

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



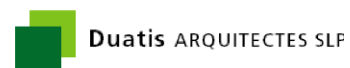
Aprovat inicialment per l'Ajuntament Ple
en la sessió de data 25 d'abril de 2025
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,



**AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT
ECONÒMICA PER INCLOURE ALS TREBALLS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PGOU DE LLEIDA EN EL SECTOR AVIDELL – ÀMBIT PEU MILSA .**

JORDI DUATIS PUIGDOLLERS, ARQUITECTE
MAR CABARROCAS I SALVADOR, ARQUITECTA

Octubre 2023



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. Característiques i justificació de la modificació puntual del PGO.....	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.....	7
3.1.	L' Activitat econòmica del territori lleidatà.....	8
3.2.	El teixit industrial actual en el municipi de Lleida	9
4.	La present modificació del planejament.....	11
4.1.	Àmbit de la modificació de planejament	11
4.2.	Situació urbanística i estat actual.....	12
4.2.1.	Qualificació urbanística del planejament vigent	13
4.3.	Proposta de modificació de planejament	13

ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL.....15

5.	Estudi del mercat industrial	15
5.1.	El mercat industrial a Lleida	15
5.2.	El valor del sostre industrial	16
5.2.1.	Definició del valor de venda de l'increment de sostre proposat	18

VIABILITAT ECONÒMICA19

6.	Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica	19
6.1.	Metodologia d'anàlisi de les actuacions	20
6.1.1.	1a fase de càlcul: Determinació del valor de repercussió del sòl urbanitzat.....	20
6.1.2.	2a fase de càlcul: Determinació del valor del sostre abans d'urbanitzar.....	20
7.	Balanç econòmic de la modificació.....	21
7.1.	Definició del Valor generat pel nou SUD MILSA.....	21
7.2.	Definició dels costos de transformació	22
7.3.	Balanç econòmic de la transformació	23
8.	Conclusions viabilitat econòmica.....	23

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....25

9.	Informe de sostenibilitat econòmica.....	26
9.1.	Marc jurídic.....	26
9.2.	Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.....	27
9.3.	Impacte econòmic en l'ingrés corrent dels municipis.....	27
9.4.	Sostenibilitat econòmica	27

SEPARATA. Compliment de l'article 99.1.c del Refós de la Llei d'Urbanisme..30

1.	L'article 99.1.....	31
----	---------------------	----

ANNEXOS DE LA MEMÒRIA33

1.	Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic.....	34
2.	Imatges i vistes aèries de l'àmbit analitzat	34
3.	Annex de l'Estudi de Mercat.....	37
3.1.	Mostres de sòl industrial	37

MEMÒRIA ECONÒMICA

1. Memòria de l'estudi econòmic. Característiques i justificació de la modificació puntual del PGO.

El present document comprèn l'Avaluació Econòmica Financera i l'Informe de Sostenibilitat Econòmica per incloure-ho la proposta de Modificació Puntual del PGOU de Lleida en el sector Avidell, àmbit PEU Milsa.

Actualment l'àmbit objecte de la modificació és sòl no urbanitzable amb qualificació R2 de Zona agrícola de recs antics. Una part de l'àmbit està inclòs en el Pla Especial Urbanístic MILSA.

La present modificació proposa mantenir els terrenys on s'ubica l'estació depuradora en sòl no urbanitzable, i delimitar un nou sòl urbanitzable delimitat d'activitat econòmica en l'entorn de l'actual indústria.

Els objectius principals de la modificació són:

- Reconèixer una activitat existent al territori amb voluntat de permanència i impacte socio-econòmic positiu.
- Millorar les condicions urbanístiques de la indústria actual, reconeixent el seu caràcter industrial i consolidant una ordenació que permeti la continuïtat de l'activitat.

El total de l'àmbit de la modificació de planejament té 90.881,58 m², d'aquets 30.972,55 m² mantenen la classificació com a Sòl No Urbanitzable (qualificats amb Clau R2 – Zona de agrícola de recs antics i Clau IN - Sistema d'Infraestructures) i 59.909,03 m² es delimiten amb un sòl urbanitzable delimitat d'ús industrial.

El present estudi econòmic i financer estudia la relació entre aprofitament i costos de transformació d'aquest nou SUD industrial, amb la finalitat de determinar si els ingressos generats pel planejament són suficients per compensar les càrregues i per tant, el planejament és viable econòmicament.

Els punts més determinants a efectes econòmics són:

- Cessió obligatòria a l'administració del 15% del valor total de l'àmbit de transformació.
- Cessió mínima de sistemes públics (vials, equipaments i espais lliures) que es formalitzaran a la dreta de la parcel·la industrial.
- Actualment existeix un sostre edificat que es vol mantenir per donar continuïtat a l'empresa MILSA, emplaçada a l'àmbit de la modificació.
- El nou increment de sostre que admet la present modificació ha de permetre creixements futurs de l'activitat econòmica existent, i per tant, la seva futura continuïtat.

2. Marc legal d'aplicació.

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

La legislació urbanística exigeix 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 estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). 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.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals el següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de 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 el RLU, detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financera.

76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

A més, l'article 99 refereix les especificacions que han d'incloure les Modificacions de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació d'usos:

Art. 99.1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

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.

D'acord a la legislació urbanística vigent, els aspectes econòmics rellevants per l'operació són:

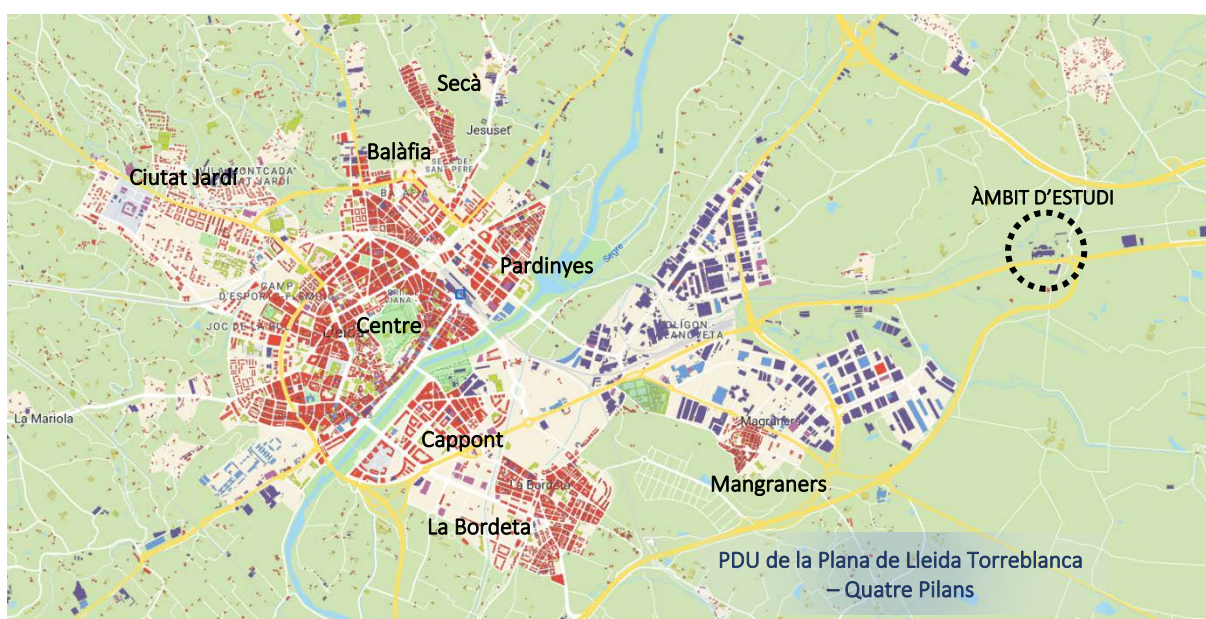
- Cessió obligatòria i gratuïta de tot el sòl reservat per a sistemes urbanístics previst en el sector.
- Costejar i executar la totalitat de la urbanització de l'àmbit de la Modificació de planejament i la seva connexió amb les xarxes de l'entorn. Cal assumir les despeses d'urbanització de vials i zones 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

En el present informe s'analitza la viabilitat econòmica del SUD industrial que es delimita en l'àmbit del PEU MILSA en el municipi de Lleida. Aquests sols es localitzen a l'est del nucli urbà de la ciutat de Lleida, al llarg de la N-II i a ambdós costats de la via del tren.



Usos de les construccions i barris de la ciutat de Lleida.

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

Lleida és la capital de la comarca del Segrià, té de l'ordre de 141.000 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.

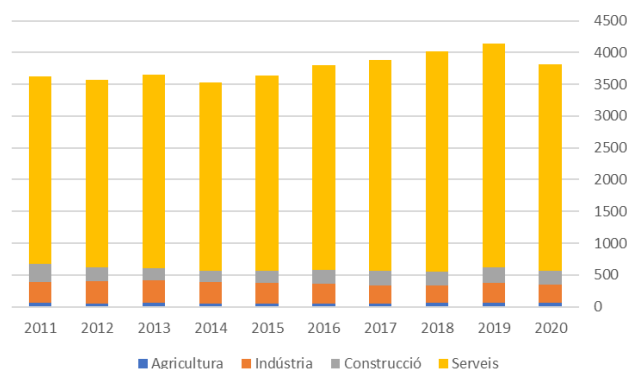
Lleida forma part de l'eix Barcelona – Madrid a través de l'A2, l'AP2, tren d'alta velocitat... Es connecta també a través de les carreteres A2, l'AP2 i l'A22 amb la Seu d'Urgell, Andorra i França cap al nord, i amb Tàrraga, Manresa i Vic a l'Est. Des de gener de 2010, està en funcionament l'Aeroport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

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 663 habitants per kilòmetre quadrat, molt per sobre de la mitjana comarcal (152 hab./Km²).

3.1. L' Activitat econòmica del territori lleidatà

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. En el conjunt de la demarcació de Lleida tradicionalment ha predominat l'activitat agrària i ramadera, tot i que també hi han proliferat els sectors serveis, logístics i terciaris.

L'any 2021 el producte interior brut del municipi de Lleida era de 32,5 milers d'euros per habitant, lleugerament superior a la mitjana catalana (31,6 M€/hab.). D'altra banda, la renda familiar disponible és de 16,6 milers d'euros per habitant, per sobre de la mitjana comarcal (16,0 M€/hab.) però lleugerament per sota de la mitjana catalana (18,2M€/hab.).



Evulació del valor afegit brut per sectors entre 2011 i 2020.

