



Ajuntament de Lleida

Aprovat inicialment per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 27 de març de 2026
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,



Antonio Ropero Vilaró
Secretari General
Ajuntament de Lleida

2026.04.01

12:03:52 +02'00'



Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida per ampliar el Polígon del Segre al terme municipal de Lleida

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica



Març 2026



Miquel Morell, economista (núm. col·legiat)
Agustí Jover, economista (núm. col·legiat)
Nil Ragàs, llicenciat en Administració i Direcció d'Empreses

Març 2026

ÍNDEX

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	4
1. Marc legal vigent per a l'avaluació econòmica i financera	4
2. Paràmetres urbanístics de la MpPGOU.....	5
3. VRS = Valor de repercussió del sostre industrial.....	7
4. Valor del Sòl Urbanitzat (VSU)	12
5. Cessió de l'aprofitament urbanístic.....	12
6. Càrrega urbanística	12
7. Valor del Sòl Brut (VSB)	13
8. Separata article 99.1c TRLUC	14
SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	14
1. Marc legal d'aplicació.....	14
2. Impacte econòmic de la MpPGOU en la hisenda municipal de Lleida	14
2.1. L'Impost sobre els Béns Immobles Urbans	14
2.2. L'Impost sobre les Activitats Econòmiques.....	15
2.3. L'Impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres	15
2.4. Increment de les despeses de manteniment	16
2.5. Impacte econòmic de la MpPGOU en l'ingrés de capital.....	17
2.6. Impacte econòmic de la MpPGOU en la despesa de capital.....	17
2.7. Balanç econòmic i financer de la MpPGOU.....	17

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. Marc legal vigent per a l'avaluació econòmica i financera

L'avaluació econòmica i financera de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida per ampliar el Polígon del Segre al terme municipal de Lleida (en endavant MpPGOU) s'ha dut a terme a partir de les determinacions legals contingudes en:

- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en endavant RDL 7/2015).
- El Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en endavant RD 1492/2011).
- El text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (en endavant TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant Decret 305/2006).

Tenint en compte l'àmbit objecte de MpPGOU, el seu ús previst, la seva estructura de la propietat, etc. la present avaluació econòmica i financera pren com a referència metodològica l'establerta en el RD 1492/2011 i, en concret, aquella prevista en el seu article 27 on es determina que *en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondria terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.* Aquest article 22 estableix el mètode residual amb la següent fórmula de càlcul:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda en €/m² d'edificació de l'ús del producte immobiliari acabat.

K = Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les 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. Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor de 1,40.

Tal com es recull al El Real Decreto 1492/2011, el coeficient K:

- a) *Podrà reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*
- b) *Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el*

riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcció €/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, 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.

A partir d'aquest valor de repercussió resultant (VRS), el valor residual del sòl es determina deduint la totalitat de costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

$$VSB = VSU - G \times (1 + TLR + PR)$$

On

VSB = Valor del sòl brut descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

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

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

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

2. Paràmetres urbanístics de la MpPGOU

L'àmbit de la MpPGOU per l'ampliació del polígon industrial del Segre del municipi de Lleida engloba un total de 549.517,11 m² de superfície, dels que 27.712,39 m² (5%) estan situats en sòl urbà i 521.804,72 m² (95%) estan en sòl urbanitzable.

A l'àmbit de sòl urbanitzable (SUR-46), amb un total de 148.520,27 m² per a sistemes (28% de la superfície de sòl del sector) i 373.284,45 m² de sòl privat (72% de la superfície de sòl del sector), es preveu l'ús industrial, al que se li assigna la nova clau 6L3 "Logística flexible aïllada 2".

El sostre previst en la MpPGOU suma un total de 380.917,45 m² de sostre sobre rasant, derivat de considerar un índex d'edificabilitat brut de 0,73 m² st./m² s.

