



Avaluació econòmica i financera i sostenibilitat econòmica de la Modificació del PGLL amb ordenació detallada per la creació d'un SUD als terrenys de l'empresa Hidrology



Abril 2025



Miquel Morell, economista col·legiat núm. 2.613
Agustí Jover, economista col·legiat núm. 9.015
Marc Gras, economista col·legiat 16.870

Barcelona, abril 2025

ÍNDEX

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. Antecedents i objecte de l'avaluació econòmica i financera.....	4
2. Marc legal vigent	4
3. Paràmetres urbanístics del Sector de sòl urbanitzable delimitat d'ús industrial SUR-45.....	5
4. Vv = Valor en venda del sòl urbanitzat no edificat d'activitat econòmica	6
5. Càrrega urbanística	11
6. Cessió d'aprofitament urbanístic	12
7. Resultat de l'avaluació econòmica i financera.....	12
8. Compliment article 99 TRLUC	13

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. Antecedents i objecte de la sostenibilitat econòmica	13
2. Impacte del desenvolupament urbanístic del SUR-45 en la Hisenda Municipal de Lleida	14
2.1. Ingressos corrents.....	14
2.2. Despeses corrents	15
2.3. Balanç corrent.....	16
2.4. Balanç de capital.....	16

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. Antecedents i objecte de l'avaluació econòmica i financera

La present Modificació del Pla General de Lleida en els terrenys de l'empresa HIDROLOGY (en endavant MPGLL) té per objectiu permetre la consolidació d'una activitat existent i legalment implantada en el sòl no urbanitzable, mitjançant la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial. En concret, la MPGLL té per objectiu permetre:

- Garantir un equilibri i una coherència urbanística amb les preexistències del lloc.
- Reconèixer l'activitat existent i legalment implantada, amb la voluntat de permetre'n el seu manteniment i adaptació als requeriments actuals, en base a l'impacte socio-econòmic positiu que té aquesta en el municipi.
- Definir i cedir els sòls de cessió gratuïta i obligatòria (zones verdes, equipaments, i viari) en continuïtat de la zona industrial.
- Racionalitzar l'ús del sòl, amb la contenció en la delimitació del sector de Sòl Urbanitzable Delimitat.
- Millorar ambiental i paisatgísticament la implantació existent.

Tal com s'esmenta l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLUC) les modificacions de les figures del planejament urbanístic se subjecten a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació i, en aquest cas concret, la proposta de MPGLL detalla i defineix l'ordenació i normativa del sector resultant, incloent la documentació i determinacions pròpies d'un Pla Parcial Urbanístic establertes en els articles 65 i 66 del TRLUC.

En aquest sentit, la present avaluació econòmica i financera dona resposta a l'article 66.d del TRLUC, que estableix que les Plans Parcial Urbanístics han d'incloure el document d'avaluació econòmica i financera, que conté l'estudi i justificació de la seva viabilitat.

2. Marc legal vigent

La present avaluació econòmica i financera es realitza 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 RLLU).

Tenint en compte aquest marc legal, i atès que no ens trobem davant d'una actuació de transformació urbanística d'un sector de planejament en extensió (actuacions a llarg termini), sinó d'un àmbit en que es proposa un parcel·la única i indivisible, l'avaluació econòmica i financera de la present MPGLL es duu a terme mitjançant la metodologia de càlcul establerta en l'article 22 del RD 1492/2011.

En concret, aquest article 22 estableix el mètode residual amb la següent fórmula de càlcul:

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

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) *Podrá 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.

3. Paràmetres urbanístics del Sector de sòl urbanitzable delimitat d'ús industrial SUR-45

Tal com s'especifica a la Memòria de la MPGLL, *la present Modificació s'emplaça en terrenys de sòl no urbanitzable, situats al nord-oest del municipi de Lleida, amb accés des de l'Autovia A-22. L'àmbit agafa part del conjunt de parcel·les que conformen la propietat de l'empresa HIDROLOGY, i es situen entre l'Autovia A-22 de Lleida a Osca, i el terme municipal d'Alpicat.*

Pel que fa als paràmetres urbanístics del sector, dels 43.546 m² de sòl de l'àmbit, un 24% es preveu destinar a sistemes urbanístics (viari bàsic, equipament comunitari, zones verdes o jardins), mentre que el restant 76% es correspon a sòl privat amb clau de zona 6D3 Creixement industrial. Tipus 3.

