



Ajuntament de Perafort

INFORME TÈCNIC REFERENT ALS CRITERIS TÈCNICS A TENIR EN COMPTE EN LA MOBILITZACIÓ DE BÉNS I ACTIUS PATRIMONIALS PER AL SEU LLOGUER

1. Antecedents de fet

L'Ajuntament de Perafort és titular de diversos béns i actius patrimonials susceptibles de ser mobilitzats per a la obtenció de rendes mitjançant el seu lloguer a tercers.

Els bens que es proposa ser mobilitzats son :

1.SÒL EN CAMÍ MAS BLANQUET 81-PP SECTOR 10 PARCEL·LA 1,

Referència cadastral: 2803903CF5620S

Descripció registral: Urbana: Finca adjudicada ú. PARCEL·LA que s'assenyala amb el número 1: Porció de terreny situat al terme de Perafort, en l'àmbit del «Pla Parcial d'Ordenació del Sector 10», de forma gairebé rectangular i superfície nou mil tres-cents vuitanta-cinc metres noranta-nou decímetres quadrats. Qualificada de sòl industrial.- Llínda: a l'Est, per on té la seva entrada, amb el Camí de Mas Blanquet; al Sud, amb carrer F en projecte; a l'Oest, amb carrer A en projecte; i al Nord, amb parcel·la resultant 3B. Té un coeficient de participació en la reparcel·lació de CINC SENCERS VINT-I-TRES CENTÈSSESIMES PER CENT.

Títol d'adquisició: Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial del Sector 10 corresponent a part del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector de cessió obligatòria a l'administració actuant.

Dades registrals: Inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Tarragona

Tom: 2050, Llibre 36, Foli: 125, Finca 1685.

Assentament:1

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Inventari: Consta en l'inventari de béns i drets municipals, sota l'epígraf i Immobles .1.1 Solars i parcel·les urbanes. Solars Núm. Fitxa 1/0000000027 com a bé Patrimonial. Forma part de l'inventari de béns de Patrimoni del sòl i l'habitatge.

Qualificació urbanística:

Sòl urbà industrial amb la clau Aïllada II

Condicions de la parcel·la i de l'edificació:

La normativa aplicable serà la definida al pla parcial del sector 10 del P.G.O.U. Es defineixen dos casuístiques d'indústria aïllada que tenen paràmetres diferents segons la superfície de la parcel·la.

Tipus edificació:	Aïllada I	Aïllada II
Parcel·la mínima:	1.000 m ²	8.000 m ²
Façana mínima:	25 m	60 m
Altura Reguladora:	10 m	15 m





Ajuntament de Perafort

Paràmetres comuns per les dos tipus d'edificacions:

Edificabilitat màxima (m^2st/m^2)	1 m^2st/m^2
Ocupació màxima %	60%
Separacions mínimes	
- A Carrer	8 m
- Resta límits	5 m

4.1.3.4.6 Consideració de Planta Baixa:

La planta baixa serà a aquella cota del paviment que es situa a un metre com a màxim, per sobre de la cota de terreny definitiu, anivellat o no. Quan degut a la pendent del vial existeixi més d'una planta que es situï dins dels límits establerts, tindrà consideració de planta baixa, per cada tram davanter de la parcel·la, la posició inferior.

4.1.3.4.9 Aparcament

Es preveu una plaça d'aparcament per cada 1,5 treballadors o per cada 200m² d'edificació. Cada plaça tindrà una superfície rectangular de 2,20m x 4,50m.

4.1.3.4.10 Molls de càrrega i descarrega

Es preveurà els molls de carrega i descarrega necessaris per que aquestes operacions es realitzin sempre a l'interior de la parcel·la i en cap cas envaeixin l'espai públic.

4.1.3.4.11 Construccions Auxiliars

Les construccions auxiliars, independents a la principal, únicament s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex de edificabilitat establerts.

CONDICIONS ESTÈTIQUES

- S'aconsella la integració al paisatge.
- Es prohibeix deixar vistos materials que no siguin específics per aquest us, es a dir no es permet l'ús de totxana i similars sense revestir.

Usos admesos:

4.1.3.3.10.1 Ús Industrial

L'ús global es l'industrial i de magatzem, sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixin que no s'engendrin situacions de perill per la salut i la seguretat pública i efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits. Es permeten activitats que no s'admetin contigües als habitatges però si a altres usos industrials. Comprenen la mitjana i gran indústria en general, amb excepció de les que la seva insalubritat no pugui ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres





Ajuntament de Perafort

activitats.

4.1.3.3.10.2 Ús Comercial

S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. el comerç a l'engròs i al detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, amb prioritat d'ús industrial.

4.1.3.3.10.3 Ús Habitatge

Només es permet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment, amb un màxim d'un habitatge per parcel·la. 4.1.3.3.10.4 Ús Oficina S'admet només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

4.1.3.3.10.5 Ús Sanitari

Només s'admet el de dispensari, consultoris i ambulatoris. no s'admeten centres sanitaris d'interns com hospitals i clíniques.