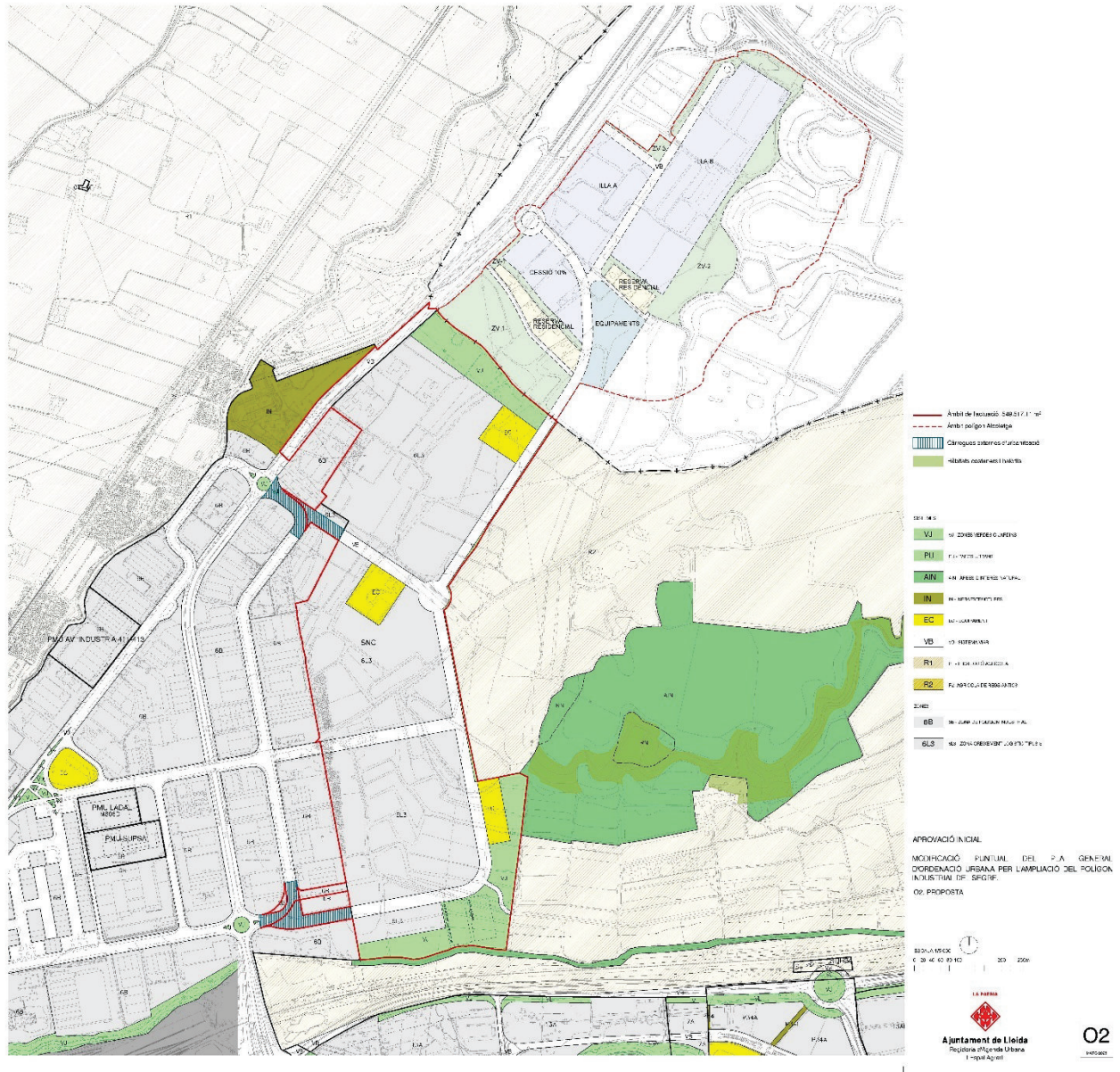
La distribució del sòl i sostre queda expressada de forma sintètica en els plànols i quadres següents.

Paràmetres urbanístics MpPGOU per a l'ampliació del polígon industrial del Segre

		M ²	MpPGOU %
Sòl urbà			
VB	Viari	23.116,49	83%
	Sistemes	23.116,49	83%
6B	Zona de polígon industrial	2.942,25	11%
6L3	Zona de creixement logístic tipus 3	1.653,65	6%
	Zones	4.595,90	17%
Total sòl urbà		27.712,39	5%
Sòl urbanitzable (SUR-46)			
EC	Equipaments	26.968,85	5%
VL	Espais lliures	67.150,11	13%
VB	Viari	54.401,31	10%
	Sistemes	148.520,27	28%
6L3	Zona de creixement logístic tipus 3	373.284,45	72%
	Zones	373.284,45	72%
Total sòl urbanitzable		521.804,72	95%
Total MpPGOU		549.517,11	100%
Sostre SUR-46			
6L3	Zona de creixement logístic tipus 3	380.917,45	100%
	Total Sostre	380.917,45	100%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Lleida

Proposta d'ordenació MpPGOU



Font: Ajuntament de Lleida

3. VRS = Valor de repercussió del sostre industrial

La MpPGOU proposa la creació d'una nova clau d'ús industrial, la clau 6L3 Zona de creixement logístic tipus 3 amb una normativa d'ordenació de parcel·la mínima de 10.000 m². Per tant, a l'hora de determinar els valors en venda dels terrenys industrials compresos dins de la MpPGOU s'ha tingut en compte la dimensió de la parcel·la mínima que assigna aquesta nova clau urbanística.

