



Expedient núm.: 5147/2024.

Memòria Justificativa.

Procediment: Contractacions Patrimonials.

Tipus d'Informe: Esborrany Provisional Definitiu .

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I NECESSITATS A SATISFER

1. Antecedents.

El passat 28 de desembre de 2023, la Conselleria de Turisme, Cultura i Esports del Govern Balear va convocar una subvenció per finançar actuacions per a la millora de la competitivitat i la capacitat d'adaptació del territori de les Illes Balears en l'àmbit turístic, en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea, amb Next Generation EU. Amb això, el passat mes de gener de 2024, l'Ajuntament d'Alaior va sol·licitar dita subvenció, per tal de poder finançar diverses actuacions d'adquisició d'immobles, entre d'altres.

Dit això, en data 20 de maig de 2024, l'Ajuntament d'Alaior va rebre la resolució definitiva, on se li va adjudicar la subvenció per finançar l'adquisició de l'immoble situat a Alaior, Carrer Mercadal, números 2, 4 i 6, immoble conegut com «Fàbrica de Coinga», per l'import de 770.000 €.

Posteriorment, en data 05 de juny de 2024, mitjançant l'expedient número 5147/2024, el Batle, José Luís Benejam Saura, va disposar que s'iniciés l'expedient per a l'adquisició de béns a títol oneros per procediment negociat, de l'antiga fàbrica de COINGA, pel que es va ordenar que els serveis tècnics emetessin els informes pertinents.

2. Descripció del bé objecte d'adquisició.

Es tracta d'una parcel·la de sòl urbà, en un terreny que es regeix pel Pla General d'Ordenació Urbana d'Alaior (d'ara en endavant «PGOU»), aprovat definitivament el 24 de març de 1994, classificat pel PGOU com sòl urbà, amb la qualificació urbanística a.1.4.

Actualment existeix una nau industrial aïllada a la parcel·la, de tres plantes sobre rasant i un baix rasant.

Pel que fa a la descripció registral, obtinguda en virtut de nota simple informativa del Registre de la Propietat de Maó, es pot descriure l'immoble de la següent manera:

URBANA: Destinada a «indústria làctica», situada a Alaior, 07730, entre el carrer Doctor Llansó o Carrer Ses Parres, on obre porta marcada amb el número 155 de govern i el carrer de Mercadal, on obre portes senyalades amb els números 6 i 8.

SUPERFÍCIE: Consistent en: a) Una porció de terreny que ocupa un solar de vuit mil vuit-cents metres setanta tres metres quadrats; b) un edifici de planta soterrada, planta baixa i dues plantes alçades, amb una superfície total construïda de vuit mil vuit-cents noranta-sis metres quadrats.

LLINDARS: Al front, carrer Mercadal, en part mitjançant dependència d'estació transformadora; dreta entrant, parcel·la cadastral 7506901EE9270H0001SF, propietat del Grup Kalise Menorquina, S.A., abans Helados La Menorquina, i parcel·la cadastral 7506909EE9270E0001GP, propietat de Juan Barber Luz, abans Helados y Golosinas, S.L.; pel fons, carrer Doctor Llansó, l'última parcel·la cadastral al·ludida, la d'Antònia Pons Pons amb referència cadastral 750908EE9270E0001YP, immoble 161 del carrer Doctor Llansó i en petita part amb la finca de Costri, S.L., cadastral 750690SE9270F0001WL; i per





l'esquerra, amb dites parcel·les de Costri, S.L., i de la Sra. Antònia Pons Pons.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 7506904EE9270G0001HT i 7506903EE9270F0001UL.

INSCRIPCIÓ: Inscrita al Registre de la Propietat de Maó, al Tom 2455, Llibre 344, Fol 47, Inscripció 15, finca número 10.870 d'Alaior.

C.R.U.: 07013000495229.