4.1.3.3.10.6 Ús Cultural

S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. s'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunions al servei del personal adscrit a la indústria

4.1.3.3.10.7 Ús Esportiu

Només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona sector. Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge-aparcament.

4.1.3.3.10.8 Potencia

Es limita la potència a un màxim de 50W per metre quadrat de parcel·la. Aquestes indústries que necessitin una potència superior preveïssin les seves pròpies fonts d'alimentació per poder cobrir l'excés.

2. SÒL EN CARRER DE L'ALZINAR, PARCEL·LA 2

Referència cadastral 2703402CF5620S

Descripció registral: Urbana: Finca adjudicada dos. PARCEL·LA que s'assenyala amb el número 2: Porció de terreny situada en el terme de Perafort, en l'àmbit del «Pla Parcial d'Ordenació del Sector 10», de forma rectangular i superfície vuit mil cinc-cents seixanta-cinc metres quatre decímetres quadrats. Qualificat de sol industrial. Llinda: a l'Est, per on té l'entrada, amb carrer A en projecte; al Sud, amb carrer F en projecte; a l'Oest, amb carrer B en projecte; i al Nord, amb parcel·la resultant 4B. Té un coeficient de participació en la reparcel·lació de QUATRE SENCERS SETANTA-SET CENTÈSIMES PER CENT.

Títol d'adquisició: Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial del Sector 10 corresponent a part del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector de cessió obligatòria a l'administració actuant.

Dades registrals: Inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Tarragona

Tom: 2050, Llibre 36, Foli: 127, Finca 1686, Assentament:1.

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Inventari: Consta en l'inventari de béns i drets municipals, sota l'epígraf i Immobles .1.1





Ajuntament de Perafort

Solars i parcel·les urbanes. Solars Núme. Fitxa 1/0000000023 com a bé Patrimonial. Forma part de l'inventari de béns de Patrimoni del sòl i l'habitatge.

Qualificació urbanística:

Sòl urbà industrial amb la clau Aïllada II

Condicions de la parcel·la i de l'edificació:

La normativa aplicable serà la definida al pla parcial del sector 10 del P.G.O.U. Es defineixen dos casuístiques d'indústria aïllada que tenen paràmetres diferents segons la superfície de la parcel·la.

Tipus edificació:	Aïllada I	Aïllada II
Parcel·la mínima:	1.000 m ²	8.000 m ²
Façana mínima:	25 m	60 m
Altura Reguladora:	10 m	15 m

Paràmetres comuns per les dos tipus d'edificacions:

Edificabilitat màxima (m ² st/m ²)	1 m ² st/m ²
Ocupació màxima %	60%
Separacions mínimes	
- A Carrer	8 m
- Resta límits	5 m

4.1.3.4.6 Consideració de Planta Baixa:

La planta baixa serà a aquella cota del paviment que es situa a un metre com a màxim, per sobre de la cota de terreny definitiu, anivellat o no. Quan degut a la pendent del vial existeixi més d'una planta que es situï dins dels límits establerts, tindrà consideració de planta baixa, per cada tram davanter de la parcel·la, la posició inferior.

4.1.3.4.9 Aparcament

Es preveu una plaça d'aparcament per cada 1,5 treballadors o per cada 200m² d'edificació. Cada plaça tindrà una superfície rectangular de 2,20m x 4,50m.

4.1.3.4.10 Molls de càrrega i descàrrega

Es preveurà els molls de carrega i descarrega necessaris per que aquestes operacions es realitzin sempre a l'interior de la parcel·la i en cap cas envaeixin l'espai públic.

4.1.3.4.11 Construccions Auxiliars





Ajuntament de Perafort

Les construccions auxiliars, independents a la principal, únicament s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex de edificabilitat establerts.

CONDICIONS ESTÈTIQUES

- S'aconsella la integració al paisatge.
- Es prohibeix deixar vistos materials que no siguin específics per aquest us, es a dir no es permet l'ús de totxana i similars sense revestir.

Usos admesos:

4.1.3.3.10.1 Ús Industrial

L'ús global es l'industrial i de magatzem, sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixin que no s'engendrin situacions de perill per la salut i la seguretat pública i efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits. Es permeten activitats que no s'admetin contigües als habitatges però si a altres usos industrials. Comprenen la mitjana i gran indústria en general, amb excepció de les que la seva insalubritat no pugui ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

4.1.3.3.10.2 Ús Comercial

S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. el comerç a l'engròs i al detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, amb prioritat d'ús industrial.