Per a determinar el valor en venda dels terrenys industrials s'ha realitzat un estudi de mercat *ad hoc* de solars industrials en oferta, amb l'objectiu de distingir valors en venda de parcel·les de mida petita i mitjana (parcel·les ≤ 5.000 m² de sòl) i de parcel·les de grans dimensions (parcel·les ≥ 10.000 m² de sòl).

Per a realitzar l'estudi de mercat de solars industrials, tenint en compte la manca d'oferta que hi ha al municipi de Lleida, s'ha optat per a realitzar una anàlisi supramunicipal d'oferta de solars industrials i, per tant, s'ha considerat com a àmbit per a realitzar l'estudi de mercat el subsistema de Lleida delimitat en el Pla Territorial Parcial de Ponent (PTPP), que inclou un total de 31 municipis de les comarques del Segrià i de la Noguera.

Municipis inclosos en el Subsistema de Lleida



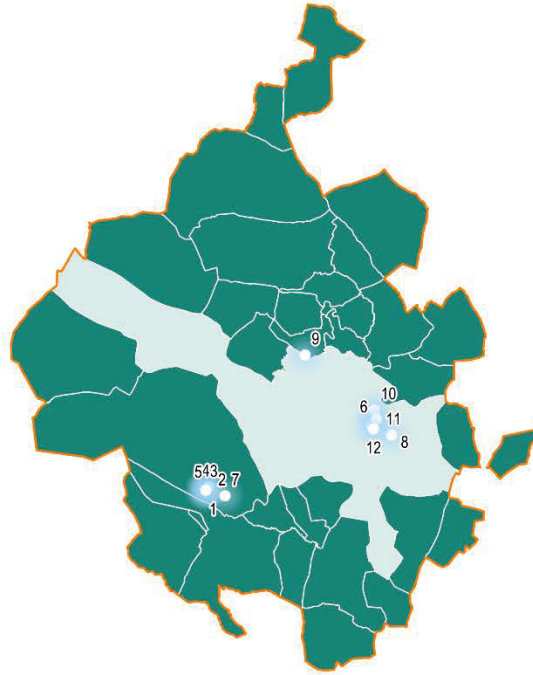
Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de Pla Territorial Parcial de Ponent

Derivat del treball de camp realitzat, s'han localitzat un total de 12 parcel·les industrials als diferents municipis que engloben el subsector de Lleida, i concretament al municipi de Lleida s'han localitzat un total de 5 parcel·les industrials.

Les superfícies dels solars localitzats al mercat oscil·len entre un mínim de 2.900 m² i un màxim de 35.000 m² de superfície, resultant en una superfície mitjana total de 12.129 m². Ara bé, si distingim per la mida de les parcel·les, s'han localitzat un total de 6 testimonis de solars de parcel·la petita/mitjana (≤ 5.000 m² de sòl) i 6 testimonis de solars de parcel·la de grans dimensions (≥ 10.000 m² de sòl).

Oferta de solars industrials en el Subsistema de Lleida

Municipis	Nombre d'ofertes (N)	Superfície mitjana (m ²)	Edificabilitat mitjana (m ² st./m ² s.)	Sostre mitjà (m ² st.)
Alcarràs	6	6.491	0,93	5.819
Lleida	5	20.743	0,78	15.424
Torrefarrera	1	2.888	1,12	3.234
Total	12	12.129	0,88	9.605



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

En termes d'edificabilitat neta, les mostres de parcel·les industrials localitzades al mercat són bastant homogènies, sent la mitjana total de la mostra localitzada igual a 0,88 m²st./m²s. I això és així per que el rendiment del sòl per a l'activitat industrial depèn fonamentalment de l'ocupació en planta baixa i la disponibilitat d'espais lliures d'edificació adequats a les necessitats de maniobra del transport d'entrades i sortides de mercaderies. A la present proposta, aquesta prioritat és encara més evident, tota vegada que la indústria existent disposa ja del sostre suficient per als serveis administratius i de gestió, de manera que l'ampliació es concentra en poder ampliar el sostre en planta baixa.