3. Naturalesa jurídica del propietari.

Dades del Propietari	
Nom i Cognoms/Raó Social	NIF/CIF
CORAL HOMES, S.L.	B-88178694

4. Justificació de la necessitat i conveniència de l'adquisició i destinació al qual s'adscriurà el bé.

L'adquisició d'aquest immoble per part del consistori és degut a la possibilitat que s'ofereix d'incorporar al patrimoni municipal, un edifici amb una història remarcable i amb impacte econòmic i social al municipi d'Alaior i, a més, a l'illa de Menorca, per tal de poder augmentar les seves possibilitats per oferir al municipi noves vessants culturals, socials i turístiques.

D'entrada, cal destacar que les instal·lacions de l'antiga fàbrica de Coinga es troben avui dia en un important estat de degradació, que provoquen queixes per part dels veïns de la zona, degut a la brutícia i les rates, que aquesta provoca a l'entorn. Amb això, es planteja una recuperació d'un espai, avui degradat, per a desenvolupar el futur del municipi.

A la zona es pretén instal·lar el Centre de Convencions Municipal, el nou geriàtric municipal, nous habitatges socials i nous aparcaments per tal de poder absorbir les visites de turistes i residents d'altres municipis de l'illa. A més, la idea d'adquirir l'immoble es basa en oferir un al·licient per a dinamitzar turísticament el municipi.

L'adquisició d'aquest immoble, així com la posterior rehabilitació que es vol dur a terme, es troba emmarcada en el sentit que aquest consistori pretén situar el municipi d'Alaior en el mapa del turisme de referència a l'illa de Menorca, ja que Alaior és una població referent en termes culturals i esportius, pel que es vol continuar així, millorant encara més la seva posició.

La principal atracció de l'edifici ha de constituir la ubicació en aquest espai d'un palau de congressos i un auditori, junt amb una sala multifuncional, essent aquests forts atractius turístics municipals.

Aquesta opció ofereix al municipi d'Alaior la possibilitat d'intentar assolir com a objectiu principal la desestacionalització de la temporada turística, reforçant la posició com a municipi, de manera que es pugui potenciar el turisme de tot l'any, amb alternatives i opcions a les que habitualment s'ofereix en relació al turisme clàssic de sol i platja.

El principal eix és anar cap un model de turisme sostenible i així tractar d'assolir l'objectiu de la desestacionalització de la indústria turística a Menorca, oferint atractius tot l'any per fer venir turistes en qualsevol moment.





Així doncs, un dels punts forts que pretén oferir l'edifici que es vol adquirir, és que un cop es trobi rehabilitat, es faci un Centre de Convencions, que es pugui utilitzar com a centre de reunions i convencions, que compti amb equipaments necessaris per convertir-se en un lloc idoni per reunions, trobades sectorials, congressos i convencions, amb la possibilitat de crear espais ajustables i adaptables a diferents tipus de grups.

La idea principal és inaugurar aquest centre de convencions i congressos, vinculat a una xarxa d'edificis congressuals, i desenvolupar la deguda promoció entre els col·lectius que són potencials organitzadors d'aquests tipus d'esdeveniments.

En suma, aquesta idea sorgeix per tractar de donar força a un producte turístic cultural, per tal d'atreure a l'illa de Menorca i, a Alaior en particular, un sector del mercat turístic que es troba en auge, essent aquest el turisme de convencions, i que permetria portar a l'illa a visitants en temporada baixa, i apropar-nos a la desestacionalització del turisme a Menorca.

5. Justificació de l'adquisició directa del bé.

Per l'adquisició de béns o drets, l'Administració pot concloure qualsevol contractes, típics o atípics. Així, l'adquisició podrà realitzar-se mitjançant concurs públic o mitjançant el procediment de licitació restringida, llevat que s'acordi l'adquisició directa per les particularitats de la necessitat a satisfer, com és aquest cas. Amb això, per l'adquisició directa de béns, és d'aplicació l'article 27 del Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (d'ara en endavant, «LPAP»), a més del Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel que s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals (d'ara en endavant, «RBEL»).