4.1.3.3.10.3 Ús Habitatge

Només es permet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment, amb un màxim d'un habitatge per parcel·la. 4.1.3.3.10.4 Ús Oficina S'admet només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

4.1.3.3.10.5 Ús Sanitari

Només s'admet el de dispensari, consultoris i ambulatoris. no s'admeten centres sanitaris d'interns com hospitals i clíniques.

4.1.3.3.10.6 Ús Cultural

S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. s'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunions al servei del personal adscrit a la indústria

4.1.3.3.10.7 Ús Esportiu

Només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona sector. Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge-aparcament.

4.1.3.3.10.8 Potència

Es limita la potència a un màxim de 50W per metre quadrat de parcel·la. Aquestes indústries que necessitin una potència superior preveïssin les seves pròpies fonts d'alimentació per





Ajuntament de Perafort

poder cobrir l'excés.

Aquests immobles tenen assignada una qualificació urbanística que permet la seva utilització per a usos Industrials, de manera que és de preveure que puguin generar demanda i, per tant, recursos per a la corporació. D'aquí que la figura jurídica escollida sigui l'arrendament.

2. Consideracions tècniques

2.1. Definició de lots de la licitació

LOT 1 .SÒL EN CAMÍ MAS BLANQUET 81-PP SECTOR 10 PARCEL·LA 1,

Referència cadastral: 2803903CF5620S

LOT 2. SÒL EN CARRER DE L'ALZINAR, PARCEL·LA 2

Referència cadastral 2703402CF5620S

2.2. Definició dels criteris de la licitació

Als Plecs de Condicions que regiran el concurs de mobilització dels béns i actius municipals per al seu lloguer, cal definir les condicions tècniques de s'hi hauran d'incloure per tal d'avaluar les propostes i classificar-les segons les més avantatjoses pels interessos municipals.

2.2.1. Preu de licitació

És d'interès municipal en els terrenys inventariats com a Patrimonials, l'obtenció de la major renda possible. Partint d'aquesta premissa i de la disparitat dels emplaçaments, superfícies i valors dels terrenys del concurs, el preu de licitació es fixa en cada un dels lots segons la seva valoració, com a preu mínim de licitació, podent ser aquest preu millorat a l'alça pels licitadors. No s'admetran preus de licitació per sota del preu de sortida, que estarien per sota de la valoració dels terrenys.

2.2.2. Termini de lloguer

Per tal de definir un termini màxim de lloguer dels béns municipals, s'ha tingut en compte que l'interès municipal és el de comprometre els béns municipals el menor temps possible, però que alhora permeti als adjudicataris l'amortització de la inversió tant del lloguer del terreny com de la construcció que es pugui realitzar dins de la finca.

S'ha pres com a criteri de partida les amortitzacions previstes a la Ley 27/2014 de 27 de novembre, de l'Impost de Societats, en la que es fixen un mínim i un màxim d'amortització generals.

Segons la taula d'amortització d'aquesta llei, els edificis industrials amortitzen dins dels següents límits:

Com a màxim un 3% anual del seu valor





Ajuntament de Perafort

Com a màxim en 68 anys totals

Si transformem aquest 3% anual d'amortització a anys, podríem amortitzar totalment l'edifici industrial en 34 anys (100% amortitzat en 34 anys al 3% anual).

Com que aquest període d'amortització és de l'edifici, i la licitació és per al lloguer del terreny, a aquest valor de 34 anys s'hi afegiran 2 anys més per tal de permetre a l'adjudicatari realitzar el projecte, obtenir llicències d'obres, construir l'edificació, i obtenir llicència d'activitats.

Per tant el termini màxim d'arrendament que es fixa en la licitació de cada un dels lots es de 36 anys, podent ser aquest termini millorat a la baixa pels licitadors. No s'admetran terminis d'arrendament per sobre del termini de sortida de 36 anys.

2.2.3. Valoració de les propostes

Es proposa el següent:

Oferta econòmica: (aplicació de la formula cost obres/amortització- fins a 90 punts

Aquesta vindrà determinada amb la relació de les obres que es realitzaran i entre els anys d'amortització, definint així un import anual d'arrendament un cop finalitzat aquest període.

Termini d'inici efectiu de les obres – fins a 10 punts

Es valorarà el termini en què l'arrendatari pugui complir amb els requisits d'**inici efectiu d'activitat**, d'acord amb la definició següent:

Puntuació:

Reducció d'inici de les obres en dos mesos (sobre l'any): 5 punts

Reducció d'inici de les obres en quatre mesos (sobre l'any): 10 punts

El termini d'un any en l'inici de les obres comença a comptar des de la data de formalització del contracte.

3. Conclusions

Per tot l'exposat, informo favorablement a definir en els Plecs de Condicions del concurs de mobilització de béns i actius patrimonials pel seu lloguer, en els termes expressats en aquest informe i en l'informe tècnic anterior de data 4 de març de 2026 que consta a l'expedient.

L'arquitecte municipal,

Rafael Guillemat Olivé

Document signat electrònicament