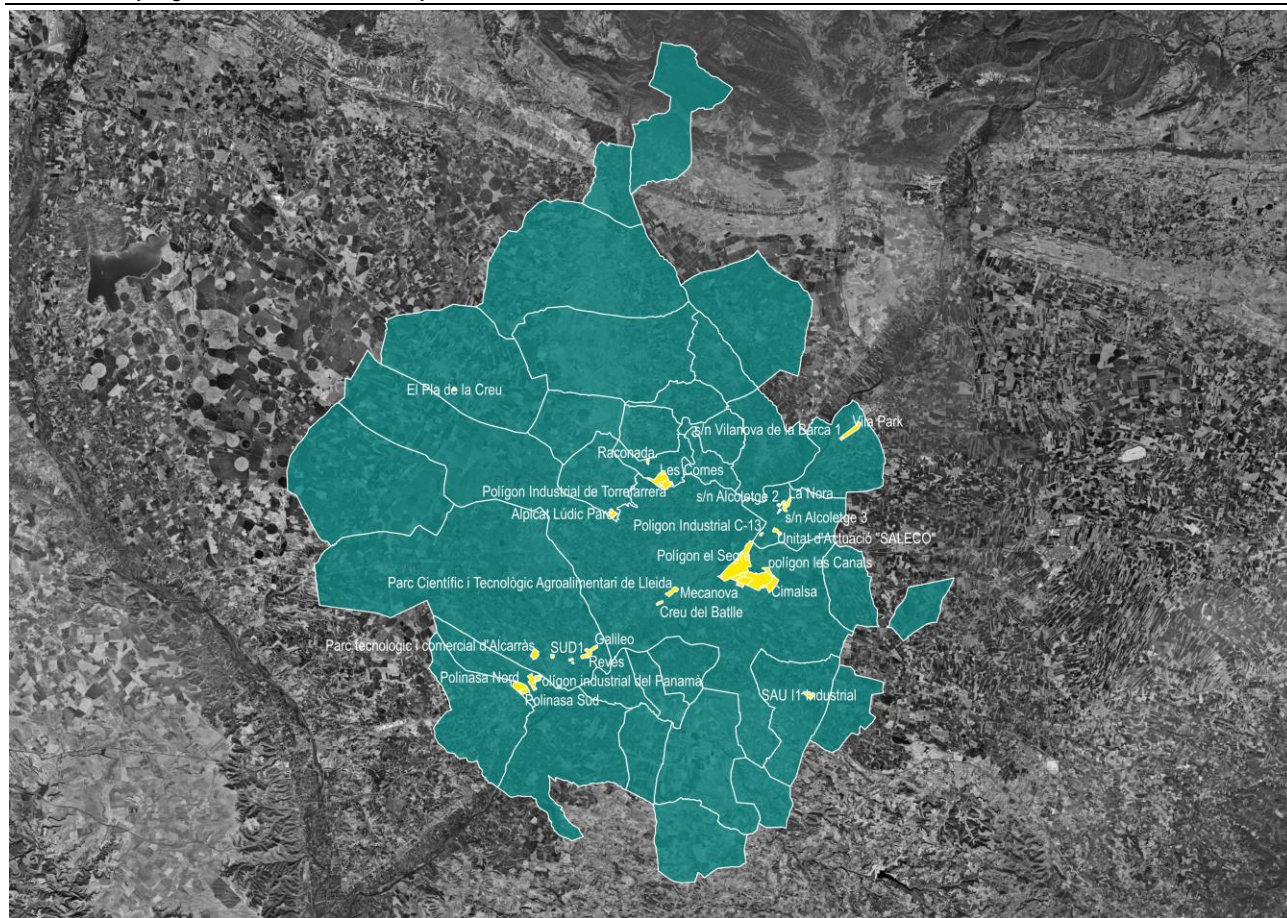
Pel què fa al sostre proposat, el SUR-45 engloba una totalitat de 13.220 m² de sostre, resultant de l'índex d'edificabilitat net assignat a la subzona de creixement industrial tipus 3 (Clau 6D) de nova creació, i que representa índex d'edificabilitat net de 0,4 m²st/m²s (índex d'edificabilitat brut igual 0,303 m²st/m²s).

Paràmetres urbanístics SUR-45

Clau	Concepte	m ²	%
VB	Viari bàsic	2.118	5%
EC	Equipament Comunitari	2.178	5%
VJ	Zones verdes o jardins	6.202	14%
	Total sòl públic	10.498	24%
6D3	Creixement industrial. Tipus 3	33.049	76%
	Total sector	43.546	100%
6D3	Sostre industrial de nova implantació	13.220	100%
	Sostre Industrial	13.220	100%

Font: Memòria Modificació del PGLL amb ordenació detallada per la creació d'un SUD als terrenys de l'empresa Hidrology

Situació dels polígons d'activitats econòmiques a l'entorn del subsistema urbà de Lleida



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades SIPAE

Els polígons d'activitat econòmica en aquest entorn sumen un total de 786,05 ha. Prop d'un 50% d'aquests polígons tenen una superfície inferior a 10 ha., un 24% dels polígons tenen una superfície d'entre 10 i 20 ha., un 18% tenen una superfície d'entre 20 i 50 ha. i, únicament els polígons industrials de Les Comes (51,86 ha.), el Camí dels Frares (118,98 ha.) i el Polígon el Segre (184,70 ha.), tenen una superfície per sobre de les 50 ha.