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

L'any 2020 el 42% dels assalariats del municipi formaven part d'empreses d'1 a 50 treballadors, el 30% treballaven en empreses de 51 a 250 treballadors, i el 28% a empreses de més de 250 treballadors.

Lleida es localitza en l'eix Ebre i l'eix Transversal de la xarxa d'infraestructures i activitat econòmica de Catalunya. Junt amb el corredor Mediterrani, són els principals canals de transit de mercaderies de llarg recorregut:

- Eix Ebre: Conformat per l'autopista AP-2 del Vendrell-Lleida, l'autovia A2 Barcelona-Igualada-Cervera-Lleida, i la línia ferroviària Tarragona-Montblanc-Lleida (ample ibèric).
- Eix Transversal: Travessa Catalunya per l'interior i connecta Lleida-Cervera-Manresa-Vic-Girona.



Vies d'alta capacitat de Catalunya

Font: Estratègia logística per a la internacionalització de l'economia catalana. Generalitat de Catalunya. Cimalsa, Logística i Mobilitat. Febrer 2021.

A més a més d'aquesta situació estratègica i la fàcil comunicació amb el nord-est del Mediterrani i Europa mitjançant vies d'alta capacitat, Lleida disposa de molt bones connexions ferroviàries (AVE, terminal de ferrocarril de mercaderies...) i aèries mitjançant l'aeroport Lleida-Alguaire.

D'altra banda, la presència d'importants centres d'investigació i recerca, un parc tecnològic i la universitat de Lleida garanteix la presència de capital humà qualificat en el territori.

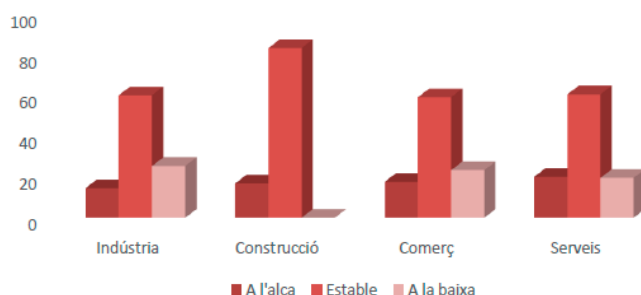
Actualment la demarcació de Lleida disposa de 127 polígons desenvolupats, situats en 42 municipis de la demarcació, i que suposen 1.962 ha de sòl disponible per activitat econòmica. Mentre que el total de polígons del municipi de Lleida sumen 445,76 Hectàrees de sòl industrial, en el conjunt del sistema urbà lleidatà i l'eix econòmic de l'A-2 (Lleida-Manresa) sumen de l'ordre de 1.057 Hectàrees, i 1.981 parcel·les industrials.

Aquest últims anys han sorgit diversos estudis que analitzen la deslocalització empresarial en el territori lleidatà i de la necessitat d'intervenció per garantir el futur econòmic del territori. Entre l'1 de gener de 2015 i el 31 de desembre de 2020 van marxar de la província de Lleida un total de 428 empreses, la majoria d'elles (el 90% empreses) de menys de 10 treballadors.

Les empreses es van traslladar principalment a la resta de províncies catalanes (Barcelona, Tarragona i Girona), Osca, Madrid i Saragossa. El sector d'activitat del que van marxar més empreses (91 en total) és el dedicat al "Comerç a l'engòs i al detall". El 2n i 3r sector del que van marxar més empreses aquests anys són el de la construcció i activitats immobiliàries (112 empreses en conjunt).

Tanmateix, cal tenir en compte que més del 40% del PIB de la província de lleida i del 60% de les exportacions de les terres de Lleida són del sector agroalimentari, sector que s'ha vist menys afectat per aquest fenomen.

D'acord amb les enquestes realitzades en l' "Informe de Ritme econòmic" elaborat per la Cambra de Comerç de Lleida el 3r trimestre de 2022, aquest fenomen s'ha estabilitzat en gran part dels sectors d'activitat.



Evolució de la marxa del negoci per sector d'activitat segons enquestes realitzades. Lleida 3r trimestre 2022.

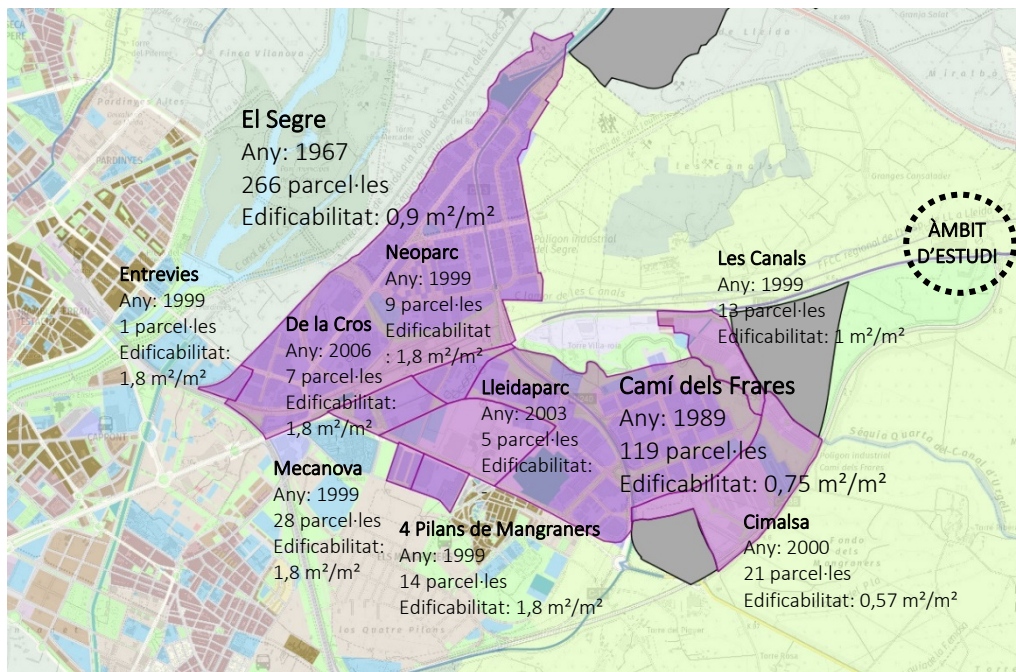
Font: Informe de Ritme econòmic. Cambra de Comerç de Lleida. 3r trimestre 2022.

Com a aposta de futur pel territori lleidatà, aquests últims anys s'ha treballat en l'aprovació del PDU d'activitat econòmica de la Plana de Lleida que es preveu que col·labori a millorar la competitivitat de Lleida en l'atracció d'activitat.

3.2. El teixit industrial actual en el municipi de Lleida

Els principals polígons d'activitat econòmica del municipi de Lleida es localitzen a l'est i es corresponen al polígon d' "El Segre" de l'any 1967 segons SIPAE, i al polígon del "Camí dels Frares" de l'any 1989. Ambdós

polígons tenen respectivament 266 parcel·les i 119 parcel·les i acullen la majoria del sòl industrial de l'àmbit d'influència lleidatà. Entorn aquests polígons principals s'han anat formant altres polígons d'activitat econòmica de menors dimensions, especialment entorn a l'any 2000. L'àmbit objecte de la present modificació es localitza més a l'est, sobre la N-II, i a pocs metres d'aquesta concentració d'activitat econòmica.



Polígons industrials a l'est del municipi de Lleida d'acord amb el Sistema d'Informació de Polígons d'Activitat Econòmica (SIPAE) de la Generalitat de Catalunya.

Font: elaboració pròpia a partir del visor SIPAE. Informació consultada l'Abril 2023.

Nom Polígon	Superfície (Ha)	Any creació	Num Parcel·les	Parcel·la mínima	Parcel·la màxima	Municipi	Superfície (Ha)	Num Parcel·les
Polígon el Segre	180,74	1967	266	199	76.137	Total Alcarràs	105,88	35
Camí dels Frares	124,96	1989	119	642	26.456	Total Alcoletge	43,96	31
Creu del Batlle	3,38	1992	9	1.825	9.282	Total Almacelles	3,27	12
Mecanova	3,43	1999	28	465	2.970	Total Alpicat	16,97	8
Polígon 4 Pilans de Mang	6,34	1999	14	829	21.121	Total Artesa de Lleida	17,75	2
Parc Científic i Tecnològic	17,40	1999	6	656	152.976	Total Lleida	445,76	498
Polígon Neoparc	8,78	1999	9	431	41.912	Total Torrefarrera	79,97	795
Polígon Entrevies	3,34	1999	1	26.221	26.221	Total Torres de Segre	36,38	80
polígon les Canals	11,71	1999	13	6.662	15.142	Total Vilanova de la Bar	36,11	27
Cimalsa	44,36	2000	21	4.806	41.360	Total Bell-lloc d'Urgell	84,56	109
Polígon Lleidaparc	29,11	2003	5			Total el Palau d'Angleso	44,04	58
Polígon de la Cros	12,21	2006	7	2.207	52.272	Total Golmés	34,857	159
						Total Mollerussa	90,69	142
						Total Sidamon	17,73	25
						Total general	1057,927	1.981

Relació de polígons d'activitat econòmica de la ciutat de Lleida ordenats segons any de creació.

Relació de polígons d'activitat econòmica de la ciutat de Lleida ordenats segons any de creació.

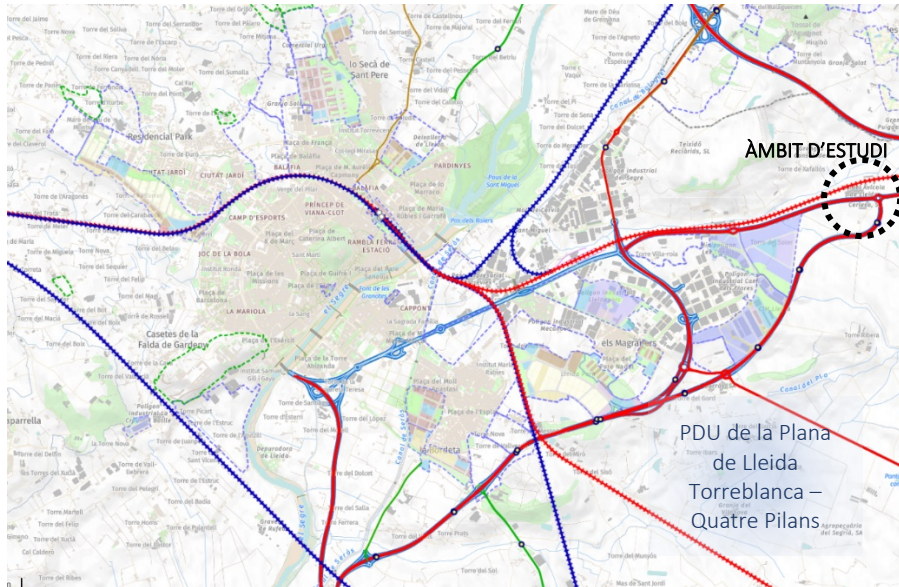
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Patronat de Promoció Econòmica de la Diputació de Lleida.

D'altra banda els espais de creixement industrial del municipi es localitzen també a l'est, entorn als polígons industrials: Camí dels Frares, les Canals i Cimalsa. Entorn a aquesta agrupació d'activitat econòmica present i futura es localitza també el recent "PDU de la Plana de Lleida Torreblanca – Quatre Pilans".

4. La present modificació del planejament

4.1. Àmbit de la modificació de planejament

l'àmbit objecte d'estudi es localitza a pocs metres dels polígons industrials del municipi i dels futurs espais de creixement de l'activitat econòmica. Gaudeix alhora de molt bona comunicació amb les principals vies de circulació i eixos econòmics.



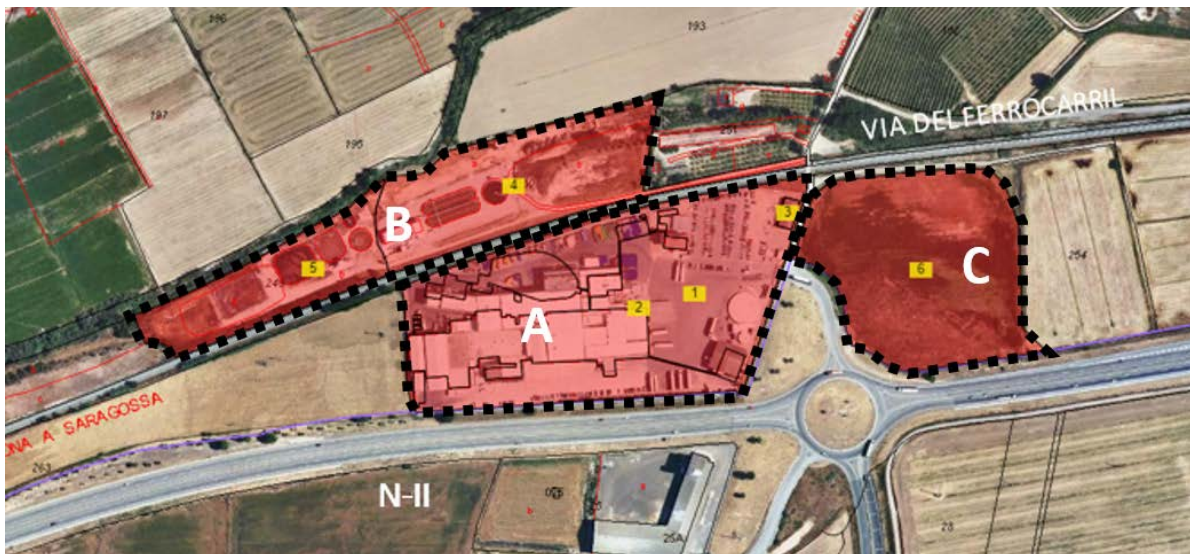
Planejament derivat i qualificacions.

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

En l'àmbit objecte de la modificació s'hi localitzen tres zones de naturalesa diferent, a part dels terrenys del sistema viari:

- **Zona A:** Les parcel·les 1, 2 i 3 es localitzen entre la via del tren i la carretera N-II, i acullen les construccions de l'escorxador de Lleida Milsa-Avidell.
- **Zona B:** Les parcel·les 4 i 5 es localitzen al nord de la via del tren i acullen les instal·lacions de depuració i EDAR de l'empresa.
- **Zona C:** La parcel·la 6 és un sòl d'ús rural sense construccions que s'inclou en l'àmbit de la present modificació.

D'aquests tres àmbits, només es transformaran els del sud de la via del tren (àmbits A i C). **Les parcel·les del nord de la via del tren es mantenen amb les mateixes condicions urbanístiques que les regulen actualment i per tant es considera que no intervenen en la viabilitat econòmica del planejament.**



Parcel·les objecte de la present modificació. Font: elaboració pròpia amb la cartografia cadastral.

4.2. Situació urbanística i estat actual

- Zones A i B, inclosos en el PEU MILSA

El setembre de 2018 s'aprova el text refós de la Modificació i ampliació del Pla Especial Urbanístic de MILSA, que és el planejament vigent actualment a l'àmbit objecte de la modificació.

L'esmentat PEU intervé en les següents parcel·les propietat de l'escorxador de Lleida Milsa-Avidell:

Zona A:

Parcel·les nº 1, 2 i 3

parcel·les cadastrals 25900A015002520000LG pel sòl i 015025203880830001EM i 015025203880820001EF per les edificacions.

Localitzada al sud de la via del tren. Actualment hi ha les construccions de l'escorxador avícola de Lleida que a dia d'avui ha esgotat l'edificabilitat admesa pel planejament.

Zona B:

Parcel·les nº 4 i 5

parcel·les cadastrals 25900A015002500001BZ, 25900A015002500000LB i 25900A015002490000LG.

El PEU Defineix nous paràmetres d'ordenació per la finca, principalment, manté la depuradora actual i permet instal·lar una nova EDAR.

No es modifiquen els paràmetres d'aquestes parcel·les amb la present modificació de planejament.

- Zona C, s'adhereix amb la present modificació

D'altra banda, la present modificació inclou a l'àmbit de planejament part de la parcel·la cadastral d'ús agrari **25900A015002530000LQ**, de 27.293 m². En aquesta finca actualment no hi ha cap construcció.

4.2.1. Qualificació urbanística del planejament vigent

Els sòls que queden per sota la via del tren i que es transformen amb la modificació tenen actualment la qualificació de sòl rural en el planejament: **Clau R2, Zona agrícola de recs antics** (article 216 de les Normes urbanístiques del Pla General de Lleida).

Aquesta qualificació comprèn les unitats de paisatge de l'horta de Pinyana i de l'horta del Canal d'Urgell. Inclou majoritàriament les àrees de recs antics de l'horta i dels recs iniciats el segle passat que són testimoni de la implantació històrica dels usos agrícoles en aquest territori. Es caracteritzen per una parcel·lació petita, una forta implantació d'equipaments comunitaris, una densa xarxa de camins rurals i la presència d'abundants edificacions.

En aquest context, els sòls inclosos en el present planejament es localitzen entre la via del tren i la Nacional II i no tenen el valor paisatgístic agrícola característic d'aquesta qualificació, sinó que acullen l'activitat Milsa-Avidell, de llarg recorregut al territori, i més similar a una implantació industrial.

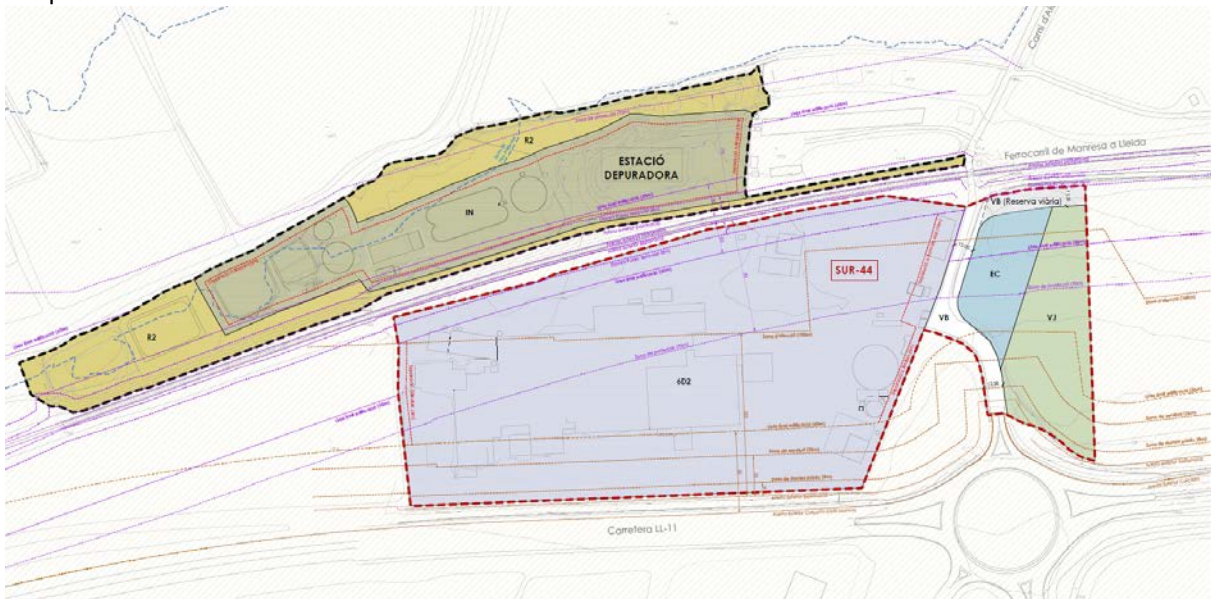
4.3. Proposta de modificació de planejament

La present modificació intervé en els sòls del vigent PEU MILSA, i delimita un nou Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial amb els objectius de:

- Reconèixer una activitat existent al territori amb voluntat de permanència i impacte socio-econòmic positiu.
- Millorar les condicions urbanístiques de la indústria actual, reconeixent el seu caràcter industrial i consolidant una ordenació que permeti la continuïtat de l'activitat.

En la present modificació, les parcel·les del nord de la via del tren es qualifiquen com a Sistema d'Infraestructures i Zona de agrícola de recs antics, mantenint les mateixes condicions urbanístiques que les regulen actualment.

Les parcel·les del sud de la via del tren s'inclouen en un nou Sòl Urbanitzable Delimitat.



Proposta de modificació del planejament.

Font: Equip redactor de la modificació de planejament: Arku3.

La delimitació d'un nou SUD implica:

- Noves cessions d'espais lliures i vials urbanitzats.
- Noves cessions de sòl d'equipaments públics.
- Cessió del 15% de l'aprofitament global del nou àmbit de planejament.

La zonificació que es proposa i que és objecte del present estudi econòmic i financer és la següent:

SUR-44: ZONIFICACIÓ				
CLAU URBANÍSTICA		SUPERFÍCIE		SOSTRE
	Clau VB - Viari Bàsic	2.656,72 m²s	4,43%	
	Clau EC - Equipament Comunitari	3.002,94 m²s	5,01%	
	Clau VJ - Zones verdes o Jardins	6.078,26 m²s	10,15%	
TOTAL SISTEMES		11.737,92 m²s	19,59%	
	Clau 6D2 - Creixement industrial. Tipus 2	48.171,11 m²s	80,41%	38.536,89 m²s 100,00%
TOTAL ZONES		48.171,11 m²s	80,41%	38.536,89 m²s 100,00%
TOTAL SUPERFÍCIE SUR-44		59.909,03 m²s	100,00%	38.536,89 m²s 100,00%

ÀMBIT ESTACIÓ DEPURADORA (SNU): ZONIFICACIÓ				
CLAU URBANÍSTICA		SUPERFÍCIE		
	Clau R2 - Agrícola de recs antics	13.686,59 m²s	44,19%	
	Clau IN - Sistema infraestructures	17.285,96 m²s	55,81%	
TOTAL SUPERFÍCIE SNU		30.972,55 m²s	100,00%	

TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ		90.881,58 m²s	100,00%	
-------------------------	--	---------------	---------	--

Proposta de modificació del planejament.

Font: Equip redactor de la modificació de planejament: Arku3.

D'altra banda, es proposa un sostre màxim de 38.536,89 m² en l'àmbit SUD i una ocupació màxima en PB de 28.902,67 m². S'estableix la següent comparació entre planejaments:

PARÀMETRES	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA MODIFICACIÓ		DIFERENCIAL
	PEU (SNU) 2018	SNU	ÀMBIT DEPURADORA	ÀMBIT SUD	
TOTAL SUPERFÍCIE	79.143,66 m²s (1)	11.737,92 m²s	30.972,55 m²s	59.909,03 m²s	0,00 m²s
Superfície parcel·la ús industrial	48.171,11 m²s (1)	---	---	48.171,11 m²s	
Índex d'Edificabilitat Brut	0,19 m²st/m²s	---	---	0,64 m²st/m²s	
Índex d'Edificabilitat Net	0,31 m²st/m²s	---	---	0,80 m²st/m²s	
SOSTRE TOTAL ÀMBIT	14.815,50 m²st	4.106,68 m²st (2)	---	38.536,89 m²st	19.614,71 m²st
SOSTRE PARCEL·LA INDUSTRIAL	14.815,50 m²st	---	---	38.536,89 m²st	23.721,39 m²st
% Ocupació àmbit	19,21%	---	11,75%	48,24%	
% Ocupació parcel·la industrial	---	---	---	60,00%	
OCUPACIÓ MÀX EN PB	15.206,50 m²s	4.106,68 m²s (2)	3.638,78 m²s	28.902,67 m²s	13.228,27 m²st

(1) Superfície segons ajust de l'àmbit per precisió de límits (adaptació a la topografia i a l'estructura de la propietat).

(2) Sostre i ocupació calculat en base als paràmetres de l'article 214 PGLL, calculats sobre la superfície de Clau R2 (10.266,69m²)

Proposta de modificació del planejament.

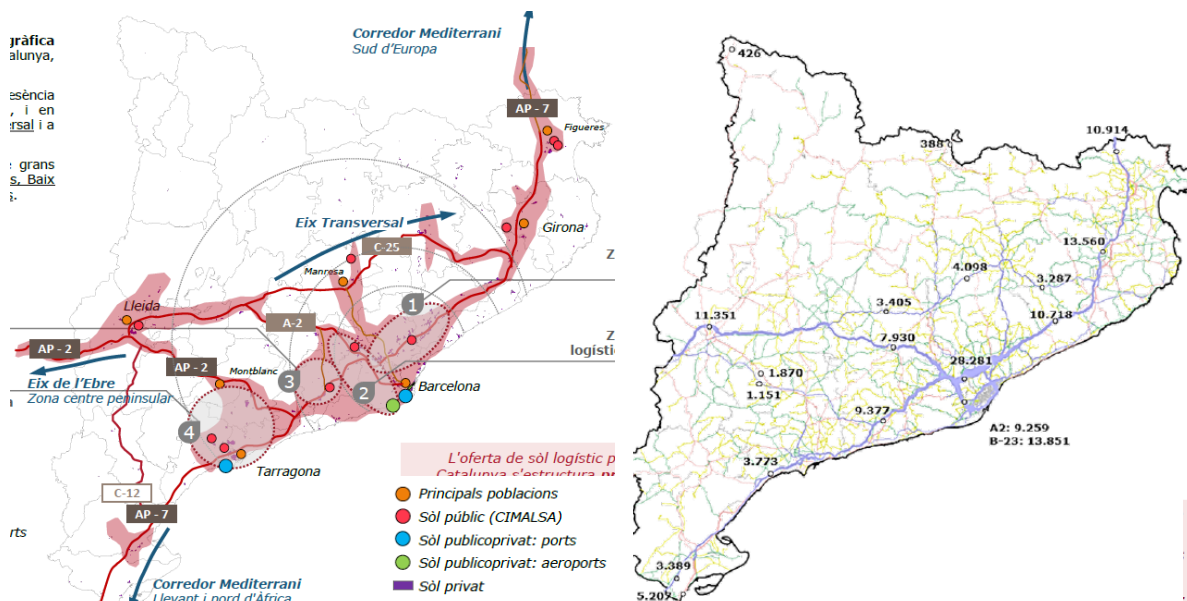
Font: Equip redactor de la modificació de planejament: Arku3.

ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL

5. Estudi del mercat industrial

5.1. El mercat industrial a Lleida

D'acord amb el mapa d'intensitat diària de vehicles pesants de l'any 2017, Lleida presenta un trànsit (11.351 vehicles) similar al de la Jonquera i Girona respectivament (10.914 i 13.560 vehicles diaris). Dels vehicles pesants que travessen la frontera per la Jonquera, de l'ordre de 925 travessen Catalunya per l'Eix transversal, la resta del trànsit de vehicles pesants lleidatà (el 92%) té l'origen o destí en el territori català.



CIMALSA és una empresa pública de la Generalitat de Catalunya, encarregada de la promoció, el desenvolupament i la gestió d'infraestructures i centrals per al transport de mercaderies i la logística. Disposa d'una xarxa de 6 centres de Transport i Logística (CTLs) en funcionament a tot Catalunya, 180 hectàrees en àmbits d'activitat econòmica. A la ciutat de Lleida es localitza el seu CIM Lleida, de 42 ha, de l'ordre d'un 23% del sòl industrial total de l'empresa.

Centres en FUNCIONAMENT	Planificat		Desenvolupat 2017			
	Sup. Àmbit ha	Parcel·les m²	Anys	Parcel·les m²	% des.	Naus m²
CIM Vallès	440.000	274.591	1992-98	274.591	100,0%	125.985
CIM Lleida	420.000	277.880	2004-09	187.513	67,5%	77.145
CIM la Selva	225.000	92.115	2006-08	87.961	95,5%	39.832
LOGIS Empordà (Fase 1)	210.000	176.442	2009-16	24.352	13,8%	7.292
CIM el Camp (sector oest)	423.000	165.564	2008-16	83.097	50,2%	39.647
LOGIS Bages	87.000	87.000	2006-07	87.000	100,0%	53.619
TOTAL	1.805.000	1.073.592		744.513	69,3%	343.520

Font: Estratègia logística per a la internacionalització de l'economia catalana. Generalitat de Catalunya. Cimalsa, Logística i Mobilitat. Febrer 2021.

D'acord amb les dades de la taula següent, en el CIM Lleida s'hi localitzen 277.880 m² de parcel·les planificades, de les quals l'any 2017 s'havien desenvolupat 187.513 m² de sòl i 77.145 m² en naus industrials

D'altra banda, l'INCASÒL (Institut Català del Sòl) reafirma l'aposta pel territori lleidatà amb sis sectors en preparació al territori (339 noves hectàrees d'activitat econòmica) a més a més del PDU d'activitat econòmica Torreblanca – Quatre Pilans.

A dia d'avui l'INCASÒL ja té en comercialització de l'ordre de 19 hectàrees d'activitat econòmica en els municipis d'Alcarràs, Balaguer, Bell-lloc d'Urgell i Cervera, de les que s'ha pogut localitzar alguna mostra en la prospecció de mercat que s'ha realitzat. L'oferta actual d'INCASÒL suma un total de 42 parcel·les de diferents tipologies, situades entre d'altres als sectors: Lo Tossalet Roic d'Alcarràs, Campllong III poïgon II de Balaguer i Vinyes del Mig del Bell-lloc d'Urgell.

Per tant, el sistema urbà de Lleida és un punt estratègic de trànsit industrial, especialment en relació als eixos Ebre i transversal, i amb una aposta clara de futur per part d'empreses públiques com poden ser CIMALSA o l'INCASÒL.

5.2. El valor del sostre industrial

En el present apartat, s'ha analitzat el mercat immobiliari industrial comparable a l'entorn de l'àmbit objecte del present informe mitjançant una prospecció de mercat realitzada per l'equip redactor del present estudi econòmic el segon trimestre de l'any 2023.

S'ha utilitzat el mètode de comparació de mercat per a l'anàlisi de les mostres obtingudes amb l'objectiu d'estimar el valor de mercat del sostre industrial de l'àmbit de la modificació de planejament.

La parcel·la industrial proposada per la modificació té 48.171,11 m² de superfície i permet la construcció de 38.536,89 m² de sostre industrial.

El sòl de grans dimensions és escàs a Catalunya (motiu pel qual s'està invertint en nous teixits industrials, com el PDU de la plana de Lleida, ajustats a una demanda creixent d'aquesta tipologia). En la prospecció de mercat realitzada no s'han localitzat parcel·les en oferta al territori de superfícies similars. Per contra s'ha constatat que l'oferta de sòl d'activitat econòmica de l'entorn comparable té una superfície mitjana de parcel·la de l'ordre de 1.000 – 2.000 m².

D'altra banda, al propi municipi només s'ha pogut localitzar una oferta de l'any 2018 de l'Ajuntament de Lleida, de 2.840 m² de sòl i 5.113 m² de sostre, en un entorn consolidat d'activitat econòmica.

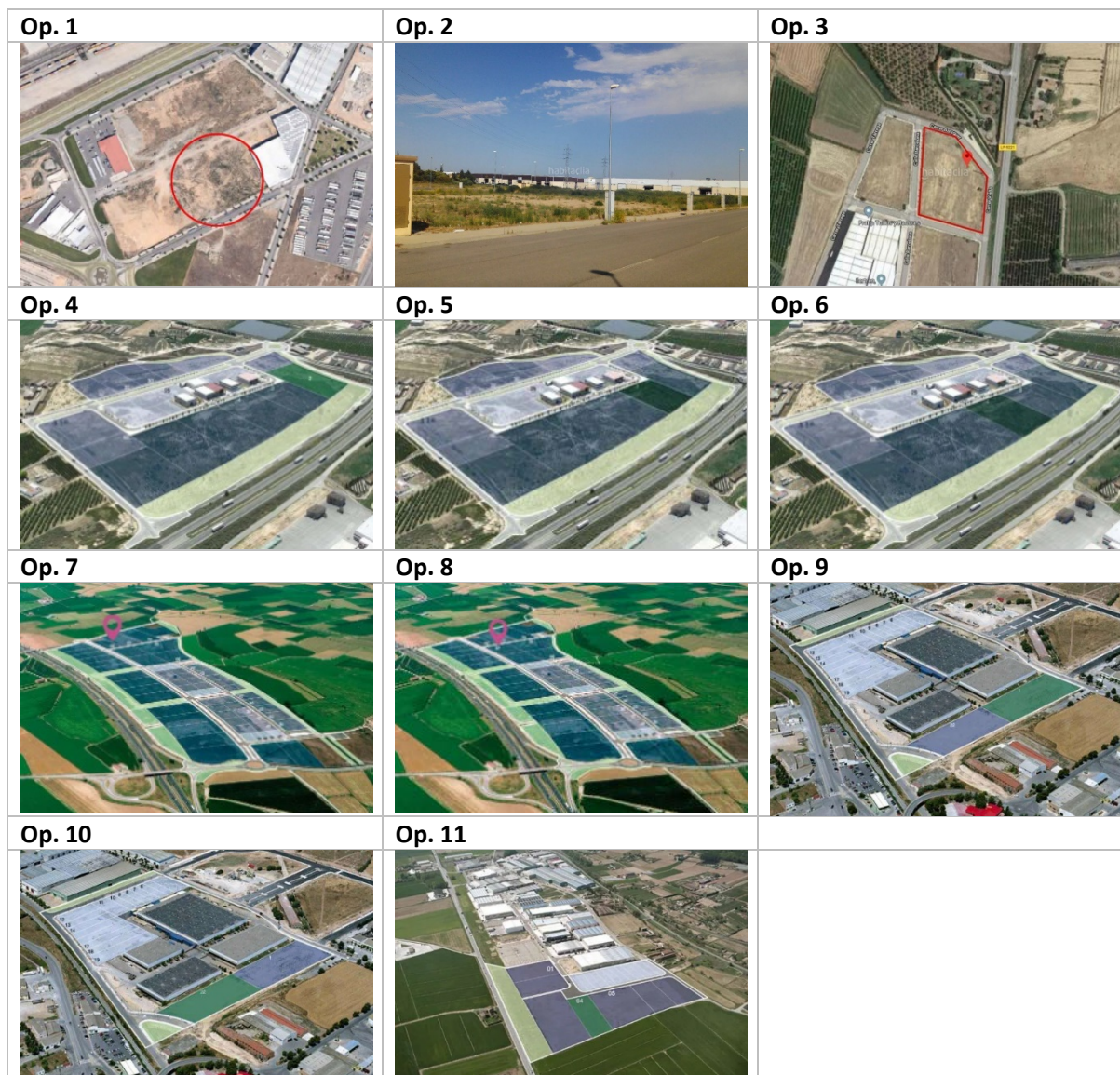
Fora del municipi s'han localitzat ofertes de sòl a Torrefarrera, Alcarràs, Bell-lloc d'Urgell, Cervera i Balaguer, tots del sistema urbà de Lleida i l'Eix transversal. Gran part de l'oferta localitzada la comercialitza l'Institut Català del Sòl.

Es localitza el conjunt de les mostres en el plànol i imatges que s'adjunten a continuació:



Localització de les mostres de mercat analitzades en l'entorn comparable.

Font: Elaboració pròpia, Duatis Arquitectes.



Mitjançant el mètode de comparació de mercat s'han analitzat les mostres anteriors i s'han homogeneïtzat els seus valors amb coeficients de localització, ús, tipologia, superfície i data del testimoni. S'ha aplicat també un coeficient de 0,95 en concepte de negociació entre la oferta i la demanda.

OP.	SITUACIÓ	FONT	m² sol	m² sostre	Edifica bilitat	PREU	preu €/m² st	coef. of./de m	PREU €/m² st	Coef. Localitz.	Coef. Ús	Coef. Tipologia	Coef. Superf.	Coef. Data testimoni	Valor Homog. €/m² st
LLEIDA															
1	C/ Alcarràs 15 (PMU 4)	Aj.de Lleida	2.840	5.113	1,80	424.106 €	82,95 €	0,95	78,80	1,00	1,00	0,90	0,95	1,05	70,75
TORREFARRERA															
2	Torrefarrera	LEIN S. Imm.	5.717	6.403	1,12	686.040 €	107,14 €	0,95	101,79	1,00	1,00	0,90	0,95	1,00	87,03
3	P. industrial Torre-serona	SIP Lleida	7.971	5.978	0,75	597.825 €	100,00 €	0,95	95,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	90,25
ALCARRÀS															
4	Lo Tossalet Roig - Parcel·la 2	INCASÒL	10.386	8.308	0,80	654.288 €	78,75 €	0,95	74,81	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	78,55
5	Lo Tossalet Roig - Parcel·la 3	INCASÒL	8.549	6.839	0,80	538.596 €	78,75 €	0,95	74,81	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	78,55
6	Lo Tossalet Roig - Parcel·la 4	INCASÒL	9.781	7.824	0,80	616.175 €	78,75 €	0,95	74,81	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	78,55
BELL-LLOC D'URGELL															
7	Bell-lloc d'Urgell - Parcel·la 4	INCASÒL	7.492	5.619	0,75	464.505 €	82,67 €	0,95	78,53	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	78,34
8	Bell-lloc d'Urgell - Parcel·la 7	INCASÒL	11.827	8.871	0,75	650.504 €	73,33 €	0,95	69,67	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	73,15
CERVERA															
9	Cervera - Parcel·la 1	INCASÒL	7.675	4.605	0,60	537.224 €	116,67 €	0,95	110,83	1,00	1,00	0,90	0,95	1,00	94,76
10	Cervera - Parcel·la 22	INCASÒL	7.308	4.385	0,60	475.002 €	108,33 €	0,95	102,92	1,00	1,00	0,90	0,95	1,00	87,99
BALAGUER															
11	Campllong - Parcel·la 4	INCASÒL	4.874	4.843	0,99	316.817 €	65,42 €	0,95	62,15	1,20	1,00	1,00	0,95	1,00	70,85
							88,43	Mitjana de preus						80,80	

De l'anàlisi de les mostres s'obté un valor de venda de sòl industrial net en l'àmbit d'estudi de l'ordre de 80 €/m² que estimem coherent amb l'oferta del territori lleidatà i les característiques concretes de l'àmbit estudiat.

A tals efectes, s'estima un valor de venda de parcel·la industrial sense edificar en l'àmbit objecte d'estudi de l'ordre de 80 €/m²st

Valor de venda estimat:

80 €/m²st

5.2.1. Definició del valor de venda de l'increment de sostre proposat

El valor de repercussió de sostre industrial obtingut mitjançant el mètode de mercat està referit a un solar edificable vacant, sense cap edificació.

L'àmbit objecte d'estudi, es delimita en una parcel·la que actualment es troba edificada i amb una fàbrica en funcionament. Aquest nou sostre que es permet ampliar completa uns usos i edificacions existents dels quals serà indissociable.

A efectes de valoració cal tenir en compte que el sostre que resulta de la transformació té un valor quelcom inferior al de mercat pel fet que no s'ubica sobre una parcel·la neta, sinó que manté i amplia una activitat existent. Per aquest motiu considerem que el valor de repercussió de sòl serà un 20 % inferior:

Valor de repercussió industrial a l'àmbit: 80 €/m x 0,8 = **64 €/m²**

VIABILITAT ECONÒMICA

6. Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica

El present informe té per objectiu realitzar un estudi d'avaluació de la viabilitat econòmica de la modificació puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit del Pla Especial Sector MILSA-AVIDEL.

La present modificació objecte d'aquest informe:

- Delimita un àmbit de sòl urbanitzable (SUD) al sud de la via del tren, entorn a la implantació actual de les construccions de l'empresa Milsa-Avidel.
- Manté les condicions urbanístiques actuals (qualificació de sòl agrícola R2 i PEU Milsa) en els sols del nord de la via del tren.
- Ajustar el sòl actualment ocupat per l'escorxador d'aus i caça de lleida (MILSA-AVIDEL) a les necessitats industrials actuals, qualificant-lo de parcel·la industrial i admetent una ordenació més ajustat a les necessitats d'una empresa d'aquestes característiques.
- Reconeix una activitat existent en el territori amb una voluntat de permanència i impacte socio-econòmic positiu.

La principal característica del planejament que s'ha tingut en compte a efectes de l'anàlisi de viabilitat, són:

- Es regularitzen els usos i construccions existents actualment a la futura parcel·la industrial.
- S'incrementa el sostre total edificable de la parcel·la industrial, reconeixement l'ús actual de la finca i dotant-la d'una edificabilitat més ajustada a una qualificació industrial. L'objectiu és donar major flexibilitat edificatòria a la parcel·la, per tal de permetre models més compactes i sostenibles.
- La delimitació d'un nou SUD implica la cessió econòmica del 15% de l'aprofitament urbanístic total del sòl urbanitzable. Així com la cessió de nou sòl de sistemes urbanitzats i sòl d'equipaments públics.
- Les parcel·les del nord de la via del tren no es modifiquen i per tant no intervenen en la viabilitat econòmica global i de la modificació.

Prenent en consideració que la voluntat és que Milsa-Avidell es mantingui activa en la parcel·la resultant, el nou SUD delimitat funciona com una actuació de dotació sobre la indústria existent actualment a la parcel·la. Reconeix un sostre existent i permet un increment del sostre industrial a canvi d'unes cessions urbanístiques (de sòl i aprofitament).

En general, l'operació urbanística serà viable quan aquest increment de sostre que permet el nou planejament pugui compensar les noves despeses que resulten de la transformació. En els apartats següents s'analiza l'increment de valor generat per l'increment de sostre i es comprova la seva capacitat d'assumir les despeses generades amb el desenvolupament del planejament.

En aquest cas la viabilitat econòmica consisteix en comprovar la proporcionalitat de la inversió en relació a la millora de l'aprofitament urbanístic.

6.1. Metodologia d'anàlisi de les actuacions

Per a valorar la viabilitat econòmica del sòl urbanitzable delimitat s'han establert dues fases de càlcul:

1r. Càlcul del valor del sòl urbanitzat.

Mitjançant el mètode de comparació de mercat es defineix el valor del nou sostre industrial que s'incrementa amb la present modificació.

2n. Càlcul del valor del sòl abans d'urbanitzar

Del valor del sostre incrementat, es dedueixen les despeses urbanístiques de transformació mitjançant l'expressió de l'article 22 del Reglament de Valoracions.

A efectes de càlcul de la proporcionalitat de la inversió, el planejament serà viable si l'increment de valor generat pel nou sostre d'ampliació pot compensar les càrregues de transformació urbanística.

6.1.1. 1a fase de càlcul: Determinació del valor de repercussió del sòl urbanitzat.

Per obtenir el valor de venda de sòl industrial urbanitzat s'ha portat a terme un estudi de mercat mitjançant el mètode de comparació de mercat , que bàsicament consisteix en:

- Determinar les qualitats i característiques de l'immoble a taxar que influeixin en el seu valor.
- Analitzar 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, obtenir preus actuals de compravenda al comptat d'aquests immobles.
- Seleccionar entre els preus obtinguts, una mostra representativa, a la que s'aplica 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 las condicions exigides a la definició de valor de mercat dels bens afectats com els que poden incloure elements especulatius.)
- Realitzar la homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions que resultin adequats pels immobles de que es tracti.
- Assignar 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 las regles precedents.

S'ha obtingut el valor de venda de parcel·les industrials comparables amb l'àmbit objecte d'estudi, i s'han homogeneïtzat les mostres amb la finalitat d'obtenir el valor de repercussió de sostre en el sòl urbanitzat de l'àmbit analitzat.

6.1.2. 2a fase de càlcul: Determinació del valor del sostre abans d'urbanitzar

Per a determinar el balanç econòmic generat per l'actuació es calcula el valor de sòl aplicant l'article 22 del Reglament de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, de 24 de octubre):

- En primer lloc es calcula el valor de sòl urbanitzat mitjançant el mètode de comparació de mercat definit a l'apartat anterior
- En segon, es dedueixen els costos de transformació urbanística definits a l'apartat 3. De l'art. 22:

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

Cal esmentar que no s'utilitza el mètode residual dinàmic pel fet que es tracta d'una operació urbanística de temporalitat curta (que estimem inferior a un any).

7. Balanç econòmic de la modificació

En els apartats següents s'analitza l'operació econòmica del sòl urbanitzable delimitat industrial que es delimita en aquesta modificació de planejament.

Com a contrapartida a la delimitació del SUD i l'increment de sostre generat, el desenvolupament del planejament requereix cessions de sistemes i d'un percentatge de l'aprofitament privat.

7.1. Definició del Valor generat pel nou SUD MILSA

En l'apartat d'Estudi de Mercat s'ha analitzat el mercat de l'ús industrial i logístic i s'han utilitzat en mètode de comparació de mercat per a obtenir el valor del nou sostre que s'incrementa sobre la finca existent. A partir d'aquest valor de sostre obtenim el valor total del nou potencial de creixement.

Valor de repercussió del sostre d'ampliació:

64 €/m²

La nova edificabilitat permet un sostre màxim de 38.536,89 m²st, mentre que el planejament vigent tan sols permet un sostre màxim industrial de 14.815,50 m²st en l'àmbit del nou SUD. Per tant, l'edificació industrial existent podrà ampliar les seves instal·lacions en 23.721,39 m²st, que es valora en:

Valor total de l'increment de sostre:	23.721,39 m²st x 64 €/m² =	1.518.168,96 €
--	-----------------------------------	-----------------------

En els annexes del present informe s'ha calculat el valor de la cessió d'aprofitament, que s'estableix en relació al valor total del sòl urbanitzat que resulta del nou SUD MILSA.

Valor generat per l'increment de sostre: 1.518.168,96 €

- 15% de l'aprofitament del SUD MILSA = 1.518.168,96 € - 369.954,15 € = 1.148.214,81 €

Valor generat en l'actuació	1.148.214,81 €
------------------------------------	-----------------------

7.2. Definició dels costos de transformació

En aquest apartat calculem les despeses que deriven de la urbanització dels nous sistemes, així com el benefici sobre la inversió.

La present modificació de planejament qualifica 2.656,72 m²s de sistema viari i 6.078,26 m²s d'espais lliures a la dreta de la finca Milsa-Avidell (entre la via del tren i la N-II). Aquest sòl de sistemes s'han de cedir i urbanitzar. Es proposa també una cessió de sòl d'equipament públic entre l'espai lliure i el nou vial urbanitzat.

Sistema viari a urbanitzar:	2.656,72 m ² s x 160 €/m ² =	425.075,20 €
Espais lliures a urbanitzar:	6.078,26 m ² s x 48 €/m ² =	291.756,48 €

Adicionalment als costos d'urbanització es preveuen uns costos vinculats a la nova mobilitat que es genera que s'han valorat en 18.895 €.

D'altra banda s'han estimat altres despeses vinculades a la urbanització com són honoraris tècnics, despeses de gestió, així com les despeses notariales, registrals i imprevistos. Aquests costos s'estimen de l'ordre d'un 15-20% del cost d'urbanització.

Despeses d'urbanització = 425.075,20 € + 291.756,48 € + 18.895,00 € = 735.726,68 €
 Altres despeses = 132.430,80 €

Costos de transformació:	868.157,48 €
---------------------------------	---------------------

D'acord amb l'article 22 de l'apartat 3 del Reglament de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, 24 d'octubre), es descomptaran del valor del sòl la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció. Pel càlcul del valor econòmic total que cal sostreure al valor del sòl, el Reglament utilitza l'expressió:

$G \times (1 + TLR + PR)$.

Els components d'aquesta expressió són:

G: Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents.
868.157,48 € (calculats en l'apartat anterior)

TLR: Taxa lliure de risc en tant per u.
 A efectes del present EEF s'utilitza el valor del Deute mig de l'Estat entre els 2 i 6 anys.
3,010 (juny 2023)

PR: Prima de risc en tant per u.
 L'Annex IV del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl estableix la Prima de Risc en edificis industrials en el 14%.
14%

Total a descomptar:	$868.157,48 € \times (1 + 0,03010 + 0,14)$	=	1.015.831,07 €
----------------------------	--	---	-----------------------

7.3. Balanç econòmic de la transformació

En aquest apartat es valora la viabilitat econòmica de l'operació, és a dir, si és suficientment atractiva la transformació proposada. En els apartats anteriors s'ha definit el valor generat per l'increment de sostre del SUD (1.148.214,81 €) així com els costos necessaris per a la transformació majorats amb el benefici estimat de promoció (1.015.831,07 €).

Aplicant la formula definida en l'apartat 3 del Reglament de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, 24 d'octubre), es pot observar que el valor del sòl descomptant els deures i càrregues del planejament és positiu, i per tant, la operació és rendible econòmicament:

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

$$V_{So} = 1.148.214,81 \text{ €} - 1.015.831,07 \text{ €} = 132.383,74 \text{ €} > 0$$

La transformació urbanística proposada per la modificació és RENDIBLE ECONÒMICAMENT.

Tenint en consideració que es tracta d'una operació de consolidació d'una indústria existent al territori, s'estima que el resultat obtingut és ajustat però suficient per a que es dugui a terme l'operació.

El resultat per a la propietat actual del sòl és positiu:

- Pot mantenir l'activitat econòmica existent i regularitzar tant el sostre actual com el seu ús industrial.
- El valor del nou sostre incrementat pot assumir les despeses que resulten de la transformació i un marge de benefici de l'ordre del 14% (prima de risc).
- L'aprofitament és proporcional a les despeses d'inversió i cessions.

8. Conclusions viabilitat econòmica

El present Informe d'avaluació econòmica i financera té per objecte analitzar la viabilitat econòmica de la modificació del Pla General de Lleida que es proposa en l'àmbit Milsa-Avidell.

La Modificació proposada pretén reconèixer una activitat existent i millorar les seves condicions urbanístiques i les seves possibilitats de creixement futur. La nova parcel·la industrial, amb una edificabilitat més adequada per aquest ús, ha de permetre la permanència de l'activitat i per tant, mantenir un impacte socio-econòmic positiu.

Mentre que la modificació manté els paràmetres urbanístics en els sols del nord de la via del tren, delimita un nou sòl urbanitzable delimitat al sud de la via ferroviària. El present estudi econòmic i financer analitza el balanç econòmic d'aquest nou SUD per determinar si el valor generat pel nou planejament pot compensar les despeses que deriven de la seva transformació.

En aquest sentit, no es tracta d'un nou desenvolupament urbà que modifica el territori, sinó d'una intervenció sobre una indústria existent amb voluntat de mantenir-se. El nou SUD proposa un increment de sostre sobre la finca que ha de permetre el seu futur creixement i que genera un increment del valor

industrial de la parcel·la. En el capítol d'estudi de mercat es valora aquest increment de valor generat pel nou sostre industrial en 64 €/m²st.

El valor del nou sostre que s'incrementa ha de poder assumir els costos generats per l'operació (urbanització, gestió...) i garantir una proporcionalitat adequada entre inversió i la millora de l'aprofitament urbanístic.

Mitjançant el càlcul urbanístic relacionat en el Reglament de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, 24 d'octubre), s'han majorat les despeses amb la taxa lliure de risc i un marge de benefici del promotor ajustat a la tipologia de l'operació. El total a descomptar que en resulta és inferior al valor del sostre industrial incrementat.

El valor del nou sostre incrementat és suficient per assumir les despeses de transformació i per tant considerem que es manté una correcta proporcionalitat entre la inversió i els beneficis que deriven de la transformació.

La present modificació regularitza una indústria existent, per met la seva ampliació i continuïtat i augmenta el seu valor en el conjunt del mercat industrial (més sostre, tipologia i edificabilitat més ajustada a un ús industrial, qualificació industrial...). Per tant, la transformació urbanística és **VIABLE ECONÒMICAMENT**.

Girona, octubre de 2023

Aquest informe es signa a data de 22/05/2024, atès l'actualització de la zonificació.





Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

9. Informe de sostenibilitat econòmica.

9.1. Marc jurídic

El Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). 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.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals el següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de 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:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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.

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:

Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

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

La present modificació del Pla General de Lleida permet la continuïtat d'una indústria en funcionament al territori i posa les bases necessàries pel seu creixement futur. En aquest sentit, entenem que col·labora activament en la promoció i adequació del sòl d'activitat econòmica del territori.

9.3. Impacte econòmic en l'ingrés corrent dels municipis

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: s'aporta de l'ordre del 15% de l'aprofitament urbanístic, s'urbanitzen els sistemes a càrrec dels promotors, s'obtindrà l'ingrés econòmic que suposen les llicències d'obres, etc.

D'altra banda, en el moment en què es desenvolupi el SUD que proposa la present modificació:

- S'augmentaran els sistemes públics a través de les cessions obligatòries d'espais lliures i sistemes.
- S'augmentarà el sostre industrial de les parcel·les resultants.

9.4. Sostenibilitat econòmica

Un sector serà econòmicament sostenible quan el nivell d'ingressos anuals aportats a l'Ajuntament sigui superiors, i per tant cobreixin, les despeses generades pel manteniment del mateix àmbit anualment. 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 del 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.

Incidència econòmica en el manteniment d'infraestructures i prestació de serveis

En relació a les despeses municipals anuals que deriven de la transformació urbanística, es tracta d'analitzar la incidència que poden 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 deriven de la nova ordenació urbanística.

El nou SUD Milsa urbanitzarà de l'ordre de 6.078,26 m² de sòl d'espais lliures, i 2.656,72 m² de sòl de sistema viari. Estimem el cost de manteniment dels espais lliures i el sistema viari entorn als 1-2 €/m²s (prenent en consideració que una part de la nova vialitat ja és existent).

Per tant, el cost de manteniment anual que deriva del planejament és de:

Espais lliures:	6.078,26 m ² s	x 1 €/m ² s =	6.078 €
		x 2 €/m ² s =	12.157 €
Sistema viari:	2.656,72 m ² s	x 1 €/m ² s =	2.656 €
		x 2 €/m ² s =	5.313 €

Despesa de manteniment: entre els 9.000 – 18.000 € anuals

Ingressos corrents general pel nou teixit de la proposta

Pel càlcul dels ingressos que deriven de la transformació 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 de l'àmbit.

El càlcul aproximat de la recaptació de l'IBI, s'ha portat a terme a partir de les dades de la web de la "Direcció General de Cadastre" consultades a febrer de 2023, referides al municipi de Lleida:

MUNICIPI	Sup. mitjana	Rebut	Quota íntegra	Quota líquida	Quota líquida / rebut	Q líquida / m ² urbà
Lleida	75	112.957	52.522.626	52.371.443	463,6	6,2

Els valors de la taula anterior 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.

Dels resultats anteriors es dedueix una quota líquida, corresponent únicament a l'IBI, pel municipi de Lleida de 6,2 €/m². Tanmateix, com que l'ús industrial té valors inferiors al residencial (predominant al municipi) per prudència valorativa s'han realitzat els càlculs amb una quota d'IBI de l'ordre de 2 – 4 €/m².

A partir d'aquesta quota/m² i el sostre incrementat en la parcel·la (23.721,39 m²st) s'obté una aproximació a l'IBI anual previst que aportaria el nou sector un cop desenvolupat clarament superior a les despeses de manteniment analitzades.

Balanç de l'impacte de l'àmbit de MPPGOU a l'administració municipal

En els apartats anteriors s'han estimat l'increment d'IBI que derivarà del desenvolupament del nou sòl urbanitzable delimitat industrial, així com les despeses de manteniment dels espais lliures i sistema viari que es cedeixen amb el planejament.

Tal i com es pot comprovar el nou SUD 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.

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 es 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, octubre de 2023

Aquest informe es signa a data de 22/05/2024, atès l'actualització de la zonificació.

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

**SEPARATA. Compliment de l'article 99.1.c del Refós de la Llei
d'Urbanisme**

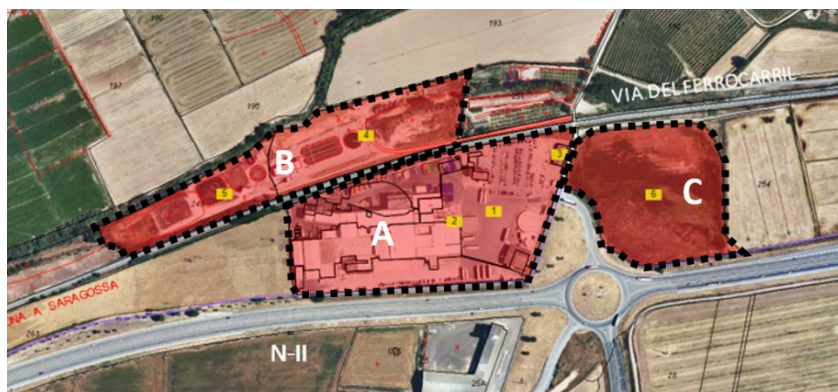
1. L'article 99.1

D'acord amb l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix:

“Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata”.

Es tracta de visualitzar la comparació del rendiment econòmic de l'àmbit d'acord al planejament vigent amb la Modificació de planejament proposada.

La present modificació puntual manté les condicions de les parcel·les al nord de la via del tren, mentre que proposa un nou SUD al sud de la via del tren. En aquest nou àmbit, la diferència entre el rendiment del planejament vigent i el rendiment del planejament proposat es correspon a la diferència de sostre entre un i altre planejament.



Parcel·les objecte de la present modificació.

Font: elaboració pròpia amb la cartografia cadastral.

PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
Zona A: PEU Milsa: 14.815,50 m ² st activitat. Zona B: PEU Milsa; Instal·lacions i EDAR. Zona C: R2 Zona agrícola de recs antics. Admet usos d'activitat econòmica.	Zona A: SUD Milsa: S'hi localitzaran els 38.536,89 m ² st de sostre d' activitat industrial. Zona B: Clau IN – Sistema Infraestructures i Clau R2- Zona de agrícola de recs antics. Manté paràmetres. Zona C: SUD Milsa: S'hi localitzaran les cessions de sistemes del desenvolupament. Estableix un ús del SUD Milsa industrial.
<u>Diferència entre ambdós planejaments:</u> Increment d'edificabilitat, 38.536,89 m²st – 14.815,50 m²st = 23.721,39 m²st industrial. Es regularitza una activitat existent al territori amb voluntat de permanència. <u>Diferència de valor entre ambdós planejaments:</u> El valor del sostre incrementat un cop considerat el balanç econòmic de la transformació.	

El present Estudi Econòmic i Financer ha analitzat en els capítols anteriors quin és el valor d'aquest increment de sostre generat pel nou SUD industrial que proposa la modificació, i per tant, ja s'ha calculat en els capítols de viabilitat econòmica el diferencial entre planejaments:

Resum econòmic de l'operació	
PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
Sòl industrial: 48.171,11 m ² Sostre màxim: 14.815,50 m²st	Sòl industrial: 48.171,11 m ² Sostre màxim: 38.536,89 m²st
Diferència de valor entre ambdós planejaments:	
38.536,89 m²st – 14.815,50 m²st = 23.721,39 m²st industrial.	
Valor generat en l'actuació = 1.148.214,81 € (un cop sostreta la cessió d'aprofitament del 15%)	
G x (1 + TLR + PR) = 1.015.831,07 €	
Rendiment econòmic = 132.383,74 €	
(valors obtinguts en el present Estudi Econòmic i Financer de la present modificació).	

Ens trobem davant una indústria amb voluntat de continuïtat en un sòl que no s'ajusta a les seves necessitats. En l'Estudi Econòmic i Financer s'ha comprovat que la rendibilitat de l'operació urbanística és positiva si bé molt ajustada, suficient per a que es pugui desenvolupar el nou SUD Milsa i assolir els objectius de la present modificació.

Tot i que gairebé no hi ha diferència entre el rendiment del planejament vigent i del planejament proposat, es considera que els resultats obtinguts junt amb els avantatges que la modificació proporcionarà a la propietat del sòl és suficient per a justificar l'operació urbanística de transformació.

Girona, octubre de 2023

Aquest informe es signa a data de 22/05/2024, atès l'actualització de la zonificació).



Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte.
DUATIS ARQUITECTES SLP

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

ANNEXOS DE LA MEMÒRIA

1. Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic.

El desenvolupament del Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial objecte de la present modificació comporta la cessió del 15% de l'aprofitament total de l'àmbit a l'administració. Aquesta cessió s'estableix en relació al valor total del sòl urbanitzat que resulta del nou SUD MILSA. En el present apartat es calcula el seu valor.

En el capítol d'estudi de mercat s'ha obtingut el valor del sostre industrial en l'àmbit del planejament mitjançant el mètode de comparació de mercat.

Valor de repercussió industrial a l'àmbit analitzat: 64 €/m²st

La present modificació proposa 38.536,89 m² de sostre industrial en el nou SUD que es delimita.

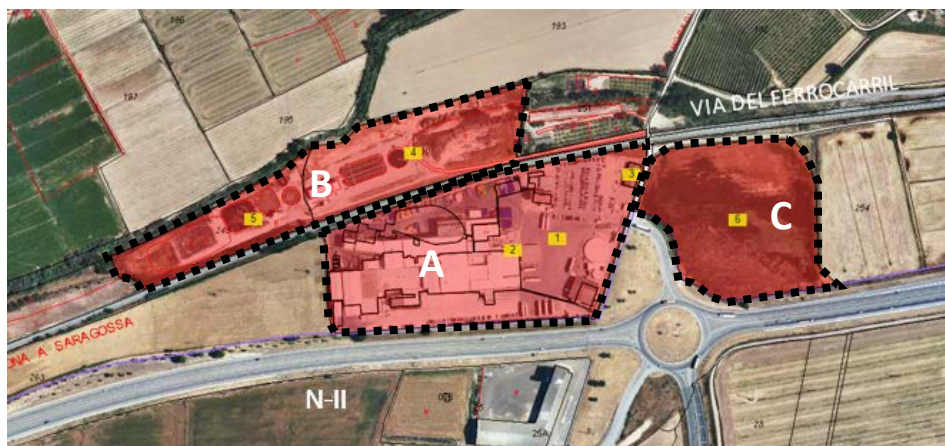
Valor total del SUD Milsa-Avidell: 38.536,89 m²st x 64 €/m²st = 2.466.361 €

Cessió d'aprofitament urbanístic (15% del valor total) = 2.466.361 € x 15% = 369.954,15 €

Per tant, s'estima una cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic a l'administració de l'ordre de 369.954,15 €.

2. Imatges i vistes aèries de l'àmbit analitzat

L'àmbit objecte de la present modificació s'estructura en tres zones (i diverses parcel·les cadastrals) de qualificació agrària, dos de les quals estan incloses actualment en el PEU Milsa.



Parcel·les objecte de la present modificació.

Font: elaboració pròpia amb la cartografia cadastral.

- **Zona A:**

Les parcel·les 1, 2 i 3 es localitzen entre la via del tren i la carretera N-II, i acullen les construccions de l'escorxador de Lleida Milsa-Avidell.