Els valors en venda de les parcel·les localitzades al mercat mostren una gran disparitat de preus, oscil·lant entre un mínim de 77,82 €/m² st. referent a la parcel·la núm. 3 i els 208,90 €/m² st. referents a la parcel·la núm. 8, essent la mitjana total de la mostra de 112,04 €/m² sostre.

Valors en venda solars industrials localitzats en el mercat al Subsistema de Lleida

Id Plànol	Municipi	Ús	Superfície (m²)	Edificabilitat neta (m² st./m² s.)	Sostre (m² st.)	Valor en venda (€ totals)	Valor en venda (€/m² st.)	Font	API
1	Alcarràs	Industrial	10.386	0,80	8.308	695.830,51	83,75	Incasòl	Incasòl
2	Alcarràs	Industrial	4.574	1,00	4.574	402.519,04	88,00	Incasòl	Incasòl
3	Alcarràs	Industrial	5.172	1,00	5.172	402.519,04	77,82	Incasòl	Incasòl
4	Alcarràs	Industrial	4.774	1,00	4.774	420.114,64	88,00	Incasòl	Incasòl
5	Alcarràs	Industrial	4.259	1,00	4.259	374.796,40	88,00	Incasòl	Incasòl
7	Lleida	Industrial	34.670	0,80	27.736	4.507.100,00	162,50	Franklin	Franklin
8	Alcarràs	Industrial	9.780	0,80	7.824	646.175,00	82,59	Franklin	Franklin
9	Lleida	Industrial	12.700	0,57	7.300	1.525.000,00	208,90	Idealista	Gilart Consultors
13	Torrefarrera	Industrial	2.888	1,12	3.234	265.000,00	81,94	Idealista	Particular
14	Lleida	Industrial	5.722	1,00	5.722	760.000,00	132,82	Habitacilia	Maite Giró
15	Lleida	Industrial	19.312	0,90	17.380	1.738.080,00	100,00	Habitacilia	SIP Lleida
18	Lleida	Industrial	31.313	0,61	18.980	2.850.000,00	150,16	Idealista	Queralt Gestió Immobiliària
			12.129	0,88	9.605	1.215.594,55	112,04		

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Oferta de solars industrials en el Subsistema de Lleida



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir d'estudi de mercat ad hoc

Aplicant el criteri de distingir entre els solars industrials de parcel·la petita/mitjana ($\leq 5.000 \text{ m}^2$ de sòl) i els testimonis de solars industrials de parcel·la de grans dimensions ($\geq 10.000 \text{ m}^2$ de sòl), podem observar que el valor en venda canvia en funció de la mida i la edificabilitat de la parcel·la.

Valors en venda de solars industrials en el Subsistema de Lleida distingint per mida de parcel·la

	Nombre d'ofertes (N)	Superfície mitjana (m^2)	Edificabilitat neta ($\text{m}^2 \text{ st./m}^2 \text{ s.}$)	Sostre mitjà ($\text{m}^2 \text{ st.}$)	Valor en venda mitjà ($\text{€/m}^2 \text{ st.}$)
Parcel·la petita/mitjana ($\leq 5.000 \text{ m}^2$ de sòl)	6	4.565	1,02	4.623	92,76
Parcel·la gran ($\geq 10.000 \text{ m}^2$ de sòl)	6	19.693	0,75	14.588	131,32

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Pel que fa a les 6 parcel·les de grans dimensions localitzades al mercat dins dels municipis del subsector de Lleida, de mitjana tenen una edificabilitat neta de $0,75 \text{ m}^2 \text{ st./m}^2 \text{ s.}$ i una superfície de sostre mitjà de $14.588 \text{ m}^2 \text{ st.}$, del que resulta un valor en venda mitjà és de $131,32 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$.

