



Ajuntament de Perafort

Expedient núm.: 1190/2025

Informe dels serveis tècnics municipals

Procediment: Contractacions Patrimonials

Interessat: _____

Data d'iniciació: 03/12/2025

Rafael Guillemat Olivé, Arquitecte municipal, en referència al valor estimat per el lloguer dels terrenys , situat al Polígon de Perafort, amb una superfície aproximada de 9.385 m² i 8.569m².

INFORMA

A la visita d'inspecció es va detectar:

1. Els solars no tenen cap construcció
2. Presenta cert desnivells topogràfics amb vegetació tipus arbust i llocs on s'ha depositat runes.

INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

PRIMER. La clau urbanística dels solars és aïllada II i es regeix per les condicions de parcel·lació i edificació següent:

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





Ajuntament de Perafort

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 carga 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 ningun 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 l'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.

CONDICIONS D'ÚS

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 industria en general, amb excepció de les que la seva insalubritat no pugui ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.





Ajuntament de Perafort

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 preveïessin les seves pròpies fonts d'alimentació per poder cobrir l'excés.





Ajuntament de Perafort

SEGON. S'ha realitzat una valoració per del preu del lloguer s'ha realitzat el mètode de comparació.

Valoració de dos solars del polígon industrial de Perafort

Solar amb referència cadastral 2803903CF5620S0001KJ té 9.385 m2

Solar amb referència cadastral 2703402CF5620S0001BJ té 8.569 m2

	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	
	Perafort	Tarragona	Reus	Constantí	
Preu	8.400,00€	4.100,00 €	8.500,00 €	7.305,00 €	
m2	10.500,00	4.100,00	6.826,00	4.870,00	
Preu m2	0,80€	1,00 €	1,25 €	1,50 €	
Depreciació					
	0,80 €	1,00 €	1,25€	1,50 €	
				Mitja	1,14 €

Vist que una de les mostres es localitza al mateix polígon industrial de Perafort es considera **0,80€/m2** un preu vàlid.

Per tant representa un valor de lloguer mensual de cada solar de:

- 0,80 €/m2 x 9.385 = 7.508,00 € mensuals / **90.096,00€ anuals**

- 0,80 €/m2 x 8.569 = 6.855,20 € mensuals / **82,262,40€ anuals**

Per tant el cost de lloguer dels dos solars representaria = 172.358,40€ Anuals

TERCER. Per tal de dur a terme l'activitat cal una adaptació topogràfica ja que el desnivell que presenta el solar ho fa inviable.

Aquesta adaptació topogràfica s'ha quantificat amb el valor de PEM de referencia tal com es descriu a continuació:

Sup.	Mb	Cg	Ct	Cq	Cu	Pr
9385	677	0,95	1,1	0,8	0,1	531.164,72€
8569	677	0,95	1,1	0,8	0,1	484.981,40€



Sup.	Mb	Cg	Ct	Cq	Cu	Pr
9385	677	0,95	1,2	0,8	0,7	4.056.166,97€
8569	677	0,95	1,2	0,8	0,7	3.703.494,38€

Mb: Mòdul Bàsic, estableix un preu en €/m2 d'edificació que serà revisat periòdicament.

Cg: Coeficient corrector en funció de la ubicació geogràfica.

Ct: Coeficient corrector en funció de la tipologia de l'edificació.

Cq: Coeficient corrector en funció del nivell mitjà d'equipaments i acabats.

Cu: Coeficient corrector en funció de l'ús de l'edificació.

Sup: Superfície en m2.

Pr: Pressupost de referència.

Aquests valors cal incorporar les despeses generals (13%) i benefici industrial (6%).

Moviment de terres

- 531.164,72€ x 19% = **632.086,01€**

- 484.981,40€ x 19% = **577.127,87€**

Construcció de nau

- 4.056.166,97€ x 19% = **4.826.838,69€**

- 3.703.494,38€ x 19% = **4.407.158,31€**

Es tracta de valors orientatius i s'haurà de justificar les actuacions que es vulguin realitzar amb un pressupost d'obra real per el qual es demanara llicència.

QUART. El sistema de valoració tindrà en compte el pressupost real d'obra abans d'IVA i els anys que es preveuen d'amortització de l'obra. Aquest import

$$Puntuación_i = 100 \times \frac{\left(\frac{P_i}{A_i}\right)}{\left(\frac{P}{A}\right)_{max}}$$

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