Dit això, les peculiaritats de la necessitat a satisfer són les següents:

- L'immoble a adquirir té una ubicació singular dins el terme municipal d'Alaior. Es troba a la barriada més diferenciada de la resta de carrers i zones del poble, ja que està separat per l'antiga carretera general, a més de per una costa llarga i pronunciada, com n'és el Carrer Melians i el Carrer de Ses Parres. Amb això, per la seva situació, denota una sensació de llunyania cap al centre. Per això, a l'adquirir dit immoble, es satisfaria la necessitat veïnal de cohesionar el barri amb la resta del municipi.
- L'ús a que es destinarà dit immoble permetrà que es pugui incorporar un nou edifici municipal a una zona on hi manca aquesta tipologia de serveis. Al ser una zona molt industrialitzada, hi manquen edificis municipals de caire social, sanitari o cultural. Amb això, es satisfaria la necessitat d'impulsar el barri i carrers que l'envolten, establint més connexions entre veïns i veïnes, més afluència de vianants i un impuls als comerços que envolten la zona.
- En conseqüència amb el punt anterior, es vol canviar el context del barri, pel que amb la incorporació d'edificis municipals de caire cultural, es canviaria la imatge del barri, donant una sensació de proximitat per la resta del poble, que també podria ajudar a l'establiment de nous comerços, parcs infantils, zones verdes, etc., creant una nova imatge de la zona. I, en definitiva, permetria que la zona es revaloritzés.
- Vist que els usos industrials de cada vegada més, van desapareixent, es reconvertiria una part del teixit industrial, avui en desús, en nous usos que socialment donarien un impuls al poble, satisfent, a més, necessitats paleses com són la incorporació d'una sala multifuncional, un palau de congressos, etc.

6. Conclusions.





En suma, en virtut de les necessitats a satisfer d'aquest consistori, que essencialment són desestacionalitzar el turisme i revaloritzar i canviar la imatge de la zona on s'ubica l'immoble conegut com la fàbrica de Coinga, és necessari executar l'adquisició directa d'aquest immoble, ja que amb la seva adquisició, es satisfarien múltiples necessitats transcendents pel futur del municipi d'Alaior.

Amb això, es vol tendir cap a un model sostenible en doble sentit.

Per una banda, en desestacionalitzar l'illa dels mesos d'estiu per tal que puguin venir més visitants durant tot l'any, promovent activitats culturals com ara congressos o reunions. D'aquesta manera, es donaria un impuls als comerços d'Alaior, així com també als restaurants, hostals, hotels i botigues locals. Això permetria augmentar la qualitat de vida dels residents de tot l'any, augmentant el flux econòmic i el nivell de vida de tots ells, gràcies a l'atractiu que s'oferirà amb l'adquisició de la fàbrica de Coinga.

Per altra banda, es satisfarà una altra necessitat essencial per part dels veïns de la zona, ja que es revaloritzarà i s'incorporaran nous edificis culturals i socials a una part d'Alaior on no existeixen, degut a la llarga història que té aquesta zona en quan a usos industrials. D'aquesta manera, es revaloritzarà la zona, augmentant de valor els immobles que s'hi troben i es potenciarà que més famílies hi habitin, influint en la nova creació de comerços i zones d'oci pels locals.

A la vista de l'indicat anteriorment, es considera justificada la necessitat o la conveniència de l'adquisició directa de l'antiga fàbrica de Coinga, la fi o les finalitats a què pretén destinar-se i la utilització del procediment d'adjudicació directa.

Signat per mi, Lorenzo Mascaró Florit, tercer tinent de batle, regidor d'Urbanisme, Obra Pública i Patrimoni, a Alaior, en la data de la signatura electrònica que consta al marge d'aquest document.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

