

NAVE INDUSTRIAL & LOGÍSTICA CON OFICINAS

VENTA O ALQUILER

LOCALIZACIÓN



Ubicación: BUNYOLA - Polígono Industrial



PVP VENTA: 12.750.000€ + IVA



ALQUILER: 75.000€ + IVA (MES)



Parcela: 21.047 m²



Construidos: 7.953 m²



Distribución:

Planta baja diáfana: 7.342,47 m²
Altillo oficinas: 611,37 m²



Situación Jurídica: Pleno dominio,
libre de cargas y arrendatarios

HIGHLIGHTS

- Activo prime de gran formato
- Vial industrial y maniobra perimetral para tráfico pesado.
- Nave construida en 2006
- Altura libre interior 10 – 12 m
- Cubierta de placas de hormigón
- Solera de hormigón armado de alta carga
- Acceso directo a la Ma-13 (Palma Inca)



NAVE LOGÍSTICA E INDUSTRIAL

Polígono Industrial Ses Veles · Parcela 32
Bunyola · Mallorca · Illes Balears



Vista aérea — Polígono Industrial Ses Veles y entorno (Palma · Son Castelló · Bunyola)

VENTA PARCIAL · ALQUILER

21.047 m² de parcela · 7.953 m² construidos · 100 % en pleno dominio

Documento confidencial · Abril 2026

ÍNDICE

- ▶ 1. Resumen ejecutivo
- ▶ 2. Modalidades de la oportunidad — venta parcial · alquiler
- ▶ 3. Descripción del activo y superficies
- ▶ 4. Normativa urbanística y usos permitidos (Plan Especial Ses Veles)
- ▶ 5. Ficha catastral y planos técnicos
- ▶ 6. Nota simple del Registro de la Propiedad
- ▶ 7. Reportaje fotográfico
- ▶ 8. Descripción de la oportunidad
- ▶ 9. Contexto de mercado y entorno sectorial de residuos
- ▶ 10. Condiciones económicas (venta parcial · alquiler)
- ▶ 11. Comunicaciones y accesos
- ▶ 12. Calendario del proceso
- ▶ 13. Condiciones jurídicas

1. Resumen ejecutivo

PEPMAR 1970, S.L. ofrece al mercado, en pleno dominio y libre de cargas y arrendatarios, una nave industrial y logística de gran formato situada en el Polígono Industrial Ses Veles (Bunyola), a escasos minutos de Palma y de la autopista Ma-13.

La operación se plantea con flexibilidad y bajo dos modalidades alternativas o combinables: la propiedad está abierta a evaluar la venta de una participación parcial del activo (entrada de coinversor / joint venture) o un esquema de arrendamiento con un operador único, en función del perfil del inversor o de la actividad propuesta. La propiedad NO contempla en esta fase la venta del 100 % del activo.

Datos clave

Tipo de activo	Nave industrial / logística con oficinas
Dirección	
Referencia catastral	
Finca registral	
Año de construcción	2006
Superficie de parcela	21.047 m ² (catastro) / 21.144,03 m ² (topográfico)
Superficie construida	7.953,86 m ² (8.144 m ² según catastro)
Distribución	Planta baja diáfana 7.342,47 m ² + Altillo oficinas 611,37 m ²
Uso	Industrial — Plan Especial Ses Veles (gestión de residuos / aprovechamiento de materias secundarias)
Situación jurídica	Pleno dominio, libre de cargas y arrendatarios

Oportunidad escasa: nave > 7.900 m² construidos sobre 21.000 m² de parcela en uno de los enclaves más estratégicos de Mallorca.

Highlights

- ▶ Activo prime de gran formato en una de las zonas con mayor escasez de oferta de Mallorca.
- ▶ Parcela de 21.047 m² con frente a vial industrial y maniobra perimetral para tráfico pesado.
- ▶ Nave construida en 2006 con núcleo de oficinas en planta baja y altillo.
- ▶ Altura libre interior 10 – 12 m (configuración «high-bay») y cubierta de placas de hormigón — calidades por encima del estándar industrial balear.
- ▶ Solera de hormigón armado de alta carga sobre ≈ 90 % de la parcela (≈ 18.900 m²): apta para acopio, contenedores y maquinaria pesada sin urbanización adicional.
- ▶ Acceso directo a la Ma-13 (autopista Palma — Inca) y proximidad inmediata a Son Castelló.
- ▶ Entorno con inversión pública comprometida: plan integral de mejora del vial de acceso (~4 M€) impulsado por el Ayuntamiento de Palma y FEBAPE (abril 2026) y gestiones en curso para la llegada del TIB al polígono.