En aquesta finca s'hi situen les actuals instal·lacions de l'escorxador avícola de Lleida, Milsa-Avidell.



Font: Captura de la imatge setembre 2022. Google street view consultat el 2T de 2023.



Font: Captura de la imatge setembre 2022. Google street view consultat el 2T de 2023.

- **Zona B:**

Les parcel·les 4 i 5 es localitzen al nord de la via del tren i acullen les instal·lacions de depuració i EDAR de l'empresa.

La superfície construïda que el cadastre relaciona en aquestes finques es correspon a dipòsits, instal·lacions tècniques i l'EDAR.



Font: Google maps 3D. Dades del mapa 2023. Consulta Abril 2023.

- **Zona C:**

La parcel·la 6 és un sòl d'ús rural sense construccions que s'inclou en l'àmbit de la present modificació.



Font: Google maps 3D. Dades del mapa 2023. Consulta Abril 2023.

- **Torrefarrera**

Font: Lein Serveis Immobiliaris
Adreça: torrefarrera
Superfície del solar: 5.717 m²
Preu venda: 686.040 €
Preu metre quadrat: 107 €/m²st

TESTIMONI 2

686.040 €  Avisa'm si baixa

Solar industrial a Torrefarrera



5.717 m² 120 €/m²



LEIN SERVEIS
INMOBILIARIS

[Veure tots els anuncis](#)

Parcela industrial de superfície: 5.717 m².

Industria Mediana entre medianeras.

Edificabilidad de 1,12 m² de suelo/m² de techo = 6.403 m² de techo.

Parcela mínima de 600 m².

Según normativa urbanística, se podrían edificar hasta 9 naves de entre 600 y 751 m².

Repercusión de 120 euros el m² de parcela.

Solicitenos información sin ningún compromiso.

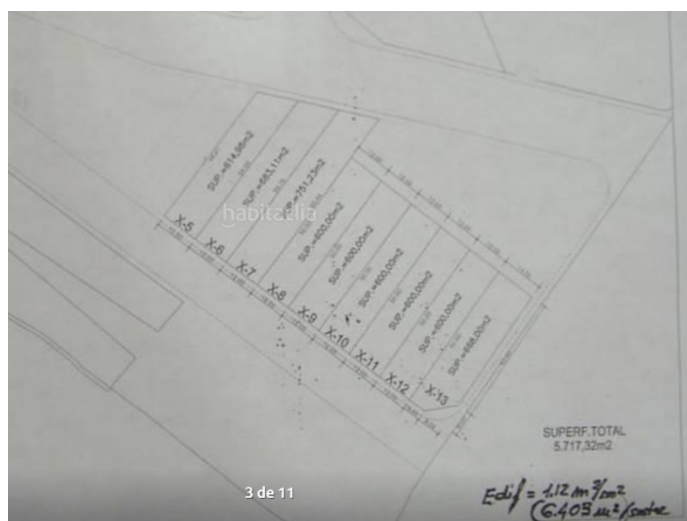
Excelentes condiciones económicas y si lo desea le construimos su nave a su medida llaves en mano.

[Demandar més dades a l'anunciant](#)

última modificació 21/03/2023

[traduir text al català](#)

Distribució Superfície 5717 m²



Font: SIP Lleida

Adreça: Polígon industrial Torre-serona

Superfície del solar: 7.971 m²

Preu venda: 597.825 €

Preu metre quadrat: 100 €/m²st

TESTIMONI 3

597.825 €  Avisa'm si baixa

Solar industrial a Torre-serona

 Barcelona



SIP LLEIDA

Veure tots els anuncis

7.971 m² 75 €/m²

SOLAR INDUSTRIAL URBANIZADO EL POLÍGONO DE TORRE-SERONA (LLEIDA)

ESPECTACULAR SOLAR INDUSTRIAL URBANIZADO SITUADO EN POLÍGONO DE TORRE-SERONA, TORRE-SERONA (LLEIDA).

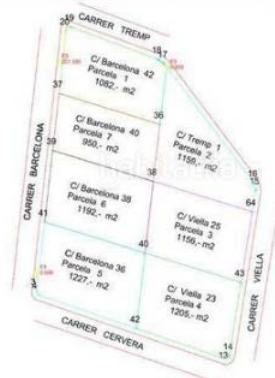
PARCELA QUE DA A 4 CALLES, FACHADA CARRETERA, 80% EDIFICABILIDAD MÁXIMA / 75% DE EMPLEO EN PLANTA / PARCELA MÍNIMA DE 500M2 / ALTURA MÁXIMA 11 METROS

MEDICIÓN TOPOGRÁFICA

Adjunta medición topográfica con más m2 con referencia al catastro 7.020,26 m2.

Total topográfico 7.971 m2.

Solar linda con 4 calles, el cual se divide en 7 parcelas.



Cedula Urbanística:

Regulación de los elementos a la estructura urbana

- Ocupación en planta del 75%
- Índice de edificabilidad neto del 80% m2st/m2s.
- Ordenación aislada o entre-medianeras.
- Tipología entre-medianeras: Separación de 8 ml a la alineación del vial y de 3 mts. del fondo de la parcela.
- Tipología aislada: además de lo anterior, se tendrá que dejar 3 mts en los límites laterales de la parcela.
- Tipología entre-medianeras, superficie mínima de la parcela: 500 m2 y anchura mínima 12 mts.
- Tipología aisladas será de 1.000 m2 y 25 mts. de anchura.
- Altura máxima permitida 11 mts. equivalente a planta baja y planta piso. Se admiten altillos que ocupen como máximo el 50% de la planta baja.
- Total libertad de composición arquitectónica.
- uso industrial.



- **Alcarràs**

Font: Incasòl

Adreça: Lo Tossalet Roig

Superfície del solar: 10.386 m²; 8.549 m²; 9.781 m²

Preu venda: 654.288 €; 538.596 €; 616.175 €

Preu metre quadrat: 79 €/m²st

[TESTIMONI 4](#)

[TESTIMONI 5](#)

[TESTIMONI 6](#)

Alcarràs



Terrenys industrials a Alcarràs a la comarca del Segrià

L'Incasòl posa a la venda parcel·les amb diferents superfícies, tipologies i preus al polígon industrial Lo Tossalet Roig a només 15' de Lleida..



Solars a la venda a Lo Tossalet Roig



Parcel·la 2

Superfície: 10.385,53 m²
Edificabilitat: 8.308,42 m²st
Tipologia: aïllada gran
A.M.R: 15 m
Ocupació màxima: 60%
Preu: 654.288,39 €
[Més informació >>](#)



Parcel·la 3

Superfície: 8.549,15 m²
Edificabilitat: 6.839,32 m²st
Tipologia: aïllada gran
A.M.R: 15 m
Ocupació màxima: 60%
Preu: 538.596,45 €
[Més informació >>](#)



Parcel·la 4

Superfície: 9.780,56 m²
Edificabilitat: 7.824,45 m²st
Tipologia: aïllada gran
A.M.R: 15 m
Ocupació màxima: 60%
Preu: 616.175,28 €
[Més informació >>](#)

- **Bell-lloc d'Urgell**

Font: Incasòl

Adreça: Bell-lloc d'Urgell

Superfície del solar: 7.495 m²; 11.827 m²

Preu venda: 464.505 €; 650.504 €

Preu metre quadrat: 79 €/m²st; 70 €/m²st

[TESTIMONI 7](#)

[TESTIMONI 8](#)

Bell-lloc d'Urgell



Busques solars industrials a Bell-lloc d'Urgell?

L'Incasòl posa a la venda parcel·les amb diferents superfícies, tipologies i preus al nou sector d'activitat econòmica Vinyes del Mig.



Parcel·les industrials a la venda a Bell-lloc d'Urgell

Solars industrials a la venda

		
Parcel·la 4	Parcel·la 7	Parcel·la 26
Superfície: 7.492,01 m ²	Superfície: 11.827,35 m ²	Superfície: 2.768,85 m ²
Edificabilitat: 5.619,01 m ² st	Edificabilitat: 8.870,51 m ² st	Edificabilitat: -
Tipologia: industrial aïllada 2ª línia	Tipologia: industrial aïllada 2ª línia	Tipologia: industrial aïllada petita
A.M.R: 9 m	A.M.R: 9 m	A.M.R: 9 m
Ocupació màxima: 65%	Ocupació màxima: 65%	Ocupació màxima: 55%
Usos: industrial, magatzem, taller i comerç a l'engròs	Usos: industrial, magatzem, taller i comerç a l'engròs	Usos: industrial, magatzem, taller i comerç a l'engròs
Preu: 464.504,62 €	Preu: 650.504,25 €	Preu: 188.281,80 €
VENUDA	VENUDA	Demana la teva parcel·la >>

- **Cervera**

Font: Incasòl

Adreça: Cervera

Superfície del solar: 7.675 m²; 7.308 m²

Preu venda: 537.224 €; 4775.002 €

Preu metre quadrat: 117 €/m²st; 108 €/m²st

[TESTIMONI 9](#)

[TESTIMONI 10](#)

Cervera



Busques solars industrials a Cervera?

L'Incasòl posa a la venda el seu catàleg de parcel·les amb diferents superfícies, tipologies i preus al polígon industrial Avinguda de les Garrigues al municipi de Cervera.



Solars industrials a la venda a Cervera



Parcel·la 1

Superfície: 7.674,63 m²
Edificabilitat: 4.604,78 m²st
Tipologia: industrial aïllada
A.M.R: 9 - 15 m
Ocupació màxima: 60%
Preu: 537.224,10 €



Parcel·la 22

Superfície: 7.307,72 m²
Edificabilitat: 4.384,63 m²st
Tipologia: industrial aïllada
A.M.R: 9 - 15 m
Ocupació màxima: 60%
Preu: 475.001,80 €

- **Balaguer**

Font: Incasòl

Adreça: Campllong, Balaguer

Superfície del solar: 4.874 m²

Preu venda: 316.817 €

Preu metre quadrat: 65 €/m²st

TESTIMONI 11

Balaguer Industrial



Busques terrenys industrials a la comarca de La Noguera?

L'Incasòl posa a la venda l'últim terreny industrial amb tipologia aïllada i finançament fins a 10 anys al polígon industrial Campllong III a Balaguer.



Solar industrial a la venda a Campllong



Parcel·la 4

Superfície: 4.874,11 m²

Edificabilitat: 4.842,58m²st

Tipologia: industrial aïllada

A.M.R: 10 m

Ocupació màxima: segons gál·l·bs

Preu: 316.817,15 €

[Més informació >>](#)