D'altra banda, les 6 parcel·les de grandària petita/mitjana localitzades en el mercat tenen una edificabilitat neta mitjana de $1,02 \text{ m}^2 \text{ st./m}^2 \text{ s.}$ i una superfície de sostre mitjà de $4.623 \text{ m}^2 \text{ st.}$, que deriva en un valor en venda inferior, resultant en $92,76 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$

4. Valor del Sòl Urbanitzat (VSU)

Tenint en compte que tot el sostre industrial previst en la MpPGOU té assignat la clau 6L3 Zona de creixement logístic tipus 3 amb una parcel·la mínima de 10.000 m^2 , el valor que s'ha considerat per a calcular el valor de repercussió dels terrenys industrials amb clau 6L3 és igual a $131,32 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$ que, aplicat als $380.917,45 \text{ m}^2$ de sostre industrial previstos, resulta en un valor total de l'aprofitament urbanístic del sostre industrial previst a la MpPGOU de $50.022.079,53 \text{ €}$.

Valor aprofitament urbanístic MpPGOU

	Clau	VRS ($\text{€/m}^2 \text{ st.}$)	$\text{M}^2 \text{ st.}$	VRS (€ totals)
Total MpPGOU	Clau 6L3 Zona de creixement logístic tipus 3	131,32	380.917,45	50.022.079,53

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

5. Cessió de l'aprofitament urbanístic

Tal com s'esmenta a la normativa de la MpPGOU, la cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant és igual al 15% de l'aprofitament urbanístic, de manera que, el seu valor econòmic és, als efectes estrictes de la present avaluació econòmica i financera, igual a $7.503.311,93 \text{ €}$:

$$50.022.079,53 \text{ €} \times 15\% = 7.503.311,93 \text{ €}$$

Cal tenir en compte que el càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic en aquesta fase de planejament urbanístic és una estimació als efectes de garantir la seva viabilitat econòmica i financera. Serà en el moment del procés de gestió urbanística i en el futur Projecte de Reparcel·lació on es determinarà i fixarà el valor corresponent a aquesta cessió d'aprofitament urbanístic.

6. Càrrega urbanística

Pel que fa als costos d'urbanització de la MpPGOU, aquests s'estimen en un valor total de $28.400.235,84 \text{ €}$. Aquest valor inclou les obres d'urbanització interna, les obres d'urbanització externes, les expropiacions, les taxes i les indemnitzacions de les preexistències incompatibles, etc.

Càrrega urbanística repercutible a la MpPGOU (€ Totals)

	Total €
Obres d'urbanització	20.362.311,20
Obres externes d'urbanització	2.648.800,00
Expropiacions	1.032.900,00
Taxes	675.619,55
Redacció de projectes i RP (8%)	1.948.649,23
Indemnitzacions	1.731.955,86
Total càrrega urbanística	28.400.235,84

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ajuntament de Lleida

En aquest punt cal posar de manifest que l'article 22 del RVLS estableix en el seu apartat 3:

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:

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

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.

Tenint en compte aquest mètode de càlcul, els costos de transformació urbanística repercutibles a la MpPGOU són equivalents a 33.049.638,45 € (veure taula següent).

Costos de transformació urbanística PAU

	G Càrrega Urbanística (Total €)	TLR Taxa lliure de risc ¹ (%)	PR Prima de Risc ² (%)	Càrrega Urbanística Actualitzada (Total €)
Total MpPGOU	28.400.235,84	2,371%	14,00%	33.049.638,45

¹ Taxa Lliure de Risc: Rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre 2 i 6 anys, Banco de España Desembre 2025.

² Anexo IV Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

7 Valor del Sòl Brut (VSB)

Tal com mostra la taula següent, i tenint en compte el 15% de cessió de l'aprofitament urbanístic del sector a l'administració actuant, així com la càrrega urbanística corresponent, el Valor del Sòl Brut (VSB) de la MpPGOU és igual a 9.469.129,15 € i equivalent a 18,15 €/m².

Valor Sòl Brut (VSB) MpPGOU

	Valor Sòl Urbanitzat (VSU) Total €	Cessió AU (15%) Total €	VSU privatiu Total €	Càrrega Urbanística Total €	Valor Sòl Brut (VSB) Total € €/m ²	
Total MpPGOU	50.022.079,53	7.503.311,93	42.518.767,60	33.049.638,45	9.469.129,15	18,15

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Així doncs, i tal i com s'adjunta en la taula anterior, es garanteix la viabilitat econòmica i financera del SUR-46 amb un valor residual del sòl brut igual a 18,15 €/m².

8 Separata article 99.1c TRLUC

L'article 99.1c del TRLUC determina que la modificació 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 dels usos han d'incloure 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.