- ▶ Mercado industrial balear en máximos: 1.373 €/m² medio en 2025, +32 % interanual.

3. Descripción del activo y superficies

La nave se ubica en la parcela 32 del Polígono Industrial Ses Veles, en posición intermedia con frente a vial. El conjunto está formado por una nave de planta baja diáfana de gran altura libre, núcleo de oficinas distribuido en planta baja y altillo, instalaciones técnicas, muelles de carga y gran zona de maniobra y aparcamiento dentro de la propia parcela.

Cuadro de superficies

Parcela (catastro)	21.047 m ²
Parcela (topográfico, dic-2022)	21.144,03 m ²
Construida total (memoria original)	7.953,86 m ²
Construida total (catastro)	8.144 m ²
Planta baja — nave diáfana	7.342,47 m ²
Planta altillo — oficinas	611,37 m ²

Distribución constructiva (datos catastrales)

Industrial 1/00/01 (nave principal)	6.743 m ²
Almacén 1/00/02	157 m ²
Industrial 1/00/04	49 m ²
Oficina 1/00/03	404 m ²
Oficina 1/00/05	193 m ²
Oficina 1/01/01 (altillo)	194 m ²
Oficina 1/01/02 (altillo)	404 m ²

Características técnicas destacadas

- ▶ Estructura industrial de hormigón con cubierta de placas de hormigón — solución de alta durabilidad, resistencia mecánica al impacto y al granizo, mejor comportamiento al fuego y mejor aislamiento térmico/acústico que las cubiertas tipo sándwich o panel metálico habituales.
- ▶ Altura libre interior 10 – 12 m: configuración «high-bay» apta para racks de varias alturas, equipos, puentes-grúa o procesos industriales en altura — atributo escaso en la oferta industrial balear.
- ▶ Planta baja diáfana con altura libre apta para racks, maniobra interior y procesos productivos.
- ▶ Núcleo de oficinas con accesos independientes en planta baja y altillo.
- ▶ Acometidas de electricidad, agua y telecomunicaciones operativas.
- ▶ Gran patio de maniobra y aparcamiento dentro de parcela.
- ▶ Pavimentación integral: solera de hormigón armado de alta carga sobre ≈ 90 % de la parcela (≈ 18.900 m²), apta para tránsito y almacenamiento de vehículos pesados, contenedores, maquinaria industrial y operaciones de carga/descarga sin obras adicionales.

4. Normativa urbanística y usos permitidos

La parcela se encuentra íntegramente dentro del ámbito del Plan Especial del Área Empresarial Ses Veles (T.M. de Bunyola). Se trata de un polígono industrial con un régimen de usos específico y restrictivo, destinado a construcciones relacionadas con actividades de gestión de residuos no incluidos en el servicio público insularizado del Consell de Mallorca, o a empresas dedicadas al aprovechamiento de materias secundarias.

Régimen de usos específico del Plan Especial Ses Veles — relación cerrada y vinculante.

4.1 Resumen de parámetros urbanísticos (Plan Especial Ses Veles)

A continuación se sintetizan los parámetros urbanísticos aplicables al ámbito y a la parcela 32. Los datos consolidados se basan en la ficha catastral, el levantamiento topográfico, la documentación del Plan Especial del Área Empresarial Ses Veles y en los estándares habituales de polígonos industriales del Pla de Mallorca. La ficha urbanística íntegra se entregará en el data room a los interesados que firmen el NDA.

