones adjudicatàries hauran d'efectuar la **primera aportació de capital** de 1.500€ com a confirmació.
5. El restant de l'aportació inicial es pagarà durant **els següents 6 mesos** després de la signatura del contracte de cessió d'ús, acordant abans la calendarització del pagament.
6. Les quotes mensuals s'han d'abonar a partir de la signatura del contracte de cessió d'ús.

Per a més informació, pots escriure'ns a [incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat](mailto:incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat)