

# KONTOR

fem que tot encaixi



## INFORME DE VALORACIÓ

Actiu: 2 SOLARS INDUSTRIALS

Direcció: C/ POLÍGON INDUSTRIAL TOSSAL BASSA

(25670) TERMENS

**ALBERT  
FARRE (R:  
B25846197)**

Firmado  
digitalmente por  
ALBERT FARRE (R:  
B25846197)  
Fecha: 2025.01.14  
09:49:11 +01'00'

# KONTOR

fem que tot encaixi

## ÍNDEX

1. **DESENVOLUPAMENT DE L'INFORME DE VALORACIÓ**
2. **FOTOGRAFIES DE L'ACTIU**
3. **EMPLAÇAMENT**
4. **CERTIFICAT CADASTRAL**
5. **ANNEX TESTIMONIS**
6. **URBANISME**
7. **ALTRES**

## SOL·LICITANT I FINALITAT

ALBERT FARRÉ VILES, Arquitecte Tècnic Col·legiat núm. 804 de l'Il·lustre CAATLL de Lleida, representant de KONTOR OFICINA TECNICA SLPU, a instancies de l'AJUNTAMENT DE TÈRMENS, redacta el següent informe amb la següent finalitat:

Determinar el valor de mercat de dos solars industrials.

## ANÀLISIS DE LA DOCUMENTACIÓ PRÈVIA APORTADA

Per a la redacció d'aquest Informe, s'ha tingut en compte la documentació aportada pel sol·licitant i la contrastada:

- Correspondència amb finca registral
- Règim protecció pública
- Comprovació Planejament Urbanístic
- Règim Protecció Patrimoni Arquitectònic
- Correspondència amb finca cadastral
- No procediment d'expropiació
- No pla o projecte d'expropiació
- No resolució administrativa que impliqui expropiació
- No incoat exped. que impliqui expropiació
- Certificació Registral
- Planejament urbanístic vigent
- Plànol de situació
- Plànol urbanístic
- Reportatge fotogràfic
- Documentació cadastral

## CARACTERÍSTIQUES DEL SOLAR

Es valoren dos solars situat al polígon industrial Tossal Bassa, en el municipi de Tèrmens (25670) província de Lleida.

### DADES CADASTRALS

- Ref. cadastrals: 3197306CG1239N0001AZ i 3197307CG1239N0001BZ.
- Superfícies: 1.308 m<sup>2</sup> cada solar.

## SITUACIÓ URBANÍSTICA

- Planejament territorial:  
Pla territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida)
- Classificació:

|                 |     |                     |
|-----------------|-----|---------------------|
| Codi Ajuntament | SUC | Sòl urbà consolidat |
| Codi MUC        | SUC | Sòl urbà            |
- Qualificació:

|                 |     |                                 |
|-----------------|-----|---------------------------------|
| Codi Ajuntament | 7b2 | Zona industrial entre mitgeres  |
| Codi MUC        | A1  | Activitat econòmica, Industrial |
- Normativa:

Superfície de parcel·la mínima = 1.000 m<sup>2</sup>  
Front mínim de parcel·la = 15 m  
Tipus d'ordenació: Ordenació continua.  
Edificabilitat neta màxima: 0,80 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.  
Separació mínima de l'edificació als límits: alineació a front de vial, 10 m a fons de parcel·la.  
Alçada reguladora màxima: 10,00 metres.  
Nombre màxim de plantes: PB+ 1PP  
Tanques: Es regularan segons l'establert a l'article 79 d'aquesta normativa per a l'edificació aïllada.  
Soterranis: Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta d'edificació  
Ús habitatge: No es permesa.  
Aparcament: No es preveurà a l'interior de la parcel·la.  
Edificacions auxiliars: No són permeses.

## LOCALITAT I ENTORN

- Localitat

Térmens és una vila i municipi situat a la comarca de la Noguera, a 208 metres d'altitud, estès a l'esquerra del Riu Segre i limitant pel sud amb el Segrià i per l'est amb el Pla d'Urgell.

Térmens es troba ben bé al mig de la plana d'Urgell, i el seu terme està format per les partides següents: la Coma, la Plana, la Sitjota, Barret Picat, el Tossal del Roig, la Roca d'Ambou, Pous, l'Horta Vella, el Vedat, l'Eral, el Sot del Fusté, el Tossal de la Bassa, la Boga, l'Horta Nova, el Comú, l'Estanyot, el Cap del Terme, el Paradet, la Figuera, el Tossal del Moreno, el Miralbó, la Bovera i la Gabernera.

Població: 1.330 habitants de dret, lleuger creixement positiu.  
Activitat principal: múltiple, amb predomini del sector serveis.  
Comunicacions: bones.

Equipament assistencial: suficient.

Equipament esportiu: suficient.

Equipament educatiu: suficient.

Equipament cultural: suficient.

## - Entorn

Caràcter predominant: industrial.

Ordenació: edificis d'ús industrial.

Antiguitat: les naus de l'entorn, tenen una antiguitat mitja entre 10 y 25,,,,,, anys.

Qualitat dels edificis: mitjà.

Consolidació: mitjana.

Pavimentació: asfaltat de vials i formigonat de voreres.

Abastiment d'aigua: xarxa general de proveïment d'aigua.

Subministrament elèctric: xarxa general de subministrament elèctric.

Sanejament: xarxa general de clavegueram.

Subministrament de gas: xarxa de subministrament de gas natural.

Xarxa de telecomunicacions: disposa.

Estat de conservació: bo.

Aparcament: suficient a nivell de superfície.

Assistencial: suficient.

Comercial: baix.

Escolar / educatiu: suficient.

Esportiu: disposa.

Lúdic: baix.

Zones verdes: abundant.

Metropolità: no existeix.

Autobusos: autobusos interurbans de línia regular.

Ferrocarril: no disposa.

Aeroport: no disposa d'aeroport.

Carreteres d'accés: carretera comarcal, nacionals.

## DESCRIPCIÓ DEL TERRENY

- Superfície cadastral: 1.308 m<sup>2</sup> i 1.308 m<sup>2</sup> cada solar.
- Qualificació: Ús industrial.
- Descripció del terreny: està situat en el municipi de Térmens de amb bona accessibilitat i amb un lleuger desnivell.
- Infraestructures de l'entorn: entorn amb el 100% de la urbanització realitzada.

## ANÀLISI DEL MERCAT

Per a un correcte anàlisi de mercat es realitza un estudi del major i millor ús d'aquest solar on es conclou que per al major rendiment del mateix la construcció es d'una nau industrial entre mitgeres.

- Anàlisi i evolució de l'oferta:  
Hi ha oferta de naus industrials, tant en el mercat primari com especialment en el mercat secundari.  
Els preus oferts de naus industrials en l'entorn proper han experimentat notables descensos en els últims anys, actualment la tendència és l'estabilitat en els preus.
- Anàlisi de la demanda:  
La demanda de naus industrials en l'actualitat està retreta i/o estancada, possiblement a l'espera de majors baixades en les actuals ofertes, de manera que els períodes de comercialització s'estan allargant ostensiblement.
- Intervals de preus actuals de venda o de lloguer:  
El valor de mercat per a les finques de la tipologia descrita està entre els 300 i els 400 €/m<sup>2</sup> per a naus industrials.
- Expectatives d'oferta-demanda i re valorització:  
La tendència actual fa preveure encara un augment de la important oferta ja existent. Les expectatives de mercat no són especialment positives, donat que encara es preveu un major ajust de preus, llevat que es produïssin canvis importants en l'accessibilitat al mercat financer-immobiliari.  
S'han produït renovacions puntuals, rehabilitacions i substitució d'edificacions per noves promocions.  
Es tracta de sòl urbà consolidat. No es preveuen actuacions no previstes en el planejament vigent que alterin l'oferta actualment existent.  
No es preveuen millores substancials en les infraestructures existents, donat el bon estat d'aquestes.  
No s'ha observat ni es preveu a mitjà termini degradació de l'entorn per causes sociològiques o circumstàncies extrínseques a l'immoble que puguin afectar el valor de taxació adoptat en l'informe.

## NORMATIVA D'APLICACIÓ

Per al càlcul del valor de l'immoble objecte a valoració s'han utilitzat criteris de valoració segons l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de Març, i en detall dels mètodes del cost, de comparació i un residual dinàmic per a la valoració dels solars.

Per al càlcul del valor del sòl de l'immoble objecte a valoració s'han utilitzat criteris de valoració segons l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de Març, i en detall el mètode residual estàtic. A més a més s'han utilitzat criteris de la llei del sòl essent el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

### APLICACIÓ DEL MÈTODE DEL COST

Valor de construcció en €/m<sup>2</sup> obtingut de la referència de costos de construcció de l'Agenda de la Construcció eme-dos corregit en funció de les particularitats de l'immoble estudiat.

Desglossament de despeses necessàries de construcció:

- Cost de Construcció: PEC
- Impostos no recuperables i aranzels necessaris per a la formalització de la declaració d'obra nova de l'immoble: 1,50% PEC
- Honoraris tècnics per projectes i direcció de les obres o uns altres necessaris: 9% PEC
- Cost de llicències i taxes de la construcció: 4% PEC
- Import de les primes de les assegurances obligatòries de l'edificació i dels honoraris de la inspecció tècnica per a calcular aquestes primes: 0,5% PEC
- Despeses d'administració del promotor: 7% PEC
- Despeses degudes a altres estudis necessaris: 2% PEC
- Total de despeses de construcció: 24% PEC

### APLICACIÓ DEL MÈTODE DE COMPARACIÓ

Segons Art 21, ECO 805/2003, Requisits per a la utilització del Mètode de Comparació:

- L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
- Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permetin, en la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació de comparables.
- Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes de comparables que reflecteixin adequadament la situació d'aquest mercat

S'utilitza el mètode de comparació en considerar que en el mercat local existeixen ofertes que constitueixen testimonis actualitzats, que avalen la possibilitat d'utilització d'aquest mètode.

Es considera igualment que existeix demanda - encara que es trobi operativament retinguda -, en les evidències que fins avui hem constatat de generació de noves ofertes - i l'actualització recent d'algunes de les ja existents -.

Es considera que el valor per comparació és la principal referència en la determinació de valor de mercat d'un bé. En el procés de determinació del valor de mercat de l'immoble es parteix de les evidències de mercat disponibles.

## APLICACIÓ DEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC

El mètode residual dinàmic és el més adequat per a la valoració d'un sòl d'una promoció que es desenvolupa per fases, bé per la grandària de la promoció, o bé per tractar-se un sòl no consolidat i escassament urbanitzat o sense urbanitzar, en el qual pot existir un mínim de planejament (ús i edificabilitat).

El valor pel mètode residual dinàmic és un procediment d'anàlisi d'inversió amb valors esperats, a diferència de l'estàtic que es realitza amb valors actuals. Per això, serà necessari, l'existència d'informació sobre els terminis de construcció o rehabilitació, de comercialització de l'immoble i, si és el cas, de gestió urbanística i d'execució de la urbanització. El procediment passa per: estimar els fluxos de caixa, triar el tipus d'actualització i aplicar la fórmula de càlcul.

## **INFORME DE VALORACIÓ**

### SUPERFÍCIES

- Cadastre:  
Superfície: 1.308 m<sup>2</sup> i 1.308 m<sup>2</sup> cada solar.
- Adoptada:  
Al no haver tingut accés a l'interior de l'immoble en compliment amb la modificació puntual de l'Ordre ECO/805/2003 mitjançant l'EHA/3011/2007: S'adopta la superfície cadastral, coincidint amb la comprovada en la visita realitzada.

### PROMOCIÓ IMMOBILIÀRIA MÉS PROBABLE

Es valora un solar urbà, sent el seu major i millor ús una nau industrial entre mitgeres, segons els paràmetres urbanístics de la classificació A1: Activitat econòmica, Industrial; Codi 7b2: Zona industrial entre mitgeres.



Per tant, es realitzen els següent càlculs:

- Edificabilitat màxima =  $1.308 \text{ m}^2 * 0.8 = 1.046,40,05 \text{ m}^2$  (cada solar)

En conseqüència, es valora la següent promoció: dues naus industrials de  $1.046,40 \text{ m}^2$  de superfície construïda cada una.

## ESTUDI DE MERCAT

Per a l'ús de mètode de comparació s'han seleccionat testimonis que reflecteixen la situació del mercat actual, i l'estimada com a possible evolució futura i s'empren així mateix depuracions i coeficients addicionals.

S'utilitza el mètode de comparació en considerar que en el mercat local existeixen ofertes que constitueixen testimonis actualitzats, que avalen la possibilitat d'utilització d'aquest mètode. Es considera igualment que existeix demanda - encara que es trobi operativament retinguda -, en les evidències que fins avui hem constatat de generació de noves ofertes - i l'actualització recent d'algunes de les ja existents -. Es considera que el valor per comparació és la principal referència en la determinació de valor de mercat d'un bé. En el procés de determinació del valor de mercat de l'immoble es parteix de les evidències de mercat disponibles, s'han revisat els descomptes per negociació en la simulació de compra.

## HOMOGENEITZACIÓ

S'ha considerat un coeficient general de negociació de 0,97 per a totes les mostres, d'acord amb la situació actual del mercat.

S'ha realitzat també una homogeneïtzació segons situació, antiguitat, estat de conservació i altres.

CÀLCUL PER AL VALOR D'UNA NAU

| MOSTRA | SITUACIÓ                                                  | LINK                                                                                                      | SUP (m²) | PREU (€) | ANY CONST. | PARCEL·LA | PLANTES | INSTAL·LACIONS                 |
|--------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|------------|-----------|---------|--------------------------------|
| 1      | Nau en venda a Vilanova de la barca                       | <a href="https://www.idealista.com/inmueble/104572124/">https://www.idealista.com/inmueble/104572124/</a> | 900,00   | 275.000  | 1999       | 2         | 1       | Alarma i sortida de fums       |
| 2      | Nau en venda al carrer Central, Alcoletge                 | <a href="https://www.idealista.com/inmueble/106575380/">https://www.idealista.com/inmueble/106575380/</a> | 1.109,00 | 420.000  | 2010       | 1         | -       | -                              |
| 3      | Nau en venda al carrer Collestret, 2, Les Torres de Sanui | <a href="https://www.idealista.com/inmueble/103630504/">https://www.idealista.com/inmueble/103630504/</a> | 1.300,00 | 470.000  | -          | 2         | 1       | Calefacció i aire acondicionat |
| 4      | Nau en venda al camí comerç, Mollerussa                   | <a href="https://www.idealista.com/inmueble/90103885/">https://www.idealista.com/inmueble/90103885/</a>   | 500,00   | 160.000  | 1980       | 1         | 1       | -                              |
| 5      | Nau en venda a Alcoletge, Segrià                          | <a href="https://www.idealista.com/inmueble/106376961/">https://www.idealista.com/inmueble/106376961/</a> | 1.368,00 | 449.000  | 2005       | -         | 3       | Calefacció i aire acondicionat |
| 6      | Nau en venda a Tàrrrega, Urgell                           | <a href="https://www.idealista.com/inmueble/106391967/">https://www.idealista.com/inmueble/106391967/</a> | 650,00   | 220.000  | 2000       | -         | -       | -                              |

| MOSTRA | VALOR (€/m²) | HOMOGENEITZACIÓ |          |            |           |        |              | VALOR HOMOG. (€/m²) |
|--------|--------------|-----------------|----------|------------|-----------|--------|--------------|---------------------|
|        |              | NEGOCIACIÓ      | SITUACIÓ | ANTIGUITAT | PARCEL·LA | ALTRES | COEF. HOMOG. |                     |
| 1      | 305,56       | 0,97            | 0,99     | 0,96       | 1,08      | 1,05   | 1,05         | 320,83              |
| 2      | 378,72       | 0,97            | 0,96     | 0,98       | 1,00      | 1,07   | 0,98         | 371,15              |
| 3      | 361,54       | 0,97            | 1,05     | 1,05       | 1,08      | 1,05   | 1,20         | 433,85              |
| 4      | 320,00       | 0,97            | 0,97     | 0,92       | 1,00      | 1,07   | 0,93         | 297,60              |
| 5      | 328,22       | 0,97            | 0,98     | 0,97       | 1,05      | 1,05   | 1,02         | 334,78              |
| 6      | 338,46       | 0,97            | 0,95     | 0,96       | 1,05      | 1,07   | 1,00         | 338,46              |

VALOR MITG (€/m²)

349,44

## FLUXOS DE CAIXA

Sòl valor

### INGRESSOS

|                 | <u>Any 1</u> | <u>Any 2</u> | <u>Any 3</u> | <u>Any 4</u> | <u>Any 5</u> |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| INau            | ---          | ---          | ---          | 146.261,61   | 219.392,41   |
| Total Ingressos | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 109.872,00   | 256.368,00   |

Sòl valor

### GASTOS

|                            | <u>Any 1</u> | <u>Any 2</u> | <u>Any 3</u> | <u>Any 4</u> | <u>Any 5</u> |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Costos construcció         | 72.201,60    | 36.100,80    | 36.100,80    | ---          | ---          |
| Gastos construcció         | 12.996,29    | 6.498,15     | 6.498,15     | ---          | ---          |
| Costos de comercialització | ---          | ---          | 1.148,89     | ---          | 2.507,66     |
| Costos financers           | 1.516,24     | 216,61       | 433,21       | ---          | ---          |
| Total Gastos               | 94.254,48    | 46.538,64    | 47.924,81    | 0,00         | 2.511,67     |

|                            |            |            |            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Fluxos de caixa (E-S)      | -94.254,48 | -46.538,64 | -47.924,81 | 109.872,00 | 253.856,33 |
| Total període capitalitzat | -83.182,85 | -36.247,44 | -32.942,43 | 66.629,32  | 135.862,03 |

## FLUXOS DE CAIXA

### FLUXOS DE CAIXA PREVISIBLES DURANT LA PROMOCIÓ

#### SÒL VALOR

| <u>DESPESES</u>            | <u>TOTAL ASSIGNAT</u> | <u>TOTAL CAPITALITZAT</u> |
|----------------------------|-----------------------|---------------------------|
|                            | (€)                   | (€)                       |
| Costos construcció         | 144.403,20            | 116.653,03                |
| Gastos construcció         | 25.992,58             | 20.997,55                 |
| Costos de comercialització | 3.656,54              | 2.131,80                  |
| Costos financers           | 2.166,05              | 1.804,62                  |

#### INGRESSOS

| <u>TOTAL ASSIGNAT</u> | <u>TOTAL CAPITALITZAT</u> |
|-----------------------|---------------------------|
| (€)                   | (€)                       |
| Nau                   | 365.654,02                |
|                       | 206.114,15                |

#### RESIDUAL DINÀMIC

| <u>GRUP</u> | <u>FI PROMOCIÓ</u> | <u>TIPO</u> | <u>INGR.CAPITALIT.</u> | <u>DESP.CAPITALIT.</u> | <u>V. RESIDUAL</u> |
|-------------|--------------------|-------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| SÒL VALOR   | 30-11-2029         | 13,31       | 206.114,15             | 141.587,00             | 64.531,49          |

#### RESUM DE VALORS I MÈTODES (€)

| <u>ÚS CONSIDERAT</u> | <u>R.DINÀMIC</u> | <u>R.ESTÀTIC</u> |
|----------------------|------------------|------------------|
| Nau                  | 64.531,49        | 90.709,06        |

## RESUM DE L'INFORME DE VALORACIÓ

ÚS CONSIDERAT: Es valoren dos solars urbans, essent el seu major i millor ús una nau industrial de 1.046,40 m<sup>2</sup> cada una.

S'adopta el valor del residual dinàmic.

VALOR DE CADA SOLAR: 64.531,49 €

El valor de la taxació de cada solar ascendeix a l'expressada quantitat de SEIXANTA-QUATRE MIL CINC-CENTS TRENTA-UN EUROS AMB QUARANTA-NOU CÈNTIMS.

## CONDICIONANTS, ADVERTÈNCIES I OBSERVACIONS

- No s'aporta la nota simple registral.
- S'adopta a l'informe la superfície comprovada en la visita interior realitzada, contrastada amb la cadastral.

## CONCLUSIONS, CADUCITAT I FIRMA

D'acord amb la llei 1/2000 d'Enjudiciament Civil Article 335.2, el perit signant manifesta haver actuat baix promesa de dir veritat amb la major objectivitat possible, havent pres en consideració tant el que pugui afavorir com el que sigui susceptible de causar perjudici a qualsevol de les parts, tenint coneixement de les sancions penals que l'Ordenament Jurídic preveu si s'incomplís el seu deure com a perit. I per deixar-ne constància signa el present informe, basat en els seus coneixements i experiència professional i que, no obstant això, queda sotmès a qualsevol altre millor fundat.

Data límit de validesa: 1 any des de la signatura

Lleida, 20 de desembre de 2024

## FOTOGRAFIES DE L'ACTIU



Carrer



Carrer





Solar



Solar



Solar



Solar





Solar

## EMPLAÇAMENT

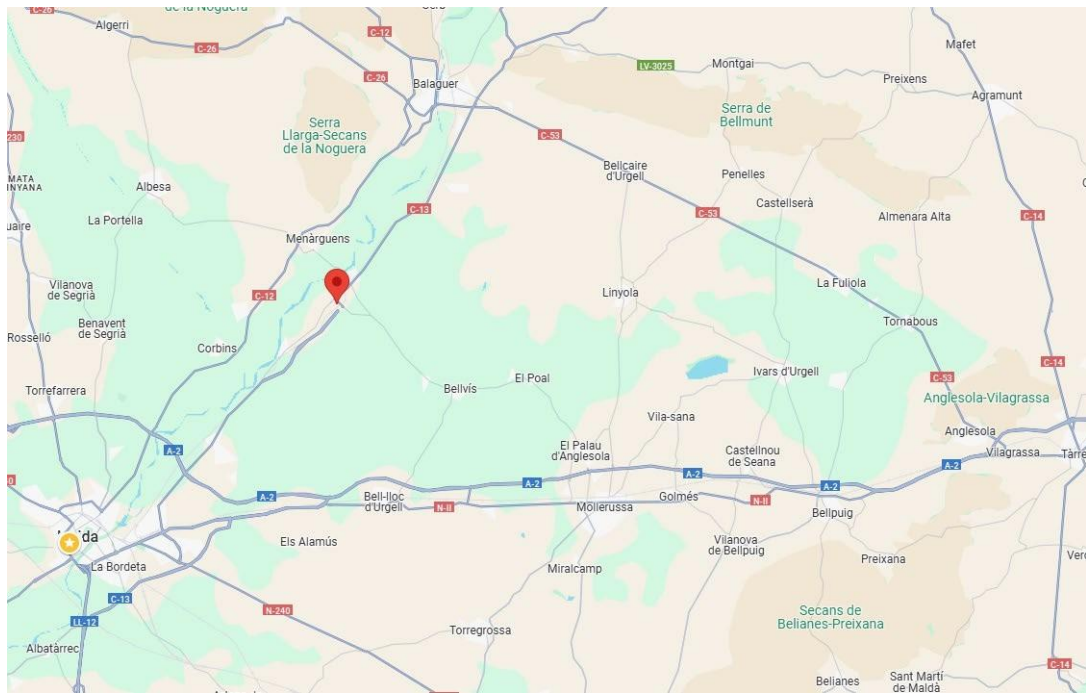


Carrer

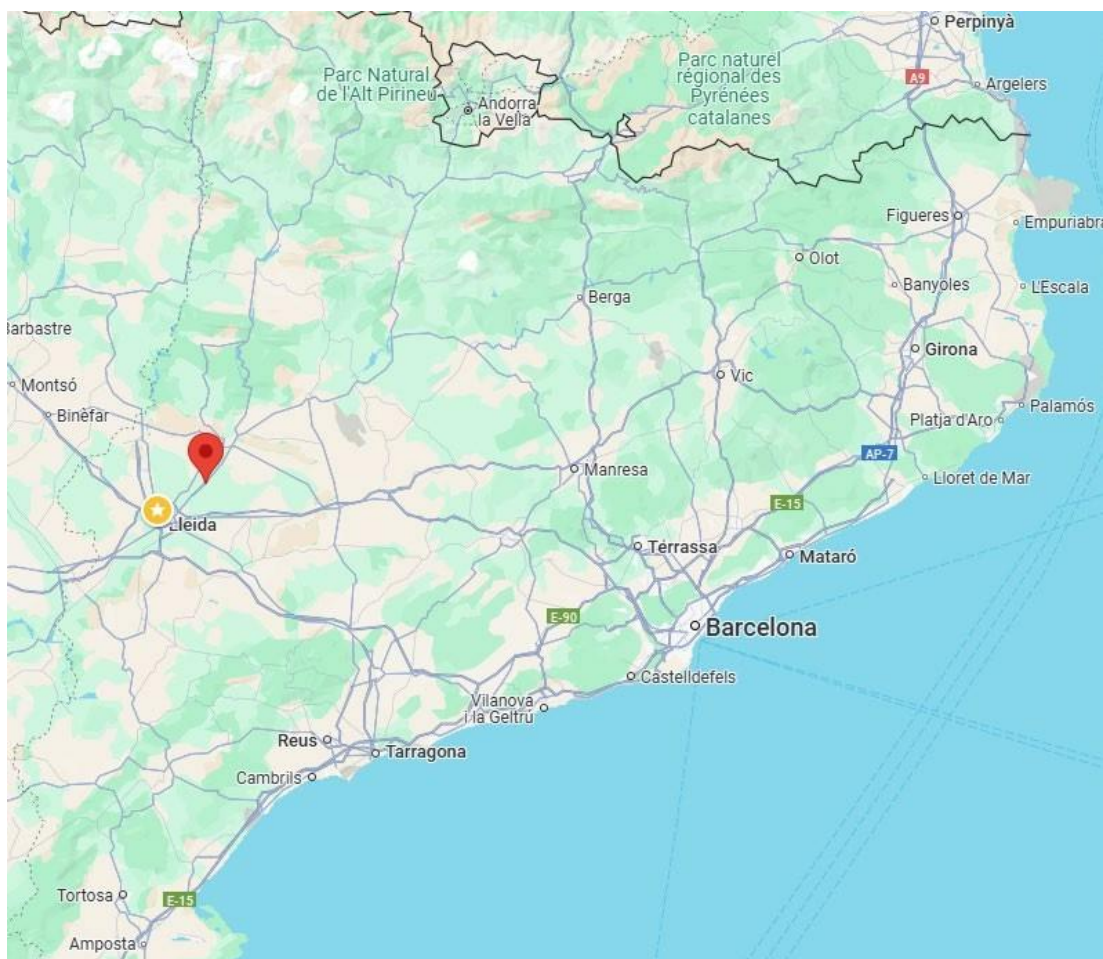


Municipi





**Situació**



**Emplaçament**

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3197306CG1239N0001AZ

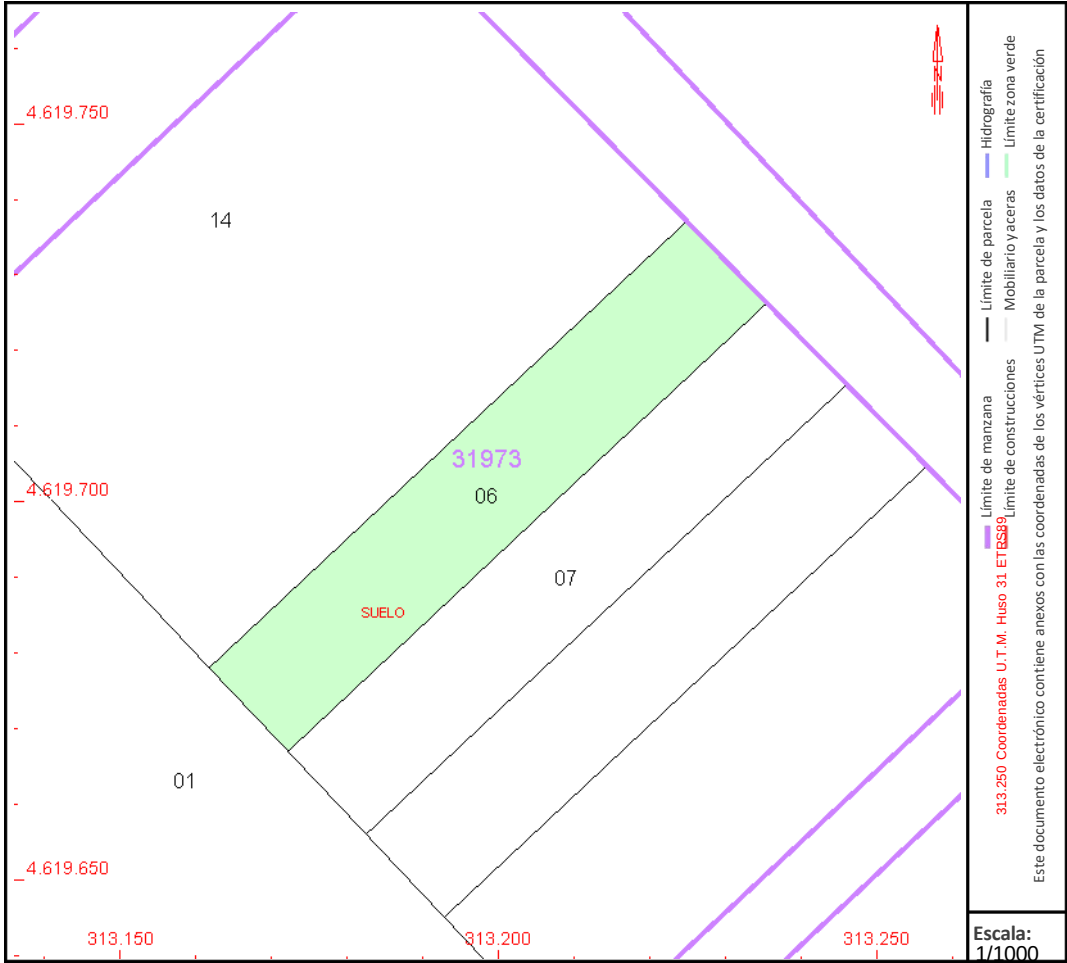
## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
PL INDUSTRIAL TOSSAL BASSA Suelo  
25670 TERMENS [LLEIDA]

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

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 1.308 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



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

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3197307CG1239N0001BZ

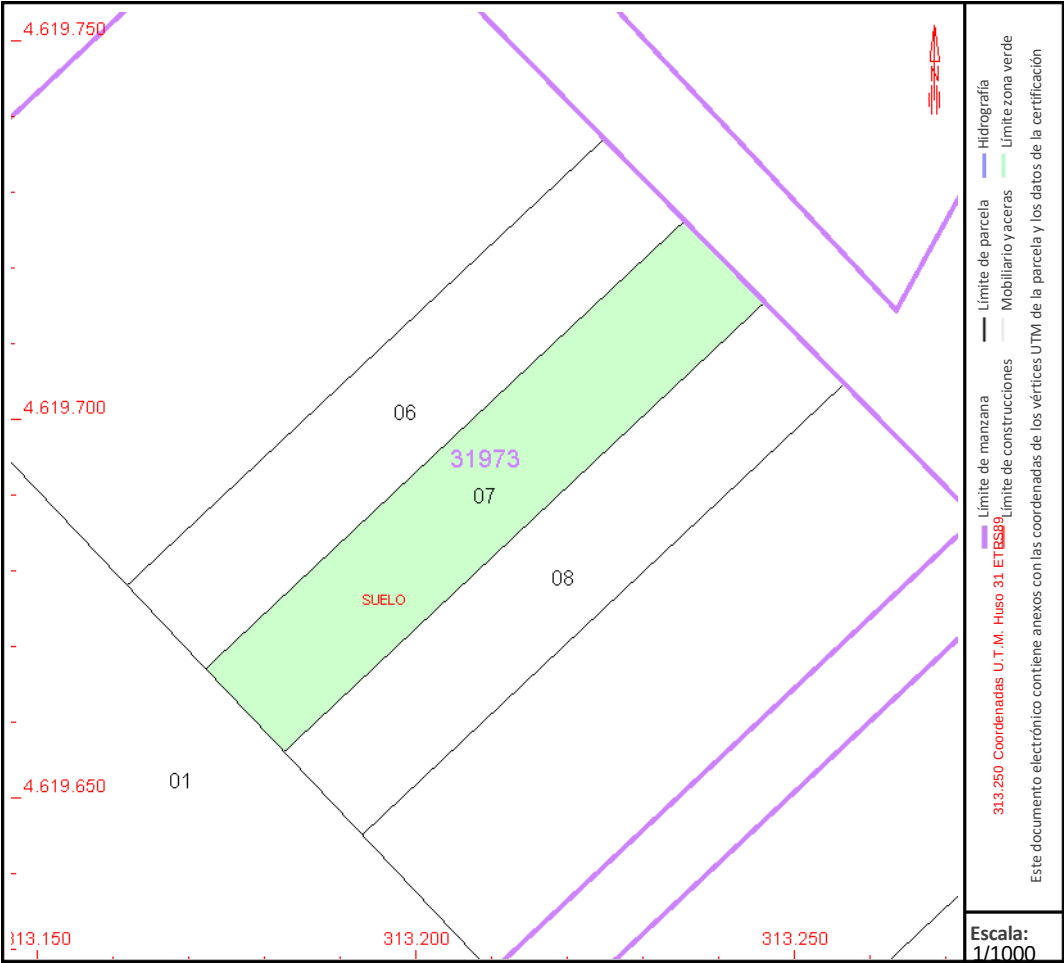
## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
PL INDUSTRIAL TOSSAL BASSA Suelo  
25670 TERMENS [LLEIDA]

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

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 1.308 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



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

## ANNEX DE TESTIMONIS

<https://www.idealista.com/inmueble/104572124/>

idealista

Pon tu anuncio gratis

Iniciar sesión

Español

<< Locales o naves en tu zona dibujada

30 de 51 locales o naves

< Anterior

Siguiente >



5 fotos

Mapa

**Nave en venta en Vilanova de la barca**  
Vilanova de la Barca [Ver mapa](#)  
**275.000 €**  
900 m<sup>2</sup> | 306€/m<sup>2</sup>

**Pregunta al anunciante**  
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo  
**Contactar por chat**  
**873 61 09 38**  
Referencia del anuncio  
104572124  
Profesional  
IMMO EXEM  
IMMO EXEM S.L  
Lleida

<https://www.idealista.com/inmueble/106575380/>

idealista

Pon tu anuncio gratis

Iniciar sesión

Español

<< Locales o naves en Alcoletge



12 fotos

Mapa

**Local o nave en venta en calle Central**  
Alcoletge [Ver mapa](#)  
**420.000 €**  
1.109 m<sup>2</sup> | 379€/m<sup>2</sup>

**Pregunta al anunciante**  
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo  
**Contactar por chat**  
**873 61 04 82**  
Referencia del anuncio  
PA-CENTRAL1124T  
Profesional  
IN inmobiliaria  
IN inmobiliaria  
Lleida



<https://www.idealista.com/inmuelle/103630504/>

idealista

[Pon tu anuncio gratis](#) [Iniciar sesión](#) [Español](#)

[Locales o naves en tu zona dibujada](#) 36 de 51 locales o naves [Anterior](#) [Siguiente](#)



8 fotos [Mapa](#)

**Nave en venta en calle Collestret, 2**  
Les Torres de Sanui [Ver mapa](#)  
**470.000 €**  
1.300 m<sup>2</sup> | 362€/m<sup>2</sup>

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[616 36 82 07](#)  
Referencia del anuncio  
103630504  
Particular  
Laura

<https://www.idealista.com/inmuelle/90103885/>

idealista

[Pon tu anuncio gratis](#) [Iniciar sesión](#) [Español](#)

[Locales o naves en tu zona dibujada](#) 31 de 51 locales o naves [Anterior](#) [Siguiente](#)



3 fotos [2 planos](#) [Mapa](#)

**Nave en venta en camino comerç**  
Mollerussa [Ver mapa](#)  
**160.000 €**  
500 m<sup>2</sup> | 320€/m<sup>2</sup>

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[873 61 09 97](#)  
Referencia del anuncio  
90103885  
Profesional  
finques germans nabau sl

Finques germans nabau Mollerussa



<https://www.idealista.com/inmueble/106376961/>

idealista

Pon tu anuncio gratis

Iniciar sesión

Español

Locales o naves en tu zona dibujada

32 de 51 locales o naves

< Anterior

Siguiente >



35 fotos

Plano

Mapa

**Nave en venta en Alcoletge**

Segrià, Lleida [Ver mapa](#)

**449.000 €**

1.368 m<sup>2</sup> | 328€/m<sup>2</sup>

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

Contactar por chat

873 61 06 33

Referencia del anuncio  
25-5-06760

Profesional  
Grup90

GRUP 90  
Lleida

**Grup90**

<https://www.idealista.com/inmueble/106391967/>

idealista

Pon tu anuncio gratis

Iniciar sesión

Español

Locales o naves en tu zona dibujada

33 de 51 locales o naves

< Anterior

Siguiente >



11 fotos

Mapa

**Nave en venta en Tárrega**

Urgell, Lleida [Ver mapa](#)

**220.000 €**

650 m<sup>2</sup> | 338€/m<sup>2</sup>

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

Contactar por chat

936 17 56 86

Referencia del anuncio  
004060

Profesional  
QUALIFINQUES qualifinques

Qualifinques  
Vic









## Informació Urbanística

Coordenades UTM: 313206,02 - 4619687,24

**Municipi** 25220 Tèrmens

### Classificació

|                 |     |                     |
|-----------------|-----|---------------------|
| Codi Ajuntament | SU  | Sòl urbà consolidat |
| Codi MUC        | SUC | Sòl urbà            |

### Qualificació

|                 |     |                                 |
|-----------------|-----|---------------------------------|
| Codi Ajuntament | 7b2 | Zona industrial entre mitgeres  |
| Codi MUC        | A1  | Activitat econòmica, Industrial |

### Planejament territorial

Pla territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida)

### Planejament general

| Expedient    | Tipus                                 |
|--------------|---------------------------------------|
| 2006/24940/L | Pla territorial general               |
| 2018/67068/C | Pla director urbanístic               |
| 2012/49184/L | Pla d'ordenació urbanística municipal |

### Cadastre

Referència Cadastral: 3197307CG1239N  
PL INDUSTRIAL TOSSAL BASSA TERMENS (LLEIDA)



## Article 122.- Industrial entre mitgeres, clau 7b

### 1. Definició

Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a usos industrials i de magatzems.

Fruit del planejament derivat executat es mantenen les següents subzones anomenades correlativament amb les següents claus:

- 7b1. Subzona Industrial entre mitgeres intensiva.  
Comprèn àrees adscrites prioritàriament a l'ús industrial i de magatzems de tamany petit i mitjà en edificacions entre mitgeres alineades a vial.
- 7b2. Subzona Industrial entre mitgeres.  
Comprèn els terrenys destinats a l'Ajuntament de Tèrmens situats en el polígon industrial "Lo Tossal de la bassa".
- 7b3. Subzona Industrial entre mitgeres opcional.  
Comprèn el terreny amb aprofitament urbanístic privat, en el que s'ordena l'edificació de forma continua amb parcel·les petites independents per un únic usuari o alternativament en edificació aïllada amb parcel·les més grans per a diversos copropietaris en règim de propietat horitzontal en el sector industrial Eral sud-oest.

### 2. Condicions de la parcel·lació

|     | <i>a) Superfície de parcel·la mínima</i> | <i>b) Front mínim de parcel·la</i> | <i>c) Fondària mínima de parcel·la</i> |
|-----|------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| 7b1 | 1.000 m <sup>2</sup>                     | 10 m                               | 40 m                                   |
| 7b2 | 1.000 m <sup>2</sup>                     | 15 m                               | --                                     |
| 7b3 | 1.000/5000 m <sup>2</sup>                | 16/80 m                            | --                                     |

### 3. Condicions de l'edificació

Per a la subzona 7b1 Industrial entre mitgeres intensiva:

- a) Tipus d'ordenació:* Alineada a vial, amb edificacions entre mitgeres
- b) Edificabilitat neta màxima:* 1,00 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- c) Alçada reguladora màxima:* 10,00 metres.
- d) Nombre màxim de plantes:* PB+1PP
- e) Ocupació màxima:* 80% del solar.
- f) Tanques:* Es regularan segons l'establert a l'article 79 d'aquesta normativa per a l'edificació aïllada.
- g) Soterranis:* Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta d'edificació
- h) Ús habitatge:* No es permesa.
- i) Aparcament:* Segons l'establert en l'apartat B.2 de les Disposicions Addicionals.
- j) Edificacions auxiliars:* No són permeses.

Per a la subzona 7b2 Industrial entre mitgeres:

- a) *Tipus d'ordenació*: Ordenació continua.
- b) *Edificabilitat neta màxima*: 0,80 m2 sostre/m2 sòl.
- c) *Separació mínima de l'edificació als límits*: alineació a front de vial, 10 m a fons de parcel·la.
- d) *Alçada reguladora màxima*: 10,00 metres.
- e) *Nombre màxim de plantes*: PB+ 1PP
- f) *Tanques*: Es regularan segons l'establert a l'article 79 d'aquesta normativa per a l'edificació aïllada.
- g) *Soterranis*: Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta d'edificació
- h) *Ús habitatge*: No es permesa.
- i) *Aparcament*: No es preveurà a l'interior de la parcel·la.
- j) *Edificacions auxiliars*: No són permeses.

Per a la subzona 7b3 Industrial entre mitgeres opcional:

Compren el terreny amb aprofitament urbanístic privat, en el que s'ordena l'edificació de forma continua amb parcel·les petites independents per un únic usuari o alternativament en edificació aïllada amb parcel·les més grans per a diversos copropietaris en règim de propietat horitzontal en el sector industrial Eral sud-oest.

## 1. Paràmetres específics per a l'ordenació continua, separada respecte la línia de façana:

- a) *Tipus d'ordenació*: Edificació continua seguint l'alineació paral·lela al vial i separada respecte d'aquest.
- b) *Edificabilitat neta màxima*: 0,97 m2 sostre/m2 sòl.
- c) *Fondària edificable*: la màxima fondària que pot ocupar l'edificació és de 58 m amidats des de la línia de separació de l'edificació.
- d) *Separació mínima de l'edificació als límits*: 10,00 m a carrer d'accés, 5,00 m a carrer lateral, considerant-se aquestes com a alineació obligatòria.
- e) *Alçada reguladora màxima*: 10,00 metres.
- f) *Nombre màxim de plantes*: PB+1PP
- g) *Tanques*: Seran de forma opaca fins a una alçada màxima de 0,50 en relació a la rasant dels vials. La resta, amb un percentatge de buits del 70 % i fins a un màxim de 2,50 m es realitzarà amb construccions lleugeres calades metàl·liques o bardes vegetals.
- h) *Soterranis*: Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta d'edificació
- i) *Espai lliure privat*: en l'illa central d'aquesta zona, assenyalat en el plànol de zonificació, s'estableix un espai lliure privat que és vinculat en quant a la seva situació en front de la perllongació del carrer, a l'efecte de la interrupció de l'edificació per evitar una excessiva llargada de la mateixa.

Els espais lliures a l'interior de les parcel·les no són edificables i sols podran ser utilitzats per l'estacionament de vehicles, molls de càrrega i descàrrega i magatzematge provisional.