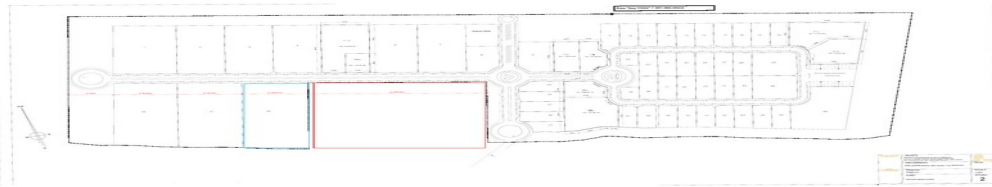
Instrumento de planeamiento	Plan Especial del Área Empresarial Ses Veles (T.M. Bunyola)
Clasificación del suelo	Suelo urbano industrial — uso global industrial específico
Calificación de la parcela	Parcela 32 del proyecto de compensación del Plan Especial
Superficie de parcela	21.047 m ² (catastro) / 21.144,03 m ² (topográfico)
Superficie construida actual	7.953,86 m ² (memoria) / 8.144 m ² (catastro)
Edificabilidad neta sobre parcela (referencia)	≈ 1,0 m ² /m ² (a confirmar con ficha urbanística)
Edificabilidad efectivamente consumida	≈ 0,38 m ² /m ² (≈ 38 % del coeficiente de referencia)
Aprovechamiento remanente estimado	≈ 13.000 m ² edificables adicionales (sobre referencia 1,0 m ² /m ²)
Ocupación máxima en planta (referencia)	60 % – 70 % de la parcela neta
Altura máxima edificable (referencia)	PB + 1 / hasta ≈ 12 m al alero
Retranqueos (referencia industrial)	5 m a vial · 3 m a linderos
Parcela mínima	Configuración del polígono (parcela ya constituida)
Uso global	Industrial específico — gestión de residuos / aprovechamiento de materias secundarias
Uso anejo administrativo / comercial	Hasta 10 % de la superficie construida
Vivienda de guarda	1 vivienda de 100 m ² por cada 1.000 m ² de uso principal

Nota: los parámetros marcados como «referencia» se han parametrizado a efectos del informe de valoración separado y deberán confirmarse con la ficha urbanística oficial del Ayuntamiento de Bunyola y, en su caso, con cédula urbanística específica. Esta confirmación se incorporará al data room.

4.2 Relación de usos permitidos

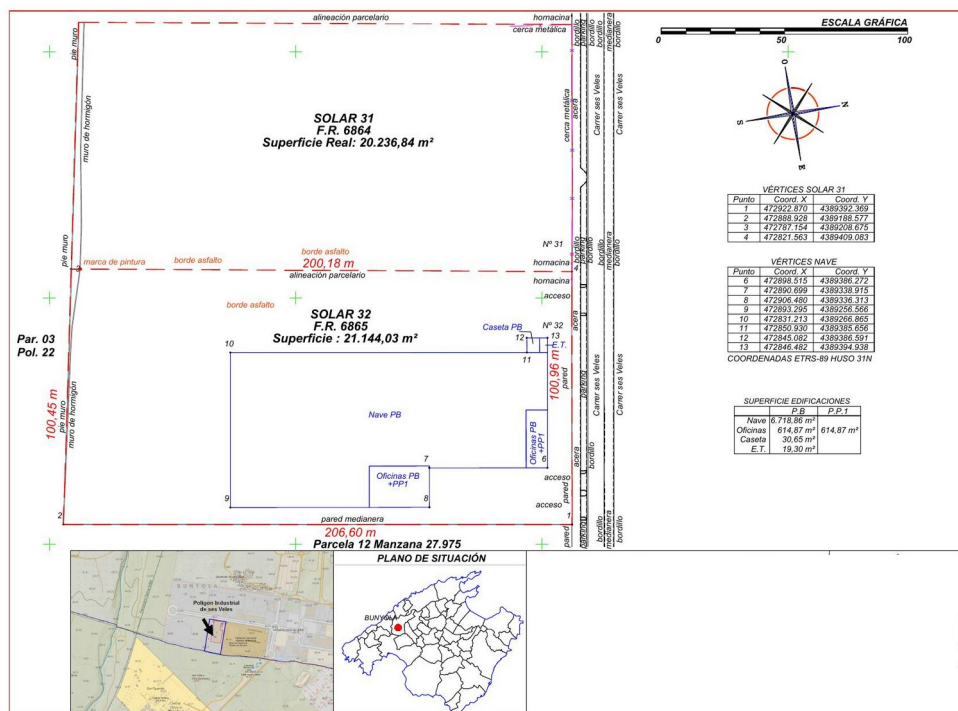
- ▶ 1. Tratamiento de residuos voluminosos metálicos (chatarra, electrodomésticos, electrónicos, etc.).
- ▶ 2. Centros autorizados de recuperación y descontaminación de vehículos fuera de uso.
- ▶ 3. Plantas trituradoras de neumáticos, colchones, etc.
- ▶ 4. Plantas de reciclaje de diferentes tipos de residuos: papel, vidrio, envases voluminosos no metálicos, tóners, etc.
- ▶ 5. Punto Limpio o almacenamiento de los residuos recogidos en los puntos limpios.
- ▶ 6. Autoclave para el tratamiento de residuos peligrosos.
- ▶ 7. Centro de transferencia de residuos peligrosos.
- ▶ 8. Almacenes de gestores autorizados.
- ▶ 9. Tratamiento de residuos aceitosos.
- ▶ 10. Instalaciones de control ambiental de las Administraciones Públicas o de Organismos o Corporaciones Públicas dependientes de cualquiera de las anteriores.
- ▶ 11. Actividades de investigación y desarrollo (I+D) y control de calidad relacionadas con los temas de residuos.
- ▶ 12. Por cada 1.000 m² de superficie construida destinada a un uso del global, se permitirá una vivienda de 100 m² para vigilancia y mantenimiento de la actividad.
- ▶ 13. Uso comercial y administrativo, anejo al uso principal, en un 10 % máximo de la superficie construida.

Cualquier actividad distinta requiere su encaje dentro del régimen de usos del Plan Especial y, en su caso, la correspondiente tramitación urbanística. La documentación íntegra se entregará a los interesados que firmen el acuerdo de confidencialidad (NDA).



Plano de parcelación — Polígono Industrial Ses Veles (Bunyola). En azul: parcela 32 · PEPMAR 1970, S.L. En rojo: parcela anexa · MAC Insular. Marcado de colores realizado por la propiedad sobre plano parcelario oficial.

5.3 Levantamiento topográfico del solar



ZONA 'W' / PLANTA BAJA

USO	Superficie
ACCESOS	136,00 m²
ESTANCIA 1	136,00 m²
ESTANCIA 2	136,00 m²
ESTANCIA 3	136,00 m²
ESTANCIA 4	136,00 m²
ESTANCIA 5	136,00 m²
ESTANCIA 6	136,00 m²
ESTANCIA 7	136,00 m²
ESTANCIA 8	136,00 m²
ESTANCIA 9	136,00 m²
ESTANCIA 10	136,00 m²
ESTANCIA 11	136,00 m²
ESTANCIA 12	136,00 m²
ESTANCIA 13	136,00 m²
ESTANCIA 14	136,00 m²
ESTANCIA 15	136,00 m²
ESTANCIA 16	136,00 m²
ESTANCIA 17	136,00 m²
ESTANCIA 18	136,00 m²
ESTANCIA 19	136,00 m²
ESTANCIA 20	136,00 m²
ESTANCIA 21	136,00 m²
ESTANCIA 22	136,00 m²
ESTANCIA 23	136,00 m²
ESTANCIA 24	136,00 m²
ESTANCIA 25	136,00 m²
ESTANCIA 26	136,00 m²
ESTANCIA 27	136,00 m²
ESTANCIA 28	136,00 m²
ESTANCIA 29	136,00 m²
ESTANCIA 30	136,00 m²
ESTANCIA 31	136,00 m²
ESTANCIA 32	136,00 m²
ESTANCIA 33	136,00 m²
ESTANCIA 34	136,00 m²
ESTANCIA 35	136,00 m²
ESTANCIA 36	136,00 m²
ESTANCIA 37	136,00 m²
ESTANCIA 38	136,00 m²
ESTANCIA 39	136,00 m²
ESTANCIA 40	136,00 m²
ESTANCIA 41	136,00 m²
ESTANCIA 42	136,00 m²
ESTANCIA 43	136,00 m²
ESTANCIA 44	136,00 m²
ESTANCIA 45	136,00 m²
ESTANCIA 46	136,00 m²
ESTANCIA 47	136,00 m²
ESTANCIA 48	136,00 m²
ESTANCIA 49	136,00 m²
ESTANCIA 50	136,00 m²
ESTANCIA 51	136,00 m²
ESTANCIA 52	136,00 m²
ESTANCIA 53	136,00 m²
ESTANCIA 54	136,00 m²
ESTANCIA 55	136,00 m²
ESTANCIA 56	136,00 m²
ESTANCIA 57	136,00 m²
ESTANCIA 58	136,00 m²
ESTANCIA 59	136,00 m²
ESTANCIA 60	136,00 m²
ESTANCIA 61	136,00 m²
ESTANCIA 62	136,00 m²
ESTANCIA 63	136,00 m²
ESTANCIA 64	136,00 m²
ESTANCIA 65	136,00 m²
ESTANCIA 66	136,00 m²
ESTANCIA 67	136,00 m²
ESTANCIA 68	136,00 m²
ESTANCIA 69	136,00 m²
ESTANCIA 70	136,00 m²
ESTANCIA 71	136,00 m²
ESTANCIA 72	136,00 m²
ESTANCIA 73	136,00 m²
ESTANCIA 74	136,00 m²
ESTANCIA 75	136,00 m²
ESTANCIA 76	136,00 m²
ESTANCIA 77	136,00 m²
ESTANCIA 78	136,00 m²
ESTANCIA 79	136,00 m²
ESTANCIA 80	136,00 m²
ESTANCIA 81	136,00 m²
ESTANCIA 82	136,00 m²
ESTANCIA 83	136,00 m²
ESTANCIA 84	136,00 m²
ESTANCIA 85	136,00 m²
ESTANCIA 86	136,00 m²
ESTANCIA 87	136,00 m²
ESTANCIA 88	136,00 m²
ESTANCIA 89	136,00 m²
ESTANCIA 90	136,00 m²
ESTANCIA 91	136,00 m²
ESTANCIA 92	136,00 m²
ESTANCIA 93	136,00 m²
ESTANCIA 94	136,00 m²
ESTANCIA 95	136,00 m²
ESTANCIA 96	136,00 m²
ESTANCIA 97	136,00 m²
ESTANCIA 98	136,00 m²
ESTANCIA 99	136,00 m²
ESTANCIA 100	136,00 m²
ESTANCIA 101	136,00 m²
ESTANCIA 102	136,00 m²
ESTANCIA 103	136,00 m²
ESTANCIA 104	136,00 m²
ESTANCIA 105	136,00 m²
ESTANCIA 106	136,00 m²
ESTANCIA 107	136,00 m²
ESTANCIA 108	136,00 m²
ESTANCIA 109	136,00 m²
ESTANCIA 110	136,00 m²
ESTANCIA 111	136,00 m²
ESTANCIA 112	136,00 m²
ESTANCIA 113	136,00 m²
ESTANCIA 114	136,00 m²
ESTANCIA 115	136,00 m²
ESTANCIA 116	136,00 m²
ESTANCIA 117	136,00 m²
ESTANCIA 118	136,00 m²
ESTANCIA 119	136,00 m²

7. Reportaje fotográfico

Selección de vistas exteriores, interiores y del entorno inmediato del activo, realizadas sobre el estado actual de la nave. El reportaje completo, incluyendo vuelo de dron y detalle constructivo, está disponible para los inversores que firmen el NDA.

Vistas exteriores — fachadas y entorno



Fachada principal — cartel «FABRICATS» y olivar perimetral



Vista longitudinal exterior — Serra de Tramuntana al fondo



Fachada lateral — paneles prefabricados de hormigón



Fachada trasera — continuidad hacia parcela anexa (pórticos)



Vial perimetral pavimentado y alineación de olivos



Vial empedrado — acceso perimetral al sur del inmueble



Cerramiento perimetral — muro bajo y valla metálica

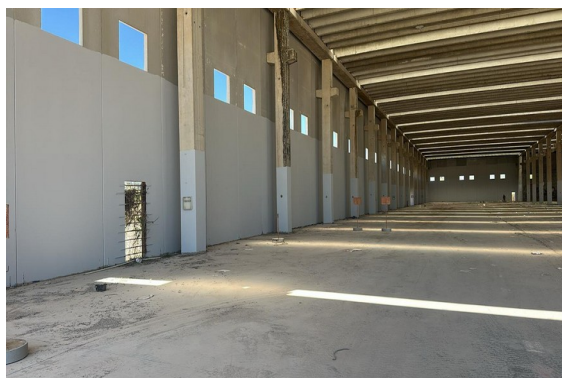


Zona trasera — muelles/accesos de planta baja

Interior de la nave



Planta diáfana — retícula de pilares y cubierta de placas



Perspectiva longitudinal — gran altura libre («high-bay»)