Tenint en compte que la present MpPGO classifica com a nou sòl urbanitzable un sòl que, segons planejament vigent, és sòl no urbanitzable, no resulta procedent incorporar aquesta prescripció, tota vegada que segons planejament vigent no existeix ni aprofitament urbanístic ni ordenació urbanística corresponent.

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. Marc legal d'aplicació

L'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica com a document integrant del conjunt de treballs necessaris que componen la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal. Tenint en compte que l'article 96 del mateix Decret Legislatiu estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, la present MpPGOU incorpora la sostenibilitat econòmica com a part dels treballs que han de formar part del seu expedient urbanístic.

Les pàgines següents donen contingut a l'informe de sostenibilitat econòmica de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística (en endavant MpPGOU).

2. Impacte econòmic de la MpPGOU en la hisenda municipal de Lleida

L'avaluació de la sostenibilitat econòmica del desenvolupament de la MpPGOU ampliació del Polígon del Segre es realitza analitzant l'impuls que pot donar el desenvolupament urbanístic de l'àmbit en els ingressos corrents, la despesa corrent i en l'ingrés de capital en cadascun dels capítols pressupostaris que tenen una vinculació directa amb el seu desenvolupament urbanístic.

2.1. L'Impost sobre els Béns Immobles Urbans

Per tal de calcular l'ingrés potencial d'IBI derivat del desenvolupament de la MpPGOU, es parteix dels valors de repercussió de sòl derivats de l'avaluació econòmica i financera de la MpPGOU, així com també de les ordenances fiscals del municipi de Lleida l'any 2025. Així doncs, el present treball absorbeix les dades necessàries per a estimar l'augment potencial en concepte d'IBI (sòl i edificació) que generarà l'àmbit, a partir de l'avaluació econòmica i financera de la present MpPGOU, i sobre el qual s'aplica una sèrie de coeficients de conformitat amb les normes reguladores del Cadastre Immobiliari.

En aquest sentit, per a calcular la base imposable de l'IBI derivat del sòl es parteix dels valors de repercussió del sòl calculats a l'avaluació econòmica del present informe, sobre els quals s'ha aplicat un coeficient del 0,5 per tal de convertir el valor de mercat, que ha estat el valor de referència que s'ha pres per a calcular aquests valors de repercussió, a valor cadastral.

Com es pot observar a la taula següent, la quota líquida resultant que s'estima tributarà en concepte de sòl és de 300.132 € anuals.

Ingressos potencials MpPGOU en termes IBI (Valor del sòl)

	CVcat ¹ (%)	VRS ² (€/m ² st.)	Sostre (M ²)	BI ³ (Total €)	BL ⁴ (Total €)	Ti ⁵ (%)	Quota líquida (Total €)
Industrial	0,50	131,32	380.917	25.011.040	25.011.040	1,2000%	300.132
Total			380.917	25.011.040	25.011.040		300.132

¹ CVcat: Coeficient per transformar el valor de mercat a valor cadastral

² VRS: Valor de Repercussió del Sòl. Aquest valor s'ha calculat dividint l'aprofitament urbanístic total del sector per la totalitat del sostre previst a la MpPGOU

³ BI: Base Imposable

⁴ BL: Base Liquidable

⁵ Ti: Tipus impositiu definit per les ordenances fiscals de l'any 2025 al municipi de Lleida

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Pel que fa a la tributació de les edificacions proposades a la MpPGOU en concepte d'IBI, aquesta s'estima a partir dels valors resultants de l'estudi de mercat realitzat als efectes de l'avaluació econòmica i financera de la present MpPGOU. Tenint en compte que el valor en venda s'ha obtingut a partir de valors de mercat de solars industrials, s'ha calculat el valor en venda equivalent dels sostre industrial a partir del valor de repercussió de sòl/sostre calculat i la fórmula de càlcul del valor de repercussió de sostre (prenent un coeficient K igual a 1,4 i uns costos d'edificació equivalents a la tipologia de *Nave industrial* del Butlletí Econòmic de la construcció del quart trimestre de 2025).

En base a aquesta fórmula de càlcul, el valor en venda equivalent del sostre industrial equival a 925,82 €/m² ((529,98+131,32) x 1,4 = 925,82 €/m²).

Com es pot observar a la taula següent, la quota líquida resultant que s'estima tributar en concepte de construcció és de 2.115.966 € anuals.

Ingressos potencials MpPGOU en termes IBI (Valor edificacions)

	CVcat ¹ (%)	VM ² (€/m ² st.)	Sostre (M ²)	BI ³ (Total €)	BL ⁴ (Total €)	Ti ⁵ (%)	Quota líquida (Total €)
Industrial	0,50	925,82	380.917	176.330.497	176.330.497	1,200%	2.115.966
Total			380.917	176.330.497	176.330.497		2.115.966

¹ CVcat: Coeficient per transformar el valor de mercat a valor cadastral

² Valor de mercat

³ BI: Base Imposable

⁴ BL: Base Liquidable

⁵ Ti: Tipus impositiu definit per les ordenances fiscals de l'any 2025 al municipi de Lleida

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

En total, doncs, s'estima que el desenvolupament de la MpPGOU permetrà a la hisenda municipal de Lleida incrementar la recaptació de l'IBI en un total de 2.416.098 € anuals.

2.2. L'Impost sobre les Activitats Econòmiques

Tot i que el desenvolupament de la MpPGOU comportarà l'increment dels ingressos corrents de la hisenda municipal derivats de la recaptació d'aquest tribut, aquest no s'ha estimat per motius de prudència i per falta de disponibilitat de dades en el moment de redacció del treball. El volum final d'aquest impost es determina en funció de la facturació de l'empresa, el que genera una incapacitat pràctica a dia d'avui d'estimar l'increment d'aquest impost en el moment de redacció del present informe.

2.3. L'Impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres

L'ingrés potencial per Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) derivat de la MpPGOU s'ha calculat tenint en compte els següents paràmetres extrets de l'ordenança fiscal de l'any 2025 corresponent a aquest impost indirecte (Ordenança Fiscal 1.4.):

- La base imposable estarà constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra i s'entén com a tal, a aquest efecte, el cost d'execució material d'aquesta. No forma part de la base imposable l'impost sobre el valor afegit i altres impostos anàlegs propis de règims especials, ni tampoc les taxes, preus públics i altres prestacions patrimonials de caràcter públic local relacionades, si escau, amb la construcció, instal·lació o obra, ni tampoc els

honoraris professionals, el benefici empresarial del contractista, ni qualsevol altre concepte que no integri, estrictament, el cost d'execució material.

- Tal com s'esmenta en l'article 5 de l'ordenança fiscal, el tipus de gravamen a aplicar sobre la base imposable per obtenir la quota de l'impost se situa en el 3,28%.
- Determinació de la base imposable d'acord amb el cost material de l'obra a partir del mòdul per a la tipologia Naus industrials que determina l'annex de l'ordenança fiscal equivalent a 515,51 €/m².

Tal com mostra la taula següent, s'estimen uns ingressos puntuals potencials de 6,44 milions d'euros amb la totalitat de la MpPGOU desenvolupada i el 100% del nou sostre que proposa executat. Aquest import anirà aflorant en funció del calendari de transformació urbanística i d'edificació corresponents.

Ingressos Potencials ICIO MpPGOU

	Sostre total (M ²)	PEM (€/M ²)	BI (Total €)	TI (%)	Total (Total €)
Industrial	380.917	515,51	196.365.993	3,28%	6.440.805
Total	380.917		196.365.993		6.440.805

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de l'Ordenança fiscal número 1.4. any 2025 Lleida

2.4. Increment de les despeses de manteniment

Les despeses de manteniment municipals es concentren en la despesa anual municipal referent a la gestió i manteniment dels espais públics (vialitat i zones verdes) i de la xarxa d'enllumenat.

Pel que fa al càlcul dels ratis econòmics corresponents de despesa, aquests s'han obtingut a partir dels ratis de cost facilitats per l'Ajuntament de Lleida.

Partint del rati de manteniment de la zona verda a Lleida (6,25 €/m²) i de la superfície de zones verdes proposades en la MpPGOU (67.150 m²), les despeses en manteniment de les zones verdes derivades del desenvolupament de la MpPGOU s'estimen en 419.688 € anuals.

Increment potencial despesa corrent en manteniment de zones verdes MpPGOU

Rati €/m ²				2,81
		€/m ²	M ²	€
Total		6,25	67.150	419.688

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Lleida

Pel que fa a les despeses del servei de neteja viària, es parteix de la despesa total pel concepte de neteja viari amb una ràtio de 7,75 €/m² de vials i que, aplicada al nou viari previst a l'àmbit (54.401 m²), suposarà una despesa màxima anual estimada igual a 421.610 €.

Increment potencial despesa corrent en neteja viari MpPGOU

Rati €/m ²				6,14
		€/m ²	M ²	€
Total		7,75	54.401	421.610

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Lleida

Segons les dades subministrades per l'Ajuntament, les despeses anuals en manteniment de l'enllumenat públic estan incloses dins dels ratis de cost de manteniment de xarxa viària i de les zones verdes ja analitzats i avaluats en els paràgrafs anteriors.

2.5. Impacte econòmic de la MpPGOU en l'ingrés de capital

L'ingrés de capital futur vinculat directament al desenvolupament del sector es focalitza en els potencials ingressos de capital relatius a les alienacions d'inversions reals.

En aquest sentit, tal com queda degudament explicat al document d'avaluació econòmica i financera de la MpPGOU, i als efectes de la present sostenibilitat econòmica, la cessió d'aprofitament urbanístic de la MpPGOU s'estima, en aquesta fase de planejament urbanística, en 7.503.311,93 €.

Serà en el marc de la gestió urbanística i del corresponent Projecte de Reparcel·lació on es determinarà i fixarà la cessió del 15% d'aprofitament urbanístic.

2.6. Impacte econòmic de la MpPGOU en la despesa de capital

Pel que fa a les despeses de capital vinculades al desenvolupament de la MpPGOU, aquestes es concentren, si fos el cas, en les inversions reals a càrrec de l'administració en el procés d'execució urbanística del sector.

En aquest sentit, no es preveu cap inversió a càrrec de la hisenda municipal derivada de l'execució de la MpPGOU.

2.7. Balanç econòmic i financer de la MpPGOU

La MpPGOU generarà un ingrés de 6,44 milions d'euros de forma puntual de l'ICIO, import que anirà aflorant en funció del calendari d'edificació del sector, i s'espera que la recaptació de l'IBI s'incrementi en un total de 2,42 milions d'euros anuals.

Respecte a les despeses corrents, aquestes es preveu que s'incrementin en 0,84 milions d'euros anuals per concepte de manteniment de zones verdes (0,42 milions d'euros) i manteniment del viari (0,42 milions d'euros).

Pel que fa als ingressos de capital, en aquesta fase de planejament urbanístic s'estima una cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant equivalent a 7.503.311,93 €.

Pel que fa a la despesa de capital municipal, la MpPGOU no preveu cap actuació a càrrec de la hisenda municipal.

Per tant, el desenvolupament de la MpPGOU comporta un increment dels ingressos corrents superior a l'increment de la despesa corrent en concepte de manteniment de sistemes urbans, i genera un increment potencial d'estalvi brut municipal de 1,57 milions d'euros. Aquest volum no inclou els ingressos potencials derivats de l'Impost sobre les Activitats econòmiques que, per criteri de prudència, no ha estat avaluat en la present sostenibilitat econòmica.

Així doncs, es els resultats obtinguts garanteixen la sostenibilitat econòmica de la MpPGOU.

Balanç corrent del MpPGOU

	Funcionament ordinari recurrent	Funcionament ordinari puntual
Impostos directes	2.416.098,44	0,00
Sobre el capital	2.416.098,44	0,00
<i>Impost béns immobles urbana</i>	2.416.098,44	0,00
Impostos indirectes	0,00	6.440.804,56
<i>Impost construccions, instal. i obres</i>	0,00	6.440.804,56
INGRÉS CORRENT	2.416.098,44	6.440.804,56
Despesa corrent béns i serveis	841.298,34	0,00
Manteniment zones verdes	419.688,19	0,00
Manteniment viari	421.610,15	0,00
DESPESA CORRENT	841.298,34	0,00
Estalvi brut corrent	1.574.800,10	6.440.804,56

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

██████████ Firmado
digitalmente por
AGUSTIN ██████████
JOVER (R: AGUSTIN JOVER
A58706045) (R: A58706045)
Fecha: 2026.03.11
12:12:03 +01'00'

Agustí Jover i Armengol
Economista, col·legiat núm. ██████3

Barcelona, Març 2026

MORELL ██████████ Firmado
DELTELL ██████████ digitalmente por
MIGUEL - ██████████ MORELL DELTELL
MIGUEL - ██████████ MIGUEL -
Fecha: 2026.03.11
13:31:12 +01'00'

Miquel Morell i Deltell
Economista, col·legiat núm. ██████