- j) *Usos principals o globals*: magatzem, garatge-aparcament, taller, indústria i altres activitats afins sotmeses al règim de comunicació, al règim de llicència ambiental i al règim de llicència ambiental que requereixen un informe preceptiu emès per l'òrgan ambiental competent de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'establert en la Llei 20/2009. Excepte per als règims de Mineria, activitats agroindustrial i ramaderes i les activitats de Gestió de residus.

*Usos compatibles*: Oficines, esportiu, docents, sanitari-assistencial, associats a l'activitat principal. Poden ser simultanis i coexistir amb l'ús global, amb una ocupació màxima del 40 % de l'activitat principal.

*Usos condicionats*: ús comercial que es limitarà al vinculat a l'activitat principal i la seva superfície ocuparà com a màxim el 50 % de la construïda en la parcel·la, sempre complint la disposició addicional 13a. Del Decret Llei 1/2009, que no ultrapassi els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni configuri, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu.

*Ús habitatge* que queda limitat a un habitatge per parcel·la de superfície superior a 2500 m<sup>2</sup> per al personal de vigilància, conservació i guàrdia de l'establiment.

*No s'admeten els usos*: Residencial (hotels, càmpings, cases de colònies, etc.), extractiu, socio-cultural (activitats culturals, recreatives i de caràcter religiós), recreatiu i espectacles.

- k) *Aparcament*: a l'interior de la parcel·la es reservarà una plaça d'aparcament per cada 250 m<sup>2</sup> de sostre edificat. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima corresponent a les dimensions de 2,20 m x 4,50m. Els espais destinats a aparcament es situaran en els espais lliures de l'edificació, podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació. No computarà a efectes d'edificabilitat.

2. Paràmetres específics per a l'ordenació aïllada continua, separada respecte la línia de façana:

- a) *Tipus d'ordenació*: Edificació aïllada continua separada respecte de la línia de façana.
- b) *Edificabilitat neta màxima*: 0,97 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- c) *Fondària edificable*: la màxima fondària que pot ocupar l'edificació és de 58 m amidats des de la línia de separació de l'edificació.
- d) *Separació mínima de l'edificació als límits*: 10,00 m a carrer i 5,00 m a límits de parcel·la.
- e) *Alçada reguladora màxima*: 10,00 metres.
- f) *Nombre màxim de plantes*: PB+1PP
- g) *Ocupació*: 75% del solar
- h) *Tanques*: Seran de forma opaca fins a una alçada màxima de 0,50 en relació a la rasant dels vials. La resta, amb un percentatge de buits del 70 % i fins a un màxim de 2,50 m es realitzarà amb construccions lleugeres calades metàl·liques o bardes vegetals, a excepció d'algunes zones puntuals, com entrades, accessos, elements de connexió d'instal·lacions, on es permetrà prèvia aprovació mitjançant llicència del projecte que ho desenvolupi, la construcció d'edificacions petites de suport, amb altures màximes d'una planta, integrant-se a la tanca de la façana de manera que no en resultin construccions afegides.
- i) *Soterranis*: Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta d'edificació
- j) *Usos principals o globals*: magatzem, garatge-aparcament, taller, indústria i altres activitats afins sotmeses al règim de comunicació, al règim de llicència ambiental i al règim de llicència ambiental que requereixen un informe preceptiu emès per l'òrgan ambiental competent de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'establert en la Llei 20/2009. Excepte per als règims de Mineria, activitats agroindustrial i ramaderes i les activitats de Gestió de residus.

*Usos compatibles:* Oficines, esportiu, docents, sanitari-assistencial, associats a l'activitat principal. Poden ser simultanis i coexistir amb l'ús global, amb una ocupació màxima del 40 % de l'activitat principal.

*Usos condicionats:* ús comercial que es limitarà al vinculat a l'activitat principal i la seva superfície ocuparà com a màxim el 50 % de la construïda en la parcel·la, sempre complint la disposició addicional 13a. Del Decret Llei 1/2009, que no ultrapassi els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni configuri, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu.

Ús habitatge que queda limitat a un habitatge per parcel·la de superfície superior a 2500 m<sup>2</sup> per al personal de vigilància, conservació i guàrdia de l'establiment.

*No s'admeten els usos:* Residencial (hotels, càmpings, cases de colònies, etc.), extractiu, socio-cultural (activitats culturals, i recreatives), recreatiu i espectacles.

k) *Aparcament:* a l'interior de la parcel·la es reservarà una plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> de sostre edificat. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima corresponent a les dimensions de 2,20 m x 4,50m. Els espais destinats a aparcament es situaran en els espais lliures de l'edificació, podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació. No computarà a efectes d'edificabilitat.

l) *Compartimentació dels edificis:* Es permet la compartimentació dels edificis construïts en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

El projecte de les edificacions serà unitari, encara que la construcció podrà fer-se per fases coincidents amb els esmentades compartimentacions. Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal. Els edificis compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes normes urbanístiques. La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 10 m i la superfície mínima de cada establiment serà de 500 m<sup>2</sup> i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns o lliures fora de la mateixa.

Amb caràcter general els espais lliures resultants de l'aplicació dels paràmetres en cada subzona es destinaran a circulació interior, espais enjardinats, i/o aparcament, prohibint-se expressament l'abassegament de materials o maquinaria a l'aire lliure.

#### 4. Condicions d'ús

Amb caràcter general la regulació dels usos es la següent:

*Usos principals:* Industrial i Magatzem, segons l'establert en els punts 6.Ús de magatzem i 7.Ús d'indústria de l'apartat B.1 de les Disposicions Addicionals, 6 Classificació d'usos segons l'activitat.

*Usos compatibles:* Restauració, Comercial i Oficines relacionades amb l'activitat industrial, Esportiu, i Docent en la vessant de Formació Professional, Sòcio-cultural de caràcter religiós. En la subzona de indústria aïllada es permet un habitatge per parcel·la exclusivament destinat al personal de vigilància amb les condicions establertes en el planejament derivat. S'admet l'ús comercial no vinculat amb l'activitat industrial en la modalitat d'Establiments comercials singulars (ECS)

Les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial sempre que no s'ultrapassi els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial (DA 13a. Decret Llei 1/2009)

*Aparcament:* S'aplicarà la regulació general establerta en l'apartat B.2 de les Disposicions Addicionals en funció de l'ús o usos a que es destini l'edificació.

*Càrrega i descàrrega:* Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la, per la qual cosa en la subzona d'indústria aïllada es preveuran els molls suficients en els projectes d'edificació.