Segons les dades publicades en el SIPAE, aquest entorn d'activitat econòmica suma un total de 1.488 parcel·les, de les que, de mitjana, el 78% es troben ocupades, restant prop d'un 22% pendent d'ocupar¹.

Polígons d'Activitat Econòmica en el subsistema urbà de Lleida

	N	Sup. ha	<10 ha	>10-<20 ha	>20 ha-<50 ha	>50 ha	Parcel·les (N)	Empreses (N)	Ocupat (%)
Alcarràs	9	105,88	5	2	2	0	35	67	94%
Alcoletge	8	43,96	6	2	0	0	31	2	100%
Almacelles	1	3,27	1	0	0	0	12	18	100%
Alpicat	1	16,97	0	1	0	0	8	2	-
Artesa de Lleida	1	17,75	0	1	0	0	2	-	-
Lleida	12	445,76	5	3	2	2	498	-	76%
Torrefarrera	3	79,97	1	0	1	1	795	228	58%
Torres de Segre	1	36,38	0	0	1	0	80	16	14%
Vilanova de la Barca	2	36,11	1	0	1	0	27	6	45%
Total	38	786,05	19	9	7	3	1488	339	78%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades SIPAE

¹ En aquestes dades publicades pel SIPAE no hi consta l'ocupació dels polígons industrials dels municipis d'Alpicat i d'Artesa de Lleida.

Pel què fa als polígons d'activitat econòmica al municipi de Lleida, els 12 polígons que se situen en el municipi engloben una totalitat de 448,95 ha. de superfície amb un total de 493 parcel·les, les principals característiques dels quals es poden observar a la taula següent².

Caracterització Polígons d'Activitat Econòmica al municipi de Lleida

	Sup. (ha)	Parcel·les (N)	Parcel·la mín.	Coef. Edificabilitat	Alçada màxima nau (m)
Camí dels Frares	118,98	119	642	0,75	0
Cimalsa	41,75	21	4.806	0,57	9,75
Creu del Batlle	5,84	9	1.825	1,25	15
Mecanova	3,75	28	465	1,80	0
Parc Científic i Tecnològic Agroalimentari de Lleida	19,46	6	656	1,80	0
Polígon 4 Pilans de Mangraners	6,47	14	829	1,80	19
Polígon de la Cros	12,17	7	2.207	1,80	19
Polígon el Segre	184,70	266	199	0,90	9
Polígon Entrevies	2,89	1	26.221	1,80	19
polígon les Canals	14,82	13	6.662	1,00	12
Polígon Lleidaparc	29,80	0	0	-	0
Polígon Neoparc	8,32	9	431	1,80	0
Total	448,95	493		-	-

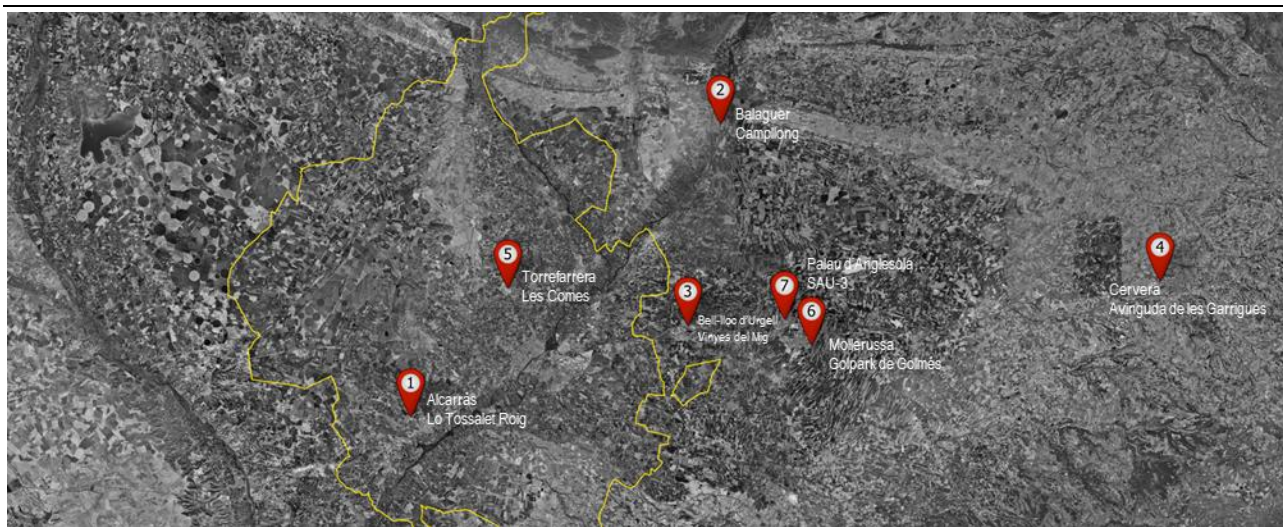
Font: Elaboració pròpia a partir de dades SIPAE

Tal com ja s'ha esmentat a l'inici d'aquest capítol, la transformació urbanística del sòl per activitats econòmiques respon, generalment, a operacions de compravenda de solars que acaben traduint-se en naus mitjançant processos de "claus en mà" o processos equivalents, més que no pas a la comercialització de promocions de naus industrials acabades.

Així doncs, l'estudi de mercat referent al mercat de sòl per activitats econòmiques s'ha centrat en els valors de sòl €/m² de sòl urbanitzat (solar) en els municipis del subsistema urbà de Lleida. Val a dir, però, que en aquest entorn no ha estat possible trobar una quantitat significativa de solars industrials, de manera que s'ha ampliat el radi de recerca per tal de poder obtenir una imatge del mercat de solars industrials més sòlida i robusta.

Derivat d'aquesta recerca al mercat s'han pogut localitzar fins a 25 testimonis de solars industrials en procés de comercialització a data setembre de 2023, que es concentren en 7 municipis distints (Alcarràs, Balaguer, Bell-lloc d'Urgell, Cervera, Torrefarrera, Mollerussa i Palau d'Anglesola). Com es pot observar en el plànol següent, en el subsistema urbà de Lleida únicament s'ha localitzat 2 localitzacions amb oferta de sòl industrial urbanitzat que aglutinen 11 testimonis, mentre que la resta dels 14 testimonis se situen fora del subsistema urbà de Lleida.

Situació dels testimonis localitzats al mercat dins i fora del subsistema urbà de Lleida



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

² Aquesta explotació es basa en les darreres dades publicades del SIPAE (2019).

Pel què fa a la superfície d'aquests testimonis, aquesta oscil·la entre un mínim de 500 m² i un màxim de 11.827 m². Si ens fixem en els valors en oferta, aquests es mouen en una forquilla que oscil·la entre un mínim de 45 €/m² de sòl urbanitzat i un màxim de 172 €/m² de sòl urbanitzat. En aquest sentit, s'observa una relació inversa entre la mida de parcel·la i valor €/m², de manera que les parcel·les de menor superfície tendeixen a tenir uns valors €/m² superiors. Així doncs, les parcel·les amb una superfície menor a 4.000 m² mostren una mitjana de valor €/m² de sòl urbanitzat de 120 €, mentre que les parcel·les amb una superfície major a 4.000 m² mostren un valor mitjà de 68 €/m² de sòl urbanitzat.

Tenint en compte que la parcel·la derivada de la MPGLL té una superfície total de 33.049 m², s'ha filtrat les parcel·les industrials localitzades en el mercat de manera que únicament es tenen en compte aquelles que mostren una superfície mitjana/gran, descartant doncs, aquells testimonis amb una superfície menor a 4.000 m² de sòl.

Una vegada aplicat aquest filtre, a l'entorn analitzat s'han pogut localitzar 14 testimonis en oferta de sòl urbanitzat de superfície ≥ 4.000 m² i que, com ja s'ha comentat anteriorment, mostren un valor mitjà en oferta de 68 €/m² de sòl. A la taula de la pàgina següent es poden observar la totalitat de les parcel·les localitzades al mercat a data del treball de camp realitzat.

Tanmateix, aquest valor en oferta derivat del mercat es troba subjecte a un procés de negociació, en el que oferta i demanda ajusten el seu punt d'equilibri i determinen el preu final de la transacció. En aquest sentit, s'estima que aquest procés de negociació pugui ajustar els preus d'oferta del sòl industrial fins a un 10% el valor en oferta, amb el que el valor en venda resultant i considerat el present estudi equival a 61 €/m² de sòl urbanitzat.

Testimonis de solars industrials en oferta a l'entorn objecte de treball

Id Plànol	Municipi	Polígon Industrial	Ús	Condicció	Superfície sòl (m²)	Valor en Oferta (€ Totals)	Valor en Oferta (€/m² sòl)	Font	API
1	Alcarràs	Lo Tossalet Roig	Industrial	Solar	10.386	654.288	63,00 €	INCASOL	INCASOL
1	Alcarràs	Lo Tossalet Roig	Industrial	Solar	8.549	538.596	63,00 €	INCASOL	INCASOL
1	Alcarràs	Lo Tossalet Roig	Industrial	Solar	9.781	616.175	63,00 €	INCASOL	INCASOL
1	Alcarràs	Lo Tossalet Roig	Industrial	Solar	4.574	324.760	71,00 €	INCASOL	INCASOL
1	Alcarràs	Lo Tossalet Roig	Industrial	Solar	5.172	367.221	71,00 €	INCASOL	INCASOL
1	Alcarràs	Lo Tossalet Roig	Industrial	Solar	4.774	338.956	71,00 €	INCASOL	INCASOL
1	Alcarràs	Lo Tossalet Roig	Industrial	Solar	4.259	302.393	71,00 €	INCASOL	INCASOL
2	Balaguer	Campllong	Industrial	Solar	4.874	316.817	65,00 €	INCASOL	INCASOL
2	Balaguer	Campllong	Industrial	Solar	934	90.000	96,36 €	Habitacília	Vidal Gine
3	Bell-lloc d'Urgell	Vinyes del Mig	Industrial	Solar	7.492	464.505	62,00 €	INCASOL	INCASOL
3	Bell-lloc d'Urgell	Vinyes del Mig	Industrial	Solar	11.827	650.504	55,00 €	INCASOL	INCASOL
3	Bell-lloc d'Urgell	Vinyes del Mig	Industrial	Solar	2.769	188.282	68,00 €	INCASOL	INCASOL
4	Cervera	Avinguda de les Garrigues	Industrial	Solar	7.675	537.224	70,00 €	INCASOL	INCASOL
4	Cervera	Avinguda de les Garrigues	Industrial	Solar	7.308	475.002	65,00 €	INCASOL	INCASOL
5	Torrefarrera	Les Comes	Industrial	Solar	5.717	686.040	120,00 €	Habitacília	Lein Serveis Inmobiliaris
5	Torrefarrera	Les Comes	Industrial	Solar	2.888	265.000	91,76 €	Habitacília	Particular
5	Torrefarrera	Les Comes	Industrial	Solar	1.543	192.000	124,43 €	Habitacília	Finques Besora
5	Torrefarrera	Les Comes	Industrial	Solar	621	78.000	125,60 €	Habitacília	Finques Besora
5	Torrefarrera	Les Comes	Industrial	Solar	922	114.000	123,64 €	Habitacília	Finques Besora
6	Mollerussa	Golpark de Golmés	Industrial	Solar	1.216	158.080	130,00 €	Habitacília	Lein Serveis Inmobiliaris
7	Palau d'Anglesola	SAU 3	Industrial	Solar	2.333	291.625	125,00 €	Habitacília	Lein Serveis Inmobiliaris
7	Palau d'Anglesola	SAU 3	Industrial	Solar	3.239	388.680	120,00 €	Habitacília	Lein Serveis Inmobiliaris
7	Palau d'Anglesola	SAU 3	Industrial	Solar	536	92.000	171,64 €	Habitacília	R24
7	Palau d'Anglesola	SAU 3	Industrial	Solar	500	75.000	150,00 €	Habitacília	Lein Serveis Inmobiliaris
7	Palau d'Anglesola	SAU 3	Industrial	Solar	4.000	180.000	45,00 €	Habitacília	Lein Serveis Inmobiliaris

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

5. Càrrega urbanística

El valor residual del sòl brut aportat del SUR-45 es determina segons l'establert a l'apartat 3 de l'article 22 del RD 1492/2022 amb la següent fórmula:

Artículo 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.

Pel que fa a la càrrega urbanística repercutible al SUR-45, s'estima un cost total de 693.903,43 € derivat de l'*Estudi Bàsic d'Urbanització creació SUD Industrial a Hidrology (Lleida)* redactat per UrbanArku3. Aquest estudi estima un cost PEM de 399.133,59 € del sistema viari, de 110.979 € de zona verda i de 73.000 € d'altres conceptes, que aplicats una vegada afegides les despeses generals (13%) i el benefici industrial (6%), deriva en els citats 693.903 €.

Prenent com a referència aquest cost i aplicant la taxa lliure de risc i la prima de risc d'ús industrial segons l'establert al RD 1492/2011, la càrrega urbanística repercutible al SUR-45 s'estima en 812.936 € (veure taula següent):

Càrrega urbanística SUR-45

		TLR Taxa lliure de risc ¹ (%)	PR Prima de Risc (%)	Coefficient Actualització (%)	Càrrega Urbanística Actualitzada (€)
Total €					
Costos urbanització viari	399.133,59				
Terres i esbrossada	21.272,50				
Paviments. Calçada	62.448,94				
Paviments. Vorera	31.523,84				
Senyalització / Proteccions	11.524,53				
Mobiliari urbà / Jardineria	-				
Residuals	60.388,44				
Drenatge / Pluvials	76.692,62				
Abastament	19.889,70				
Enllumenat	31.358,51				
Serveis companyies	84.034,52				
Costos urbanització zones verdes	110.978,53				
Altres conceptes	73.000,00				
Enderrocs	25.000,00				
Drenatge	25.000,00				
Endesa	-				
Altres	25.000,00				
Despeses Generals (13%)	271.349,26				
Benefici industrial (6%)	25.226,16				
Càrrega actualitzada TOTAL	693.903,43	3,154%	14,000%	17,15%	812.935,62

¹ Taxa Lliure de Risc: Rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre 2 i 6 anys, publicada el setembre 2023, Banco de España.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Estudi Bàsic d'Urbanització creació SUD Industrial a Hidrology, UrbanArku3

6. Cessió d'aprofitament urbanístic

Tal com s'especifica a la Memòria de la MPGLL, els propietaris de l'àmbit del sector SUR-45 hauran de cedir gratuïtament a l'administració actuant el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, amb conformitat del que disposa l'article 45.1 del TRLUC.

Donat que es preveu una única parcel·la indivisible, la cessió de l'aprofitament urbanístic es substituirà totalment per l'equivalent del seu valor econòmic en aplicació de l'article 43.4 del RLUC.

Als efectes de la present avaluació econòmica i financera s'estima un valor econòmic equivalent a 302.396 €. Tanmateix, i tenint en compte que es preveu que el sistema d'actuació sigui el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica tal i com es preveu al TRLUC, sens perjudici que es pugui realitzar, en el seu cas, una Reparcel·lació voluntària d'acord amb el que també s'estableix al RLUC, serà en fase de reparcel·lació on es determinarà el valor equivalent al 15% de l'aprofitament urbanístic.

7. Resultat de l'avaluació econòmica i financera

Tal com s'adjunta en la taula següent, el valor residual del sòl brut aportat, un cop descomptades les càrregues urbanístiques previstes en el SUR-45, és igual a 900.642 €, el que suposa un valor €/m² sòl brut equivalent a 21 €/m² sòl brut (900.462,06 / 43.546 = 21).

Valor Residual Sòl Brut SUR-45

	Superfície M² sòl	Valor Residual Sòl Urbanitzat (€/m²)	Total (€)	Valor Residual Sòl Brut (€/m²)
Clau 6D3 Creixement industrial. Tipus 3	33.049	61	2.015.974	
Cessió aprofitament urbanístic (15%)			302.396	
Càrrega urbanística Actualitzada			812.936	
Valor Residual del Sòl Brut			900.642	21

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

L'anterior resultat garanteix un Valor Residual del Sòl Brut igual a 21 €/m², valor que justifica la viabilitat econòmica i financera de la MPGLL.

8. Compliment article 99 TRLUC

L'article 99 del TRLUC referent a 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 determina que s'ha 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.

En aquest sentit, ens trobem en una MPGLL que comporta una nova classificació de sòl amb la delimitació del sector de sòl urbanitzable delimitat SUR-45. És a dir, el planejament vigent classifica el sòl com a sòl no urbanitzable, i la MPGLL considera la totalitat del sostre proposat (13.220 m²) com a sostre de nova implantació.

Adicionalment, i tenint en compte que tot el sostre es considera de nova implantació, es preveu una cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant equivalent al 15% de l'aprofitament urbanístic total del SUR-45.

Així doncs, i en aquest cas concret que ens ocupa, ens remetem als capítols anteriors on hem abordat l'avaluació econòmica i financera de la MPGLL, tota vegada que els valors econòmics obtinguts representen l'increment del rendiment econòmic i financer de la MPGLL respecte a un planejament vigent que classifica el sòl com a sòl no urbanitzable i, en conseqüència, no incorpora cap aprofitament urbanístic.

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. Antecedents i objecte de la sostenibilitat econòmica

Tal com s'esmenta l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLUC) les modificacions de les figures del planejament urbanístic se subjecten a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació i, en aquest cas concret, la proposta de MPGLL detalla i defineix l'ordenació i normativa del sector resultant, incloent la documentació i determinacions pròpies d'un Pla Parcial Urbanístic establertes en els articles 65 i 66 del TRLUC.

En aquest sentit, el present informe de sostenibilitat econòmica dona resposta a l'article 66.d del TRLUC, que estableix que les Plans Parcial Urbanístics han d'incloure un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

El present informe de sostenibilitat econòmica analitza l'impacte econòmic que el desenvolupament urbanístic del SUR-45 pot generar en els ingressos i les despeses corrents, i en els ingressos i despeses de capital de la Hisenda Municipal de Lleida. Aquesta anàlisi parteix, principalment, de la base de dades publicada pel *Ministerio de Hacienda y Función Pública Coste Efectivo de los Servicios de las Entidades Locales (CESEL)*, a partir de la qual s'han estimat els ratis de manteniment dels espais lliures, manteniment i neteja de viari, així com també la despesa en manteniment i funcionament del nou enllumenat, etc.

2. Impacte del desenvolupament urbanístic del SUR-45 en la Hisenda Municipal de Lleida

2.1. Ingressos corrents

Pel què fa a l'impacte de la MPGLL en la Hisenda Municipal de Lleida, s'han analitzat els principals impostos i partides directament vinculades al desenvolupament de l'àmbit. En aquest sentit, s'ha estimat l'impacte del desenvolupament de l'àmbit en termes d'ingrés (IBI, IAE i ICIO) i en termes de despesa (manteniment de les zones verdes, neteja de viari i enllumenat).

Referent al padró fiscal de l'IBI, a partir de la quota liquidada per l'activitat actualment implantada a l'àmbit i de la superfície de sostre actual materialitzada, s'extreu un rat equivalent a 0,79 €/m² de sostre anual per concepte d'IBI. Una vegada aplicat aquest rati al total de sostre de nova implantació previst a la MPGLL, s'estimen uns ingressos anuals en concepte d'IBI equivalents a 10.431 € anuals.

Ingrés corrent potencial Impost sobre els Béns Immobles SUR-45

	2022		
Quota líquida IBI 2022	3.105 €		
Sostre materialitzat	3.935 m ²		
Rati €/m ²	0,79		
	€/m ²	SUR-45 (m ² st.)	Total (€)
Total SUR-45	0,79	13.220	10.431

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Equip Redactor

Pel que fa a l'impost d'IAE, a partir de la quota liquidada per l'activitat actualment implantada a l'àmbit i de la superfície de sostre actual materialitzada, s'extreu un rati equivalent a 0,83 €/m² de sostre anual per concepte d'IAE. Una vegada aplicat aquest rati al total de sostre de nova implantació previst a la MPGLL, s'estimen uns ingressos anuals en concepte d'IAE equivalents a 10.931 € anuals.

Ingrés corrent potencial Impost sobre l'Activitat Econòmica SUR-45

	2022		
Quota líquida IAE 2022	3.254 €		
Sostre materialitzat	3.935 m ²		
Rati €/m ²	0,83		
	€/m ²	SUR-45 (m ² st.)	Total (€)
Total SUR-45	0,83	13.220	10.931

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Equip Redactor

L'ingrés potencial per l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) derivat del desenvolupament de la MPGLL s'ha calculat tenint en compte els següents paràmetres extrets de l'ordenança fiscal de l'any 2023 corresponent a aquest impost indirecte (ordenança fiscal núm. 4):

- La base imposable d'aquest impost la constitueix el cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra. S'entén per cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra el cost d'execució material. No formen part de la base imposable l'impost sobre el Valor Afegit, les taxes, preus públics i altres prestacions patrimonial de caràcter públic local relacionades amb la construcció, instal·lació o obra, ni tampoc els honoraris professionals, tant de l'elaboració del projecte com de la direcció tècnica de la obra ni tampoc el benefici empresarial del contractista, sempre que l'existència i quantia d'aquest estigui acreditat de manera suficient. Pel contrari sí que forma part de la base imposable el benefici empresarial dels diferents industrials que intervinguin en la realització de la construcció, instal·lació o obra.
- 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 o instal·lació, derivat de l'Annex inclòs en aquesta mateixa ordenança fiscal municipal.

Tal com mostra la taula següent, s'estimen uns ingressos puntuals potencials de 124.667 € amb la totalitat del sostre de nova implantació desenvolupat. Aquest import anirà aflorant en funció del calendari de transformació urbanística i d'edificació corresponents.

Ingrés corrent potencial ICIO SUR-45

Sostre pendent de consolidar (m² st.)	PEM (m² sostre)	BI (total €)	TI (%)	Total (€)
9.285	409,37	3.800.832,90	3,28%	124.667

Font: Elaboració pròpia a partir de la ordenança fiscal número 1.4 any 2023 Ajuntament de Lleida

2.2. Despeses corrents

Pel què fa a les despeses en manteniment dels espais lliures, aquestes s'han estimat a partir de la despesa en manteniment de parcs públics i de la superfície de parcs públics del municipi de Lleida del darrer any disponible a la base de dades CESEL (any 2022).

A partir d'aquestes referències, el rati de manteniment de parcs públics al municipi de Lleida s'estima en 2,50 €/m². Tenint en compte, però, que l'àmbit del SUR-45 és un àmbit industrial, la despesa en manteniment de zona verda es considera inferior a l'estàndard de qualitat del manteniment de la zona verda a la resta de la ciutat construïda. En aquest sentit, es parteix d'un rati equivalent a la meitat del rati de despesa habitual a la ciutat de Lleida, equivalent a 1,25 €/m² i que, partint d'aquest rati despesa i que la MPGLL preveu 6.202 m² de nova superfície d'espais lliures, s'estima un increment de la despesa anual municipal en manteniment d'aquests espais en 7.752 € anuals.

Despesa corrent potencial manteniment de zones verdes SUR-45

		2022
Despesa en manteniment parcs públics (Total €)		3.603.764,60
Superfície de zona verda (m²)		1.441.740
Rati €/m²		2,50
Rati €/m² considerat		1,25
SUR-45 Sup. Zona verda		Total
(m²)		(€)
Total SUR-45	6.202	7.752

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas

Pel que fa a la despesa en el servei de neteja viària, cal tenir present que es preveu qualificar de sistema viari l'ampliació i adequació del vial nord (Carretera antiga de Lleida a Osca) que, en part, ja es troba urbanitzat. Es preveu ampliar aquest vial existent, des de la carretera d'accés a Alpicat LV-9022 al següent camí; mitjançant un vial de 10 metres que segueix el traçat de l'actual camí, que donarà accés a la parcel·la industrial resultant i a l'Equipament.

Així doncs, i partint de les despeses per aquest concepte de l'any 2022 publicades al CESEL (5,91 €/m² de viari), es considera un increment del manteniment de neteja viària sobre un viari que es troba, en part, ja urbanitzat, igual al 50% i equivalent a 2,95 €/m² que, una vegada aplicat a la superfície de viari prevista a la MPGLL (2.118 m²), suposarà un increment de la despesa per aquest concepte de 6.256 €.

Increment potencial despesa corrent en neteja viari SUR-45

	2022	
Despesa en manteniment de viari	7.443.764,60	
Superfície en m2 amb servei de neteja	1.260.000	
Rati €/ m2 de referència	5,91	
Rati €/ m2 considerat	2,95	
	Sup. Viari	Total
	(m2)	(€)
Total	2.118	6.256

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas

La despesa anual en manteniment de l'enllumenat públic s'estima a partir de les despeses per aquest concepte de l'any 2022, del nombre de punts de llum al municipi aquest mateix any, i de la superfície de viari amb servei de neteja publicades al CESEL. Aquests conceptes afloren un rati igual a 139 €/punt de llum anual i 49 m² de viari per punt de llum. A partir d'aquests dos ratios i l'increment de viari previst a la MPGLL, s'estima un increment de la despesa actual en enllumenat igual a 6.033 € anuals.

Despesa corrent potencial manteniment enllumenat públic SUR-45

Despesa enllumenat i manteniment ambiental públic SUR-45			
	2022		
Despesa enllumenat (Total €)	3.589.541		
Número Punts de llum (N)	25.769		
Despesa Enllumenat (€/punt de llum)	139		
Superfície de viari amb servei de neteja (m²)	1.260.000		
m² viari / Punt de llum	49		
	SUR-45 Sup. Viari	SUR-45 Punts llum	Total
	(m²)	(N)	(€)
Total SUR-45	2.118	31	6.033

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas

2.3. Balanç corrent

Tenint en compte els dos capítols anteriors la MPGLL suposa un increment dels impostos directes de 21.361 €, provinents tant de l'Impost sobre els béns immobles urbans (10.431 €) com de l'Impost sobre l'Activitat Econòmica (10.931 €).

Alhora, la MPGLL també permetrà recaptar un total de 124.667 € puntuals derivat de l'Impost sobre les Construccions, Instal·lacions i Obres.

Pel què fa a la despesa corrent municipal, aquesta s'estima en 20.041 € anuals derivat de l'increment en la despesa de manteniment de zones verdes (7.752 €), el manteniment i neteja de viari (6.256 €) i l'enllumenat (6.033 €).

Així doncs, la MPGLL s'estima que generi un estalvi brut corrent de 1.320 € anuals. En aquest sentit, la proposta de MPGLL garanteix la sostenibilitat en termes corrents.

2.4. Balanç de capital

Pel que fa a les despeses de capital relatives a les inversions reals, el Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística va modificar l'article 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme establint que l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir ja urbanitzats.

Així doncs, el desenvolupament urbanístic de la present MPGLL no genera cap despesa de capital repercutible a la Hisenda Municipal de l'Ajuntament de Lleida.

Pel què fa als ingressos de capital, la MPGLL permetrà augmentar els ingressos de capital corresponents a la cessió gratuïta i obligatòria d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant. Tal com s'especifica a la Memòria de la MPGLL, els propietaris de l'àmbit del sector SUR-45 hauran de cedir gratuïtament a l'administració actuant el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, amb conformitat del que disposa l'article 45.1 del TRLUC i, tenint que es preveu una única parcel·la indivisible, es preveu que la cessió de l'aprofitament urbanístic es substituirà totalment per l'equivalent del seu valor econòmic en aplicació de l'article 43.4 del RLUC.

Als efectes de la present sostenibilitat econòmica s'estima un valor econòmic equivalent a 302.396 €. Tanmateix, i tal com avançàvem a l'hora d'abordar l'avaluació econòmica i financera de la MPGLL, tenint en compte que es preveu que el sistema d'actuació sigui el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica tal i com es preveu al TRLUC, sens perjudici que es pugui realitzar, en el seu cas, una Reparcel·lació voluntària d'acord amb el que també s'estableix al RLUC, serà en fase de reparcel·lació on es determinarà el valor equivalent al 15% de l'aprofitament urbanístic.

Així doncs, la proposta de MPGLL garanteix la sostenibilitat en termes de capital.

Col·legiat núm. 9.068