Estructura — pilares y vigas de hormigón armado



Solera de hormigón armado — alta capacidad de carga

8. Descripción de la oportunidad

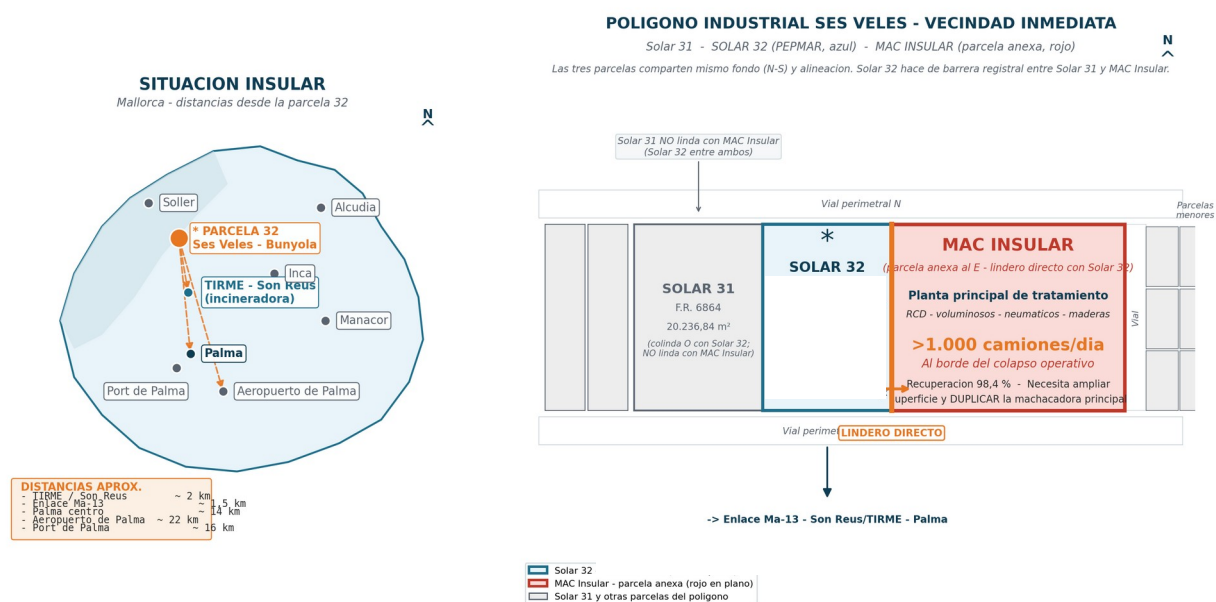
Situación estratégica — entorno industrial y operadores de referencia

El Polígono Industrial Ses Veles se sitúa en un ámbito consolidado del corredor industrial de Palma, en contacto directo con Son Castelló y con la autopista Ma-13. En este mismo ámbito operan los dos grandes gestores autorizados de residuos no peligrosos de Mallorca —MAC Insular, S.L. en la parcela anexa, y TIRME, S.A. en la planta de tratamiento mecánico-biológico y valorización energética—, lo que convierte al activo en una localización idónea para operadores logísticos, industriales o de gestión de residuos que requieran proximidad a las infraestructuras insulares.





9. Contexto de mercado y entorno sectorial de residuos



Esquema de situación — posición del Solar : dentro del Polígono Industrial Ses Veles (Bunyola) y lindero directo con la parcela anexa operada por MAC Insular (rojo). Representación esquemática sin escala; elaboración propia sobre el plano de parcelación aportado por la propiedad (ver sección 5.2) y datos catastrales.

9.1 Mercado industrial y logístico de Mallorca

El mercado industrial y logístico balear cerró 2025 en máximos históricos, con un precio medio de 1.373 €/m² para locales y naves, lo que supone un incremento del 32 % interanual y más del doble de la media nacional (523 €/m²). La tendencia continúa siendo alcista en 2026 por la combinación de demanda creciente, escasez estructural de suelo finalista y el papel de Mallorca como única isla con un tejido logístico de gran escala.

Polígono Ses Veles — posicionamiento

- ▶ Polígono industrial consolidado, contiguo a Son Castelló.
- ▶ Acceso directo a Ma-13 y Vía de Cintura.
- ▶ Puerto de Palma ≈ 13 km · Aeropuerto ≈ 16 km.
- ▶ Concentración creciente de operadores logísticos, distribución y servicios industriales.

Referencias de mercado (a abril 2026)

Precio medio nave Baleares (2025)	≈ 1.373 €/m ² construido
Variación interanual	+32 %
Precio medio nacional	≈ 523 €/m ²
Disponibilidad de naves > 5.000 m ² en Mallorca	Muy limitada (< 10 ofertas activas)
Rentabilidad bruta indicativa logístico prime Baleares	5,75 % – 6,50 %

11. Comunicaciones y accesos

Acceso rodado principal	Ma-13 (autopista Palma — Inca), salida directa al polígono
Vía de Cintura (Palma)	≈ 6 km
Centro de Palma	≈ 12 km
Puerto de Palma	≈ 13 km
Aeropuerto de Palma (PMI)	≈ 16 km
Polígono Son Castelló	Contiguo (≈ 1,5 km)
Estación de tren Bunyola	≈ 3 km

Inversiones públicas previstas en el entorno

El Polígono Industrial Ses Veles cuenta en la actualidad con una agenda activa de mejora promovida por el Ayuntamiento de Palma, el Ayuntamiento de Bunyola y la Federación Balear de Polígonos Empresariales (FEBAPE), con diversas actuaciones ya comprometidas o en estudio a fecha de lanzamiento de esta oportunidad.

- ▶ Plan integral de mejora del vial de acceso al polígono, actualmente en estudio por el Ayuntamiento de Palma con participación de FEBAPE, con un presupuesto estimado de aproximadamente 4.000.000 € (reunión técnica de 15/04/2026).
- ▶ Actuación provisional de mantenimiento, refuerzo del firme y mejora de señalización comprometida a corto plazo, hasta la ejecución del plan integral.
- ▶ Gestiones en curso para la incorporación de rutas y paradas del TIB (transporte público interurbano) al polígono, con reunión pendiente entre FEBAPE y el TIB.
- ▶ Plan municipal de refuerzo del alumbrado público y de la seguridad en el ámbito del polígono, con mayor presencia policial ya implementada.

12. Calendario del proceso

Lanzamiento al mercado	Abril 2026
Visitas y due diligence	A determinar, previa firma de NDA
Recepción de ofertas	A determinar — proceso abierto
Firma de contrato privado / arras	A convenir con el comprador o arrendatario seleccionado
Escritura pública / contrato definitivo	A convenir

El proceso permanece abierto sin fecha de cierre prefijada. Los plazos concretos se acordarán de forma bilateral con los inversores u operadores interesados.

13. Condiciones jurídicas

- ▶ La presente memoria tiene carácter meramente informativo y no constituye oferta vinculante de venta parcial ni de arrendamiento
- ▶ La información contenida procede de fuentes consideradas fiables (notas registrales, datos catastrales, planeamiento municipal y datos públicos de mercado), pero no se garantiza su exactitud ni integridad.
- ▶ El destinatario se compromete a tratar la información con carácter estrictamente confidencial, a no reproducirla ni distribuirla a terceros sin autorización expresa de la propiedad, y a destruirla en caso de no continuar con el análisis.
- ▶ Los inversores u operadores interesados firmarán un acuerdo de confidencialidad (NDA) previo al acceso al data room completo.
- ▶ Cualquier oferta deberá presentarse por escrito, indicando precio o renta, forma de pago, condiciones suspensivas, plazos y validez.
- ▶ La propiedad se reserva el derecho a modificar el proceso, suspenderlo o declararlo desierto en cualquier momento sin obligación de motivación.